

Bebauungsplan Karls Erlebnis-Dorf Döbeln | Mittelsachsen

Große Kreisstadt Döbeln

Begründung Satzungsfassung

Erstellt

L. Salm M.A.

M. Spatz M.Sc.

E. Toussaint M.Sc.

Dipl.-Geogr. L. Adrian

geprüft und freigegeben

E. Toussaint M.Sc.

Stand

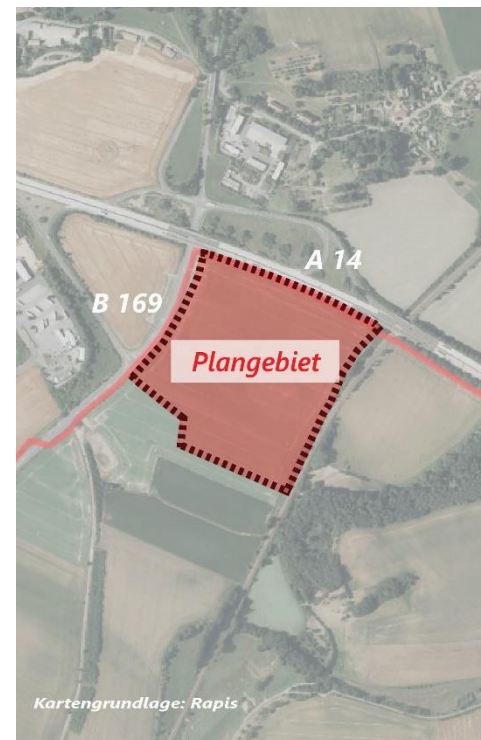
LPH 3 - Satzungsfassung

Projektnummer

20069

Datum

10/2022



ICL Ingenieur Consult GmbH

Diezmannstraße 5

D-04207 Leipzig

T +49 341 41541-0

F +49 341 41541-11

E office@icl-ing.com

W www.icl-ing.com



Inhaltsverzeichnis

I	EINLEITUNG	7
1	Veranlassung	7
2	Lage und Größe des Plangebietes	8
3	Planungsanlass und Planerfordernis	10
3.1	Planungsanlass und Ausgangslage	10
3.2	Unternehmenskonzept	10
3.3	Planerfordernis	11
4	Ziele und Zwecke der Planung	13
5	Verfahren	15
6	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	18
7	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18
8	Gesetzliche Grundlagen	19
II	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	20
9	Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen	20
9.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	20
9.2	Regionalplan Westsachsen	25
9.2.1	Verfahrensstand	25
9.2.2	Regionalplan Westsachsen 2008	26
9.2.3	Entwurf Regionalplan Region Chemnitz (Stand Mai/2021)	28
9.3	Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Döbeln	33
9.4	Einzelhandelskonzept der Stadt Döbeln	35
9.5	Auswirkungsanalyse zum Vorhaben Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen	36
10	Bestandsbeschreibung des Plangebietes	40
10.1	Ortsbeschreibung, Nutzung und Topographie	40
10.2	Angrenzende Nutzungen	41
10.3	Technische Infrastruktur	41
10.3.1	Verkehrerschließung	41
10.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) Geh- und Radwegenetz	41

10.3.3	Medientechnische Erschließung	42
10.4	Altlasten und Baugrund	42
10.5	Abriss der geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse am Standort	44
10.6	Trinkwassergewinnung und hydrogeologische Bilanzgrößen	45
10.7	Archäologie und Denkmalschutz	47
10.8	Immissionsschutz	47
11	Umweltbericht	49
11.1	Einleitung	49
11.1.1	Ziele und Inhalt des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)	50
11.2	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	56
11.2.1	Tiere	56
11.2.2	Pflanzen und Biodiversität	65
11.2.3	Fläche	67
11.2.4	Boden	68
11.2.5	Wasser	72
11.2.6	Klima und Luft	79
11.2.7	Landschaft	80
11.2.8	Menschen inkl. deren Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	81
11.2.9	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	86
11.3	Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen	87
11.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	87
11.5	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sowie der Kompensationsmaßnahmen	88
11.6	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	88
11.7	Zusammenfassung	94
12	Planinhalte	97
12.1	Betriebskonzept, Nutzungsart und innere Gliederung	97
12.2	Verkehrliche Erschließung	98
12.2.1	Äußere Erschließung	98
12.2.2	Innere Erschließung und Stellplatzkonzept	100

