

planaufstellende  
Kommune:

**Stadt Bad Düben  
Markt 11  
04849 Bad Düben**



Projekt:

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB  
„Wohnen und Gewerbe an der Schmiedeberger Straße“**

**Begründung**

Erstellt:

**März 2019**

Auftragnehmer:

büro.knoblich   
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Bernd Knoblich  
Dipl.-Geogr. Sascha Epp

Projekt-Nr.

18-095\_B

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Bearbeitungsverfahren.....</b>	<b>5</b>
2.1 Plangrundlagen .....	5
2.2 Planungsverfahren .....	5
<b>3 Lage, Abgrenzung.....</b>	<b>5</b>
<b>4 Bestandsaufnahme/Analyse und geschützte Gebiete.....</b>	<b>6</b>
4.1 Bestandsaufnahme/Analyse.....	6
4.2 geschützte Gebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht .....	6
4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	8
4.4 Altlasten.....	8
<b>5 übergeordnete Planungen.....</b>	<b>10</b>
5.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013).....	10
5.2 Flächennutzungsplanung .....	12
<b>6 geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>13</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	15
6.4 Grünflächen.....	15
<b>6.5 Gestaltungshinweise .....</b>	<b>15</b>
<b>7 Erschließung .....</b>	<b>16</b>
7.1 Verkehrserschließung.....	16
7.2 Trink-, Lösch- und Abwasser.....	16
7.3 Energie .....	17
7.4 Telekommunikation .....	17
7.5 Abfallentsorgung.....	17
<b>8 Immissionsschutz.....</b>	<b>17</b>
<b>8.1 Auswirkungen durch das Vorhaben.....</b>	<b>17</b>
<b>8.2 Einwirkungen auf den Vorhabenstandort .....</b>	<b>17</b>
<b>9 Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>18</b>
9.1 Schutzgüter im Bestand .....	19
9.2 Auswirkungen des Vorhabens.....	19
9.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	20
9.4 Grünordnung .....	20
<b>10 Artenschutzrechtliche Einschätzung .....</b>	<b>22</b>
10.1 rechtliche Grundlagen .....	22
10.2 artenschutzrelevante Wirkfaktoren .....	22
10.3 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.....	23
<b>11 Flächenbilanz .....</b>	<b>26</b>
<b>12 Hinweise.....</b>	<b>26</b>
<b>Quellen .....</b>	<b>30</b>

## Tabellenverzeichnis

	Seite
Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....	5
Tab. 2: Auswahl zu verwendender Gehölzarten – Bäume, einheimisch, standortgerecht.....	21
Tab. 3: Auswahl zu verwendender Gehölzarten - Sträucher, einheimisch, standortgerecht.....	21
Tab. 4: artenschutzrelevante Wirkfaktoren .....	23
Tab. 5: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet.....	26

## Abbildungsverzeichnisverzeichnis

	Seite
Abb. 1: Lage des Plangebietes (RAPIS, 2018).....	6
Abb. 2: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2018).....	7
Abb. 3: Lageplan zum Untersuchungsbericht des Altstandortes mit Plangebiet, ohne Maßstab.....	10
Abb. 4: Auszug FNP, Stadt Bad Döben 2012 (RAPIS, 2018).....	13
Abb. 5: „Bad Döbener Liste“, Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2014.....	14

## 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

In der Stadt Bad Dübén soll das Gebiet des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik (KfL) als Mischgebiet überplant werden. Die von der Planung betroffenen, in der Gemarkung Bad Dübén, Flur 5 liegenden Flurstücke 302 und 303 umfassen eine Fläche von etwa 0,9 ha.

Das Plangebiet und zwei darauf befindliche Hallen werden aktuell als Lagerflächen genutzt. Das ehemalige Verwaltungsgebäude und eine weitere Halle stehen derzeit leer.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes schließt sich an das Plangebiet eine Fläche mit Kleingärten an, östlich befindet sich intensiv genutztes Ackerland, südlich ein Mischgebiet, auf dem sich das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Schmiedeberger Straße befindet und westlich diverse Gebäude für Wohn- und Gewerbenutzung.

Das Plangebiet ist Teil eines im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dübén dargestellten Gewerbegebietes. Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Festsetzung als Mischgebiet nicht gefährdet.

Ein Anschluss aller Medien ist über die Schmiedeberger Straße (S11) bereits vorhanden, so dass hierdurch eine effiziente Ausnutzung bzw. Auslastung bereits vorhandener medien- und verkehrstechnischer Infrastruktur gewährleistet wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Umnutzung eines ehemaligen Bürogebäudes zur Wohnnutzung ermöglicht werden. Von den bestehenden drei Hallen soll eine weiterhin für Lagerzwecke genutzt werden und in einer weiteren die Möglichkeit zur Ansiedelung eines Gebrauchtgüterhändlers städtebaulich vorbereitet werden. Für die dritte Halle ist noch keine Nachnutzung geplant. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung der Stadt Bad Dübén wird darüber hinaus mit der Planung das Brachliegen von bereits erschlossenen Flächen vermieden. Die geplante bauliche Entwicklung ermöglicht somit die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche unter Ausnutzung vorhandener Potenziale.

Zusammenfassend sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan insbesondere folgende Planungsziele erreicht werden:

- Die Umnutzung des bestehenden Bürogebäudes als Wohngebäude
- Die Umnutzung einer Lagerhalle für einen Einzelhandelsbetrieb (Gebrauchtgüterhandel)
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Für das Vorhaben wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung eines Gebietes im Bereich einer ehemals gewerblich genutzten Fläche handelt. Die laut § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> wird eingehalten. Auch soll gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 wird für dieses Vorhaben keine Umweltprüfung durchgeführt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist er nicht genehmigungspflichtig. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

## 2 Bearbeitungsverfahren

### 2.1 Plangrundlagen

Als planerische Grundlage dient der Katastrerauszug der Stadt Bad Döben, zur Verfügung gestellt durch die Stadt Bad Döben am 29.08.2018.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

### 2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	gesetzliche Grundlage
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat	§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB
3. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB
4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
5. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB
6. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
7. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB
8. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung zu eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB
9. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Satzung	

## 3 Lage, Abgrenzung

Der Geltungsbereich gehört zur Stadt Bad Döben, Landkreis Nordsachsen. Er befindet sich nordöstlich vom Stadtkern (Abb. 1) und umfasst eine Fläche von etwa 0,9 ha.

Folgende Nutzungen grenzen an den Geltungsbereich an:

- im Norden Gartengrundstücke (Flurstück 301),
- im Osten intensiv bewirtschaftetes Ackerland (Flurstück 304)
- im Süden die Schmiedeberger Straße (Flurstück 363/4) und

- im Westen Gebäude mit Gewerbe- und Wohnnutzungen (Flurstücke 296/2, 296/3, 296/5 und 298/2).

