planaufstellende Kommune:

Stadt Bad Düben
Markt 11
04849 Bad Düben

Projekt:

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

Begründung zum Entwurf

Erstellt:

Oktober 2018

Auftragnehmer:

büro.knoblich LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

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

Projekt-Nr.

18-095_B

geprüft:

.....
Dipl.-Ing. B. Knoblich

ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN 3926

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis 4

2 Bearbeitungsverfahren 5

2.1 Plangrundlagen 5
2.2 Planungsverfahren 5

3 Lage, Abgrenzung 5

4 Bestandsaufnahme/Analyse und vorliegende Planungen 6

4.1 Bestandsaufnahme/Analyse 6
4.2 geschützte Gebiete 6
4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes 7
4.4 Altlasten 8

5 übergeordnete Planungen 9

5.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013) 9
5.2 Flächennutzungsplanung 11

6 geplante bauliche Nutzung 12

6.1 Art der baulichen Nutzung 12
6.2 Maß der baulichen Nutzung 14
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 14
6.4 Grünflächen 14

7 Erschließung 14

7.1 Verkehrserschließung 14
7.2 Trink-, Lösch- und Abwasser 14
7.3 Energie 15
7.4 Telekommunikation 15
7.5 Abfallentsorgung 15

8 Naturschutz und Landschaftspflege 15

8.1 Schutzgüter im Bestand 16
8.2 Auswirkungen des Vorhabens 16
8.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 16
8.4 Grünordnung 17

9 Artenschutzrechtliche Einschätzung 18

9.1 rechtliche Grundlagen 18
9.2 artenschutzrelevante Wirkfaktoren 19
9.3 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände 20

10 Flächenbilanz 22

Quellen 23

Tabellenverzeichnis

Seite

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes 5
Tab. 2: Auswahl zu verwendender Gehölzarten – Bäume, einheimisch, standortgerecht 17
Tab. 3: Auswahl zu verwendender Gehölzarten - Sträucher, einheimisch, standortgerecht 18
Tab. 4: artenschutzrelevante Wirkfaktoren 20
Tab. 5: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet 22

Abbildungsverzeichnisverzeichnis

Seite

Abb. 1: Lage des Plangebietes (RAPIS, 2018) 6
Abb. 2: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2018) 7
Abb. 3: Lageplan zum Untersuchungsbericht des Altstandortes mit Plangebiet, ohne Maßstab 9
Abb. 4: Auszug FNP, Stadt Bad Düben 2012 (RAPIS, 2018) 12
Abb. 5: „Bad Dübener Liste“, Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2014. 13

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

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

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

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

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

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

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

Zusammenfassend sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan insbesondere folgende Planungsziele erreicht werden:
- Die Umnutzung des bestehenden Bürogebäudes als Wohngebäude
- Die Umnutzung einer Lagerhalle für einen Einzelhandelsbetrieb (Gebrauchtwarenhandel)
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Für das Vorhaben wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung eines Gebietes im Bereich einer ehemals gewerblich genutzten Fläche handelt. Die laut § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² wird eingehalten. Auch soll gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 wird für dieses Vorhaben keine Umweltprüfung durchgeführt.

2 Bearbeitungsverfahren

2.1 Plangrundlagen

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

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

3 Lage, Abgrenzung

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

Folgende Nutzungen grenzen an den Geltungsbereich an:
- im Norden Gartengrundstücke (Flurstück 301),
- im Osten intensiv bewirtschaftetes Ackerland (Flurstück 304)
- im Süden die Schmiedeberger Straße (Flurstück 363/4) und