12.2.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) Geh- und Radwegenetz	101
12.3	Ver- und Entsorgung	103
12.3.1	Trinkwasserversorgung	103
12.3.2	Löschwasserversorgung	104
12.3.3	Schmutzwasserentsorgung	104
12.3.4	Regenwasserentsorgung	104
12.3.5	Gasversorgung	109
12.3.6	Elektroenergieversorgung	110
12.3.7	Telekommunikation	110
12.3.8	Abfallbeseitigung	110
12.3.9	Fazit	110
12.4	Immissionsschutz	111
12.5	Grünordnerisches Konzept	113
12.6	Externe Kompensationsmaßnahmen	115
III	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	117
13	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	117
14	Gliederung des Plangebietes	117
15	Flächenbilanz	118
16	Planungsrechtliche Festsetzungen	119
16.1	Art der baulichen Nutzung	119
16.2	Maß der baulichen Nutzung	126
16.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	129
16.4	Verkehrsflächen	130
16.5	Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung	132
16.6	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	133
16.6.1	Flächen für Grünmaßnahmen	133
16.6.2	Externe CEF-Maßnahme für Bodenbrüter, insbesondere Feldlerchen (Lerchenfenster und Blühstreifen) – CEF 1	135
16.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	136
16.8	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	139

16.9	Pflanzenauswahllisten	141
17	Kennzeichnungen	144
18	Örtliche Bauvorschriften	144
18.1	Einfriedungen	144
19	Nachrichtliche Übernahmen	144
19.1	Trinkwasserschutzgebiet Zone III	144
20	Hinweise	145
20.1	Leistungsbestand	145
20.2	Meldepflicht von Bodenfunden	145
20.3	Radonschutz	145
20.4	Baumaßnahmen und Anpflanzungen in Autobahnnähe	146
20.5	Artenschutz	147
20.6	Hydrogeologie Trinkwasserschutzzone	147
20.7	(Ingenieur-)Geologie	148
20.8	Naturgefahren	149
20.9	Kampfmittel	149
20.10	Eisenbahnbetrieb	150
20.11	Abfallentsorgung	151
20.12	Immissionsschutz	152
20.13	Monitoringplan und Baulast	152
20.14	Tausalz	152
	Quellenverzeichnis	153

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:

Grünordnungsplan (GOP) zum Entwurf des BPL Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen

Anlage 2:

Bestandsplan zum Grünordnungsplan zum Entwurf
des BPL Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen

Anlage 3:

Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) mit Anhang

Anlage 4:

Verkehrsuntersuchung zum BPL Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen

Anlage 5:

Schallimmissionsprognose zum BPL Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen

Anlage 6:

Auswirkungsanalyse zum BPL Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen

Anlage 7:

Geotechnischer Bericht zur Regenwasserentwässerung
des BPL Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen

Anlage 8:

Fachbeitrag zur Europäischen Wasserrahmenrichtlinie
zum BPL Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen

Anlage 9a:

Hydrogeologisches Gutachten zum BPL Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen (Mai 2022)

Anlage 9b:

Erweiterte Bohrungsdokumentation und hydrogeologische Bewertung (Oktober 2022)

Anlage 9c:

Erklärung zu notwendigen Abtragungen (Oktober 2022)

I EINLEITUNG

1 Veranlassung

Mit der vorliegenden Begründung zum Entwurf des Planungsvorhabens „Bebauungsplan Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ soll die planungsrechtliche Sicherung einer kulturell und touristisch geprägten Freizeiteinrichtung in Form eines Erlebnis-Dorfes mit Manufakturenmarkt, Handel, Gastronomie, Freizeitangeboten für Familien, Beherbergung und ergänzenden Einrichtungen sowie deren Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die Karls Tourismus GmbH beabsichtigt, den Bereich als ländlich orientierten Freizeitpark auszubauen und somit städtebaulich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf – „Karls Erlebnis-Dorf“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO zu entwickeln. Damit ist eine bauliche und funktionale Entwicklung des Standortes unter Beachtung aller umweltrelevanten Sachverhalte zu ermöglichen.