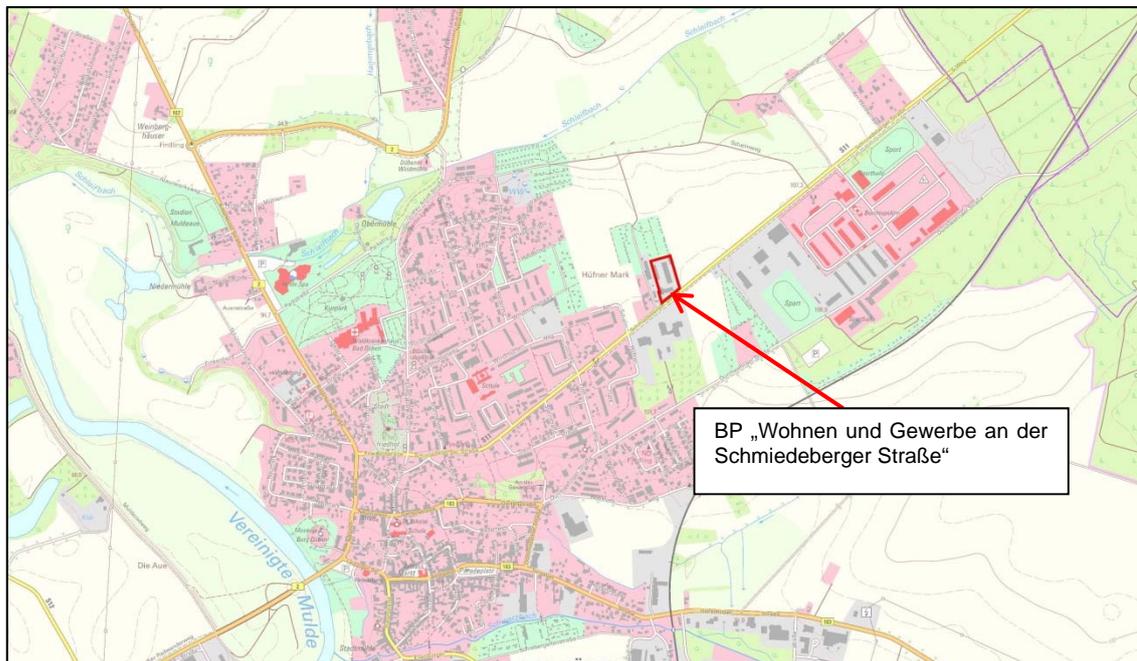


Abb. 1: Lage des Plangebietes (RAPIS, 2018)

## 4 Bestandsaufnahme/Analyse und geschützte Gebiete

### 4.1 Bestandsaufnahme/Analyse

Der Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 0,9 ha liegt nördlich der Staatsstraße 11 (Schmiedeberger Straße) und grenzt an Ackerflächen, Verkehrsfläche, Kleingärten und gemischt genutzte Flächen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Gebäude, die entweder als Lagermöglichkeiten genutzt werden oder leer stehen.

### 4.2 geschützte Gebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des gemäß § 27 BNatSchG i.V.m. § 17 SächsNatSchG geschützten Naturparks Dübener Heide. Ansonsten sind keine weiteren nach BNatSchG oder SächsNatSchG geschützten Gebiete betroffen (Abb. 2).

Der Naturpark Dübener Heide erstreckt sich über etwa 36.000 ha und umfasst auch teilweise die Fläche des Stadtgebietes von Bad Dübén.

Im Naturpark Dübener Heide sollen die landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung dauerhaft bewahrt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten oder wiederhergestellt sowie die Erholungsnutzung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der kulturellen Eigenarten des Gebietes entwickelt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht mit einer nachhaltigen bzw. erheblichen Beeinträchtigung des Naturparks „Dübener Heide“ zu rechnen. Wie der gesamte Ortsteil Bad Dübén liegt auch das Plangebiet innerhalb des Naturparkes. Da durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes die Wiedernutzbarmachung von bestehenden Gebäuden und Flächen

angestrebt wird, ist keine Beeinträchtigung der in diesem Bereich insbesondere auf das Landschaftsbild und die Erholung bezogenen Schutzgebietskategorie zu erwarten.

Vielmehr wird auf die Verbindung der Planung mit der Naturparkzielstellung, die historisch gewachsene Siedlungs- und Gewerbestruktur zu erhalten, zu fördern sowie zu entwickeln (vgl. § 3 Abs. 2 Nr. 9 der Schutzgebietsverordnung) verwiesen, womit auch die Verbesserung der Lebensraumqualitäten der Bewohner von Bad Dübén einhergeht.

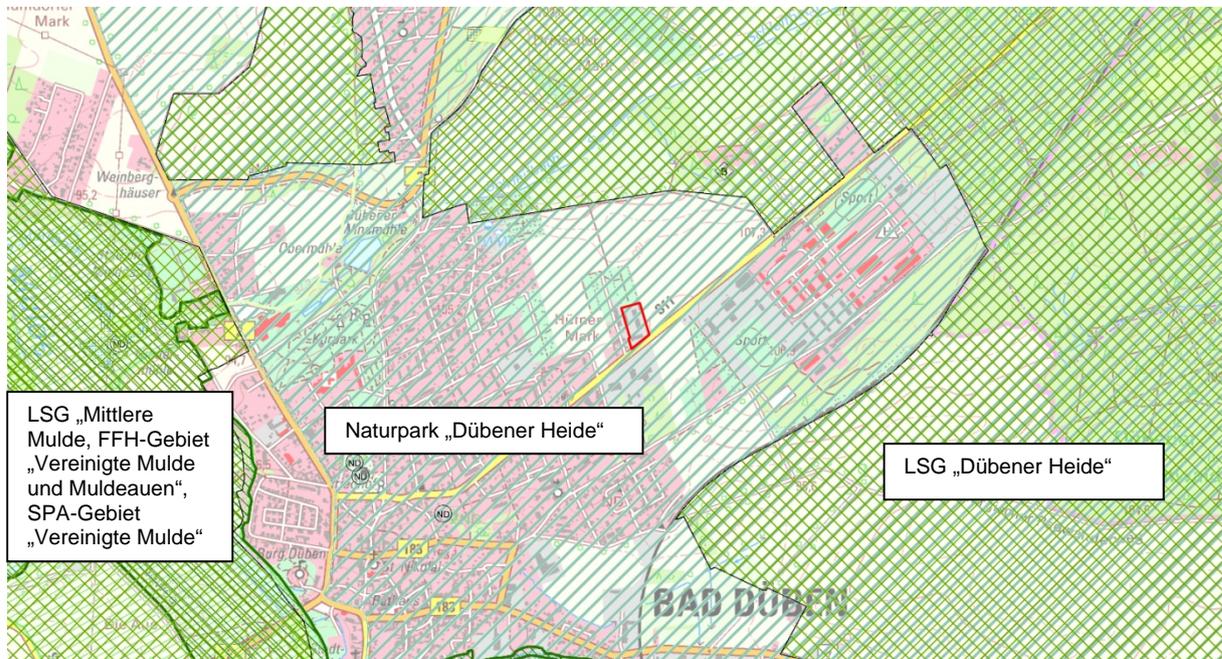


Abb. 2: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2018)

In etwa 1.000 m Entfernung östlich und etwa 1380 m nördlich des Plangebietes befindet das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Dübener Heide“. In etwa 1.100 m südlicher Richtung und 1.300 m westlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen“. Außerdem befinden sich in westlicher Richtung in ebenfalls etwa 1.300 m Entfernung das LSG „Mittlere Mulde“ und das SPA-Gebiet „Vereinigte Mulde“.

Eine Beeinträchtigung der in den Schutzgebietsverordnungen formulierten Schutzziele durch den Bebauungsplan kann aufgrund der großen Entfernung in Zusammenhang mit der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich außerdem innerhalb der Trinkwasserschutzzone III, etwa 500 m südöstlich der Fassungsbrunnen des Wasserwerkes Bad Dübén.

Das Plangebiet befindet sich in der sogenannten Dübener Rinne (genauer gesagt im Bereich der südlichen Rinnenflanke) und ist dadurch gekennzeichnet, dass der von den Trinkwasserfassungen Bad Dübén genutzte tertiäre Grundwasserleiter 5 durch quartäre Erosionen und Wiederauffüllungen mit quartären grundwasserleitenden Sedimenten direkt hydraulisch verbunden ist. Hydraulisch gering durchlässige Schichten sind am Standort in kleinräumig stark wechselnder Ausbildung und Mächtigkeit vorhanden, allerdings gilt selbst eine lokal zusammenhängende Verbreitung der grundwasserstauenden Horizonte als unsicher.