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

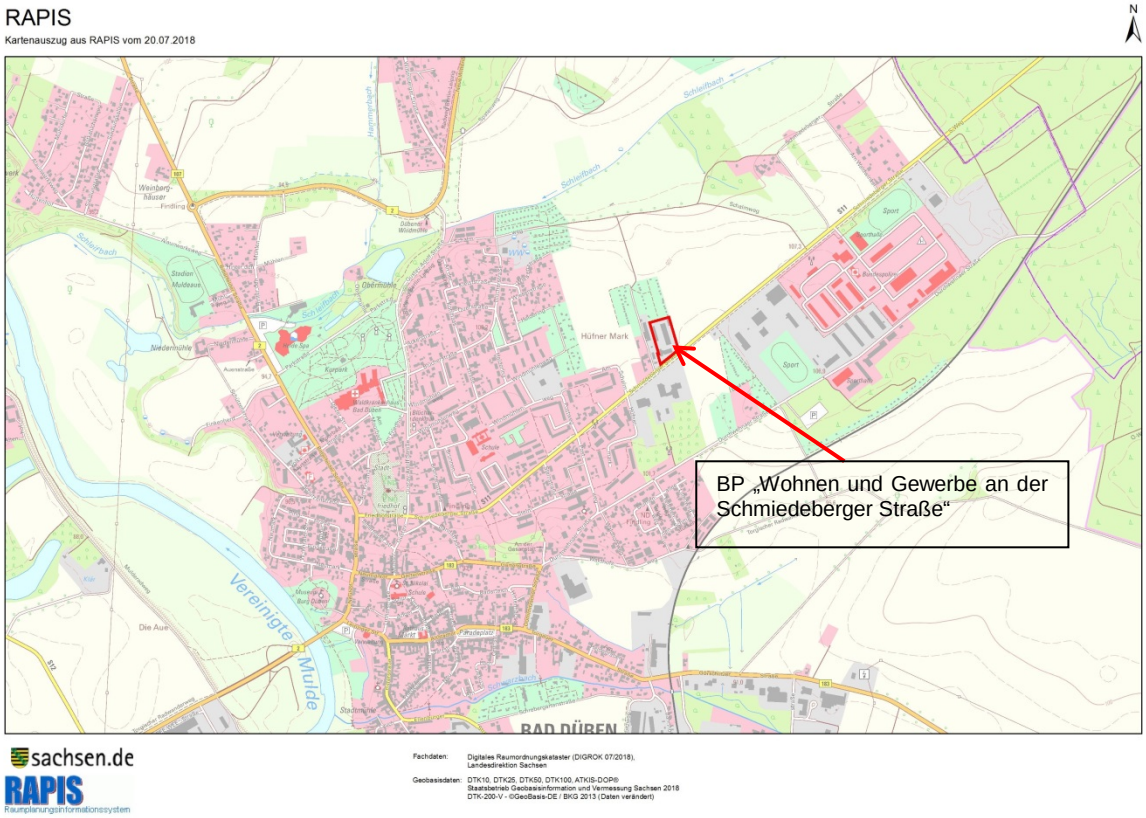

Abb. 1: Lage des Plangebietes (RAPIS, 2018)

4 Bestandsaufnahme/Analyse und vorliegende Planungen

4.1 Bestandsaufnahme/Analyse

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

4.2 geschützte Gebiete

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

Der Naturpark Dübener Heide erstreckt sich über etwa 36.000 ha und umfasst auch teilweise die Fläche des Stadtgebietes von Bad 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. Da durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes die Wiedernutzbarmachung von bestehenden Gebäuden und Flächen angestrebt wird, ist keine Beeinträchtigung der in diesem Bereich insbesondere auf das Landschaftsbild und die Erholung bezogenen Schutzgebietskategorie zu erwarten.

