planaufstellende Kommune:

Stadt Bad Düben
Markt 11

04849 Bad Düben

Projekt:

Bebauungsplan „B-Zentrum Einzelhandelsstandort Dommitzscher Straße“

Teil 1: Begründung zur Satzungsfassung

Erstellt:

21.08.2024

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M. Sc. N. Schürmann

Projekt-Nr.

18-093_B

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich

ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN 3926

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis 4
2 Verfahren 5
2.1 Plangrundlage 5
2.2 Planungsverfahren 5
2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren 6
3 Lage, Abgrenzung 8
4 Bestandsaufnahme 10
4.1 Beschreibung des Plangebiets 10
4.2 Altlasten 10
4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht 10
4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes 14
5 übergeordnete Planungen 15
5.1 Landesplanung 15
5.2 Regionalplanung 17
5.3 Flächennutzungsplanung 18
5.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Düben 19
5.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK) Bad Düben 2030 19
5.6 Integriertes Klimaschutzkonzept Bad Düben 20
6 geplante bauliche Nutzung 21
6.1 Art der baulichen Nutzung 21
6.2 Maß der baulichen Nutzung 26
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 27
6.4 Verkehrsflächen 27
6.5 Grünflächen 28
6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 28
6.7 bauordnungsrechtliche Festsetzungen 29
7 Erschließung 29
7.1 Verkehrserschließung 29
7.2 Trinkwasserversorgung 30
7.3 Löschwasserversorgung 30
7.4 Abwasserentsorgung 31
7.5 Stromversorgung 32
7.6 Gasversorgung 33
7.7 Telekommunikation 33
7.8 Abfallentsorgung 34
8 Immissionsschutz 34
9 Naturschutz und Landschaftspflege 37
10 Flächenbilanz 39
11 Hinweise 40
Quellenverzeichnis 42

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans 5
Tab. 2: Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen 38
Tab. 3: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet 39

Abbildungsverzeichnis .....

Abb. 1: Lage Plangebiet (aus RAPIS, 2023) 8
Abb. 2: Umgebung des Geltungsbereichs (aus RAPIS, 05/2023) 9
Abb. 3: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (LfULG 2024 © Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, luis.sachsen.de, https://is.gd/bWs10F über MetaVer) 11
Abb. 4: Ausschnitt aus der Festlegungskarte 12 „Hochwasserschutz“ des Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 12
Abb. 5: Hochwassergefährdungskarte, Wasserstand bei HQ_{200} (mit Wasserstandsangaben) sowie Darstellung bei Extremhochwasser (SMEKUL, 2023) 13
Abb. 6: genehmigter und wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bad Düben (aus RAPIS, 2018) 18
Abb. 7: Zentrenlage des Planstandorts in Bad Düben 20
Abb. 8: „Bad Dübener Liste“, Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2014, S. 55. 24
Abb. 9: Lageplan Schallquellen Gesamtanlage und nächstgelegene Immissionsorte, Ausgangs-Variante (Planbetrieb Gesamt-Anlage) 36

Anlagen

Anlage 1: Geotechnischer Bericht – Untersuchung zur Beurteilung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse (Stand: 11.07.2018)

Anlage 2: Geotechnischer Bericht – Ergänzende Baugrunderkundung und -beurteilung (Stand: 12.02.2019)

Anlage 3: Stellungnahme – Kompatibilität des aktuellen Planvorhabens Standort Dommitzscher Straße (Stand: 16.10.2023)

Anlage 4: Schallimmissionsprognose (Stand: 21.04.2021)

Anlage 5: Gutachten zur verkehrlichen Erschließung (Stand: 07.09.2021)

Anlage 6: Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung (Stand: 14.03.2024)

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Stadtrat der Stadt Bad Düben hat mit Aufstellungsbeschluss vom 19.04.2018 das Bebauungsplanverfahren für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Vorhaben- und Erschließungsplan Einkaufszone Dommitzscher Straße“ vom 25.04.1992 durch einen Bebauungsplan „B-Zentrum Einzelhandelsstandort Dommitzscher Straße“ eingeleitet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Vorhaben- und Erschließungsplan Einkaufszone Dommitzscher Straße“ vom 25.04.1992 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überlagert. Da durch die Kollisionsregel das jüngere Gesetz dem älteren vorgeht, sind mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes „B-Zentrum Einzelhandelsstandort Dommitzscher Straße“ die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhaben und Erschließungsplan Einkaufszone Dommitzscher Straße“ nicht mehr anzuwenden. Eine Aufhebung des bisher gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zwischen Dommitzscher Straße, Durchwehnaer Straße und Waldhofsweg befinden sich zwei Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe (Rewe und Penny) sowie ein Drogerie-Markt (Rossmann). Der Standort ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Düben (Fortschreibung 2014) (BBE HANDELSBERATUNG GMBH, 2014) als Nahversorgungszentrum - B-Zentrum ausgewiesen.

Der Einzelhandelsstandort wird südlich und östlich von intensiv genutztem Acker, westlich von Wohnbebauung und einem Grünzug entlang des Heidegrabens und nördlich von der Durchwehnaer Straße, dem Waldhofsweg bzw. auf der gegenüberliegenden Straßenseite von Wohnbebauung und Garagenhöfen eingerahmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die in der Gemarkung Bad Düben, Flur 5 liegenden Flurstücke 548/2 und 550/2 sowie das in der Gemarkung Bad Düben Flur 11 liegende Flurstück 71/2, mit einer Fläche von insgesamt etwa 1,7 ha.

Die Stadt Bad Düben hat zur langfristigen Sicherung der Versorgung der Bevölkerung ein Einzelhandelskonzept erstellt, in dem die Standorte der künftigen Entwicklung festgeschrieben sind. Die Umsetzung kann aber nur in Form von Bebauungsplänen verbindlich erfolgen. Das beplante Gebiet in der Stadt Bad Düben im gleichnamigen Ortsteil übernimmt innerhalb des Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Düben zentrale Funktionen als Nahversorgungszentrum (B-Zentrum) und somit einer wohnortnahen und wohnungsnahen Grundversorgung. Zur Sicherung der Nahversorgung am Standort ist ein Abriss des Gebäudebestands erforderlich, um den Standort langfristig zu erhalten. Es soll daher ein Neubau entstehen, der diese Kriterien erfüllt. Die Verkaufsfläche soll dabei auf maximal 3.450 m² erweitert werden.

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einkaufszone Dommitzscher Straße“ vom 15.03.1991 setzt eine maximale Verkaufsfläche von 3.200 m² innerhalb seines Plangebietes fest. Auf eine Differenzierung nach konkreten Nutzungsarten wurde damals jedoch verzichtet. Für heutige Verhältnisse gewährleistet der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan keine geordnete städtebauliche Entwicklung mehr. Dieser Missstand soll mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes behoben werden. Die Stadt Bad Düben strebt somit an, den Standort des Nahversorgungszentrums - B-Zentrum zu sichern bzw. langfristig zu erhalten, eine qualifizierte Neustrukturierung der Verkaufsflächen bzw. angemessene Verkaufsflächengrößen der einzelnen Händler zu erreichen und die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen zu regulieren.

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Ansiedlung von Vollsortimentern des Lebensmitteleinzelhandels
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Ansiedlung von

Lebensmitteldiscountmärkte
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Bad Dübener Liste
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen von Schank- und Speisewirtschaften oder Imbissbetriebe
- Festsetzung einer grundstücksbezogene Verkaufsflächenzahl
- Neuordnung der Grundstücksbegrünung
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Neuordnung der Niederschlagswasserentwässerung
- Umsetzung einer ressourcenschonenden, nachhaltigen, ökologischen Bauweise
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterkartenauszug der Stadt Bad Düben, bereitgestellt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur H.-P.-Keller für die Stadt Bad Düben am 18.03.2021.

2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	**gesetzliche Grundlage**	**Datum**
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat	§ 2 Abs. 1 S. 1 BauGB	19.04.2018
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB	24.04.2018
3. Beschluss über die Billigung und Offenlegung des Bebauungsplanvorentwurfes		06.07.2023
4. ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses zum Vorentwurf	§ 3 Abs. 1 BauGB	09.08.2023
5. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	15.08.2023
6. frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	06.07.2023 bis 11.08.2023
7. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses zum Entwurf	§ 3 Abs. 2 BauGB	27.03.2024

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	**gesetzliche Grundlage**	**Datum**
8. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann zum Planentwurf	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	22.04.2024 bis 27.05.2024
9. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	25.04.2024 bis 27.05.2024
10. Behandlung der zum Entwurf eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Be-lange und der benachbarten Gemeinden im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
11. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
12. Information der Bürger, der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB	
13. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten des Bebauungsplanes	§ 10 Abs. 3 BauGB	

2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

<u>Frühzeitige Beteiligung</u>

In der Legende zur Maßnahmenbezeichnung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Nr. 6 auf der Planzeichnung wurde die Umgrenzung von Flächen mit Bindung bzw. Anpflanzung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen angepasst.

Es wurde darauf hingewiesen, dass sich der Standort in einem Risikobereich eines Vorbehaltsgebietes vorbeugender Hochwasserschutz entsprechend der raumordnerischen Festlegungen im Regionalplan Leipzig-Westsachsen liegt. Dabei handelt es sich um einen Risikobereich eines HQ_{200} bzw. eines Extremhochwassers, der unabhängig von

Hochwasserschutzanlagen modelliert wurde. Aus diesem Grund wird auf eine hochwasserangepasste Bauweise sowie die Lage des Standortes innerhalb des Risikobereichs in den Unterlagen hingewiesen.

Zusätzlich werden Hinweise zur archäologischen Relevanz des Standortes, zu Lichtimmissionen, zum vorbeugenden Hochwasserschutz (siehe oben), zur Begrenzung von Geothermiebohrung, zur Anzeige geologischer Untersuchung, zur Anbringung von Nisthilfen, zur Löschwasserversorgung sowie nachrichtlich Leitungsbestände der Telekommunikation, Gas- und Stromleitungen sowie der sich in Bau befindende Kreisverkehr in die Entwurfsunterlagen aufgenommen.

Darüber hinaus wurde Rahmen zur Qualifizierung zum Entwurf folgende Anpassungen vorgenommen.

Ergänzend zur textlichen Festsetzung Nr. 1.2 auf der Planzeichnung wurde die Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben (Lebensmitteleinzelhandel fällt nicht unter diesen Begriff) und freie Berufe, Betriebe mit medizinischen Behandlungen (z.B. Physiotherapie, Ergotherapie oder Betriebe mit körpernahen Dienstleitungen (z.B. Kosmetik, Frisör, Fußpflege), ausgenommen davon sind Vergnügungsstätten“ ergänzt. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass Betriebe, die nicht dem Einzelhandel angehören, ebenfalls in dem Plangebiet planungsrechtlich zulässig sind.

Die mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wurde für den Bebauungsplanentwurf im Vergleich zum Vorentwurf neu festgesetzt und weitestgehend auf die geplanten Stellplätze des Einzelhandelsstandortes abgestellt. Damit wird die Bebaubarkeit des Grundstücks im Vergleich zum Vorentwurf weiter konkretisiert.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Es wurden Ausnahmen der Regelung definiert, um einen „Wildwuchs“ an den nicht bebaubaren Bereichen entgegenzuwirken.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen werden die für die Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlichen Versickerungsanlagen (z.B. Mulden) zugelassen.

Aufgrund innerhalb des Geltungsbereichs vorliegenden Grunddienstbarkeit zu zwei südlichen angrenzenden Flurstücken wurde ein Hinweis zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgenommen.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Abschirmung des geplanten Gebäudes wurde zur Eingrünung des südlichen Geltungsbereichs die Maßnahme G1 in die Entwurfsunterlagen ergänzt.

<u>Förmliche Beteiligung</u>

In der Planzeichenerklärung wird die maßgebliche Verkaufsflächenzahl zu Nr. 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 2 BauNVO verschoben.

An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze werden zur besseren Bestimmung der möglichen Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen Bemaßungen ergänzt sowie die textliche Festsetzung 3.3 auf der Planzeichnung präzisiert.

Das Kapitel 5.2 „Regionalplanung“ wird redaktionell auf den rechtswirksamen Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 aktualisiert.

Die Aussagen zur Abwasserentsorgung und dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept werden in den Unterlagen (Kapitel 7.4 Abwasserentsorgung sowie als Hinweis auf der Planzeichnung) entsprechend der neuen Angaben aktualisiert. Das Konzept wird im Rahmen der städtebaulichen Vereinbarung zwischen Vorhabenträger sowie der Stadt vertraglich geregelt.

Auf der Planzeichnung werden weitere Verfahrensvermerke zu den Verfahrens- und Beteiligungsschritten ergänzt.

Zusätzlich werden Hinweise zu Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachrichtlich auf die Planzeichnung aufgenommen.