Gesichert ist jedoch, dass im Bereich der Wasserwerksbrunnen ab einer Teufe von ca. 8 m, spätestens jedoch 15 m unter Gelände ein hydraulisch zusammenhängender Grundwasserleiter aus pleistozänen und tertiären Sanden vorhanden ist, welcher zur Trinkwassergewinnung genutzt wird.

Unter Beachtung der vorhandenen Datenlage liegt das Plangebiet aus geohydraulischer Sicht im südlichen Seitenanstrom der Fassungsbrunnen.

Im Ergebnis der geologisch/hydrogeologischen, sowie geohydraulischen Standortverhältnisse können im Plangebiet in den Untergrund eindringende Schadstoffe nach entsprechender Fließzeit daher grundsätzlich die Fassungsbrunnen erreichen.

Deshalb wird festgesetzt, dass Gewerbebetriebe mit Anlagen zur Herstellung, Behandlung, Verwendung, Verarbeitung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig sind.

Die Neuerrichtung von Erdwärmeanlagen ist wegen der Lage in der Trinkwasserschutzzone und gleichzeitig in der so genannten „Dübener Rinne“ nicht zulässig.

### 4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen und Objekte des Denkmalschutzes bekannt.

Für das Vorhaben besteht Genehmigungspflicht nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort archäologische Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals ergibt sich aus seiner direkten Lage im Umfeld zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nord-sachsen oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen. Die Funde sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Dafür sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Die ausführenden Firmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

### 4.4 Altlasten

Das Plangebiet ist im sächsischen Altlastenkataster als Altstandort „ehem. Kreisbetrieb für Landtechnik“ (AKZ: 74 200 155) gekennzeichnet. Für den Altstandort liegt der Untersuchungsbericht des Instituts für Sicherheitsforschung und Umwelttechnik e.V. „Ergebnisbericht Teil 2“ vom 08.10.1992 vor.

Dieser Betriebsteil des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik (KfL) wurde 1953 errichtet und bestand bis 1990. Es wurden landwirtschaftliche Maschinen gewartet und repariert. Weiterhin erfolgte die Zulieferung von Baugruppen für landwirtschaftliche Maschinen. In den Produktionsverfahren wurden u.a. Hydrauliköl, Schmieröl, wassermischbare Kühlschmierstoffe, Tenside, Blei, Chrom und Zink eingesetzt. Weitere, nicht an die unmittelbare

Produktion gebundene altlastenrelevante Stoffe sind Benzin, Dieselkraftstoff und Motorenöl. In den Bereichen, in denen eine Belastung des Bodens durch Schadstoffeintrag zu erwarten war, wurden im Rahmen der sich an die betriebshistorische Untersuchung anschließende orientierende Untersuchung Bohrungen (RKS) abgeteufelt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde aus gutachterlicher Sicht vorgeschlagen, dass die für den Bereich der ehemaligen Tankstelle (siehe Lageplan, Abb. 3) ermittelte Bodenkontamination (RKS 18) durch Mineralölkohlenwasserstoffe im Zuge einer weiteren Erkundungsetappe in ihrer räumlichen Ausdehnung (Entnahme und Analyse von Bodenproben) erfasst werden, um ihr Gefährdungspotential für den Boden und das Schutzgut Grundwasser bewerten zu können. Diesbezügliche Ergebnisse bzw. Gutachten/Berichte über weiterführende Untersuchungen liegen dem Umweltamt des Landratsamtes Nordsachsen nicht vor. Laut Gutachter wurde die Tankstelle mit je einem Tank und einer Zapfsäule für Benzin und Diesel von 1953 bis 1978 betrieben. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen waren die oberirdischen Anlagen demontiert, die Fläche mit einer Betondecke versehen und überbaut. Die unterirdischen Anlagenteile wie Tanks und Rohrleitungen befanden sich noch im Boden.

Vom Grundstückseigentümer wurden nachträglich (Februar 2019) Fotografien aus dem Jahr 1995 vorgelegt, womit der Rückbau der unterirdischen Tanks der ehemaligen Tankstelle belegt wird. Untersuchungen im Bereich der damaligen Baugrube sind hingegen nicht dokumentiert. Aus den Fotos ist ersichtlich, dass die Baugrube nach dem Ausbau der Tanks mit sandigem Material aufgefüllt und die Oberfläche mit Natursteinpflaster versiegelt wurde.

Die im Bebauungsplan für das Areal der ehemaligen Tankstelle vorgesehene gewerbliche Nutzung ist aus fachtechnischer Sicht jedoch möglich, da der Direktpfad Boden – Mensch aufgrund der vollflächigen Versiegelung des Grundstücks nicht wirkungsrelevant ist. Ein weiterer Untersuchungsbedarf für den Direktpfad besteht daher nicht.

Für den unversiegelten Grünbereich neben der Straße kann eingeschätzt werden, dass hier aufgrund der angrenzenden früheren, unkritischen Nutzungen (Pfortner, Verwaltungsgebäude, Speisesaal) keine altlastenbedingte Beeinträchtigung des Bodens vorliegen sollte, woraus sich eine Gefährdung der beabsichtigten Wohnnutzung über den Direktpfad Boden – Mensch ergeben könnte.

Die mit dem B-Plan „Wohnen und Gewerbe an der Schmiedeberger Straße“ Bad Döben beabsichtigten Nutzungen sind aus altlastenfachlicher Sicht bei Beibehaltung der gegenwärtigen Versiegelungssituation des Bodens laut Unterer Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen ohne weitere Auflagen möglich.

Es verbleibt jedoch die Anforderung, dass bauliche Maßnahmen in dem markierten Bereich, die mit Eingriffen in das Erdreich verbunden sind, zur Beachtung von bodenschutz- und abfallrechtlichen Bestimmungen prinzipiell unter fachgutachterlicher Baubegleitung durchzuführen sind.

Für das restliche Areal gilt:

Ergeben sich im Rahmen von Baumaßnahmen/Erdarbeiten über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, organoleptische Auffälligkeiten, Abfall...) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen. Nach § 15 Abs. 1/3 BBodSchG in Verbindung mit § 10 Abs. 2 SächsABG sind bekannte oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

Eine Entlassung des Standortes aus dem SALKA wäre möglich, wenn durch weitere Untersuchungen der Verdacht der Gefährdung von Schutzgütern ausgeschlossen wird. Die entsprechende Gefährdungsbewertung hat durch ein unabhängiges Ingenieurbüro zu erfolgen, das die für diese Aufgabe erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt. Das Ingenieurbüro sollte die Sachkunde entsprechend § 18 BBodSchG bzw. nach § 36 GewO nachweisen.