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

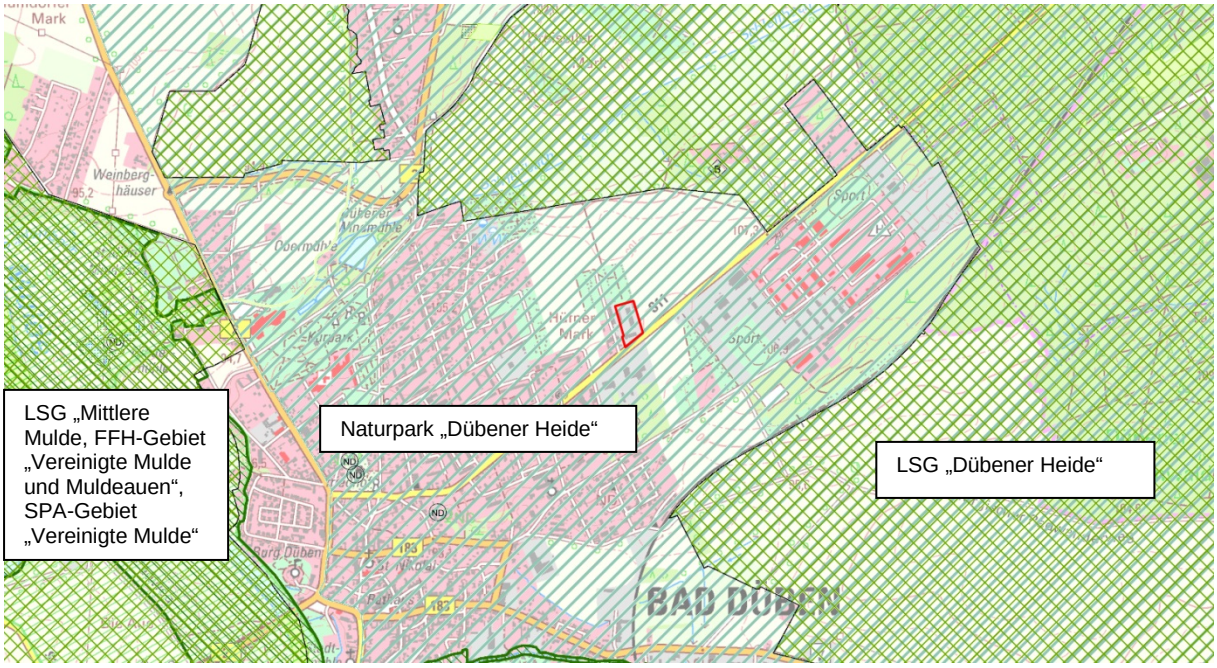

Abb. 2: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2018)

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

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

4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

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

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

Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

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

4.4 Altlasten

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

Dieser Betriebsteil des ehemaligen Kreisbetriebes für Landtechnik (KfL) wurde 1953 errichtet und bestand bis 1990. Es wurden landwirtschaftliche Maschinen gewartet und repariert. Weiterhin erfolgte die Zulieferung von Baugruppen für landwirtschaftliche Maschinen. In den Produktionsverfahren wurden u.a. Hydrauliköl, Schmieröl, wassermischbare Kühlschmierstoffe, Tenside, Blei, Chrom und Zink eingesetzt. Weitere, nicht an die unmittelbare Produktion gebundene altlastenrelevante Stoffe sind Benzin, Dieselkraftstoff und Motorenöl. In den Bereichen, in denen eine Belastung des Bodens durch Schadstoffeintrag zu erwarten war, wurden im Rahmen der sich an die betriebshistorische Untersuchung anschließende orientierende Untersuchung Bohrungen (RKS) abgeteuft. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde aus gutachterlicher Sicht vorgeschlagen, dass die für den Bereich der ehemaligen Tankstelle (siehe Lageplan, Abb. 3) ermittelte Bodenkontamination (RKS 18) durch Mineralölkohlenwasserstoffe im Zuge einer weiteren Erkundungsetappe in ihrer räumlichen Ausdehnung (Entnahme und Analyse von Bodenproben) erfasst werden, um ihr Gefährdungspotential für den Boden und das Schutzgut Grundwasser bewerten zu können. Diesbezügliche Ergebnisse bzw. Gutachten/Berichte über weiterführende Untersuchungen liegen dem Umweltamt des Landratsamtes Nordsachsen nicht vor. Laut Gutachter wurde die Tankstelle mit je einem Tank und einer Zapfsäule für Benzin und Diesel von 1953 bis 1978 betrieben. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen waren die oberirdischen Anlagen demontiert, die Fläche mit einer Betondecke versehen und überbaut. Die unterirdischen Anlagenteile wie Tanks und Rohrleitungen befanden sich noch im Boden. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann somit nicht von einer Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 (6) des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen werden.