3 Lage, Abgrenzung

Die Stadt Bad Düben liegt im Landkreis Nordsachsen am Eingang zum Naturpark Dübener Heide. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt östlich des altstädtischen Zentrums in etwa 270 m Entfernung (Luftlinie) zum Paradeplatz (vgl. Abb. 1).

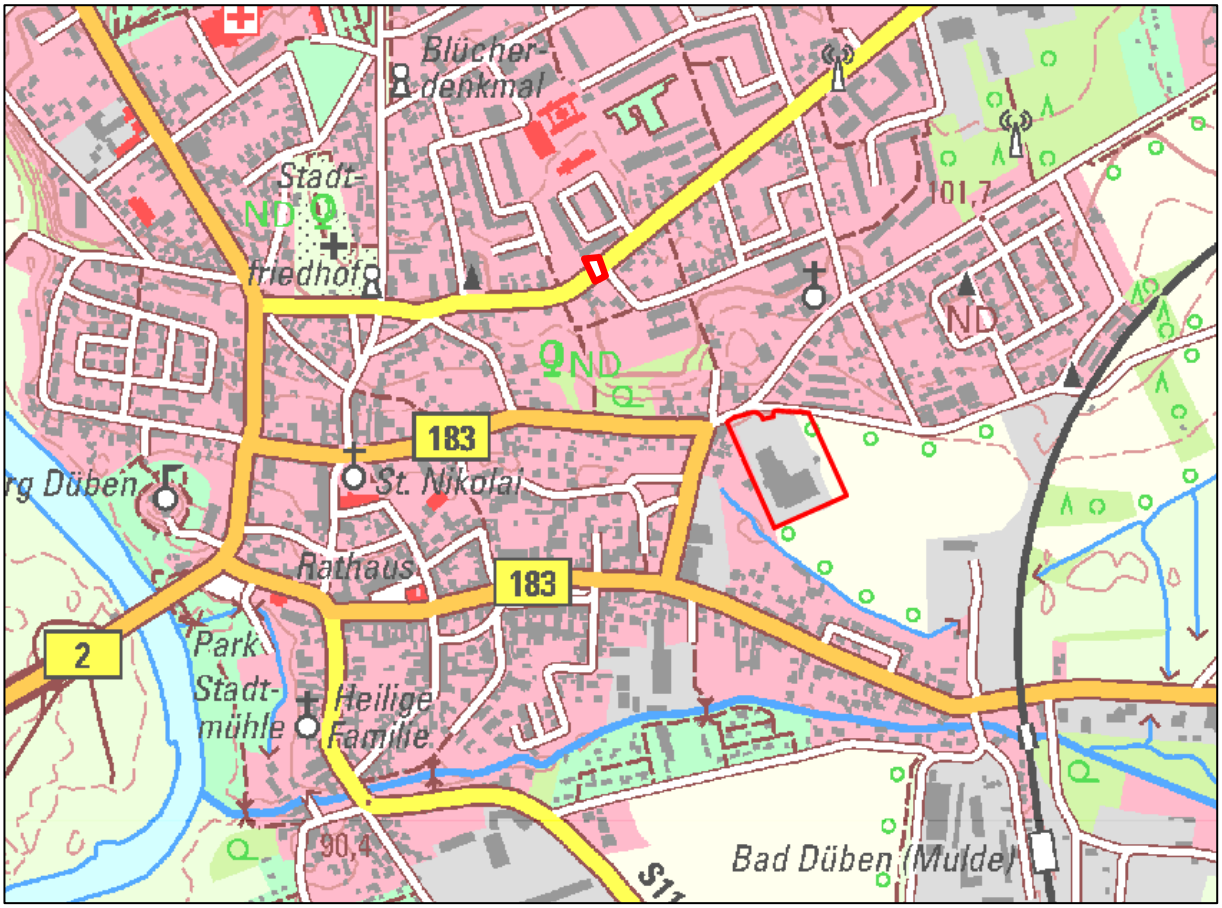


Abb. 1: Lage Plangebiet (aus RAPIS, 2023)

Das Plangebiet umfasst die in der Gemarkung Bad Düben, Flur 5 liegenden Flurstücke 548/2 (tlw.) und 550/2 (tlw.) sowie das in der Gemarkung Bad Düben Flur 11 liegende Flurstück 71/2, mit einer Fläche von insgesamt etwa 1,7 ha.

Der Geltungsbereich begrenzt sich folgendermaßen:

- im Norden: durch die Flurstücke 550/2 (tlw.) und 450/10 (Durchwehnaer Straße) sowie die Flurstücke 548/2 (tlw.) und 539 (Waldhofweg) jeweils Flur 5, Gemarkung Bad Düben
- im Osten: durch das Flurstück 548/1 (intensiv genutztes Ackerland), Flur 5, Gemarkung Bad Düben
- im Süden: durch die Flurstücke 550/1 und 71/1 (intensiv genutztes Ackerland), Flur 5, Gemarkung Bad Düben
- im Westen: durch die Flurstücke 70/9 (Wohnbebauung und Wiesen-/Weidefläche), Flur 11, Gemarkung Bad Düben, 551/1, 551/2 und 553 (Wohnbebauung), Flur 5, Gemarkung Bad Düben

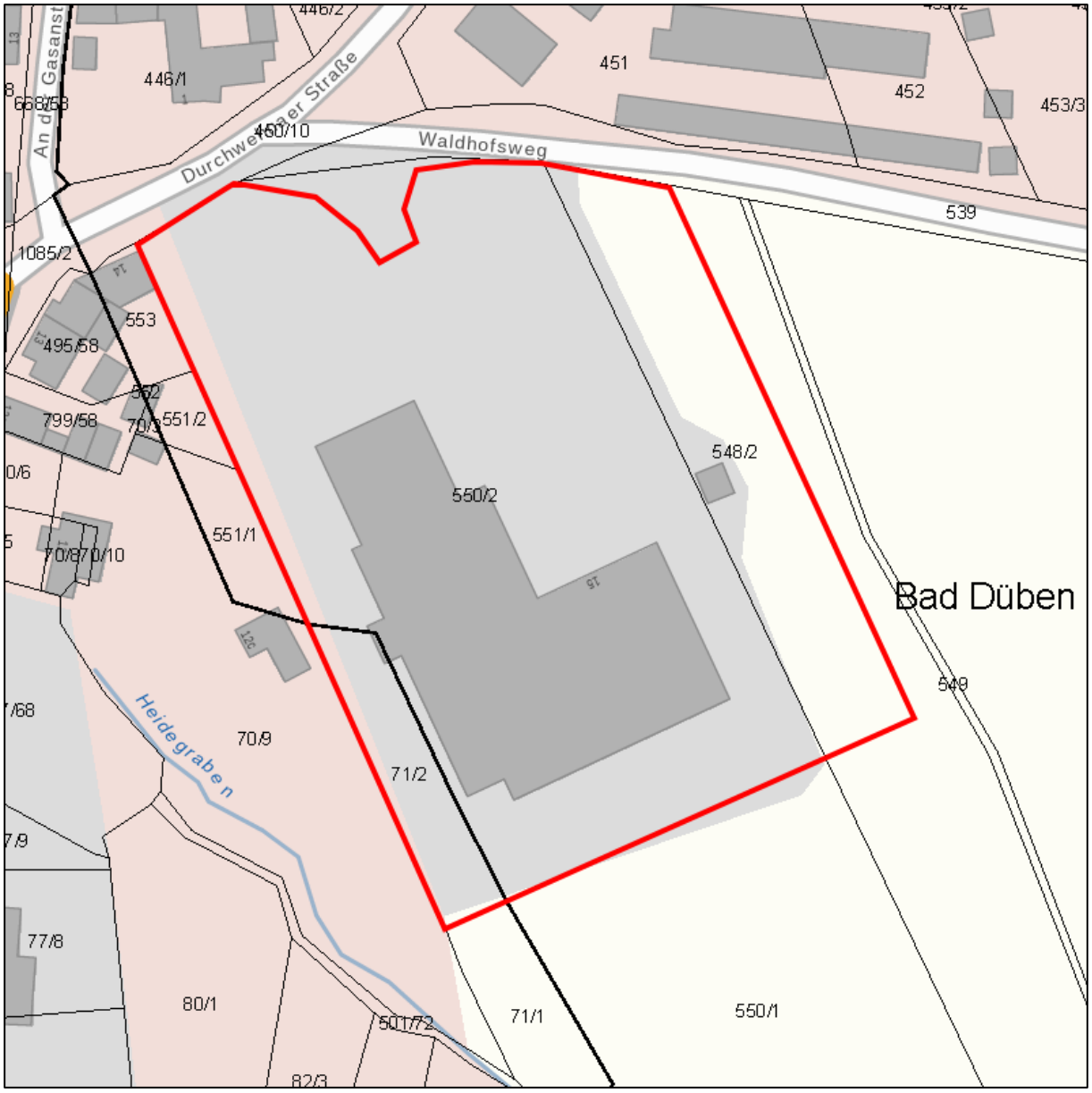


Abb. 2: Umgebung des Geltungsbereichs (aus RAPIS, 05/2023)

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei etablierte Lebensmittelmärkte und ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 3.200 m² und die dazugehörigen Außenanlagen (Kundenparkplätze, Anlieferzone, Grünflächen). Die restliche Fläche im Plangebiet stellt sich als intensiv genutztes Ackerland dar.

Durch den Gebäudebestand und die befestigten Außenanlagen stellen sich gut 70 % des gesamten Plangebietes als versiegelt dar.

Das Gelände des Plangebiets weist an der nördlichen und der westlichen Grenze eine begrünte Geländekante von bis zu 2 m Höhendifferenz auf. Die momentan durch Parkplatz und Gebäude versiegelte Fläche fällt in südwestliche Richtung hingegen nur in geringem Maße ab. Der nordöstliche Bereich des Parkplatzes befindet sich knapp auf 92 m über NHN und die südwestliche Ecke auf gut 90 m über NHN.

4.2 Altlasten

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Naturschutzrecht
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des nach § 27 BNatschG i.V.m. § 17 SächsNatSchG geschützten Naturparks „Dübener Heide“. Ansonsten werden keine weiteren Schutzgebiete i.S. der §§ 22 bis 26, 28 und 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 16, 18 und 19 SächsNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) vom Vorhaben berührt (vgl. Abb. 3).

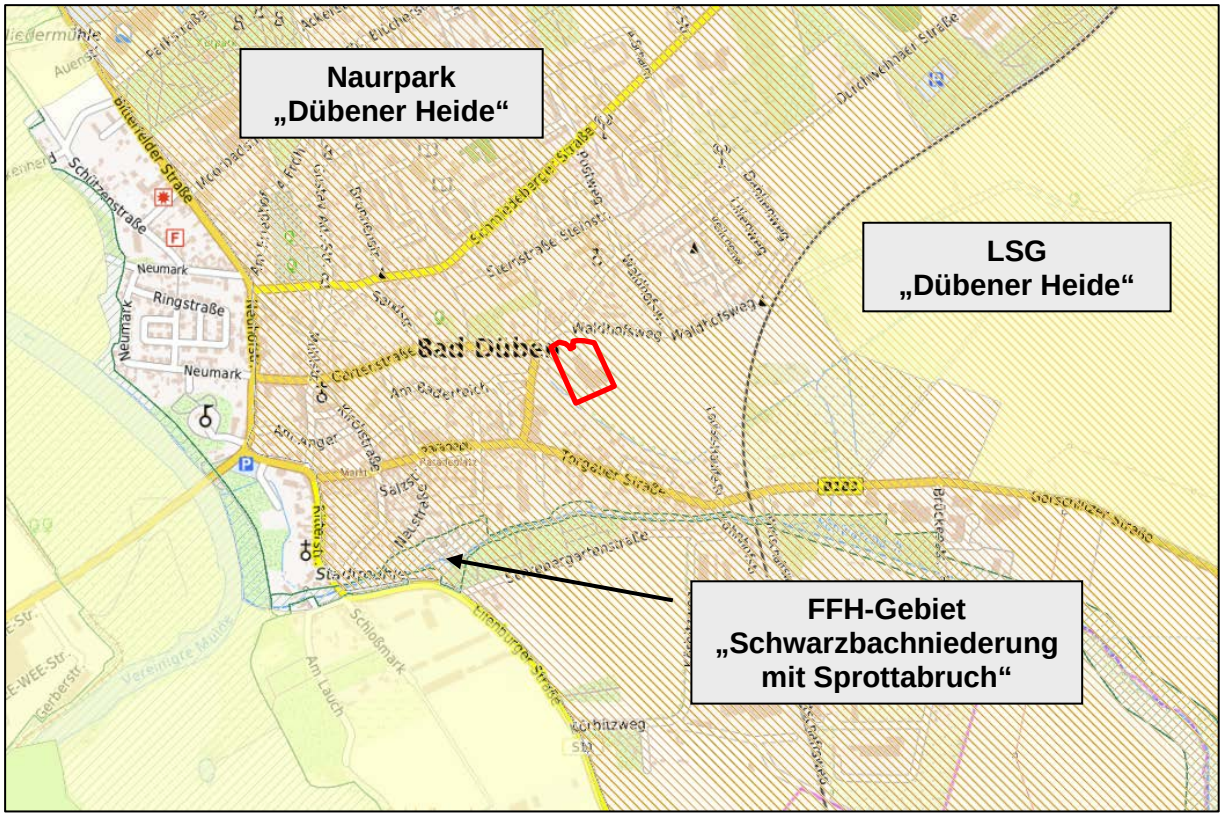


Abb. 3: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (LfULG 2024 © Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, luis.sachsen.de, https://is.gd/bWs10F über MetaVer)

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Östlich des Plangebiets in etwa 500 m Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“. In rund 220 m Entfernung südlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Schwarzbachniederung mit Sprottabruch“. Strukturen der Schutzgebiete werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Aufgrund der Entfernungen, der gegebenen Nutzung am Standort und der Lage des Plangebiets in Nachbarschaft zu Wohnbebauung und Verkehrsflächen kann eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden.