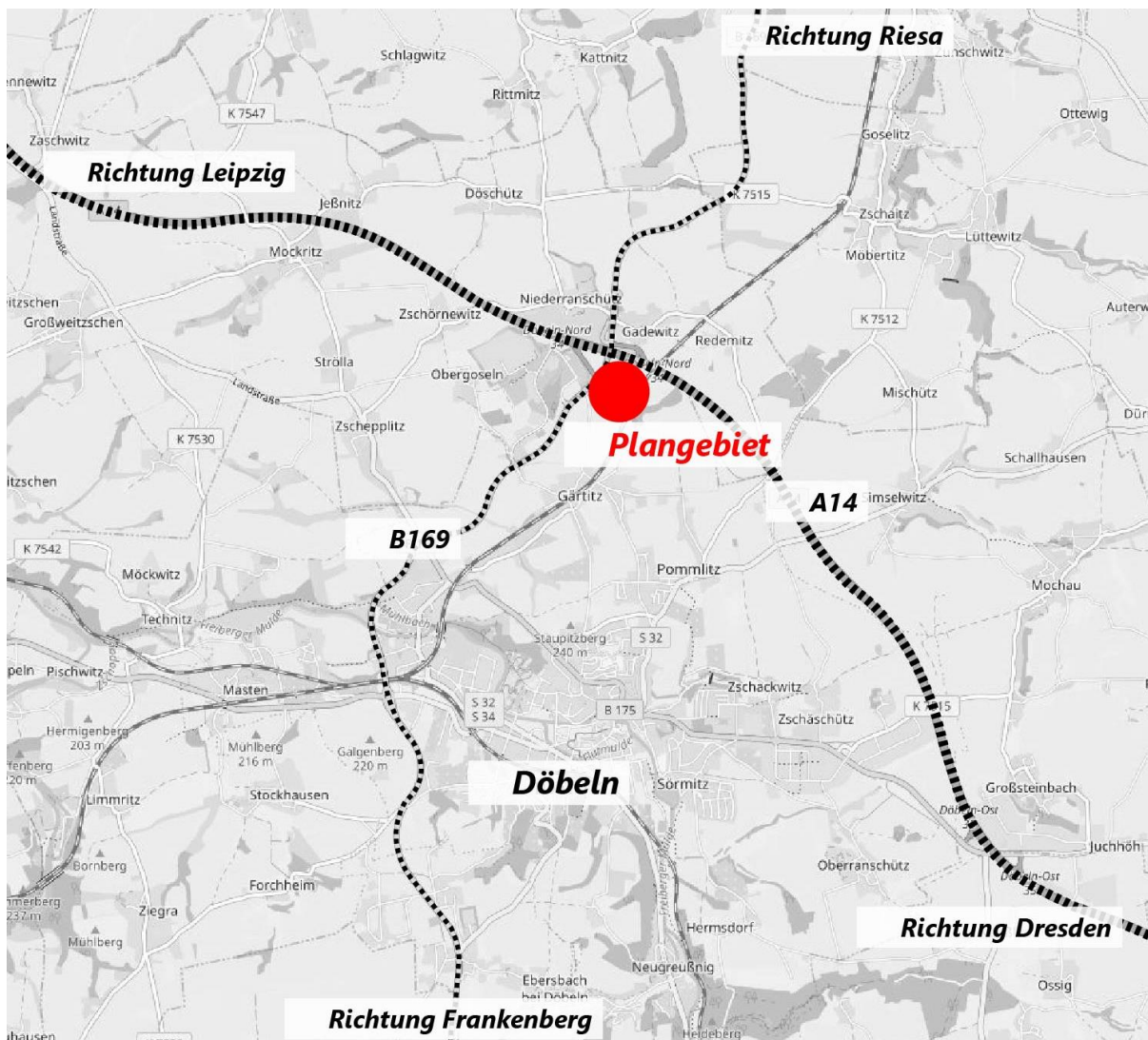


Abb. 1: Übersichtskarte, maßstablos ©OpenStreetMap-Mitwirkende ©ICL

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Norden der Stadt Döbeln, in der Gemarkung Gärtitz, ca. 700 m nördlich vom Döbelner Ortsteil Gärtitz entfernt. Das Stadtzentrum Döbeln liegt südlich in einer Entfernung von etwa 4 Kilometern.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 17 Hektar (ha) auf und befindet sich unmittelbar südlich der Bundesautobahn (BAB) A 14. Das Umfeld des Plangebietes ist durch gewerbliche und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Norden durch kleinere Ortsteile der Gemeinde Großweitzschen (u. a. Gadewitz und Niederanschütz) geprägt. Im Osten wird das Plangebiet von der Bahnstrecke Berlin – Döbeln – Chemnitz begrenzt.

Das Areal soll als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf – „Karls Erlebnis-Dorf“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und entwickelt werden. Die für das Erlebnis-Dorf vorgesehenen Stellplatzflächen werden als Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken und Erschließung“ ausgewiesen. Die Erschließung des Plangebietes soll über den bestehenden Knotenpunkt an der Bundesstraße 169 (die das Plangebiet im Westen begrenzt) / BAB 14, AS 34 Südrampe erfolgen.