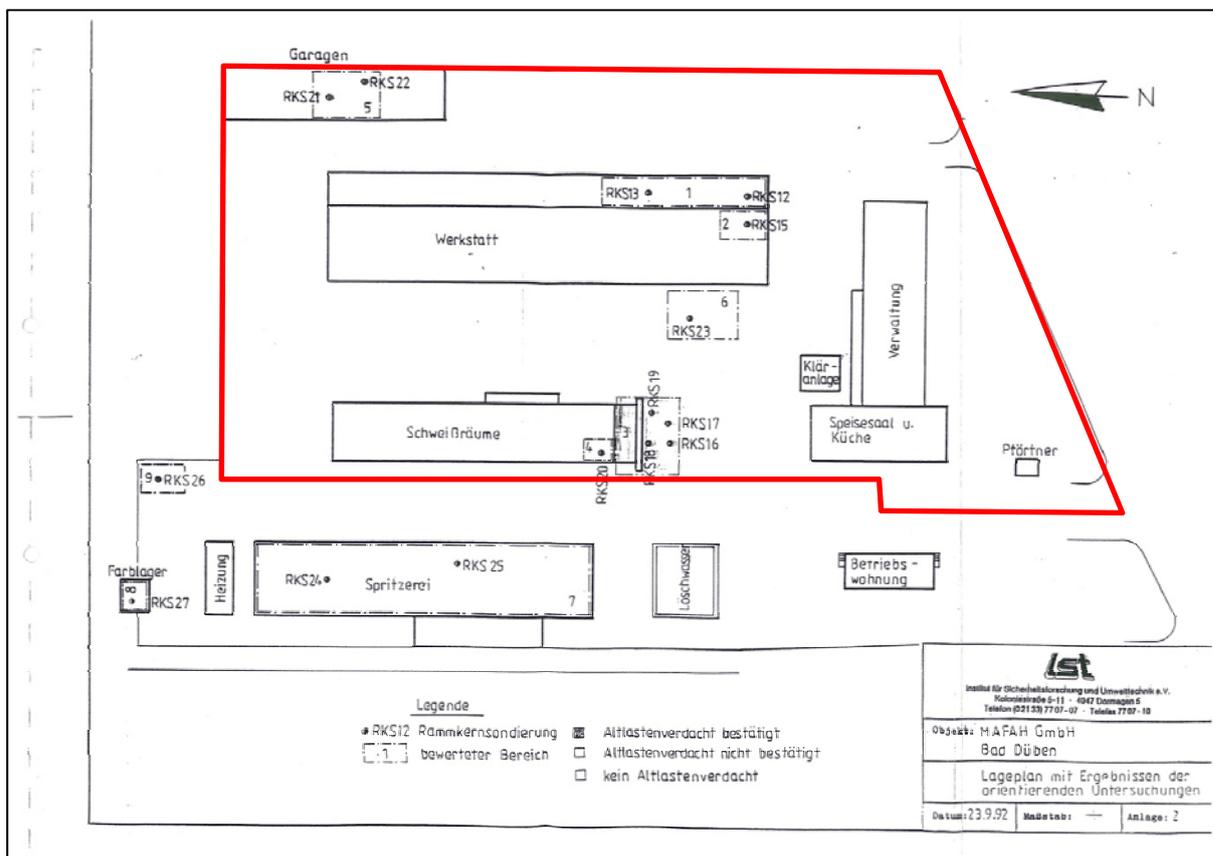


Abb. 3: Lageplan zum Untersuchungsbericht des Altstandortes mit Plangebiet, ohne Maßstab

## 5 übergeordnete Planungen

### 5.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Der vorliegende Bebauungsplan hat folgende Grundsätze der Raumordnung zu beachten bzw. ist an folgende Ziele der Raumordnung anzupassen:

#### Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (LEP 2013) stuft die Stadt Bad Dübén als ländlichen Raum ein, der sich im Überschneidungsgebiet der Mittelbereiche der Mittelzentren Eilenburg und Delitzsch befindet.

- G 1.2.3 Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die [...] die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern.

Durch die geplante Wiedernutzbarmachung der brach gefallenen Flächen und die Festsetzung als Mischgebiet kann sich neben Wohnnutzung ebenfalls nicht störendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen ansiedeln, so dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch die Erwerbsgrundlagen gesichert bzw. erweitert werden.

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

Der vorliegende Bebauungsplan bezweckt die Revitalisierung brach gefallener Nutzungen. Eine Flächen-Neuinanspruchnahme wird dadurch vermieden

- Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe [...], sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan beplante, brach gefallene Gewerbefläche (ehemaliger Kreisbetrieb für Landtechnik (KfL)) soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dafür liegt der Stadt eine konkrete Anfrage des Eigentümers vor. Eine siedlungsklimatische Funktion besitzen diese Flächen schon deshalb nicht, da sie zum größten Teil versiegelt sind. Auch wenn das Plangebiet als Altstandort geführt wird, ist eine Wiedernutzbarmachung möglich. Jedoch sollten Eingriffe in den Boden unter fachgutachterlicher Baubegleitung durchgeführt werden.

- Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Durch die Wiedernutzbarmachung brach gefallener Gewerbeflächen ist eine Zersiedelung der Landschaft ausgeschlossen. Durch die Nachnutzung wird ebenfalls einer Zersiedelung an anderer Stelle im Stadtgebiet vorgebeugt.

- G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass [...] Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt [...] werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt.

Im Ergebnis stehen die formulierten Ziele und Grundsätze der Landesplanung mit der Revitalisierung des Plangebietes in Einklang.

#### Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Westsachsen 2008 und des Entwurfes zum Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017

- Z 2.3.7 (RPLWS 2008) Der REGIONALPLAN WESTSACHSEN aus dem Jahr 2008 (RPLWS 2008) stuft die Stadt Bad Dübén als Grundzentrum im ländlichen Raum ein. Der grundzentrale Verflechtungsbereich erstreckt sich neben dem Stadtgebiet Bad Dübén auf die Gemeinde Laußig und teilweise auf die Gemeinden Löbnitz und Zschepplin.
- Z 1.3.7 (RPLLE-WS 2017) Der Entwurf des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen 2017 (RPLLE-WS 2017, Stand 14.12.2017) stuft die Stadt Bad Dübén ebenfalls als Grundzentrum im ländlichen Raum mit demselben grundzentralen Verflechtungsbereich ein.
- Z 2.6.2 (RPLWS 2008) Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen außerhalb der Überregionalen Verbindungsachsen sind mit folgenden Zentralen Orten im Achsenverlauf: [...] (Wittenberg)-Bad Dübén-Eilenburg-Wurzen-Grimma-Colditz [...].

- Z 1.5.1 (RPLLE-WS 2017) Regional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachsen sind mit folgenden Zentralen Orten im Achsenverlauf: [...] (Wittenberg)-Bad Dübener-Eilenburger-Wurzen-Grimma-Colditz [...].

In den Zentralen Orten auf den Achsen soll u.a. die Siedlungsentwicklung konzentriert werden. Der vorliegende Bebauungsplan dient in diesem Zusammenhang der Stärkung des Grundzentrums Bad Dübener.

- Z 5.1.1 (RPLWS 2008) Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden.
- Z 2.2.1.1 (RPLLE-WS 2017) Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden ausschließlich bereits für Siedlungszwecke verwendete Flächen genutzt.

- Z 5.1.7 (RPLWS 2008) Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen [...] einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.
- Z 2.2.1.7 (RPLLE-WS 2017) Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen [...] einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.

In dem geplanten Mischgebiet wird eine Nutzungsmischung von Arbeiten und Wohnen unterstützt. Dadurch, dass die geplante Fläche zukünftig als Mischgebiet und nicht mehr als Gewerbegebiet zur Verfügung steht, werden die Nutzungskonflikte mit der benachbarten Nutzung, wie der Kleingartenanlage, voraussichtlich vermindert werden.

Im Ergebnis stehen die formulierten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung mit der Revitalisierung des Plangebietes in Einklang. Auch wenn der Entwurf des Regionalplanes Leipzig-West-sachsen noch keine Rechtswirksamkeit erreicht hat, werden seine Grundsätze und Ziel als sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 4 Abs. 1 S. 1 ROG) bei der vorliegenden Planung beachtet.