Als Schutzgebiet mit rechtlichem Schutzstatus ist somit von der Planung der Naturpark „Dübener Heide“ betroffen.

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

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 Düben liegt auch das Plangebiet innerhalb des Naturparkes. Die geplante Bebauung schließt entsprechend nahtlos an die Bestandsbebauung an, womit keine Beeinträchtigung der in diesem Bereich insbesondere auf das Landschaftsbild und die Erholung bezogenen

Schutzgebietskategorie erfolgt. Ferner stellt sich das Plangebiet bereits jetzt zum größten Teil als bebaut dar.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt am äußersten nördlichen Rand des im Regionalplan Leipzig-Westsachsen festgelegten Risikobereich Hochwassergefahrenbereich „Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz“ eines HQ200 (hellblau gestrichelter Bereich) sowie innerhalb eines Überschwemmungsbereichs eines Extremhochwassers der Vereinigten Mulde (rote Linie in Abb. 4).

Bereits bebauten Bereiche unterliegen nicht einem raumordnerische Ziel, diese Flächen zur Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen vorzuhalten. Bei wie hier vorgesehener neuer Bebauung des Standorts sind jedoch bedarfsweise entsprechende bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdeter Stoffe im Überschwemmungsfall gemäß Grundsatz G 4.1.2.20 des Regionalplans vorzusehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die im Bebauungsplan angegebenen Hinweisen zum Hochwasserschutz als Nachweise entsprechend zu erbringen.

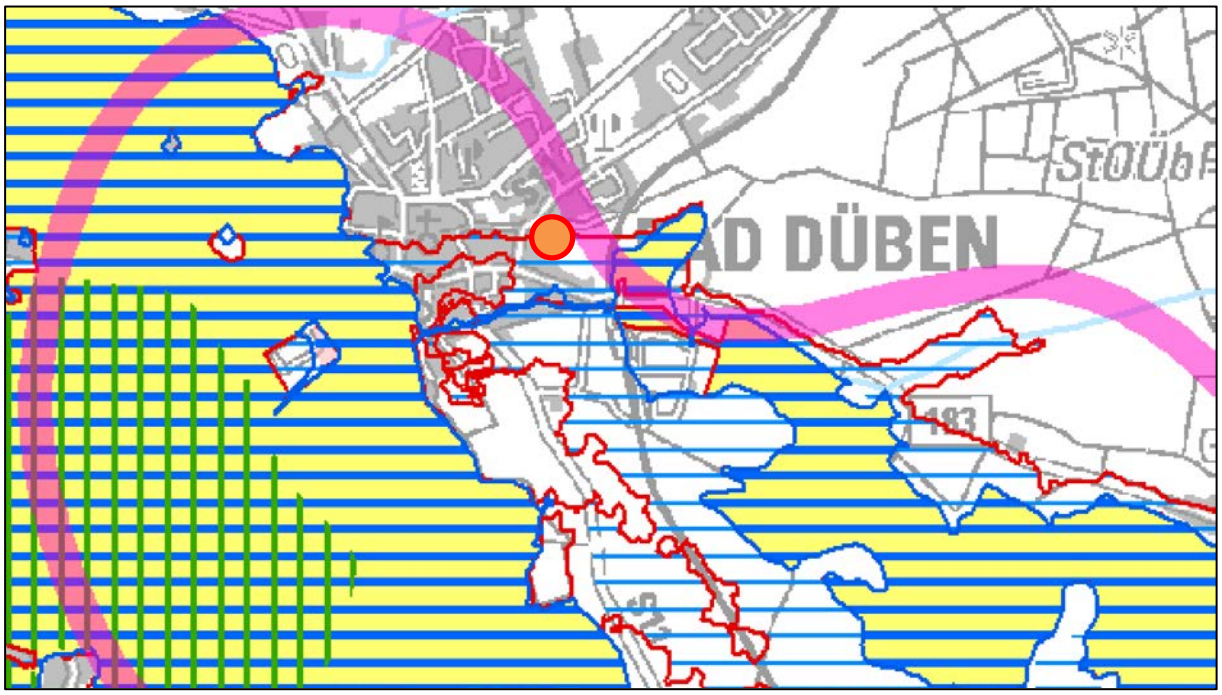


Abb. 4: Ausschnitt aus der Festlegungskarte 12 „Hochwasserschutz“ des Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Nach SMEKUL (2023) ist das Plangebiet bei einem statistisch vorkommenden 200-jährigem Hochwasser (HQ200, rote Linie) betroffen, da der Schwarzbach bis in den südlichen Bereich des Plangebiets hinein ausufert und eine Hochwassergefährdung (Wasserstand 0-0,5 m) besteht. Bei Extremhochwasser ist das gesamte Plangebiet betroffen (vgl. Hochwassergefährdungskarte Abb. 5).



Abb. 5: Hochwassergefährdungskarte, Wasserstand bei HQ_{200} (mit Wasserstandsangaben) sowie Darstellung bei Extremhochwasser (SMEKUL, 2023)

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gelände innerhalb des Plangebietes wird gemäß den bereits vorliegenden Planungen aufgrund der geplanten Stellplätze sowie der Sicherung der Niederschlagswasserentwässerung um etwa 2 Meter angehoben, damit wird die potentielle Gefährdung durch Hochwasser des Standortes zusätzlich vermindert. Einer Anhebung des Geländes wird nur in überschwemmungsgefährdeten Gebieten kritisch gesehen, da durch eine Anhebung des eigenen Grundstücks Rückhalteraum zu Lasten der Nachbargrundstücke verloren geht. Dies ist jedoch im vorliegenden Fall nicht bekannt, da der Regionalplan diesbezüglich nicht maßstabsgenau festgelegt wird.

Innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes ist sicherzustellen, dass Bauvorhaben so errichtet werden, dass keine baulichen Schäden zu erwarten sind und folglich alle baulichen und technischen Möglichkeiten einer hochwasserangepassten Bauausführung ausgeschöpft werden. Mit Kennzeichnung des überschwemmungsgefährdeten Gebiets werden neben der Öffentlichkeit auch alle an der Planung und am Planvollzug Beteiligten über das Überschwemmungsrisiko informiert.

Im Geltungsbereich sind bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten. Im Bauantrag sind folgende Nachweise zu erbringen:

- Hochwassersichere Anordnung der Haustechnik (v.a. Heizung und Elektroinstallation)
- Verzicht auf Kellergeschoss
- Verzicht auf Ölheizungsanlagen
- Verwendung von Baustoffen und Materialien, die entsprechend ihrer Wasserbeständigkeit ausgewählt wurden.

Der Nachweis einer hochwasserangepassten Bauweise ist bei der zuständigen Behörde einzureichen.

4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

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

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 SächsDSchG Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen sind. 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.

Das Vorhaben unterliegt gemäß § 14 SächsDSchG der Genehmigungspflicht. Danach bedarf der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Gräberfeld der Bronzezeit und Siedlungsspuren des Mittelalters [D- 34360-06]).

Das Landratsamt Nordsachsen ist gemäß § 4 Abs. 1 SächsDSchG die für die Entscheidung über das Vorhaben zuständige Denkmalschutzbehörde. Der Antrag ist schriftlich unter Beifügung aussagekräftiger Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Bautätigkeit betroffenen Areal und bisher unbebauten oder nur oberflächlich versiegelten Bereichen des Plangebietes archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Das Landesamt für Archäologie ist frühzeitig vor Baubeginn zu kontaktieren.

Der Bauherr kann im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).

Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Zum Abschluss der Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.

5 übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanung

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 aus dem Jahr 2013 (LEP Sachsen) stuft die Stadt Bad Düben 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 den geplanten Neubau sollen die Verkaufsflächen vergrößert und die Verkaufsräume der ansässigen Einzelhändler an moderne Standards angepasst werden. Somit werden durch die vorliegende Planung die Erwerbsgrundlagen für das Gewerbe erweitert und das Nahversorgungszentrum – B-Zentrum der Stadt Bad Düben gesichert.

- 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 geplante Neubau wird am bisherigen Standort nach dem Abriss der bestehenden Einzelhandelsbetriebe realisiert werden. Die Flächen-Neuinanspruchnahme wird dadurch minimiert, dass eine Nutzungskonzentration am bestehenden Standort vorgesehen ist, sodass kein weiterer Flächenverbrauch durch Verkehrs- oder Erschließungsanlagen durch einen Neubau an anderer Stelle notwendig ist. Flächen zur Entsiegelung stehen der Stadt Bad Düben als Kompensationsmaßnahme aktuell jedoch nicht zur Verfügung, so dass der Eingriffsausgleich anderweitig, z.B. über Pflanzmaßnahmen, erfolgen muss.

- Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ wird in den bisherigen Außenbereich erweitert. Für ein Vorhaben dieser Größenordnung stehen keine geeigneten Alternativflächen an anderer Stelle zur Verfügung. Die Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes entsteht in Anbindung an die Bestandsbebauung und damit an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

- Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Da die Erweiterung des geplanten Sonstigen Sondergebietes Handel in Anbindung an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil vorgesehen ist, ist eine Zersiedelung der Landschaft durch dieses Vorhaben ausgeschlossen.

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

Das hier betroffene Nahversorgungszentrum – B-Zentrum der Stadt Bad Düben dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit hauptsächlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Damit ist der hier geplante großflächige Einzelhandel auch im Grundzentrum Bad Düben zulässig.

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

Das hier betroffene Nahversorgungszentrum – B-Zentrum stellt neben der Innenstadt (A-Zentrum) den zweiten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bad Düben dar, so dass dieses Vorhaben am geplanten Standort zulässig ist.

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

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

Im geplanten Neubau werden sich die aktuell am Standort befindlichen Einzelhändler wieder ansiedeln. Da die Vergrößerung der Verkaufsfläche darauf abzielt, eine zeitgemäße und ansprechendere Warenpräsentation vornehmen zu können und keine Sortimentserweiterung vorgesehen ist, wird sich auch der Einzugsbereich der Einzelhandelseinrichtungen nicht erweitern. Aus demselben Grund sind durch das Vorhaben auch Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des zentralen Ortes sowie der benachbarten zentralen Orte nicht zu befürchten.

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

Das Nahversorgungszentrum B-Zentrum ist aktuell über die Bushaltestellen Schmiedeberger Straße oder Paradeplatz zu erreichen. Die fußläufige Entfernung zwischen den Haltestellen und dem Nahversorgungszentrum beträgt jeweils gut 500 m. Die Stadt Bad Düben plant jedoch, eine Bushaltestelle in direkter Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes oder gegebenenfalls innerhalb des Plangebietes zu errichten. Dadurch würde sich die Anbindung an das Nahversorgungszentrum deutlich verbessern.

Im Ergebnis stehen die formulierten Ziele und Grundsätze der Landesplanung mit der Umstrukturierung und Erweiterung des Einzelhandelsstandortes in Einklang.

5.2 Regionalplanung

Entsprechend dem mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG 16.12.2021 wirksamen Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 übernimmt die Stadt Bad Düben gemäß Z.1.3.7 die Funktion eines Grundzentrums im System der zentralen Orte. Folgende Ziele und Grundsätze werden durch das geplante Vorhaben berücksichtigt.

Ziele und Grundsätze des Regionalplans Leipzig-Westsachsen (RP_LL-WS)

- Z 1.3.7 Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen stuft die Stadt Bad Düben als Grundzentrum im ländlichen Raum ein. Der grundzentrale Verflechtungsbereich (Nahbereich) erstreckt sich zusätzlich zum Stadtgebiet von Bad Düben auf die Gemeinde Laußig und zum Teil auf die Gemeinden Löbnitz und Zschepplin.

- Z 1.3.8 Grundzentren sind als Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.

- Z 1.3.9 Grundzentren sollen mit Unterstützung der Fachplanungen die Grundversorgung für ihren Nahbereich sicherstellen.

Die Neugestaltung des Nahversorgungszentrums B-Zentrum sichert Bad Dübens Funktion als übergemeindliches und lokales Versorgungszentrum und stellt die Grundversorgung im Nahbereich sicher.

