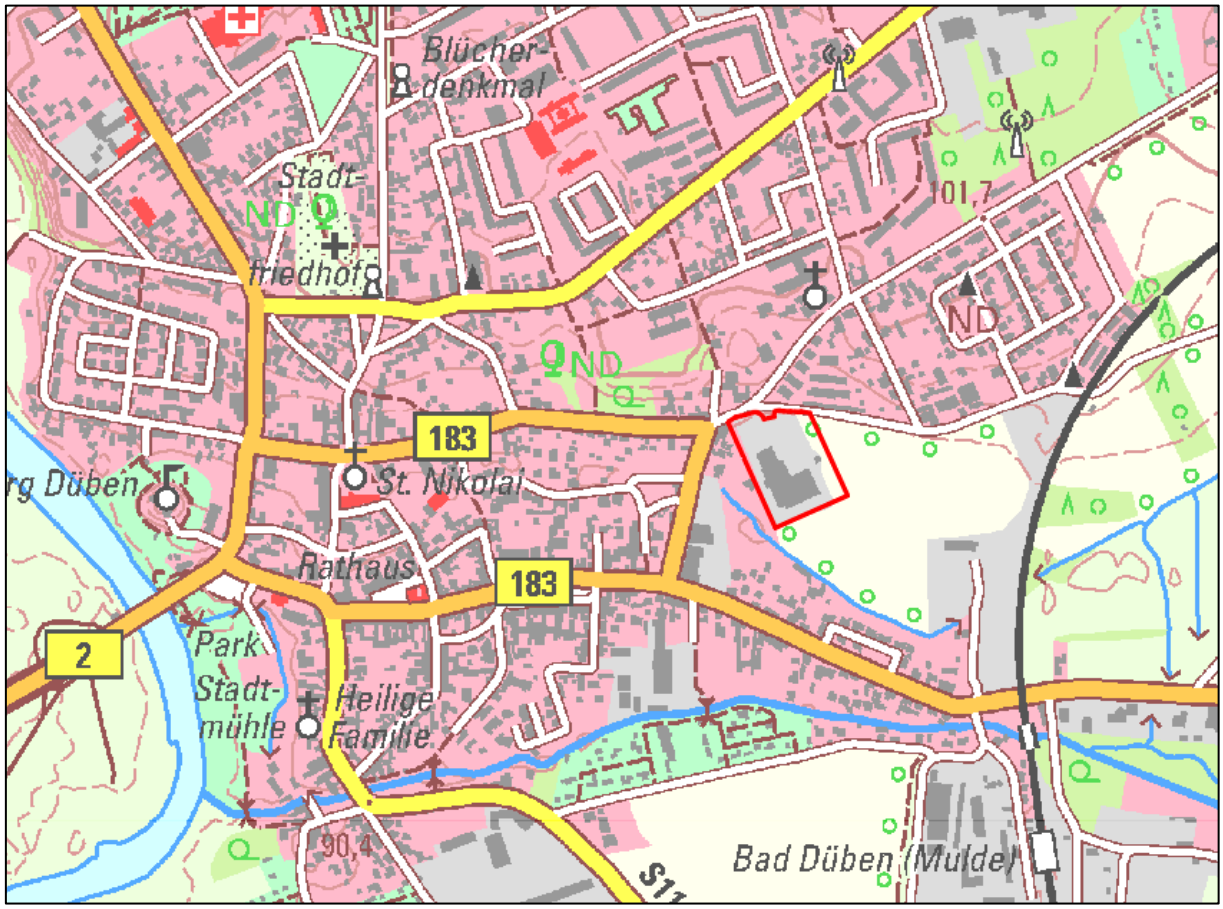
Bebauungsplan „B-Zentrum Einzelhandelsstandort Dommitzscher Straße“ der Stadt Bad Düben

zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



1. Rechtsgrundlagen

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

b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - 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.

c) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

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 Geltungsbereiches 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 der Stadt 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. Die langfristige Sicherung kann nur durch einen Neubau erfolgen, da die aktuellen Anforderungen durch den Bestand nicht zu erfüllen sind. 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
- Lebensmitteldiscountmärkten
- 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

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht geschrieben und bewertet.