## 5.2 Flächennutzungsplanung

Am 04.04.2012 wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Dübener durch Bekanntmachung wirksam.

Der FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2012) stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet dar (Abb. 4). Durch die Festsetzung als Mischgebiet ist die geordnete städtebauliche Entwicklung jedoch nicht gefährdet. Zum einen befindet sich südlich der Schmiedeberger Straße – direkt gegenüber dem Plangebiet – ebenfalls ein Mischgebiet. Zum anderen ist ein Mischgebiet mit der nördlich angrenzenden Nutzung durch Kleingärten als verträglicher einzustufen, da aus einem Mischgebiet weniger Emissionen als aus einem Gewerbegebiet zu erwarten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen.



Abb. 4: Auszug FNP, Stadt Bad Dübén 2012 (RAPIS, 2018)

## 6 geplante bauliche Nutzung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung als Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO bietet der Standort geeignete Möglichkeiten der Verflechtung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird gewährleistet, dass die konkurrierenden Nutzungsansprüche von Wohnen und Arbeiten auf ein gegenseitig verträgliches Maß beschränkt bleiben. Mit der Festsetzung bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung für den Standort und das Gesamtgebiet gewahrt.

Die im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Die im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzung für Tankstellen ist allein aufgrund der Flächengröße des Plangebietes nicht mit der Planung vereinbar und ist ebenso wie die allgemein zulässige Nutzung für Vergnügungsstätten innerhalb eines Mischgebietes gegenüber der angrenzenden vorhandenen Nutzung als unverträglich anzusehen.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Dübén soll die Ansiedlung von wichtigen zentrenrelevanten Angeboten, zur Stärkung der Innenstadt als A-Zentrum, prioritär in der Innenstadt erfolgen. Ferner sollen Ansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment vorrangig in städtebaulich integrierter Lage erfolgen. Das Plangebiet befindet sich städtebaulich in peripherer Lage, so dass dieser Standort weder der Ansiedlung von zentren- noch von nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen sollte. Um die Zulässigkeit anderer Einzelhandelsbetriebe jedoch zu ermöglichen, wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO folgendes festgesetzt: Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der „Bad Dübener Liste“ (Abb. 5) darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dadurch bleibt auch die Konformität zum „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche“ der Stadt Bad Dübén gewahrt.

Der einfache Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Dübener“ ist am 22.03.2017 rechtskräftig geworden, umfasst den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans jedoch nicht.

**„Bad Dübener Liste“**

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<b>Lebensmittel, Getränke</b>	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
<b>Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik</b>	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
<b>Zeitungen / Zeitschriften</b>	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
<b>Blumen</b>	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
<b>Apotheken</b>	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
<b>Zoologischer Bedarf, Heimtiernahrung, Lebende Tiere</b>	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2)
<b>Medizinische und orthopädische Artikel</b>	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
<b>Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation</b>	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
<b>Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat</b>	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
<b>Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</b>	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
<b>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren</b>	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
<b>Foto, Optik</b>	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
<b>Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände</b>	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
<b>Musikalienhandel</b>	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
<b>Uhren, Schmuck</b>	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
<b>Spielwaren, Bastelbedarf Sportartikel</b>	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
<b>Fahrräder und -zubehör</b>	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Abb. 5: „Bad Dübener Liste“, Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2014.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist die potenziell überbaubare Fläche durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eingeschränkt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch.

Innerhalb des Plangebietes sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Damit wird gesichert, dass die Planungen zum Umbau des Hauses an der Straße durchgeführt werden können, und sichergestellt, dass sich eventuelle Neubauten in die umgebende Bebauung einpassen.

## 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen verlaufen gemäß Planeinschrieb mit einem Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze. Durch diese Festsetzung werden notwendige Abstandsflächen gesichert. Gebäude, die über diese Baugrenzen hinausgehen, sind über den Bestandsschutz gesichert.

Als Bauweise wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind damit auch Gebäudelängen über 50 m, der Seitliche Grenzabstand ist jedoch einzuhalten. Durch diese Festsetzung wird der Gebäudebestand gesichert.

## 6.4 Grünflächen

Die Fläche zwischen der Schmiedeberger Straße und dem ehemaligen Bürogebäude im Süden der Mischgebietsfläche ist als private Grünfläche festgesetzt. Dadurch soll vermieden werden, dass die zukünftige Bebauung näher an die Schmiedeberger Straße heranrückt als die Bestandsbebauung. Außerdem wird durch diese Festsetzung die dort bestehende Grünfläche gesichert.

## 6.5 Gestaltungshinweise

Für prinzipiell mögliche Neubauten werden folgende Gestaltungshinweise für ein sachsentypisches Ortsbild, als Empfehlungen der Stadt an den Bauherrn, vorgeschlagen:

- Außenwände sollten verputzt, in hellen, natürlichen Farbtönen ausgeführt werden.
- Fensterlose Mauern ab einer Flächengröße von 30 m<sup>2</sup> (Außenwände von Wohn- und Nebenanlagen und ggf. auch Zäune) sollten durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt werden.
- Um eine farblich abwechslungsreiche Dachlandschaft zu erhalten, sollte die Dacheindeckung mit roten Dachziegeln vorgenommen werden, wobei zwischen verschiedenen Farbtönen und Intensitäten ausgewählt werden soll.
- Die Dachüberstände an Ortgang und Traufe sollen so klein wie möglich gehalten werden und 15 cm am Ortgang und 25-30 cm an der Traufe nicht überschreiten.
- Loggien und Balkone sollen in baulich zurückhaltender Form ausgeführt werden und eine entsprechende Eingrünung erfahren.
- An- und Nebenbauten sollen sich gestalterisch an das Hauptgebäude anpassen (Dachform, -neigung, -deckung).

## 7 Erschließung

### 7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Schmiedeberger Straße (S11) gesichert. Die Zufahrt von der Staatsstraße erfolgt über das Flurstück 296/5. Weiter östlich, an der Grenze der Flurstücke 302 und 303 existiert eine weitere Zufahrt zur S11. Diese Zufahrt wird aktuell jedoch nicht genutzt und soll auch nicht wieder als Grundstückszufahrt genutzt werden.

Wird die Grundstückszufahrt baulich umgestaltet oder erweitert, ist die Straßenverkehrsbehörde frühzeitig zu beteiligen. Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen sind durch den mit der Bauausführung beauftragten Betrieb entsprechend § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig, d.h. mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes bei der zuständigen Verkehrsbehörde zu beantragen. Abstimmungen sind dahingehend vorzunehmen, wie die Arbeitsstellen abzusperrten und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr zu beschränken oder auch umzuleiten ist.

Da das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt ist, sind auch die Gebäude bereits verkehrlich erschlossen, so dass auf die Darstellung einer inneren Erschließung verzichtet werden kann.

### 7.2 Trink-, Lösch- und Abwasser

Aufgrund der ehemaligen bzw. bestehenden Nutzung des Plangebietes ist die Versorgung mit Trink- und die Entsorgung von Niederschlags- und Abwasser gesichert.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Leitungsnetz des Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen (VEW). Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist ausgehend von den vorhandenen Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung in der Schmiedeberger Straße (Az 250) aus möglich.

Die Entsorgung von Abwasser erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Abwassergruppe Dübener Heide (ZAWDH). Beim ZAWDH Bad Döben ist ein Antrag auf Einleitung des anfallenden Schmutzwassers in die öffentliche Leitung zu beantragen.