- Z 1.5.1 Regional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachsen sind mit folgenden Zentralen Orten im Achsenverlauf: […](Wittenberg)-Bad Düben-Eilenburg-Wurzen-Grimma-Colditz […].

In den Zentralen Orten auf den Achsen sollen u.a. die Siedlungsentwicklung konzentriert und die Versorgung der Bevölkerung erfüllt werden. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Versorgung der Bevölkerung des Zentralen Ortes und des grundzentralen Verflechtungsbereiches.

- Z 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Eine Erweiterung der Verkaufsflächen im Zuge des Neubaus ist im Vergleich zu einem Neubau an einem anderen Standort die flächenschonendste Variante, so dass der Umbau der Ausnutzung des innerörtlichen Bauflächenpotenzials dient.

- Z 2.3.2.1 Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. Dazu ist auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.

Gemäß Festlegungskarte 12 (Hochwasserschutz) befindet sich der Standort im Bereich, auf denen auf denen Hochwassergefahren geachtet werden sollen. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird entsprechend geachtet. Entlang des Fließgewässers sind keine Hochwasserschutzeinrichtungen eingerichtet.

- Grundsatz G 4.1.2.19 Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) sollen das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie die Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen berücksichtigt werden.

Das Plangebiet stellt das Nahversorgungszentrum – B-Zentrum der Stadt Bad Düben dar und wurde durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Düben erarbeitet. Das Nahversorgungszentrum – B-Zentrum und der dort ansässige Einzelhandel werden durch den geplanten Neubau weiterentwickelt und gestärkt.

Im Ergebnis stehen die formulierten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung mit der Umstrukturierung und Erweiterung des Einzelhandelsstandortes in Einklang. Seine Grundsätze und Ziel als sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 4 Abs. 1 S. 1 ROG) werden bei der vorliegenden Planung beachtet.

5.3 Flächennutzungsplanung

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

Der FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2012) stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes größtenteils eine Sondergebietsfläche „Handel“ dar. Ein geringer Teil im Osten des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abb. 6). Da der Flächennutzungsplan lediglich die Grundzüge der Flächennutzung darstellt und nicht flurstückscharf ist, wird aufgrund der geringen Fläche, die nicht als Sondergebietsfläche „Handel“ dargestellt wird, davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

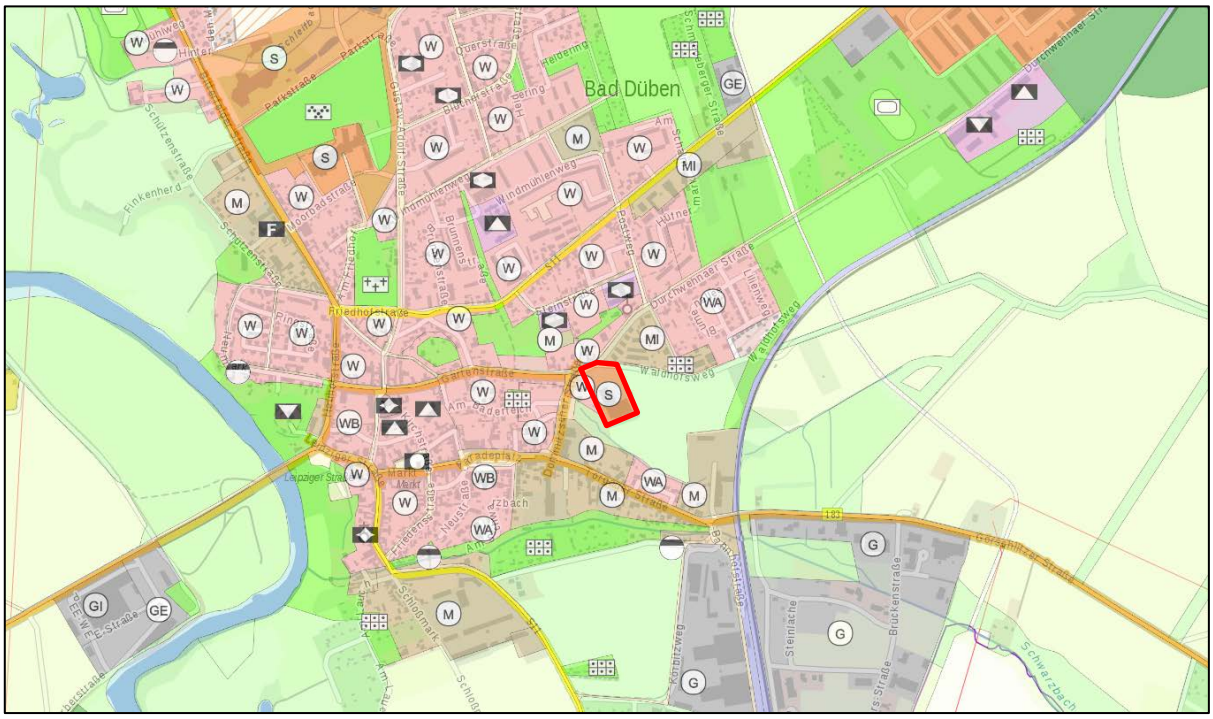


Abb. 6: genehmigter und wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bad Düben (aus RAPIS, 2018)

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

5.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Düben

Das Bebauungsplangebiet ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Düben (BBE HANDELSBERATUNG GMBH, 2014) als Nahversorgungszentrum – B-Zentrum ausgewiesen, welches mit einem Vollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter und dem Drogeriemarkt Rossmann umfassende stadtgebietsbezogene Nahversorgungsfunktionen, wie auch Versorgungsfunktionen im Nahbereich übernimmt. Das Nahversorgungszentrum liegt innenstadtnah mit einer Entfernung zum Paradeplatz von etwa 270 m (Luftlinie). Aufgrund der zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes vorliegenden Situation sinkender Bevölkerungszahlen wurde empfohlen, die zulässige Verkaufsfläche auf 3.000 m² zu beschränken.

Aufgrund fortgeschrittener Planungen am Standort und einer in den letzten Jahren aufgetretenen Abweichung der Rahmenbedingungen von den damaligen Prognosen wurde eine STELLUNGNAHME ZUR KOMPATIBILITÄT DES AKTUELLEN PLANVORHABENS DOMMITZSCHER STRAßE IN BAD DÜBEN MIT DEN ZIELEN DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTES (BBE-HANDELSBERATUNG, 2023) übererarbeitet. Diese ist der Begründung als Anlage 3 beigefügt. Die Bevölkerungsentwicklung stabilisierte sich signifikant zwischen 2014 und 2023. Auch in den Prognosendaten für 2025 und 2030 soll die Stadt Bad Düben weiterhin über 7.500 Einwohner verfügen. Diese Angaben unterscheiden sich gravierend aus den Angaben des Einzelhandelskonzepts. Zusätzliche Nachfragepotenziale ergeben sich weiterhin durch den Übernachtungs- und Tagestourismus für Bad Düben als Kurort. Die Anzahl der Übernachtungen durch Touristen ist dabei im Zeitraum 2013 bis 2019 von rd. 129.000 auf ca. 151.500 angestiegen, unterlag aber dann dem Einbruch der Pandemiejahre. Für das Jahr 2022 wurden wieder ca. 127.800 Übernachtungen erfasst, dieser Wert liegt nur noch rd. 16% unter jenem aus 2019. Außerdem ist durch den Tagestourismus ein zusätzliches Potential für den örtlichen Einzelhandel gegeben.

Ebenso zeigte sich seit 2014 ein Anstieg der Verbrauchsausgaben im kurzfristigen Bedarf. Dies deutet darauf hin, dass die Bereitschaft der Bevölkerung, mehr für hochwertige Lebensmittel auszugeben, gewachsen ist. Diese Trends führten zu einem geschätzten Anstieg von etwa 4,1 Mio. € für den lokalen Einzelhandel im Vergleich zur Prognose des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, was die Gesamtsumme auf 23,3 Mio. € anhebt.

Im Ergebnis der Stellungnahme zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist mit dem Planvorhaben eine Stärkung des Nahversorgungszentrums – B-Zentrum ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Das Vorhaben ist weiterhin mit den Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Düben kompatibel. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung überschreitet zwar geringfügig die zulässige Verkaufsfläche des aktuell gültigen Vorhaben- und Erschließungsplans „Einkaufszone Dommitzscher Straße“ sowie der Empfehlung der Verkaufsflächendimensionierung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept, allerdings haben sich die Rahmenbedingungen seit Erstellung des Konzeptes im Jahr 2014 deutlich geändert. Auf die, den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zugrundeliegenden, städtebaulichen Ziele, ist auch das aktuelle Planvorhaben abgestimmt.

5.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK) Bad Düben 2030

Das aus dem Jahr 2019 fortgeschriebene InSEK der Stadt Bad Düben bestätigt die Ausweisung der Nahversorgungsbereiche im Einzelhandelskonzept. Dabei wird unterstützend auf die im hierarchischen Zentrensystem (siehe Abb. 7) dargestellten A- und B-Standorte hingewiesen, indem auch das Vorhabengebiet „Dommitzscher Straße“ mit aufgeführt wird.

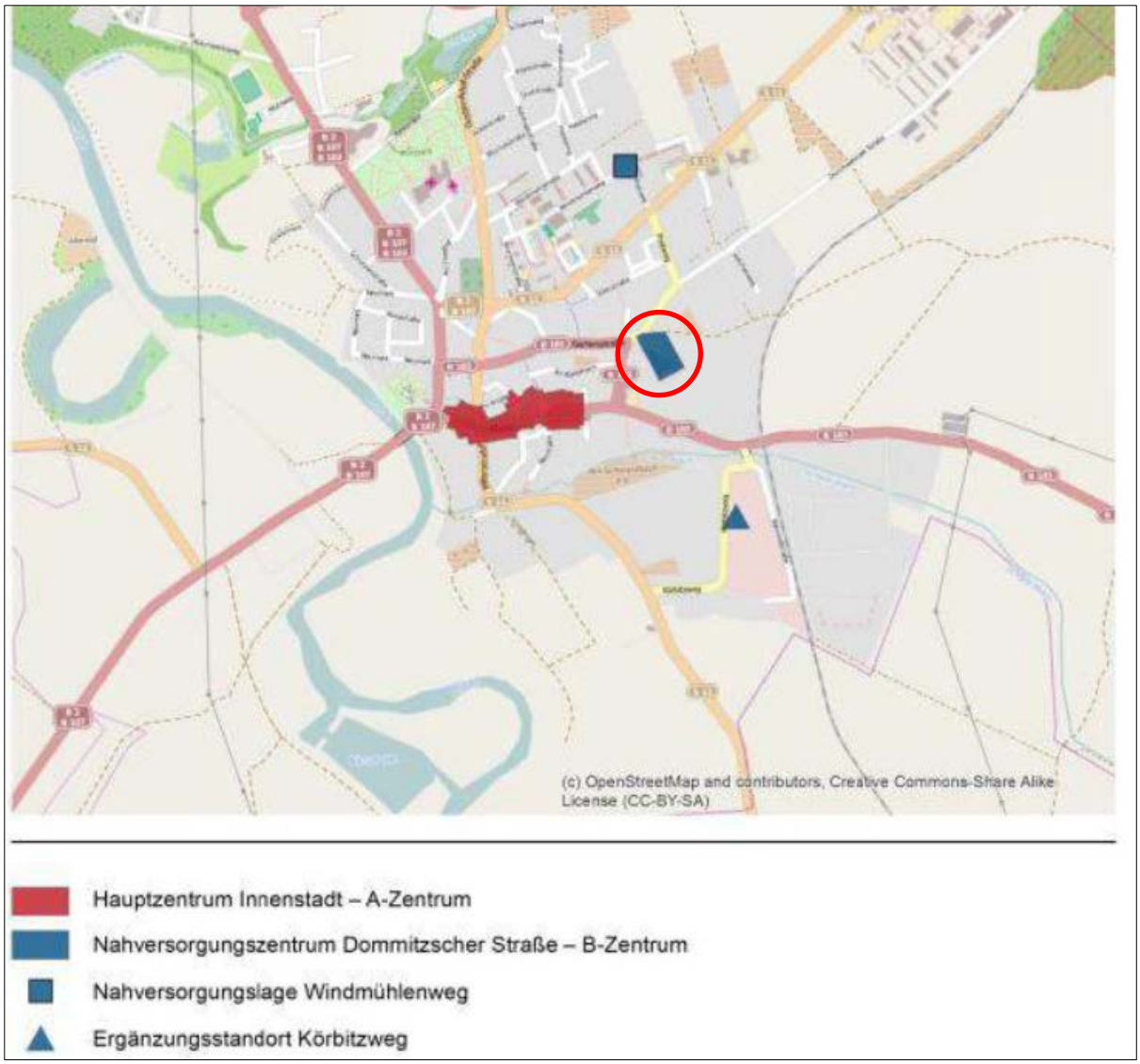


Abb. 7: Zentrenlage des Planstandorts in Bad Düben

Verortung des Bebauungsplans

5.6 Integriertes Klimaschutzkonzept Bad Düben

Im Jahr 2018 hat die Stadt Bad Düben das integrierte Klimaschutzkonzept (KSK) beschlossen, das auf anstehenden Herausforderungen des Klimawandels abzielt. Obwohl hier keine genaue räumliche Ausweisung des Vorhabengebiets erfolgt, können aus dem Konzept Leitlinien für das geplante Vorhaben abgeleitet werden.