In Anbetracht der Nutzungshistorie sollten bauliche Maßnahmen, die mit Eingriffen in das Erdreich verbunden sind, zur Beachtung von Bodenschutz- und abfallrechtlichen Bestimmungen unter fachgutachterlicher Baubegleitung durchgeführt werden.

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

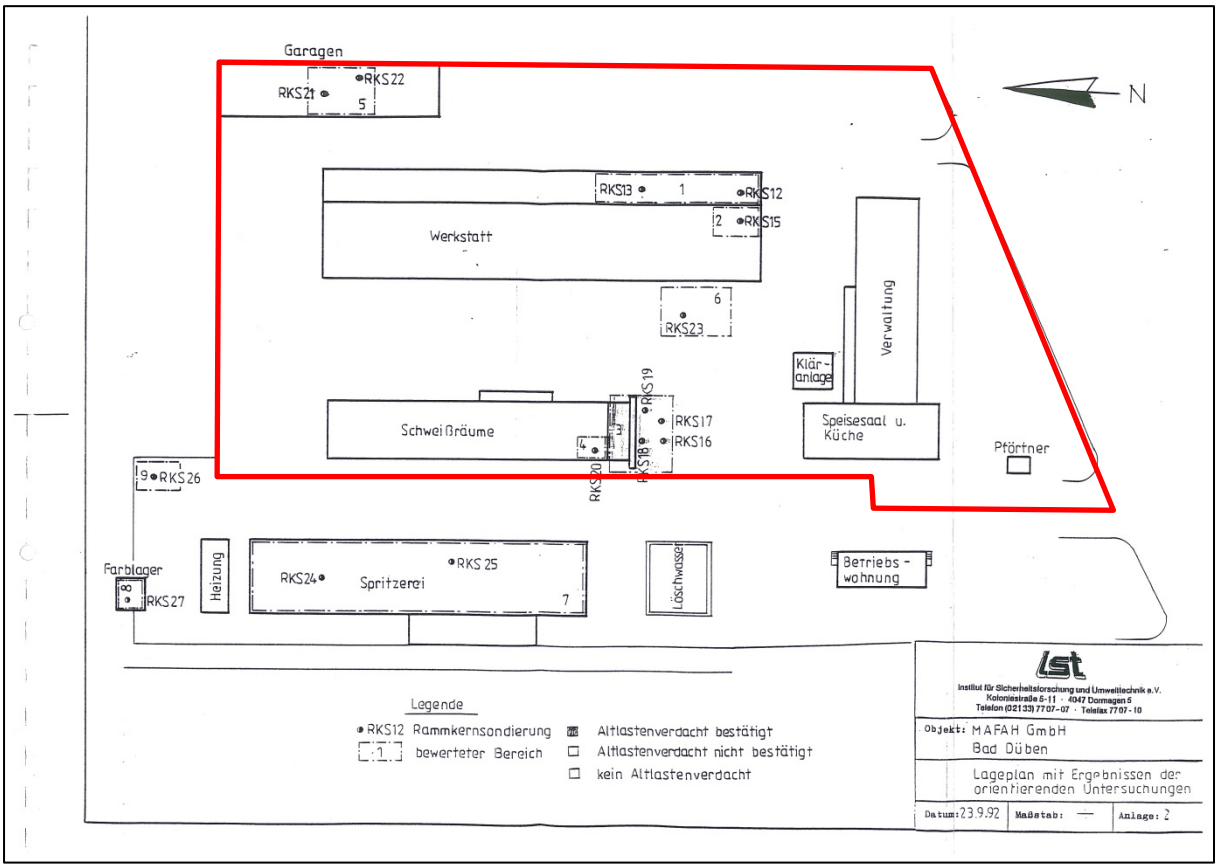

Abb. 3: Lageplan zum Untersuchungsbericht des Altstandortes mit Plangebiet, ohne Maßstab

5 übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

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

<u>Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013</u>

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (LEP 2013) 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 die geplante Wiedernutzbarmachung der brach gefallenen Flächen und die Festsetzung als Mischgebiet kann sich neben Wohnnutzung ebenfalls nicht störendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen ansiedeln, so dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch die Erwerbsgrundlagen gesichert bzw. erweitert werden.