Die Versickerung des auf gewerblich genutzten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist erlaubnispflichtig. Die Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) des sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft ist zu beachten. Weiterhin ist bei der unteren Wasserbehörde der Antrag auf Versickerung/Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zu stellen (Falls bereits eine Erlaubnis vorhanden ist, ist diese der unteren Wasserbehörde vorzulegen). Die erforderlichen Genehmigungsanträge sind zum gegebenen Zeitpunkt je nach Planungsfortschritt bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Die Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung liegt in der Verantwortung der Stadt Bad Döben. Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss bei Mischgebieten über einen Zeitraum von zwei Stunden je nach überwiegender Bauart ein Löschwasserbedarf von 48-96 m<sup>3</sup>/h gewährleistet sein.

Westlich angrenzend an das Plangebiet, auf dem Flurstück 296/5, Flur 5, Gemarkung Bad Döben, befindet sich ein frostsicherer Löschteich. Somit wird die Versorgung mit Löschwasser als gesichert angesehen.

### **7.3 Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH. Das Plangebiet ist bereits an das Energie-Versorgungsnetz angeschlossen.

Die Versorgung mit Gas erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH. Das Plangebiet ist bereits an das Gas-Versorgungsnetz angeschlossen.

### **7.4 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen erfolgt über das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom. Das Plangebiet ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Zur weiteren Versorgung des Planbereichs mit TK-Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien ggf. erforderlich.

### **7.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfall- und Servicegesellschaft des Landkreises Nord-sachsen mbH (ASG mbH) durchgeführt. Das Plangebiet wird von der Abfallentsorgung bereits bedient.

## **8 Immissionsschutz**

### **8.1 Auswirkungen durch das Vorhaben**

In Mischgebieten sind gemäß § 6 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten zulässig.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Bisher war die Fläche einem Gewerbegebiet (FNP) zugeordnet. Von einem Mischgebiet gehen weniger Emissionen aus, als von einem Gewerbegebiet. Vielmehr dient ein Mischgebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

### **8.2 Einwirkungen auf den Vorhabenstandort**

Mit der Überplanung des Vorhabenstandortes zu einem Mischgebiet werden schutzbedürftige Nutzungen mit einem höheren Schutzanspruch geschaffen.

Auf den Vorhabenstandort wirken Geräusche u.a. durch die südlich (Einkaufsmarkt, Fleischerei, Autohof, Bäckerei usw.) des Plangebiets befindlichen Gewerbebetriebe, durch die

innerhalb des Bebauungsplanes befindlichen Gewerbebetriebe sowie den Fahrverkehr der Schmiedeberger Straße (S 11) ein.

Zur Beurteilung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 zur Orientierung. Nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1 sollen im Mischgebiet die schalltechnischen Orientierungswerte tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) - für Verkehrslärm - nicht überschritten werden.

Auswirkungen durch die innerhalb des geplanten Mischgebietes vorgesehenen gewerblichen Nutzungen können ausgeschlossen werden, da gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO im Mischgebiet lediglich Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Einwirkungen durch den Verkehrslärm wurden im Rahmen einer von Amts wegen durchgeführten überschlägigen Berechnung betrachtet. Dabei wurden eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2.750 und ein Lkw-Anteil (p) von 5,24 % zugrunde gelegt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte am Tage um ca. 1,5 dB und nachts um ca. 2,5 dB überschritten werden.

Innerhalb des hier vorliegenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteils, stellen die Überschreitungen aus Sicht der Stadt Bad Dübén keine Unzumutbare Beeinträchtigung dar. Als Maßnahme zum Schutz vor Lärm wird jedoch festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume auf der von den Emissionsquellen Straße und Einzelhandel abgewandten Seite vorzusehen sind.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan rückt schutzbedürftige Wohnnutzung nicht näher an die südlich der Schmiedeberger Straße bestehenden Einzelhandelsbetriebe heran, da die westlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung bereits vorher zu Wohnzwecken genutzt wurde. Diese Gebäude befinden sich im gleichen Abstand zu den Einzelhandelsbetrieben. Ferner befinden sich die Anlieferungsflächen auf der dem Plangebiet abgewandten Seite der Bebauung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung durch die Einzelhandelsbetriebe ist daher nicht zu befürchten.

Um die Einwirkungen auf die geplante Wohnnutzung durch den Straßenverkehr und die Einzelhandelsbetriebe zu minimieren wird jedoch festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume auf der von den Emissionsquellen Straße und Einzelhandel abgewandten Seite vorzusehen sind.

## 9 Naturschutz und Landschaftspflege

Wie unter Kapitel 1 „Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis“ dargelegt, wird der vorliegende Bebauungsplan „Wohnen und Gewerbe an der Schmiedeberger Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird für dieses Vorhaben von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die laut Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft dargestellt.

## 9.1 Schutzgüter im Bestand

### Boden

Laut DIGITALER BODENKARTE (BK 50) besteht der Untergrund aus Lockersyrosem aus gekipptem Sand über tiefem gekipptem Kies führendem Sand (Lockermaterial).

### Fläche

Das Plangebiet stellt sich aktuell bereits als stark versiegelt dar. Innerhalb des Plangebietes wird die Wiedernutzbarmachung brach gefallener Fläche vorbereitet, sodass mit keiner weiteren Flächeninanspruchnahme zu rechnen ist.

### Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist der Schleifbach, der gut 550 m nördlich des Plangebiets verläuft und im weiteren Verlauf südlich des Ortsteils Weinbergshäuser in die Mulde mündet. Diese verläuft etwa 1,5 km westlich.

### Klima

Klimatisch ist das Plangebiet einerseits von den sich im Westen erstreckenden Siedlungsbereichen geprägt und steht auch unter dem Einfluss der von der Versiegelung und Bebauung ausgehenden Erwärmung. Andererseits erfolgt eine Beeinflussung durch die nördlich, östlich und teilweise südlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche, die die gesamte Ortslage umfassen und die nähere Umgebung prägen.

### Biotop, Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet ist derzeit stark versiegelt. Lediglich im Süden des Plangebietes befindet sich an der Schmiedeberger Straße eine kleine Grünfläche mit Busch- und Baumbestand.

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild/Ortsbild ist sowohl durch die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche, die das Plangebiet zu großen Teilen umfassen, und die bestehende Bebauung mit Gewerbe, Wohn- und Wochenendhäusern geprägt. Diese Bereiche werden teilweise von Baumreihen umgrenzt. Insbesondere der Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Wochenendhäuser ist stark durchgrünt.

## 9.2 Auswirkungen des Vorhabens

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von 9.502 m<sup>2</sup>, wovon 8.638 m<sup>2</sup> als Mischgebiet festgesetzt werden. Bei Ausnutzung der GRZ von 0,6 können maximal bis zu 5.183 m<sup>2</sup> Boden versiegelt werden. Zuzüglich maximal möglicher Überschreitungen können maximal 80% des Plangebietes, d.h. 6.910 m<sup>2</sup>, versiegelt werden. Da das Plangebiet bereits zum größten Teil versiegelt ist, wird nicht von einer zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet ausgegangen.

Im Vergleich zur ehemaligen bzw. aktuellen Nutzung wird keine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter erwartet.

### 9.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß empfohlen. Aufgrund der bereits hohen Versiegelung im Plangebiet wird ferner empfohlen, die nicht mehr für Versiegelung benötigten Flächen zu entsiegeln. Für Flächen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist, sollte der Versiegelungsgrad geringgehalten werden und maximal 50 % des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Baugebiete sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens vom Baubetrieb freizuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu schützen. Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind prinzipiell auszuschließen. Für unvermeidliche Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten. Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

### 9.4 Grünordnung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB daher nicht erforderlich.

Allerdings sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Diese Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Wege, Stellplätze, Terrassen und Spielflächen (Nebenanlagen nach § 14 BauNVO). Zur Pflanzung sind einheimische Gehölze und alle Arten von Obstgehölzen zulässig. Die unten stehenden Pflanzlisten (Bäume und Sträucher, vgl. Tab. 2 und Tab. 3) dienen lediglich als Pflanzempfehlungen.