Die Stadt Bad Düben hat beschlossen verstärkt den Fuß- und Fahrradverkehr in Bad Düben zu fördern. Damit soll der weitere Ausstoß von CO_2-Emmissionen in der direkten Umwelt reduziert werden. Das Ziel soll bspw. mit dem Ausbau barrierefreier Seitenräume erreicht werden, um eine Fahrrad- sowie fußgängerfreundliche Umgebung zu schaffen und den Umstieg in der kommunalen Mobilität zu fördern. Der geplante Einfahrtsbereich soll damit die Ziele einer barrierefreien und inklusiven Mobilität berücksichtigen.

Für den Kfz-Verkehr wird empfohlen vermehrt auf die Elektromobilität zu setzen. Supermarktparkplätze eignen sich insbesondere dafür, um E-Ladesäulen in die Stadt zu

integrieren. Aus der Potentialanalyse geht unter anderem auch der Standort des Bebauungsplans „Dommitzscher Straße“ hervor.

Allgemein sollen alle Neu- bzw. Umbaumaßnahmen im Rahmen der Genehmigungsplanung auf eine klimagerechte Durchführung von der Stadt geprüft werden. Großflächige Flachdächer eignen sich besonders für Gründächer und für Nutzung von solarer Energie. Das geplante Vorhaben bildet damit einen qualifizierten Standort ab, die Ziele aus dem Klimaschutzkonzepts dahingehend zu berücksichtigen.

Des Weiteren sollen versiegelte Flächen verringert werden, um damit bessere Voraussetzungen für die Verdunstung und Versickerung zu schaffen.

6 geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO kommen sonstige Sondergebiete insbesondere in Betracht in geplanten Gebieten für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe. Da im vorliegenden Fall eine Gesamtverkaufsfläche von 3.450 m² verwirklicht werden soll, handelt es sich um großflächigen Einzelhandel. Daraus folgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“.

Es wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der Nutzung wie folgt differenziert. Gemäß textlicher Festsetzung 1.2 ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, die maximal zulässige Verkaufsfläche zu begrenzen. Da das Baufenster vorliegend nur auf einem Baugrundstück liegt, ist die Begrenzung mit einer Verkaufsflächenzahl (hier von 0,241) auch nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Entscheidung vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18, Rdnr. 33, zitiert nach juris) möglich. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels als Supermarkt/Vollsortimenter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1.950 m² (inklusive Bäckereibetrieb ca. 90 m²), Lebensmitteldiscounter mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 750 m², Drogeriemärkte mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 650 m² oder – alternativ zu den Drogeriemärkten – Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Bad Dübener Liste mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 650 m² wobei – bei den Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten – der Anteil der zentrenrelevanten Nebensortimente 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf oder Betriebe mit körpernahen Dienstleitungen (z.B. Kosmetik, Frisör, Fußpflege), ausgenommen davon sind Vergnügungsstätten Betriebe mit medizinischer Behandlungen (z.B. Physiotherapie, Ergotherapie) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Lebensmitteleinzelhandel fällt nicht unter diesen Begriff) und freie Berufe, sowie Schank- und Speisewirtschaften oder Imbissbetriebe mit einer betriebsbezogenen Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, neben der textlichen Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche, einen Verkaufsflächenfaktor anzugeben. Dieser bezieht sich darauf, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je vorhandenem Quadratmeter Grundstücksfläche realisiert werden dürfen.

Die maximale Verlaufsflächenzahl wird mit dem Verkaufsflächenfaktor 0,241 festgesetzt, damit beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche im sonstigen Sondergebiet 3.455 m². Damit wird ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot am geplanten Standort verhindert und bereits bestehende Versorgungsstrukturen in Bad Düben werden vor nachteiligen

Auswirkungen geschützt. So kann das Planvorhaben auch als Stärkung und als Qualifizierung für das A-Zentrum Bad Dübens betrachtet werden, die Planung entspricht den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen zum Einzelhandel. Die Überschreitung von 5 m² zu der geplanten max. Gesamtverkaufsfläche von 3.450 m² kann hier als unerheblich eingestuft werden, da die Deckelung der max. Verkaufsfläche ohnehin durch die betriebsbezogene Einschränkung erfolgt. Wesentliche städtebauliche Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe sind insofern nicht zu erwarten. Die Festsetzung der weiteren Betriebe, insbesondere solche, die körpernahe oder medizinische Dienstleistungen erbringen, sollen das potenzielle Ansiedlungsangebot für derartige Betriebe in der Kurstadt Bad Düben vervollständigen. Das festgesetzte Sondergebiet beschränkt sich dabei nicht ausschließlich auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung potentiellen Vollsortimenter. Es ist dabei keine vorhabenbezogene oder betreibergebundene Festsetzung eines Sondergebiets.

Soweit in den Festsetzungen von der Verkaufsfläche die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebes (s. o.).

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen durch Kisten, Ständer, Regale o. ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt, wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren.

Unter dem Begriff des Sortiments wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Sortimente sind dann als Hauptsortimente oder als Kernsortimente anzusehen, wenn der typische Charakter des Betriebes von ihnen bestimmt wird. Als Rand- oder Nebensortiment kommen nur solche Waren in Betracht, die zu

einem spezifischen Kern- oder Hauptsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Haupt- oder Kernsortimentes haben. Sogleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein. Die Qualifizierung eines Warenangebotes als „Randsortiment“ scheidet aus, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Unternehmensgesichtspunkten ein wesentlich (mit)tragendes „Standbein“ des Handelsbetriebes sind. Zwischen den Begriffen Kern- oder Hauptsortiment und Neben- oder Randsortiment besteht eine Wechselbezüglichkeit (vgl. OVG NRW , Urt. v. 22.06.1998 – 7a D 108/96.NE –, LS Nr. 4 (zitiert nach juris)). Das Merkmal der Unterordnung der Randsortimente lässt sich regelmäßig mit dem Anteil der Verkaufsfläche dieser Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs greifen (Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, April (2018), Rdnr. 46ff.). In der Praxis wird man zumeist davon ausgehen können, dass bei einem über 10 % liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche eher kein „Randsortiment“ mehr vorliegt (Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, April (2018), Rdnr. 52.).

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen können (Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2014) der Stadt Bad Düben der BBE Handelsberatung GmbH, S. 51.).

„Bad Dübener Liste “
zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente **nahversorgungsrelevante Sortimente**

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Heimtiernahrung, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2)
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunst-gewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	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)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	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)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

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

Abb. 8: „Bad Dübener Liste“, Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2014, S. 55.

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als nicht-zentrenrelevant anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das inner-städtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen (Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2014) der Stadt Bad Düben der BBE Handelsberatung GmbH, S. 51).

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die nahversorgungsrelevanten Sortimente dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden. Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten

ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Folglich ist der besondere Schutz der fußläufigen Nahversorgung ein wichtiges Anliegen der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepte.

Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die maßgeblichen örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist (Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, April (2018), Rdnr. 521). Welche Sortimente in Bad Düben nahversorgungs- und zentrenrelevant sind, hat das Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH aus dem Jahre 2014 (Fortschreibung) ermittelt (unter 7.2). Die „Bad Dübener Sortimentsliste“ ist zum Gegenstand der Festsetzungen geworden.

Bei dem Begriff Vollsortimenter handelt es sich um eine Kurzbezeichnung für den Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt. (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, S. 86). Ein Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt bietet ein breites und tiefes Sortiment mit einem flächenbezogenen Frischeanteil (Obst und Gemüse, Molkereiprodukte, Tiefkühl-, Bedienungstheken) von ca. 30%. Einen wesentlichen Schwerpunkt stellen die Bedienungstheken in den Sortimentsgruppen Fleisch/Wurst, Käse und Feinkostprodukte sowie Frischfisch dar. Das Angebot konzentriert sich im Wesentlichen auf den kurzfristigen Lebensmittelbedarf mit einem Umfang von mindestens 12.000 unterschiedlichen Artikeln sowie einem ergänzenden Non-Food-Sortiment von ca. 10% bis 15%. Das Sortiment umfasst sowohl Markenartikel (Herstellermarken) als auch Handels-(Eigen-)marken. Die Umsetzung dieses Vertriebstyps bedingt eine zusammenhängende Verkaufsflächengröße von etwa 1.400 m², allerdings mit zunehmend größerer Mindestverkaufsfläche. Das Vertriebskonzept bietet einen umfangreichen Service- und Bedienungsgrad, welches einer qualifizierten Personalstärke von mindestens 20 Vollzeitarbeitsplätzen entspricht. Häufig wird mit dem Vollsortimenter ein Supermarkt assoziiert, jedoch sind auch Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser als Vollsortimenter zu klassifizieren (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, S. 72).

In dem Arbeitspapier der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. wird ein Discounter wie folgt definiert:

> „Unter einem Discounter, Diskonter oder Diskontgeschäft versteht man eine Einzelhandelsbetriebsform, bei der ein auf hohen Lagerumschlag ausgerichtetes enges Warenangebot des Massenbedarfs preisaggressiv bei vergleichsweise geringer Personalintensität angeboten wird. Auf Dienstleistungen wird in der Regel verzichtet. Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und platzsparende Präsentationen der Waren sind weitere Merkmale. Discounter bevorzugen eine Dauerniedrigpreispolitik. Allerdings bieten Discounter neben dem regulären Sortiment auch Aktionsware an. Das Sortiment wird häufig von einem hohen Anteil von Handels- bzw. Eigenmarken geprägt. Discounter bieten teilweise ein branchenübergreifendes Sortiment, z.B. Lebensmittel und Textilien, teilweise beschränken sie als Fachdiscounter ihr Sortiment auf einzelne Branchen, (…). Zu den Lebensmittel-Discountern werden in Deutschland die Verkaufsstellen der Aldi-Gruppe (ALDI Süd und ALDI Nord), der Schwarz-Gruppe (Lidl), der Rewe Group (Penny), der Edeka-Gruppe (Netto) und die von NORMA gezählt, obwohl in diesen Geschäften in nicht unbedeutendem Maße auch Non-Food als Aktionsware verkauft wird.“ (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftlicher Forschung e.V., Definition zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, S. 55).

In diesem Arbeitspapier („Definitionen zur Einzelhandelsanalyse“) wird der Drogeriemarkt wie folgt definiert:

> „Ein Drogeriemarkt ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment vor allem in den Warengruppen Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören frei verkäufliche Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, vor allem aus dem Bio-Bereich. Drogeriemärkte bieten in der Regel eine gut gegliederte, übersichtliche Warenpräsentation mit der Möglichkeit zur Vorwahl und Selbstbedienung. Bei Bedarf können sich Kunden fachlich beraten lassen. Als Nahversorger sind Drogeriemärkte überwiegend in integrierten, wohnortnahen Standortlagen angesiedelt.“ (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftlicher Forschung e.V., Definition zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, S. 58).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 3, S. 2, 2. HS BauNVO wird die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche als Fläche des Baugrundstücks (Fläche des Sondergebietes) des Bebauungsplanes festgesetzt.

Bezüglich der festgesetzten GRZ in Höhe von 0,9 wurden die Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauNVO als zulässiges Maß gewählt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht unter Berücksichtigung zugehöriger Außenanlagen einen zweckentsprechenden Neubau und die damit einhergehende Neustrukturierung der Verkaufsflächen. Um die Fläche des Plangebietes so gering wie möglich zu halten und um den erforderlichen Stellplatzbedarf, der aus der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dieser Größenordnung resultiert, gewährleisten zu können, ist es erforderlich, für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Dies entspricht auch der derzeit schon bestehenden Versiegelung im Plangebiet.

Eine Beeinträchtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergibt sich aus festgesetzten GRZ bis 0,9 nicht. Nachteilige Umweltauswirkungen werden für die zusätzlich mögliche Versiegelung durch im Umweltbericht noch festzusetzende Maßnahmen ausgeglichen.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Oberkante mit 10,0 m festgesetzt. Unterer Höhenbezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene südliche Höhenbezugspunkt HP_1 (91,85 m NHN). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes. Technische Anlagen größerer Höhe können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in Ausnahmefällen bis zu einer Höhe von max. 16 Metern zugelassen werden. Dazu gehören Entlüftungsrohre, Antennen, Schornsteine, fernmeldetechnische Nebenanlagen, Solaranlagen und ähnliche technische Anlagen.

Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist gewährleistet, dass die Gebietscharakteristik gewahrt bleibt. Unerwünschte Höhenentwicklungen werden dadurch ausgeschlossen und es wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Einzelhandelsgebäude in die Eigenart der ortstypischen Bebauung einfügen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig, der seitliche Grenzabstand ist jedoch einzuhalten. Um den Verbrauchern ein entsprechendes Sortiment bieten zu können, ist ein adäquat großes Gebäude erforderlich, das durch Festsetzung der abweichenden Bauweise erreicht werden kann.

Gemäß Planeinschrieb ist eine Baugrenze festgesetzt. Sie verläuft im Osten und Süden in einem Abstand von mindestens 3 m. Im Westen verläuft sie entlang der festgesetzten Grünfläche, in einem Abstand von 11,5 m zur Plangebietsgrenze. Im Norden verläuft die Baugrenze in einem Abstand zwischen 1,2 m nordöstlichen bis 29,3 m nordwestlichen zur Geltungsbereichsgrenze.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen bilden Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser (z.B. Versickerungs- und Entwässerungsanlagen, Bewässerungs-/Beregnungsanlagen) sowie zur Erschließung oder Ableitung von Abwasser dienen (z.B. Wasserübergabeschacht, Löschwasserhydrant, Stromkasten, Trafostation), Werbeanlagen (z.B. Schilder, Fahnenmasten, Stelen und Pylone, Plakatwände), E-Ladesäulen, Borden mit Rückstütze, Stützwände mit Absturzsicherung, Stellplatzbeleuchtung, Sperrpfosten sowie Einfriedungen. Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ist bis zur Straßenmitte gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 SächsBO aus städtebaulichen Gründen zulässig.

Im Zusammenhang mit der sich an den geplanten Stellplätzen ausgerichteten Baugrenze ist eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen erforderlich. Diese erstreckt sich an der nordöstlichen Baugrenze straßenseitig zum Waldhofsweg. Eine Unterschreitung der Abstandsfläche darf auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m § 6 Abs. 2 SächsBO höchstens bis zur Straßenmitte liegen. Dies ist in dem Fall gegeben. Insofern wird aus städtebaulichen Gründen eine Unterschreitung der Abstandsflächen zugelassen.

6.4 Verkehrsflächen

Gemäß Planeinschrieb ist zur Erschließung des Plangebiets eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Aus der Überplanung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts ergibt sich die Notwendigkeit zur Herstellung einer neuen Zufahrt um sowohl den Kundenverkehr als auch den Lieferverkehr aufzunehmen. Die verkehrliche Anbindung wird im Rahmen der Erneuerung des Knotens Durchwehnaer Straße/Waldhofsweg mit Anbindung des Nahversorgungszentrums Dommitzscher Straße geplant und liegt ca. 40 Meter westlich der bestehenden Zufahrt. Für den Nachweis der Leistungsfähigkeit wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Bestandteil ist eine Verkehrszählung für den Kreuzungsbereich Durchwehnaer Straße/Waldhofsweg, der Nachweis der erforderlichen Schleppkurven für die Anlieferung und eine zeichnerische und textliche Darstellung der geplanten Erschließung. Im Ergebnis wird die grundsätzliche Leistungsfähigkeit der geplanten Zufahrt festgestellt. Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen (Anlage 5). Es wurde daneben auch ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den Kreisverkehr auf Grundlage der in der Machbarkeitsstudie angenommenen Verkehrsstärken erstellt. Im Ergebnis zeigt sich für alle Verkehrsbeziehungen die Qualitätsstufe (QSV) A. Es wird somit die beste

Leistungsfähigkeitsstufe erreicht. Es sind keine relevanten Verzögerungen im Verkehrsablauf zu erwarten. Die Wartezeiten sind für alle Zufahrten als sehr kurz ermittelt. Der Kreisverkehr hat auch im Falle einer zukünftigen Zunahme von Fahrten noch ausreichend Reserven zu leistungsgerechten Verkehrsabwicklung (Anlage 6).

6.5 Grünflächen

Entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung gestaltete Abstandsfläche auf einer Fläche von 2.463 m^2 festgesetzt. Auf der westlichen nimmt die Grünfläche ihrem Untergrund sie zahlreiche Versorgungsleitungen auf. Außerdem sollen die bestehenden Gehölze mit dieser Festsetzung gesichert werden.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "gestaltete Abstandsfläche" sind Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen) zulässig. Dies ist erforderlich, um das Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorzuhalten. Damit sollen die Ansprüche der Stadt Bad Düben an das Konzept einer Schwammstadt abgebildet werden. Die konkrete Entwässerungslösungen werden im Kapitel 7.4 „Abwasserversorgung“ sowie nachgelagert im Baugenehmigungsverfahren dargelegt.

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

Dachflächen von Flachdächern sowie flachgeneigter Dächer bis 20° Dachneigung, einschließlich der Dachflächen der Staffelgeschosse, sind zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen für notwendige technische Anlagen oder Dachflächen mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung. Der Mindestanteil der begründen Dachflächen an allen zur Begrünung geeigneten Dachflächen eines Gebäudes muss in der Summe bei 40 % liegen, wobei die Verteilung der Begrünung auf die einzelnen Dachflächen frei erfolgen kann. Miteinander verbundene Baukörper werden für die Berechnung des Mindestanteils als ein Gebäude behandelt. Die Dachbegrünung ist fachgerecht anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und unterhalten.

Dachbegrünungen werden zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Jede begrünte Fläche wirkt der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion). Pflanzen binden Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, die Luftqualität kann dadurch erheblich verbessert werden. Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

Um dem Konzept einer wassersensiblen Stadt (Schwammstadt) Rechnung zu tragen und um die Verdunstung zu fördern und damit anfallende Niederschlagsabflüsse zu reduzieren soll auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser darauf versickern, verdunsten oder zur Bewässerung genutzt werden. Neu anzulegende Stellplätze und Pflasterungen sind auf Stellplätzen versickerungs- oder verdunstungsfähig auszuführen. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen können Böden zumindest die Wasserhaushaltsfunktionen und die Wärmehaushalts- und Mikroklimafunktionen (wieder) besser erfüllen. Eine Ableitung in die

bestehende öffentliche Abwasserkanalisation mit einer Einleitmenge von max. 7 l/s ist als Notüberlauf zulässig.

6.7 bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Demnach sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind unzulässig. Es sind insektenschonendende Leuchtmittel unter Verwendung von warmweißem Licht zu verwenden. Durch diese Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der umliegenden Anwohner durch aufdringliche Lichteffekte vermieden werden. Sie gelten sowohl für Werbeanlagen an Gebäuden, als auch für freistehende Werbeanlagen.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist innerhalb des sonstigen Sondergebiets ein beleuchteter Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 10,0 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist der Höhenpunkt HP_2 gemäß Planeinschrieb. Da es sich hierbei um eine bautechnische Nebenanlage handelt, gilt hier nicht der Anwendungsbereich des § 6 SächsBO. Durch diese Festsetzungen sollen eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der umliegenden Anwohner durch aufdringliche Lichteffekte vermieden werden.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über den nördlich verlaufenden Waldhofsweg. Der Waldhofweg schließt wenige Meter nordwestlich an die Durchwehnaer Straße an, welche ab dem Knotenpunkt Durchwehnaer Straße/Gartenstraße/Dommitzscher Str. direkt in die Innenstadt der Stadt Bad Düben führt und über die der Anschluss an die Bundesstraße B 183 erfolgt. An dieser Stelle wird von der Stadt Bad Düben ein Kreisverkehr errichtet.

Über die Dommitzscher Straße ist das Plangebiet sehr gut an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraßen B2 und B 107 verlaufen zudem ca. 750 Meter westlich.

Von dem Plangebiet besteht Anschluss in Richtung Norden nach Lutherstadt Wittenberge (ca. 30 km), in Richtung Osten nach Torgau (ca. 25 km), in Richtung Süden nach Eilenburg (ca. 15 km) und in Richtung Westen nach Bitterfeld-Wolfen (ca. 25 km) und Delitzsch (ca. 20 km). Die Verkehrserschließung ist damit im bauplanungsrechtlichen Sinn gesichert. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen sind nicht notwendig.

Nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Bushaltestelle „Postweg“, welche sich an der Durchwehnaer Straßer ca. 300 m nördlich von dem Plangebiet befindet. An dieser Haltestelle besteht Anschluss an die Buslinie 196 (Bad Düben - Krostitz - Leipzig) und Buslinie 233 (Eilenburg – Hohenprießnitz – Bad Düben), Buslinie 236 (Bad Düben – Pressel – Kossa – Bad Düben) sowie Businie 239 (Bad Düben – Löbnitz).

Das Nahversorgungszentrum B-Zentrum ist außerdem über die sich in näherem Umkreis befindenden Bushaltestellen Schmiedeberger Straße oder Paradeplatz zu erreichen. Die fußläufige Entfernung zwischen den Haltestellen und dem Nahversorgungszentrum beträgt jeweils gut 500 m. Die Stadt Bad Düben plant zusätzlich, eine Bushaltestelle in direkter

Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes oder gegebenenfalls innerhalb des Plangebietes zu errichten. Dadurch wird sich die Anbindung an das Nahversorgungszentrum weiter verbessern.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Leitungsnetz des Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen (VEW). Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das Trinkwassernetz, die Versorgung ist auch weiterhin gesichert.

7.3 Löschwasserversorgung

Für die geplante Gesamtverkaufsfläche von 3.455 m² ist eine erforderliche Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h pro Stunde für die Zeit von 2 Stunden sicherzustellen. Die tatsächliche Löschwassermenge wird entsprechend der Stellungnahme des Versorgungsverbandes mit 114 m³/h über 2 Stunden angegeben. Die Entnahmestelle liegt im Bereich des nördlich angrenzenden Knotenpunktes an der Dommitzscher Straße. Da die Bestandsbebauung bereits mit ausreichend Löschwasser versorgt werden kann, wird die Löschwasserversorgung für den geplanten Neubau ebenfalls als gesichert angesehen.

<u>Sicherstellung des Löschwassers:</u>
Die Abstände von Hydranten müssen im Übrigen der Bebauung und Netzstruktur entsprechen. Für die Bereitstellung von Löschwasser ist DVGW W 405 (A) zu beachten. Die Abstände von Hydranten in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, sind im Bedarfsfall abzustimmen. Seitens der Feuerwehren bestehen folgende Anforderungen:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m^3/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m^3/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m^3/h) und für eine Dauer von mindestens 2 Stunden zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

<u>Lage und Zugänglichkeit:</u>
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. Nach der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken” muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der

öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

Sollte die Deckung/Teildeckung des Löschwasserbedarfes (Grundschutz) über die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung beabsichtigt werden, ist die aus dem Leitungsnetz verfügbare Löschwassermenge mittels Ausflussmessung gemäß DVGW W405 nachzuweisen.

7.4 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser
Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt über den Zweckverband Abwassergruppe Dübener Heide (ZAWDH).

Das anfallende Schmutzwasser des Einkaufszentrums wird über einen neu zu errichtenden Hausanschlussschacht in das öffentliche Kanalnetz geleitet. Da die Rückstauebene höher liegt als die OKFF des Einkaufszentrums ist dieser gegen einen Rückstau zu sichern. Dies erfolgt mittels einer Pumpstation mit Rückstauschleife, anschließendem Druckentspannungsschacht und dem geplanten Hausanschlussschacht. Das anfallende fetthaltige Schmutzwasser wird über einen Fettabscheider mit integriertem Schlammfang vorgereinigt und über einen Probenahmeschacht anschließend an das Entwässerungssystem angeschlossen.

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das Schmutzwassernetz, die Entsorgung ist auch weiterhin gesichert.

Niederschlagsentwässerung
Das Niederschlagswasser kann gemäß Baugrunderkundung und -beurteilung nur sehr bedingt am Standort versickert werden. (Anlagen 1 und 2 – Geotechnik Buschmann Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 11.07.2018 und 12.02.2019). Eine gezielte und komplette Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich, jedoch ist eine bedingte Versickerung von kleinen Teilflächen oberirdisch über Mulden bzw. Mulden-Rigolen auf dem Grundstück möglich.

Im Bestand wird derzeit das gesamte anfallende Niederschlagswasser in einer Regenrückhaltung gespeichert und mit 20 l/s in die öffentliche Abwasserkanalisation des Zweckverbandes Abwassergruppe Dübener Heide (ZAWDH) geleitet. Da der öffentliche Abwasserkanal nach Aussage des Zweckverbandes relativ ausgelastet ist und sich die Stadt Bad Düben dazu bekannt hat eine Schwammstadt zu werden, soll das gesamte Regenwasser trotz schlechter Bodenverhältnisse auf dem eigenen Grundstück verbleiben und nur im Falle von Starkregenereignissen gedrosselt ins Kanalnetz abgeleitet werden.

Nördlich sowie westlich auf dem Grundstück sollen große Versickerungsmulden errichtet werden. Diese erhalten unterhalb der geplanten Zufahrt eine Verbindung zueinander, sodass sich anstauendes Regenwasser gleichmäßig in beide Mulden verteilten kann.