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

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

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

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

- Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

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

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

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt.

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

<u>Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Westsachsen 2008 und des Entwurfes zum Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017</u>

- Z 2.3.7 (RPLWS 2008) Der REGIONALPLAN WESTSACHSEN aus dem Jahr 2008 (RPLWS 2008) stuft die Stadt Bad Düben als Grundzentrum im ländlichen Raum ein. Der grundzentrale Verflechtungsbereich erstreckt sich neben dem Stadtgebiet Bad Düben auf die Gemeinde Laußig und teilweise auf die Gemeinden Löbnitz und Zschepplin.

- Z 1.3.7 (RPLLE-WS 2017) Der Entwurf des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen 2017 (RPLLE-WS 2017, Stand 14.12.2017) stuft die Stadt Bad Düben ebenfalls als Grundzentrum im ländlichen Raum mit demselben grundzentralen Verflechtungsbereich ein.

- Z 2.6.2 (RPLWS 2008) Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen außerhalb der Überregionalen Verbindungsachsen sind mit folgenden Zentralen Orten im Achsenverlauf: […] (Wittenberg)-Bad Düben-Eilenburg-Wurzen-Grimma-Colditz […].

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

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

- Z 5.1.1 (RPLWS 2008) Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden.

- Z 2.2.1.1 (RPLLE-WS 2017) Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

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

- Z 5.1.7 (RPLWS 2008) Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen […] einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.

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

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

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

5.2 Flächennutzungsplanung

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

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

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

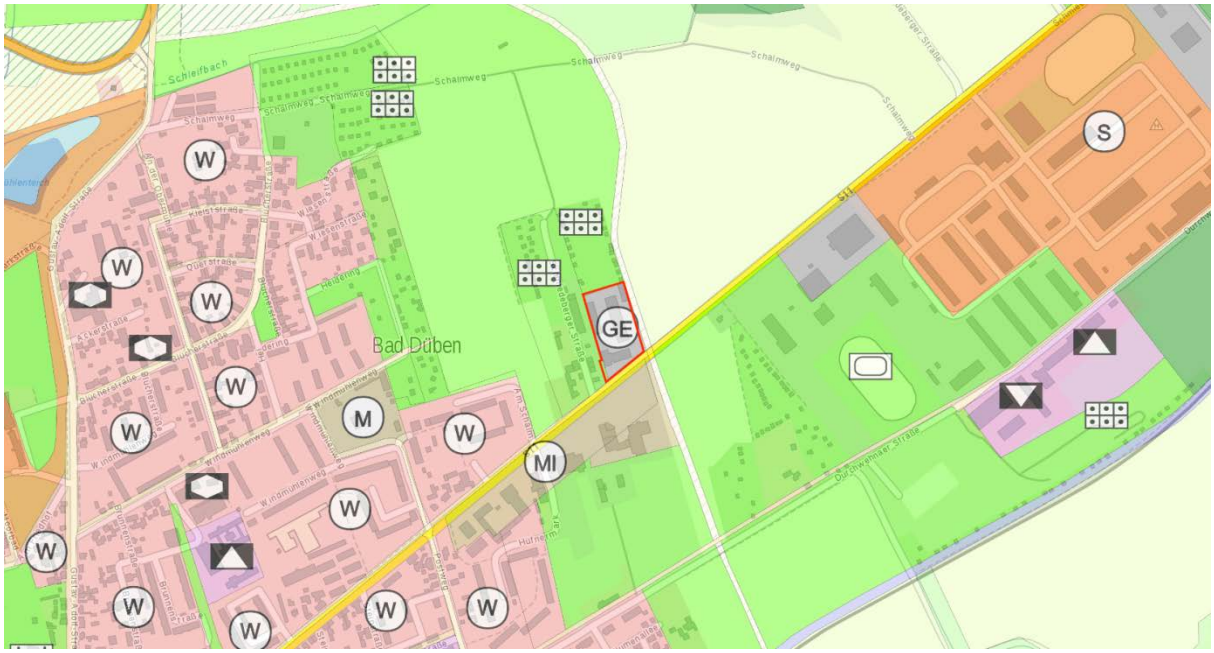

Abb. 4: Auszug FNP, Stadt Bad Düben 2012 (RAPIS, 2018)