3. Planalternativen

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Einkaufsmöglichkeit liegt es nahe, die geplanten Erweiterung und Umstrukturierungen entsprechend der Zielstellung auf dem gleichen Gelände durchzuführen. Die städtebaulichen Planungen sprechen allesamt für eine Erhaltung des B-Zentrums. Daher bestehen vor dem Hintergrund der raumordnerischen Ziele keine sinnvollen Standortalternativen vor.

4. Verfahrensablauf

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch den Stadtrat Bad Düben am 19.04.2018 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Informationsveranstaltung am 15.08.2023, die Nachbargemeinden und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB bis zum 11.08.2023 aufgefordert.

Die öffentliche Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs 2 BauGB) zum Entwurf erfolgte am 24.04.2024. Die Unterlagen

wurden vom 25.04.2024 bis 27.05.2024 im Internet veröffentlicht und lagen zusätzlich im Bauamt zur Einsichtnahme aus. Die Nachbargemeinden und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.04.2024 zu einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB bis zum 27.05.2024 aufgefordert.

Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die für die Abwägung relevanten Belange wurden in einem Abwägungsprotokoll zusammengestellt. Der Stadtrat hat in ihrer Sitzung am 12.09.2024 die vorgebrachten Belange geprüft und die Abwägung darüber durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde am 12.09.2024 als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt am 13.11.2024. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen, der Abstimmung mit den Nachbargemeinden und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

Lage im Hochwasserrisikogebiet:
Der Standort liegt in einem Hochwasser-Risikobereich (HQ200/Extremhochwasser), weswegen auf hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen wird.

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft:
Anpassungen in der Planzeichnung bezüglich der Flächen für Anpflanzungen (Bäume, Sträucher etc.) wurden vorgenommen, um die Schutz- und Entwicklungsziele für Boden, Natur und Landschaft zu konkretisieren.

Niederschlagswassermanagement:
Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Versickerungsanlagen für Regenwasser (wie Mulden) zugelassen. Dies wird auch im Abwasserentsorgungskonzept berücksichtigt, das im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt wird.

Südliche und nordöstliche Grundstücksgrenzen:
Zur besseren Einbindung in die Umgebung wurde eine Eingrünung im Süden geplant. An der nordöstlichen Grenze wurden Abstandsflächen präzisiert und Bemaßungen ergänzt, um die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu gewährleisten.

Weitere umweltrelevante Informationen und Belange wurden als Hinweise auf die Planzeichnung bzw. in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen.

Es blieben keine Belange unberücksichtigt.

6. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung sowie die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs 1 Nr. 1-4 BNatSchG durch einen Artenschutzfachbeitrag, durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Beitrags wird festgestellt, dass in der Planungsphase des Entwurfs, bei Beachtung der getroffenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, keine Verbotsbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde angewendet. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden unter anderem durch den Landkreis Nordsachsen, das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie und die anerkannten Naturschutzverbände zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans unter Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushalts zu erwarten sind.

Die Einwendungen und Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die im Umweltbericht ermittelten Belange wurden im Rahmen der durchgeführten Abwägung behandelt und entsprechend berücksichtigt. Details können dem abschließenden Beschluss der Gemeindevertretung mit dem zugrundeliegenden Abwägungsprotokoll entnommen werden.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen und der Abwägung stellt sich das für die einzelnen, zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- **Schutzgut Fläche –** Das Plangebiet weist mit einem Versiegelungsgrad von ca. 70 % bereits eine hohe Flächenversiegelung auf und ist entsprechend vorbelastet. Das Vorhaben fügt sich in das bestehende urbane Umfeld ein und verursacht keine zusätzlichen signifikanten Auswirkungen auf die Flächenversiegelung.

- Die Bewertung des **Schutzguts Boden** zeigt, dass das Plangebiet aufgrund seiner Vorbelastungen durch Versiegelung und Nutzung im Einzelhandel sowie ackerbauliche Flächen eine geringe bis mittlere Bodenwertigkeit aufweist. Es werden keine wesentlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt, und das Vorhaben verursacht keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Das Gebiet ist somit grundsätzlich für eine bauliche Nutzung geeignet.

- **Schutzgut Wasser –** Das Plangebiet liegt innerhalb der Flussgebietseinheit Elbe und ist bei einem HQ200-Ereignis sowie bei Extremhochwasser durch den nahegelegenen Schwarzbach hochwassergefährdet. Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung, der geplanten Verwendung versickerungsfähiger Materialien und einer hochwasserangepassten Bauweise sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz zu erwarten. Der Grundwasserkörper „Vereinigte Mulde 2“ weist zwar einen schlechten chemischen Zustand auf, bleibt durch das Vorhaben jedoch unbeeinträchtigt.