Ein großer Teil der Verkehrsfläche wird oberirdisch über auf Lücke gesetzte Hochborde in die Versickerungsmulden geleitet. Das Niederschlagswasser, welches auf den restlichen Verkehrsflächen sowie dem Gründach und den normalen Dächern anfällt, wird vorbehandelt

und in einer Regenrückhaltung gesammelt. Das gesammelte Niederschlagswasser soll zur breitflächigen Benässung der Grün- und Gehölzflächen, der Bauminseln und im Sommer für eine nächtliche Benässung der versickerungs- und verdunstungsfähigen Pflasterbeläge eingesetzt werden.

Um jederzeit ausreichend Regenwasser für die Beregnung der Grünflächen sowie der versickerungs- und verdunstungsfähigen Pflasterbeläge zur Verfügung zu haben wird die Regenrückhaltung in verschiedenen Stufen eingeteilt.

Vor Einleitung in die Regenrückhaltung wird das Regenwasser über einfache Filterschächte vorbehandelt. Die fachgerechte Behandlung des Regenwasser gemäß DWA-M 153 erfolgt über die belebte Bodenzone der Versickerungsmulden.

Die Dimensionierung der Regenrückhaltung erfolgt gemäß DWA-A 117 für den fünfjährigen Bemessungsregen. Des Weiteren erfolgt aufgrund der erhöhten Anforderungen der Überflutungsnachweis sicherheitshalber für ein dreißigjähriges Regenereignis. Bei einem 5-jährigen Regenereignis würde eine Regenrückhaltung von ca. 151,8 m³ erforderlich sein. Im Falle eines 30-jährigen Regenereignisses ist eine Regenrückhaltung von ca. 329,1 m³ erforderlich. Eingebaut wird eine Rückhaltung von ca. 415 m³. Die Bemessung erfolgte mit einem Drosselabfluss von 7 l/s in die große Versickerungsanlage.

Der Überflutungsnachweis für das abzuleitende Niederschlagswasser wurde gemäß DIN 1985-100 geführt. Das maßgebende zurückzuhaltende Speichervolumen gemäß DIN 1986-100 beträgt 192,3 m³. Hinzu kommt das Rückhaltevolumen (RRR) gemäß DWA-A 117 für einen zweijährigen Bemessungsregen. Die Berechnung gemäß DWA-A 117 entspricht der Gleichung 22 und beträgt 140,3 m³. Somit beträgt das erforderliche Gesamtrückhaltevolumen: 192,3 m³ + 140,3 m³ = 332,6 m³. Das erforderliche Gesamtrückhaltevolumen kann vollständig in der Regenrückhaltung gespeichert werden. Somit ist der Überflutungsnachweis erbracht.

Eine Ableitung in den Heidegraben bzw. das Kanalnetz des Zweckverbandes ist nicht mehr vorgesehen, lediglich ein Notüberlauf mit max. 7 l/s vorgesehen in das Kanalnetz bei extremen Starkregenereignissen ist geplant.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Entwässerungsplanung weiter präzisiert und eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

7.5 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Das Plangebiet ist bereits an die Stromversorgung angeschlossen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes.

Werden durch 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 den Versorger zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitte/deutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und in diesem Bereich sind Wurzelschutz- Platten/Folie einzubauen. Im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Die Planung ist vorrangig an die vorhandenen Anlagen des Versorgers anzupassen. 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 dem Versorger zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an den Versorger zu übergeben.

7.6 Gasversorgung

Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS). Das Plangebiet ist bereits an die Gasversorgung angeschlossen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Gasmitteldruckleitungen.

Leitungen und Anlagen dürfen nicht überbaut werden. Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, sind die notwendigen Sicherungsmaßnahmen mit der MITNETZ GAS abzustimmen.

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

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.

7.7 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist über das anliegende Telekommunikationsnetz gesichert. Eigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes ist die Telekom Deutschland GmbH. Das Plangebiet ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Deckung der TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

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 Abzweigkästen 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.

Die Verkehrswege sind so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

7.8 Abfallentsorgung

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

8 Immissionsschutz

Um den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die angrenzende Bebauung sicherzustellen, wurde eine schalltechnische Untersuchung nach den Vorgaben der DIN 18005- 1 erarbeitet). Als relevante Immissionsorte (IP) im Umfeld des Plangebiets wurden das Wohngebäude Dommitzscher Straße 12c (IP1/IP9) sowie zwei weitere Wohngrundstücke westlich (IP4 & IP10) und nördlich des Plangebiets (IP3) bestimmt. Weitere Immissionspunkte (IP2, IP5, IP6 und IP8) sind gemäß den Angaben entsprechender Bebauungspläne mit Schutzanspruch für Allgemeine Wohngebiete (WA) definiert. Der Immissionsort IP7 ist gemäß FNP mit Schutzanspruch für Mischgebiete (MI) anzunehmen. Die Immissionsorte IP1, IP3, IP4, IP9 und IP10 liegen gemäß FNP innerhalb von Wohnbauflächen.

Bebauungspläne existieren für diese nicht. Demzufolge ist von der tatsächlichen Nutzung der Immissionsorte auszugehen, die davon geprägt ist, dass die entsprechenden Grundstücke sämtlich an die Sonderbaufläche Handel gemäß FNP angrenzen, die im Bestand vom gewerblichen Betrieb durch verschiedene Märkte geprägt wird.

Zur Gewährleistung, dass durch das Vorhaben für die umliegende schutzbedürftige Bebauung keine Beeinträchtigungen bezüglich der Schallausbreitung ausgehen, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Anlage 4) nach den Vorgaben der DIN 18005-1 erstellt (GAF, 21.04.2021). Relevante Schallquellen sind:

- **EQ1:** Kühlaggregat LKW PENNY-Markt, Betriebszeiten: tagsüber 0,5 h (1 LKW-Entladung der Frischeanlieferung vor 06.00 Uhr), ohne kurzzeitige Geräuschspitzen
- **EQ2:** Kühlaggregat LKW REWE-Markt, Betriebszeiten: tagsüber 0,5 h (1 LKW-Entladung der Frischeanlieferung vor 06.00 Uhr), ohne kurzzeitige Geräuschspitzen;
- **EQ3:** Entladebereich LKW, PENNY-Markt, werktags tagsüber 2,0 h (eine LKW-Entladung vor 06.00 Uhr und eine zwischen 07.00 und 20.00 Uhr, jeweils 1,0 h Dauer) und Spitzenwerten für kurzzeitige Geräuschspitzen von Lw.max = 115,0 dB(A);
- **EQ4:** Entladebereich LKW, ROSMANN-Drogeriemarkt, Betriebszeit: werktags tagsüber 1,0 h (eine LKW-Entladung zwischen 07.00 und 20.00 Uhr, 1,0 h Dauer) und Spitzenwerten für kurzzeitige Geräuschspitzen von Lw.max = 115,0 dB(A);
- **EQ5:** Entladebereich LKW, REWE-Markt, werktags tagsüber 2,0 h (eine LKW-Entladung vor 06.00 Uhr, eine zwischen 06.00 und 07.00 Uhr und eine zwischen 07.00 und 20.00 Uhr, jeweils 1,0 h Dauer) und Spitzenwerten für kurzzeitige Geräuschspitzen von Lw.max = 115,0 dB(A);
- **EQ6,7,8:** Einkaufswagen-Stapelboxen der Gesamt-Anlage mit Stapelgeräuschen, Betriebszeit: werktags von 05.48 - 22.12 Uhr (incl. Früh- und Spätkunden bei Öffnungszeiten der Märkte von 06.00-22.00 Uhr**)**
- **EQ9, 1 O:** Wärmepumpen und Gaskühler REWE (vor östlicher Marktfassade des REWEMarkts), Betriebszeit: 00.00 - 24.00 Uhr
- **EQ11:** Wärmepumpe ROSSMANN (vor östlicher Marktfassade des REWE-Markts), Betriebszeit: 00.00 - 24.00 Uhr
- **EQ12:** Wärmepumpe PENNY (auf Dach des Anlieferbereiches), Betriebszeit: 00.00 - 24.00 Uhr
- **EQ13:** Müllpresse PENNY (vor Anlieferbereich PENNY), Betriebszeit: werktags tagsüber 1,4 h (56 Ereignisse mit je 1,5 min Dauer) und Spitzenwerten für kurzzeitige Geräuschspitzen von Lw.max= 99,0 dB(A);
- **EQ14:** Müllpresse REWE (vor Anlieferbereich REWE),

- **LQ1:** LKW-Fahrweg REWE-Anlieferung (2 LKW-Fahrten (Hin- und Rückfahrten) werktags, tagsüber zwischen 06.00 - 20.00 Uhr und eine LKW-Fahrt vor 06.00 Uhr
- **LQ2:** LKW-Fahrweg PENNY-Anlieferung (eine LKW-Fahrt (Hin- und Rückfahrt) werktags, tagsüber zwischen 06.00 - 20.00 Uhr und eine LKW-Fahrt nachts, vor 06.00 Uhr
- **LQ3:** LKW-Fahrweg ROSMANN-Anlieferung (eine LKW-Fahrt (Hin- und Rückfahrt) werktags, tagsüber zwischen 06 .00 - 20.00 Uhr

- **P1- P13:** PKW-Parkplätze Gesamtanlage mit insgesamt 152 Stellplätzen mit 350 Fahrzeugbewegungen je Stunde werktags, tagsüber und 35 Fahrzeugbewegungen je Stunde nachts (eingangsnahe Kundenparkplätze und Mitarbeiterparkplätze), Betriebszeit zwischen 05.30 und 22.30 Uhr (sonntags von 07.00 - 11.00 Uhr (Bäcker))
- **P14, 15, 16:** LKW-Parkplätze Anlieferungen der Märkte mit Verkehrsfrequenzen und Nutzungszeiten wie LQ1 - LQ3

- **Z1-Z6:** Zufahrten zu den PKW-Parkplätzen P1 - P13 mit Umsetzung der Parkfrequenzen aus den Parkplätzen P1 - P13

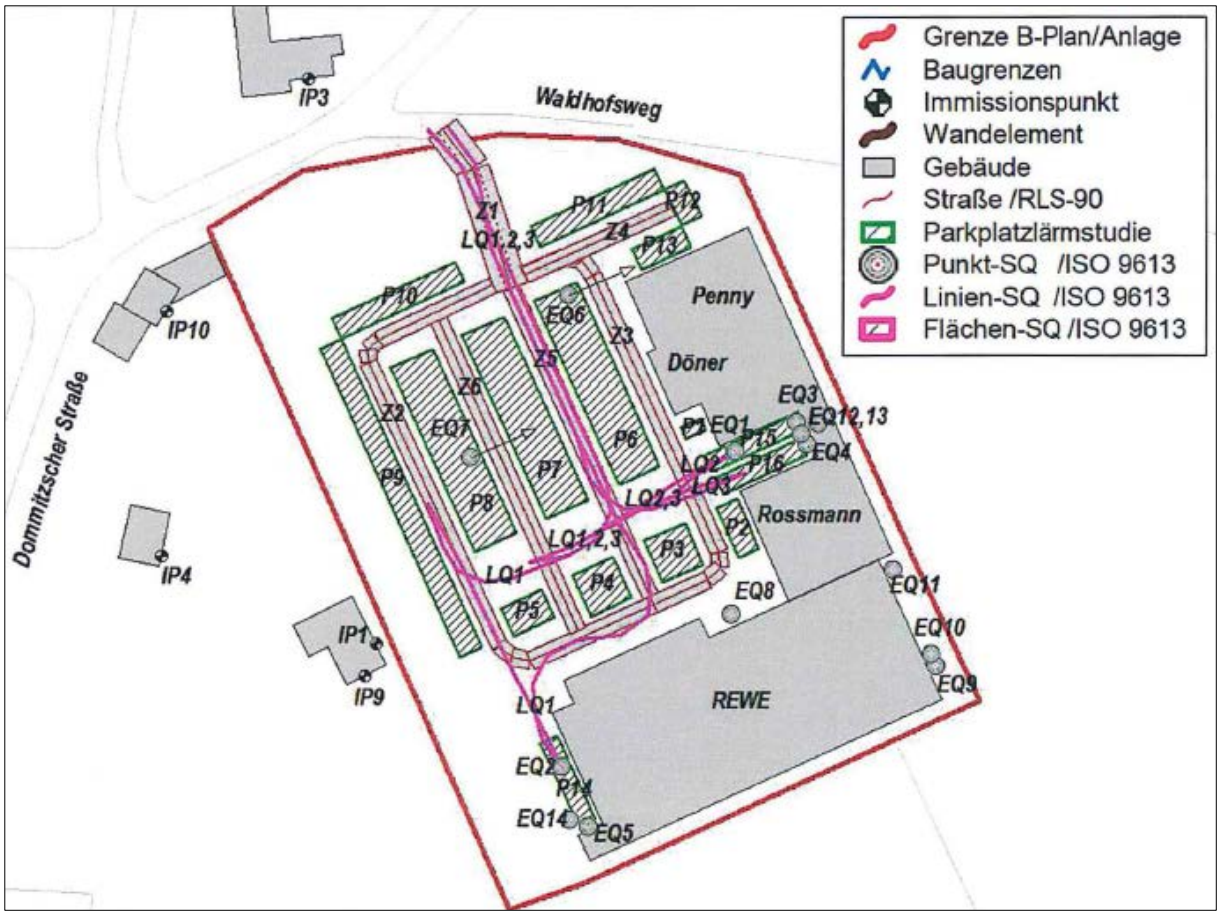


Abb. 9: Lageplan Schallquellen Gesamtanlage und nächstgelegene Immissionsorte, Ausgangs-Variante (Planbetrieb Gesamt-Anlage)

Gemäß TA Lärm, Punkt 6.7 sollte damit folgendes berücksichtigt werden, ***Zitat:*** *„Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebiete erhöht werden, soweit dies nach der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden ... ", Zitatende.* Somit sind Einwirkungsorte gemäß TA Lärm Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel „außen" gemäß TA Lärm einzuhalten.