Tab. 2: Auswahl zu verwendender Gehölzarten – Bäume, einheimisch, standortgerecht

<b>Bäume, einheimisch, standortgerecht</b>	
<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Tab. 3: Auswahl zu verwendender Gehölzarten - Sträucher, einheimisch, standortgerecht

<b>Sträucher, einheimisch, standortgerecht</b>	
<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Steinbeere	<i>Rubus saxatilis</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
einl. Wildrosenarten	<i>Rosa spp.</i>

#### Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Wahrung des Gehölzbestandes im südlichen Bereich des Plangebietes sind in Anlehnung an die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bad Dübén (Baumschutzsatzung, 2016) Bäume und Sträucher gemäß § 2 Abs. 2 Baumschutzsatzung durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die

Gehölze sind zu erhalten, soweit die Verkehrssicherungspflicht diesem Erhaltungsgebot nicht entgegensteht.

Sollten zur Errichtung von Gebäuden innerhalb der Baufenster vorhandene, wie oben beschriebene Bäume oder Sträucher gefällt werden müssen, ist Ersatz nach § 8 Baumschutzsatzung der Stadt Bad Döben zu schaffen.

## **10 Artenschutzrechtliche Einschätzung**

### **10.1 rechtliche Grundlagen**

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

### **10.2 artenschutzrelevante Wirkfaktoren**

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potenziellen Bauvorhaben im Plangebiet, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen und eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum einwirken können.

Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden in der artenschutzfachlichen Bewertung nur dann berücksichtigt, wenn sie direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Im Hinblick auf die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG sind folgende Wirkfaktoren des Vorhabens relevant:

Tab. 4: artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	potenzielle Auswirkungen
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen	X	X	-	Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	X	-	X	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lärmimmissionen	X	-	X	Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lichtimmissionen	X	-	X	
Erschütterungen	X	-	-	
Bodenverdichtung	X	-	-	

### 10.3 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Ein regelmäßiges Auftreten besonders bzw. streng geschützter Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs II der EU-Vogelschutzrichtlinie ist für das Plangebiet aktuell nicht bekannt aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund der hohen Versiegelung und der städtisch geprägten Lage besitzt das Plangebiet allenfalls eine eingeschränkte Eignung als Lebensraum für artenschutzrelevante Arten. Ein Vorkommen bestimmter Arten mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen (v.a. Brutvogelarten) kann jedoch nicht vollständig im Vorhinein ausgeschlossen werden. Insbesondere ist mit gebäudebewohnenden Arten der Siedlungslagen zu rechnen.

Im Plangebiet ist ein Vorkommen geschützter **Fledermausarten**, die diese Flächen als Nahrungshabitat nutzen und ein Vorkommen von Fledermausquartieren in Form von Sommerquartieren (Wochenstuben) und Winterquartieren innerhalb des Gehölzbestandes auf der Grünfläche bzw. innerhalb leer stehender Gebäude nicht gänzlich ausgeschlossen. Mit einem Vorkommen von **Reptilien** (Zauneidechse) ist nicht zu rechnen. Teilweise sind geeignete Habitatstrukturen zwar vorhanden, jedoch ist aufgrund der Nutzung des Areals als Lagerflächen und der permanenten Störung durch Kraftfahrzeugverkehr nicht mit einem Vorkommen zu rechnen. Auch ein Vorkommen geschützter **Amphibien** ist nicht zu erwarten, da keine geeigneten Habitate wie z.B. Kleingewässer im Plangebiet und der näheren Umgebung vorkommen und dadurch auch keine Wanderkorridore zwischen Laichgewässer und Landlebensraum zu erwarten sind. Aus der Artgruppe der **Vögel** ist mit Gebäudebrütern und im Bereich der Grünfläche mit **Baum- und Gebüschbrütern** der Siedlungslagen zu rechnen. In der artenschutzrechtlichen Bewertung werden nur die Artgruppen Fledermäuse und Vögel betrachtet.

#### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Eine baubedingte Verletzung oder Tötung der Fledermäuse und Brutvogelarten kann ausgeschlossen werden, da durch die Vermeidungsmaßnahme V 1 (vgl. Kap. 10.3) ein Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeiten zwischen dem 01. März und 30. September zunächst

ausgeschlossen ist. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeiten nicht möglich sein, ist vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche durchzuführen. Erst nach artenschutzrechtlicher Freigabe der Fläche kann mit dem Bau begonnen werden, sofern keine Artnachweise oder Nachweise von Lebensstätten geführt werden konnten. Gegebenenfalls ist bei Nachweisen dergleichen mit dem Baubeginn bis zum Abschluss der jeweiligen Reproduktionsphase abzuwarten. Alternativ sind, sofern möglich, in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Arten festzulegen und durchzuführen.

Im Falle von Baumfällungen sind Altbäume im Vorfeld auf evtl. vorhandene Bruthöhlen und Fledermausquartiere zu überprüfen.

Bei Umnutzung bzw. Abriss von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Belange im Einzelfall zu prüfen.

Betriebsbedingt kann es potenziell zwar ebenfalls zu Verletzungen bzw. Tötungen von Brutvogelarten kommen, die Nutzung des Plangebietes wird sich im Vergleich zum Ist-Zustand jedoch nicht wesentlich ändern, weshalb auch das Lebensrisiko der potenziell vorkommenden Arten sich im Vergleich zum Ist-Zustand nicht maßgeblich erhöht.

#### Störungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)

Durch einen eventuellen Baustellenbetrieb sind zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen zu erwarten, die durch einen höheren Anteil an starken, kurzzeitigen Schallereignissen gekennzeichnet sind, welche wiederum zu einer erhöhten Reizentwicklung auf störungsempfindliche Fledermaus- und Brutvogelarten führen können. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen auf. Dieses Faktorengefüge kann potenziell zu einer erheblichen Störung der Brutvögel nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führen. Mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V 1 und V 2 wird gewährleistet, dass erhebliche Beeinträchtigungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten vermieden werden. Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 kann damit ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingt wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Habitatstrukturen auch nach Umsetzung eventueller Baumaßnahmen weiterhin erfüllt, da die begrünten Flächen für die im Plangebiet erwarteten Siedlungs- und Kulturfolger auch weiterhin als Lebensraum dienen. Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

#### Schadigungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)

Im Hinblick auf das Schädigungsverbot wird auf die vorangestellten Erläuterungen zum Tötungs- und Störungsverbot verwiesen.

Zu den Farn- und Blütenpflanzen, Flechten und Moosen liegen für das Plangebiet keine artenschutzrelevanten Nachweise vor. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören) ist daher für das Vorhaben nicht relevant.

Abschließend kann somit festgestellt werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V1, V2 und V3 keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG erfüllt werden.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL ist nicht erforderlich.

## artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

### V 1 - Bauzeitenregelung

Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu begrenzen.

Der Baubeginn hat zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit, zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

Wird ein Nachweis von brütenden Vogelarten oder sonstigen Arten erbracht, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase abzuwarten.