6 geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Düben soll die Ansiedlung von wichtigen zentrenrelevanten Angeboten, zur Stärkung der Innenstadt als A-Zentrum, prioritär in der Innenstadt erfolgen. Ferner sollen Ansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment vorrangig in städtebaulich integrierter Lage erfolgen. Das Plangebiet befindet sich städtebaulich in peripherer Lage, so dass dieser Standort weder der Ansiedlung von zentren- noch von nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen sollte. Um die Zulässigkeit anderer Einzelhandelsbetriebe jedoch zu ermöglichen, wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO folgendes festgesetzt: Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der „Bad Dübener Liste“ (Abb. 5) darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 100 m² nicht überschreiten. Dadurch bleibt auch die Konformität zum „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche“ der Stadt Bad Düben gewahrt.

„Bad Dübener Liste “
zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter 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, Kunstgewerbe, 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 Campingarti-kel, 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. 5: „Bad Dübener Liste“, Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2014.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

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

6.4 Grünflächen

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

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Schmiedeberger Straße (S11) gesichert.

7.2 Trink-, Lösch- und Abwasser

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass die Versorgung mit Trink- und die Entsorgung von Niederschlags- und Abwasser gesichert sind. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Leitungsnetz des Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen (VEW). Die Entsorgung von Abwasser erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Abwassergruppe Dübener Heide (ZAWDH).

Die Versickerung des auf gewerblich genutzten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist erlaubnispflichtig. Die Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) des sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft ist zu beachten.

Die Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung liegt in der Verantwortung der Stadt Bad Düben. Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss bei Mischgebieten über einen Zeitraum von zwei Stunden je nach überwiegender Bauart ein Löschwasserbedarf von 48-96 m³/h gewährleistet sein.

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

7.3 Energie

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

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

7.4 Telekommunikation

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

7.5 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 Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

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

8.1 Schutzgüter im Bestand

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

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

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

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

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

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

8.2 Auswirkungen des Vorhabens

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von 9.502 m², wovon 8.638 m² als Mischgebiet festgesetzt werden. Bei Ausnutzung der GRZ von 0,6 können maximal bis zu 5.183 m² Boden versiegelt werden. Zuzüglich maximal möglicher Überschreitungen können maximal 80% des Plangebietes, d.h. 6.910 m², versiegelt werden. Da das Plangebiet bereits zum größten Teil versiegelt ist, wird nicht von einer zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet ausgegangen.

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

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

Bodens betragen. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Baugebiete sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

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

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

8.4 Grünordnung

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

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

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

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

Bäume, einheimisch, standortgerecht	
Deutscher Name	**Botanischer Name**
Stieleiche	*Quercus robur*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Feldahorn	*Acer campestre*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Hängebirke	*Betula pendula*
Korbweide	*Salix viminalis*
Mandelweide	*Salix triandra*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Silberweide	*Salix alba*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*

Bäume, einheimisch, standortgerecht	
Deutscher Name	**Botanischer Name**
Waldkiefer	*Pinus sylvestris*
Wildapfel	*Malus sylvestris*
Wildbirne	*Pyrus pyraster*
Winterlinde	*Tilia cordata*

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

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

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Wahrung des Gehölzbestandes im südlichen Bereich des Plangebietes und im Übergang zur freien Landschaft im Osten des Plangebietes sind in Anlehnung an die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bad Düben (Baumschutzsatzung, 2016) Bäume und Sträucher gemäß § 2 Abs. 2 Baumschutzsatzung durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die Gehölze sind zu erhalten, soweit die Verkehrssicherungspflicht diesem Erhaltungsgebot nicht entgegensteht.