- **Schutzgut Klima und Luft –** Das Plangebiet liegt in einem mäßig trockenen Tiefland ohne klimatisch oder lufthygienisch bedeutsame Funktionen und ohne relevante Emissionsquellen. Es sind keine signifikanten Auswirkungen des Vorhabens auf das Lokalklima oder die Luftqualität zu erwarten.

- **Schutzgut Biotope und Flora –** Das Plangebiet weist aufgrund hoher Versiegelung nur einen geringen Biotopwert auf, wobei Grünflächen und Gehölzbestände positiv wirken, jedoch nur begrenzt. Baubedingte Eingriffe in Biotope könnten temporäre Beeinträchtigungen verursachen, doch durch die in Kap. 5.1 festgelegten Schutzmaßnahmen sind erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen.

- **Schutzgut Fauna –** Die geringe Habitateignung und hohe Vorbelastung im Plangebiet führen dazu, dass die mit dem B-Plan verbundenen Veränderungen der Lebensräume keine wesentlichen Auswirkungen auf die Fauna haben. Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen entstehen keine bau- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen.

- Für das **Schutzgut biologische Vielfalt** ist auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans von einer vergleichsweise geringen Artenvielfalt im Plangebiet auszugehen und wird sich bei Umsetzung des B-Plans unter Berücksichtigung der Grünflächenplanung nicht erheblich bzw. nachhaltig verändern.

- **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild –** Die maximale Gebäudehöhe von 10 m und die geplanten Begrünungsmaßnahmen sichern, dass der nutzungsgeprägte Charakter des Ortsbildes erhalten bleibt. Die Modernisierung und Neuordnung des Geländes sowie die Begrenzung visueller Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen sorgen dafür, dass sich das Vorhaben harmonisch in die ortstypische Bebauung integriert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes oder der Umgebung sind daher nicht zu erwarten.

- Während der Bauphase treten für angrenzende Anwohner temporäre visuelle und akustische Störungen auf, die jedoch auf die Bauzeit begrenzt sind. Baubedingte Lärm- , Licht- und Schadstoffimmissionen sind angesichts bestehender Vorbelastungen durch umliegende Verkehrsflächen unbedeutend. Der Neubau strukturiert und modernisiert den Einzelhandelsstandort, ohne das Verkehrsaufkommen oder die Immissionen dauerhaft zu erhöhen. Nach aktueller Schallschutzberechnung sind Nachtanlieferungen per LKW auszuschließen, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Somit sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Mensch** zu erwarten.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter –** Im Plangebiet sind keine geschützten Kulturgüter vorhanden, und eine erhebliche Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist ausgeschlossen. Archäologische Funde in der Umgebung erfordern eine Abstimmung mit dem Landesamt für Archäologie vor Baubeginn.

- **Schutzgebiete und -objekte –** Da umliegende Naturschutzgebiete mindestens 280 m entfernt liegen und das Gebiet bereits vorbelastet ist, sind keine negativen Auswirkungen auf diese Schutzgebiete oder das angrenzende Trinkwasserschutzgebiet zu erwarten. Auch der Naturpark Dübener Heide bleibt unbeeinträchtigt.

- Das Plangebiet weist eine geringe anthropogene Beeinflussung auf, sodass die Umweltbelange und ihre **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern** nur wenig empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen sind. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

7. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bisherigen Nutzung liegt es nahe, die geplante Erweiterung und Umstrukturierung auf dem gleichen Gelände durchzuführen. Die städtebaulichen Planungen sprechen allesamt für eine Erhaltung des B-Zentrums. Daher liegen keine begründeten Alternativen vor und es stehen keine anderen Planungsmöglichkeiten zum Erreichen der Zielstellung zur Verfügung.

Bei Durchführung der Planung sind unter Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Da die Flächen bereits anthropogen geprägt sind kann davon ausgegangen werden, dass mögliche Alternativstandorte vergleichbarer Größe mit einer geringeren Eingriffssensibilität nicht vorhanden sind.

8. Weitergehende Informationen und Unterlagen

Weitere, vertiefende Informationen können den Unterlagen zur Satzung (Planurkunde mit Begründung und dem Umweltbericht) und den zugehörigen Beschlüssen und Abwägungsprotokollen entnommen werden.