### V 2 - Kontrolle von Gebäuden auf Fledermausquartiere und Brutvögel

Vor Abbruch leer stehender Gebäude ist durch eine fachkundige Person eine Kontrolle des Gebäudes vorzunehmen. Sollten sich Nester (z.B. Rauchschwalbe, Hausrotschwanz) oder gebäudebewohnende Fledermäuse (Sommerquartiere) in dem Gebäude befinden, so hat der Vorhabenträger im Zusammenhang mit dem Abriss zur Gewährleistung der Lebensraumkontinuität unter Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde entsprechende Ersatzstrukturen zu schaffen (künstliche Nisthilfen, Fledermauskästen). Die Ersatzquartiere sind an den neu errichteten Gebäuden innerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde herzustellen. Die Zahl der dauerhaften Gebäudequartiere ergibt sich aus der Beseitigung des bestehenden Bestandes. Bei Beseitigung sind die Quartiere im Verhältnis von 1:2 auszugleichen.

### V 3 - Ausstiegshilfen bei offenen Gräben, Schächten und Gruben

Die Herstellung offener Gräben, Schächte und Gruben ist artenschutzrelevant, wenn die Bauausführung in der Zeit zwischen 01. März und 30. September erfolgt. Für terrestrisch wandernde Arten haben derartige Öffnungen Fallenwirkung. Daher sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Störungs-, Zugriffs- und Tötungsverbote) geeignete Ausstiegshilfen vorzusehen. Es ist die Möglichkeit des Verlassens in die Natur sicherzustellen. Dies kann z.B. mithilfe von Brettern, Balken oder anderen Vorrichtungen im Abstand von ca. 20 m geschehen. Weiterhin sind in diesen Fällen täglich vor Arbeitsbeginn und nach Arbeitsende Kontrollen durchzuführen. In die Gräben oder Schächte hineingefallene Tiere sind zu bergen und in die Natur zu entlassen. Über die Maßnahmen und Ergebnisse ist Protokoll zu führen und dieses der Genehmigungsbehörde bzw. der UNB zu übergeben.

## 11 Flächenbilanz

Tab. 5: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzungen	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>Mischgebiet</b>	<b>8.638</b>	<b>90,9</b>
<b>davon:</b>		
bebaubare Grundstücksfläche	5.183	54,5
nicht bebaubare Grundstücksfläche	3.455	36,4
<b>Private Grünflächen:</b>	<b>864</b>	<b>9,1</b>
<b>Summe</b>	<b>9.502</b>	<b>100,0</b>

## 12 Hinweise

### Archäologie

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Abbruch-, Erschließungs-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (*jungbronzezeitliche Siedlung*). Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewährleisten. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

### Baugrunduntersuchungen

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für die angestrebten Bauvorhaben (Um-, An- und Neubauten) zu erlangen, wird empfohlen, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand bezüglich des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrogeologischen Verhältnisse und der Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können. Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse aufgrund von § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zuzusenden. Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß §§4, 5 Lagerstättengesetz hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

### Feuerwehr

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung, die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" bzw. die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" mit Stand Dezember 2017, erschienen als Anhang 1 zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10 t) ausgelegt

sein. Eine lichte Breite geradliniger Zufahrten von mindestens 3m ist zu garantieren. Der Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge wird durch Kurven in Zu- oder Durchfahrten nicht behindert, wenn die in der Tabelle den Außenradien der Gruppen zugeordneten Mindestbreiten nicht unterschritten werden. Bei Sackgassen oder Stichstraßen ist darauf zu achten, dass die sogenannten Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Kraftfahrzeuge und andere Fahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.

Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehzufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird.

#### gastechische Erschließung

Die weitere gastechische Erschließung ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Dazu hat sich der Erschließungsträger zu gegebenem Zeitpunkt mit der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH, unter der Service-Nr. 0341 120-7699 oder unter [Netzanschlussvertrieb@mit-netz-gas.de](mailto:Netzanschlussvertrieb@mit-netz-gas.de), in Verbindung setzen.

Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.

Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, sollte sich unbedingt mit er Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen abgestimmt werden.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

#### Nieder- und Mittelspannungsanlagen

Im Plangebiet betreibt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes.

Werden durch die Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an das

Projektmanagement

Herr Mildner

Friedrich-Ebert-Straße 26

04416 Markkleeberg

Tel.: (0341) 120-7420

E-Mail [Michael.Mildner@Mitnetz-Strom.de](mailto:Michael.Mildner@Mitnetz-Strom.de)

zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefen lagen der Kabel.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Generell sollte die Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so angepasst werden, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die vorgenannten Ansprechpartner zu übergeben.

### Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013 wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Ansprechpartner - Stefan Gatermann

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www .smul. sachsen. de/bful

Beratung jeden Werktag per Telefon oder E-Mail; individuelle Terminvereinbarung für die Büros in Chemnitz oder Bad Schlema möglich.

Besucheradresse:

Öffnungszeiten: dienstags 09:00 - 11 :30 Uhr und 12:30 - 16:30 Uhr

Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema (im Rathaus)

Telefon: (03772) 3804-27

Kontaktadresse:

Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft,

2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

### Telekommunikation

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zur Versorgung des Planbereichs mit TK-Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Sollte die Deutsche Telekom Technik GmbH mit der kommunikationsseitigen Erschließung beauftragt werden, gehen sie davon aus, dass ihr der Graben im Zuge der Erschließung kostenfrei zur Verfügung gestellt wird. Im Gegenzug entstehen dem Erschließungsträger keine weiteren Kosten.

Unabhängig von der veranlassten Erschließung für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ist ein gesonderter Auftrag über die kostenlose Rufnummer 0 80 03 30 19 03 oder per e-mail an [FMB.BHH.Auftrag@telekom.de](mailto:FMB.BHH.Auftrag@telekom.de) notwendig.

#### Trinkwasserversorgung

Sollte in Abhängigkeit der künftigen Bebauung/Nutzung die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Trinkwasserversorgung erforderlich sein, obliegt die Errichtung einem Erschließungsträger. Eine Erschließung mit Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung erfolgt dabei ausschließlich in öffentlich gewidmeten Grundstücken. Einzelheiten der Erschließung (2.8. Planung, Errichtung, Verantwortlichkeiten) sind vorab mit dem VEW abzustimmen und vertraglich zu regeln. Daher ist der VEW, als Träger öffentlicher Belange, rechtzeitig in weitere Planungsschritte einzubeziehen.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 21.03.2019

## Quellen

- BAUGB (2017):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- BAUMSCHUTZSATZUNG (2016):** Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bad Dübén, In Kraft getreten am 01.03.2016.
- BAUNVO (2017):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- BBODSCHG (2017):** Bundes-Bodenschutzgesetz-Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- BBODSCHV (2017):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554); zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- BNATSCHG (2017):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- PLANZV (2017):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- ROG (2017):** Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- SÄCHSABG (2018):** Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 26.04.2018 (SächsGVBl. S. 198).
- SÄCHSBO (2017):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588).
- SÄCHSDSCHG (2016):** Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 03.03.1993 (Sächs. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15.12.2016 (SächsGVBl. S. 630).
- SÄCHSNATSCHG (2015):** Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (sächsisches Naturschutzgesetz) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349).
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2012):** 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Dübén, wirksam durch Bekanntmachung am 04.04.2012.
- LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 12.07.2013.
- REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25.07.2008.

**REGIONALPLANENTWURF LEIPZIG-WESTSACHSEN (2017):** Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG 2017 i.V.m. § 6 Abs. 2 SächsLPlG (Stand: 14.12.2017).

**RAPIS (2018):** komplexes Informationssystem mit raumbezogenen Fachdaten des Freistaates Sachsen auf der Grundlage des Digitalen Raumordnungskatasters. <https://rapis.sachsen.de/> Letzter Abruf am 30.08.2018.

**UVPG (2017):** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).