Im Ergebnis der Schallausbreitungsberechnung konnte festgestellt werden, dass beim geplanten Betrieb der Gesamt-Anlage unter den nachfolgenden getroffenen Annahmen und Randbedingungen (insbesondere unter der Maßgabe der LKW-Nachtanlieferungen) die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel nachts um bis zu 12 dB, die der Spitzenpegel nachts um bis zu 5 dB überschritten werden. Ursachen der nächtlichen Richtwertüberschreitungen sind der nächtliche LKW-Verkehr (inkl. LKW-Kühlaggregate) bzw. die nächtlichen LKW-Entladungen. Eine Nachtanlieferung per LKW zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ist daher unzulässig.

Die Ergebnisse der Berechnungen der im Bericht untersuchten Variante 2 zeigen, dass beim geplanten Betrieb der Gesamt-Anlage unter den getroffenen Annahmen und Randbedingungen die Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel in sämtlichen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden.

Auf Grund der vielfältigen Worst-Case-Annahmen wird die Qualität der Prognose des Anlagenbetriebes nach TA Lärm an der oberen Grenze des Vertrauensbereichs der Prognoseunsicherheit (ca. 3 dB) angegeben.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der erforderlichen Prüfung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes (mit Blick auf § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) können dann die Details geprüft werden. Soweit erforderlich können auch Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Eine Prüfung auf der nachgelagerten Ebene ist somit sichergestellt.

9 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 2 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. In § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

$M_{UB}1$ Erhalt und Erweiterung der Grünfläche
Im Westen des Plangebiets befindet sich bereits eine Grünfläche in Form einer Abstandsfläche, die erhalten und flächenmäßig erweitert werden soll.

Die lückige Baumreihe ist weitestgehend zu erhalten (zwei Bäume sind durch die Anlage der Entwässerungsmulden zu entnehmen, der Baum Nr. 38a ist nicht mehr existent). Ein bauzeitlicher Gehölzschutz (vgl. V4 im Umweltbericht) ist vorgesehen.

Mit dieser Maßnahme wird Erhalt der Bestandsbäume größtenteils gesichert, sodass eine Bedeutung für das Ortsbild vorhanden bleibt und die kleinklimatische Funktion, die Habitatfunktion und die Biotopfunktion erhalten und entwickelt wird.

Insgesamt sind die zum Erhalt festgesetzten Gehölze zu schützen und dauerhaft zu erhalten, solange sie gesund sind und keine Gefahr darstellen. Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode nach der rechtskräftigen Baumschutzsatzung zu ersetzen.

Die Festsetzung der nachfolgend genannten Flächen und Maßnahmen erfolgt aufgrund der vordringlichen Ausgleichsfunktion der Maßnahmen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, sowie der städtebaulich gewollten Durchgrünung des Areals und der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

$M_{UB}2$ Eingrünung im Osten des Plangebietes mittels Hecke

Im Osten des Plangebietes ist eine linienhafte 2-reihige Heckenstruktur zu entwickeln, die sich bis in den Nordosten erstreckt. Es sind standortgerechte und einheimische Sträucher zu pflanzen.

Damit wird der Gehölzanteil im Gebiet gestärkt und das Ziel einer Ortsrandeingrünung verfolgt. Diese landschaftstypischen Grünstrukturen verringern zudem Erosionswirkungen und verbessern das Mikroklima. Zudem wirken sie positiv auf das Schutzgut Boden. Die Gesamtmaßnahmenfläche weist eine Flächengröße von 465 m² auf. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher in einer Qualität als 2xv oB (zweimal verpflanzt, ohne Ballen) 100-150 cm in einem Pflanzabstand von 1 bis 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Tab. 8 im Umweltbericht beinhaltet zu verwendende Straucharten, Tab. 9 mögliche Baumarten, die eingestreut werden können.

Die Festsetzung der nachfolgend genannten Flächen und Maßnahmen erfolgt aufgrund der vordringlichen Ausgleichsfunktion der Maßnahmen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, sowie der städtebaulich gewollten Durchgrünung des Areals und der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

$M_{UB}3$ Gehölzpflanzung auf den Stellflächen

Pro 6 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Einzelbaum auf dem Parkplatzbereich zu pflanzen. Nach Baumschutzsatzung sind i.d.R. Hochstämme mit einem Stammumfang 8 – 14 cm zu pflanzen, jedoch auch mindestens 6 Bäume mit einem Stammumfang von 14-20 cm vorzusehen. Bei der Wahl der Gehölze geben die Gehölzlisten (LRA Landkreis Leipzig, 2009, GALK-LISTE 2023 bzw. LAF, 2001) sowie die untenstehende Tab. 2 Hinweise.

Insgesamt sind mindestens 23 Bäume zu pflanzen. Für diese ist ein Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen und es ist ein dauerhafter Erhalt zu gewährleisten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Tab. 2: Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen

Deutscher Name	**Botanischer Name**
Ahorn	*Acer truncatum ‚Norwegian Sunset‘*
Schneeball-Ahorn	*Acer opalus*
Dreispitz-Ahorn	*Acer buergerianum*
Feldahorn	*Acer campestre ´Elsrijk‘*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Stieleiche	*Quercus robur*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Silberlinde	*Tilia tomentosa (`Brabant‘)*
Winterlinde	*Tilia cordata `Roelvo‘*
Säulen-Hainbuche	*Carpinus betulus Fastigiata*
Amberbaum	*Liquidambar styraciflua `Palo Alto`*

Pflasterungen auf Stellplätzen sind versickerungs- oder verdunstungsfähig auszuführen. Eine Ableitung als Notüberlauf in die bestehende öffentliche Abwasserkanalisation mit einer Einleitmenge von max. 7 l/s ist zulässig.

$M_{UB}4$ Dauerhafte Begrünung der nicht überbaubaren Flächen im Sondergebiet
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von 1.434 m² im Sondergebiet dürfen nicht versiegelt werden. Sofern keine anderen Maßnahmen vorgesehen sind (Parkplatzbäume $M_{UB}3$ bzw. G1) ist eine dauerhafte Begrünung durch Rasenansaat, Bodendecker o.ä. vorzunehmen.

G1 Eingrünung im Süden des Plangebietes mittels Hecke
Im Süden des Plangebietes ist eine linienhafte Heckenstruktur zu entwickeln, die sich bis in den südöstlichen Geltungsbereich erstreckt. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher in einer Qualität als 2xv oB 100-150 cm in einem Pflanzabstand von 1 bis 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen.

Es handelt sich hierbei um eine reine städtebaulich gestalterische Maßnahme. Aus kompensatorischer Sicht ist diese nicht erforderlich.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll darauf versickern, verdunsten oder zur Bewässerung genutzt werden. Neu anzulegende Stellplätze und Pflasterungen auf Stellplätzen sind dazu versickerungs- oder verdunstungsfähig auszuführen. Eine Ableitung des Niederschlagswassers als Notüberlauf in die bestehende öffentliche Abwasserkanalisation mit einer Einleitmenge von max. 7 l/s ist zulässig. Die ist erforderlich um damit die Ansprüche der Stadt Bad Düben an das Konzept einer Schwammstadt abzubilden.

Lichtimmissionen:
Die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen des Grundstückes sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (§ 41a BNatSchG).

10 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzungen	**Fläche (m²)**	**Anteil am Gesamtgebiet (%)**
sonstiges Sondergebiet: überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,9) nicht bebaubare Grundstücksfläche	**14.335** 12.902 1.434	**84,3**
Verkehrsfläche	**197**	**1,2**
private Grünflächen	**2.463**	**14,5**
Summe	**16.995**	**100**

11 Hinweise

Die Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens ergänzt. Hinweise die hier nicht aufgeführt sind, sind an anderer Stelle der Begründung im entsprechenden Kapitel aufgeführt.

Drainageleitungen:
Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in benachbarten Flächen sind Drainageleitungen verlegt. Werden bauliche Veränderungen oder eine Verlegung der bestehenden Drainageleitungen erforderlich, werden sich die Beteiligten dazu abstimmen. Es wird eine Dienstbarkeit zulasten seines Grundbesitzes zur grundbuchlichen Sicherung der Drainage und eventueller damit verbundener Leitungsrechte eingetragen.

Anforderungen zum Radonschutz
Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Begrenzung von Geothermiebohrungen
Für den Fall, dass Geothermieanlagen mit Erdwärmesonden zur Beheizung/Kühlung von Gebäuden geplant sind, wird darauf hingewiesen, dass für derartige Anlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Nordsachsen, untere Wasserbehörde, erforderlich ist. Die zulässige Tiefe der Erdwärmesonden kann von der unteren Wasserbehörde auf ca. 50 m unter Geländeoberkante begrenzt werden.

Anzeige geologischer Untersuchung:
Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Geh- Fahr- und Leitungsrecht
Gemäß den Eintragungen im Grundbuch sind die Flurstücke 550/2 in der Flur 5 und 71/2 in der Flur 11 der Gemarkung Bad Düben mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu Gunsten des Grundstückseigentümers der Flurstücke 71/1 in der Flur 11 und 550/1 in der Flur 5, Gemarkung Bad Düben, zu belasten.

Der konkrete Verlauf der Dienstbarkeit innerhalb der o.g. Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs wird im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen sowie den Eintragungen im Grundbuch bestimmt.

Am 16.07.2024 wurde dazu die beurkundeten Unterlage zur Bestellung von Grunddienstbarkeiten zwischen dem Flächeneigentümer (REWE Märkte 39 GmbH) sowie zugunsten des Eigentümers der südlich angrenzenden Nachbarflurstücke 71/1 der Flur 11, Gemarkung Bad Düben sowie 550/1 der Flur 5, Gemarkung Bad Düben notariell beglaubigt.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten Zschepplin, 21.08.2024

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2023): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BBodSchG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV (2020): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BNatSchG (2024): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

BVerwG (2016): Urteil vom 09.11.2016 – 4 C 1.16.

PlanZV (2021): Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ROG (2023): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

SächsKrWBodSchG (2019): Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

SächsDSchG **(2022):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SächsLPlG (2024): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

SächsNatSchG (2022): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SächsWG (2024): Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist.

Planungen

BBE Handelsberatung GmbH (2014): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Düben (Fortschreibung 2014), 15. Dezember 2014.

Flächennutzungsplan (2012): 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Düben, wirksam durch Bekanntmachung am 04.04.2012.

Integriertes Klimaschutzkonzept Bad Düben (2018): Endbericht. seecon Ingenieure GmbH (Stand 19.10.2018)

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bad Düben (2019): Fortschreibung InSEK (Stand 22.03.2019)

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2021): Satzung für das Verfahren, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021

Literatur

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.: Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014

Kuschnerus, Ulrich; Olaf Bischopink, Alexander Wirth: Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, April (2018), Bonn, vhw Verlag Dienstleistung GmbH

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

Internetseiten

LfULG (2020): Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html, letzter Abruf am 16.11.2020.

RAPIS (2024): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html, letzter Aufruf am 06.03.2024.

Anlage 1

Geotechnischer Bericht
Untersuchung zur Beurteilung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse (Geotechnik Buschmann Ingenieurgesellschaft mbH Stand: 11.07.2018)

Anlage 2

Geotechnischer Bericht
Ergänzende Baugrunderkundung und –beurteilung (Geotechnik Buschmann Ingenieurgesellschaft mbH Stand: 12.02.2019)

Anlage 3

Stellungnahme – Kompatibilität des aktuellen Planvorhabens Standort Dommitzscher Straße
BBE – Handelsberatung (Stand: 16.10.2023)

Anlage 4

Schallimmissionsprognose
GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH (Stand: 21.04.2021)

Anlage 5

Gutachten zur verkehrlichen Erschließung
IHB GmbH Ingenieurdienstleistungen (Stand 07.09.2021)

Anlage 6

Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung
IHB GmbH Ingenieurdienstleistungen (Stand 14.03.2024)