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

9 Artenschutzrechtliche Einschätzung

9.1 rechtliche Grundlagen

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische

Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

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

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

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

9.2 artenschutzrelevante Wirkfaktoren

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

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

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

Tab. 4: artenschutzrelevante Wirkfaktoren

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

9.3 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

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

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

<u>Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)</u>
Eine baubedingte Verletzung oder Tötung der Fledermäuse und Brutvogelarten kann ausgeschlossen werden, da durch die Vermeidungsmaßnahme V 1 (vgl. Kap. 9.3) ein Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeiten zwischen dem 01. März und 30. September zunächst ausgeschlossen ist. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeiten nicht möglich sein, ist vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche durchzuführen. Erst nach artenschutzrechtlicher Freigabe der Fläche kann mit dem Bau begonnen werden, so-

fern keine Artnachweise oder Nachweise von Lebensstätten geführt werden konnten. Gegebenenfalls ist bei Nachweisen dergleichen mit dem Baubeginn bis zum Abschluss der jeweiligen Reproduktionsphase abzuwarten. Alternativ sind, sofern möglich, in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Arten festzulegen und durchzuführen.

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

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

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

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)
Durch einen eventuellen Baustellenbetrieb sind zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen zu erwarten, die durch einen höheren Anteil an starken, kurzzeitigen Schallereignissen gekennzeichnet sind, welche wiederum zu einer erhöhten Reizentwicklung auf störungsempfindliche Fledermaus- und Brutvogelarten führen können. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen auf. Dieses Faktorengefüge kann potenziell zu einer erheblichen Störung der Brutvögel nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führen. Mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V 1 und V2 wird gewährleistet, dass erhebliche Beeinträchtigungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten vermieden werden. Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 2 kann damit ausgeschlossen werden.

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

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

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)
Im Hinblick auf das Schädigungsverbot wird auf die vorangestellten Erläuterungen zum Tötungs- und Störungsverbot verwiesen.

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

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

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

artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V 1 - Bauzeitenregelung
Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Wohnungen und ge-

schützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu begrenzen.

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

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

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

V 3 - Ausstiegshilfen bei offenen Gräben, Schächten und Gruben
Die Herstellung offener Gräben, Schächte und Gruben ist artenschutzrelevant, wenn die Bauausführung in der Zeit zwischen 01. März und 30. September erfolgt. Für terrestrisch wandernde Arten haben derartige Öffnungen Fallenwirkung. Daher sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Störungs-, Zugriffs- und Tötungsverbote) geeignete Ausstiegshilfen vorzusehen. Es ist die Möglichkeit des Verlassens in die Natur sicherzustellen. Dies kann z.B. mithilfe von Brettern, Balken oder anderen Vorrichtungen im Abstand von ca. 20 m geschehen. Weiterhin sind in diesen Fällen täglich vor Arbeitsbeginn und nach Arbeitsende Kontrollen durchzuführen. In die Gräben oder Schächte hineingefallene Tiere sind zu bergen und in die Natur zu entlassen. Über die Maßnahmen und Ergebnisse ist Protokoll zu führen und dieser der Genehmigungsbehörde bzw. der UNB zu übergeben.

10 Flächenbilanz

Tab. 5: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzungen	Fläche (m²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Mischgebiet	**8.638**	**90,9**
davon:		
bebaubare Grundstücksfläche	5.183	54,5
nicht bebaubare Grundstücksfläche	3.455	36,4
Private Grünflächen:	**864**	**9,1**
Summe	**9.502**	**100,0**

Büro Knoblich Zschepplin, den 08.10.2018 erg. 18.10.2018

Quellen

BAUGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BAUMSCHUTZSATZUNG (2016): Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bad Düben, In Kraft getreten am 01.03.2016.

BAUNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BBODSCHG (2017): Bundes-Bodenschutzgesetz-Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

BBODSCHV (2017): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554); zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

BNATSCHG (2017): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

PLANZV (2017): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

ROG (2017): Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

SÄCHSABG (2018): Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 26.04.2018 (SächsGVBl. S. 198).

SÄCHSBO (2017): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588).

SÄCHSDSCHG (2016): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 03.03.1993 (Sächs. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15.12.2016 (SächsGVBl. S. 630).

SÄCHSNATSCHG (2015): Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (sächsisches Naturschutzgesetz) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349).

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

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 12.07.2013.

REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 25.07.2008.

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

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

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