Das Plangebiet wird umgrenzt

- » Im **Norden**: Durch die BAB 14 und die Ortsteile Gadewitz und Niederanschütz der Gemeinde Großweitzschen
- » Im **Osten**: Durch die Bahnstrecke Berlin – Döbeln – Chemnitz, den Gärtitzer Bach und seinen Retentionsräumen, Wald nach Sächsischem Waldgesetz, ein gesetzlich geschütztes Biotop (Streuobstwiese) sowie landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche
- » Im **Süden**: Durch landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, den Ortsteil Gärtitz der Stadt Döbeln, lockere Gehölzstrukturen, den Gärtitzer Bach sowie seinen Retentionsräumen
- » Im **Westen**: Durch die Bundesstraße 169 und den Gewerbepark Mockritz der Nachbargemeinde Großweitzschen

Die Höhe des Areals beträgt im Nordwesten, von der BAB 14 ausgehend, ca. 199 m ü. NHN und fällt nach Südosten (außerhalb des Geltungsbereiches) auf ca. 185 m ü. NHN ab. Die Topografie des Geländes ist somit primär gekennzeichnet von einem Geländegefälle von Nordwest nach Südost.

Das Plangebiet liegt weiterhin vollständig im Trinkwasserschutzgebiet der Zone III der „Wasserfassungen Klitzschbach und Gärtitz“ gemäß § 46 SächsWG.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte (siehe Abb. 2) zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches kann aus der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden. Er umfasst alle erforderlichen Flächen, die einer planungsrechtlichen Regelung im Zusammenhang mit der Entwicklung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf – „Karls Erlebnis-Dorf“ bedürfen.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Gärtitz sind betroffen:

Flurstück 244/1; 244/2; 238/5 und Teilfläche des Flurstückes 238/3.



Abb. 2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ©Vermessung Forberger 12/2021 + Orthophoto: GeoSN 2021 ©ICL

3 Planungsanlass und Planerfordernis

3.1 Planungsanlass und Ausgangslage

Der Planungsraum befindet sich im Außenbereich der Stadt Döbeln in einem Gebiet, für das bereits im Jahr 1992 ein Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst wurde. Danach war gemeinsam mit der Nachbargemeinde Mockritz (heute der Gemeinde Großweitzschen zugehörig) ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet geplant, welches sich in die Teilpläne A und B gliederte. Der B-Planbereich für Mockritz Teil A „Gewerbe- und Industriegebiet Mockritz“ wurde bis zur Rechtskraft geführt (heute auch noch bestehend), für den Teil B „Gewerbe- und Industriegebiet Döbeln“ wurde am 24.08.1995 mit Stand Vorentwurf die Bearbeitung ausgesetzt.

Dieser Bebauungsplan wurde im Planungsverfahren im Jahr 2007 aufgegriffen und für den kleineren Teilbereich Nord fortgeschrieben. Die Stadt Döbeln fasste daher am 12.07.2007 einen Grundsatzbeschluss zur Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens, wobei der BPL unter der Nr. 5.1/07 „Gewerbegebiet an der A 14 – Anschlussstelle Döbeln-Nord“ geführt wurde.

Mit der Fortschreibung des BPL sollte Planungsrecht für die Errichtung eines Musterhausparks in Massivbauweise auf der ca. 19 ha großen nördlichen Teilfläche für den Investor geschaffen werden. Im geplanten Musterhauspark waren im Endausbaustadium 15 Massivhäuser geplant. Im Zuge dessen sollten zwei Werbeanlagen zur A 14 orientiert werden, um die Außenwirkung bzw. die Auffindbarkeit des Musterparks signifikant zu erhöhen. Der südliche Teil des Plangebiets sollte zum Zwecke der Ansiedlung von Gewerbe unter Ausschluss von Einzelhandel an Dritte vermarktet werden.

Der vorhandene Knotenpunkt B 169/A 14-Südrampe, welcher zur Erschließung des Musterhausparks erweitert werden sollte, wurde auf der Grundlage der Planfeststellung vom 16.10.2007 ausgebaut. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2008 bis zur Satzungsfassung gebracht, jedoch von der Stadt Döbeln bis heute nicht beschlossen, nachdem der seinerzeitige Investor infolge der Finanzkrise 2008 von seinem Vorhaben Abstand genommen hatte.

Im Oktober 2020 erwarb Herr Robert Dahl, zugleich geschäftsführender Gesellschafter der Karls Tourismus GmbH und der Karls Markt OHG sowie Inhaber des Landwirtschaftsbetriebes Karls Erdbeer-Hof einen Großteil (ca. 17 ha) des oben beschriebenen Plangebietes des BPL von 2007 in Döbeln / Mittelsachsen unmittelbar an der A 14 zwischen Leipzig und Dresden, um dort in den kommenden zwei Jahren ein Erlebnis-Dorf zu errichten.

Die damals geplanten Gewerbeflächen für den Musterhauspark werden nun mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan als Sondergebietsfläche neu geplant, was im Vergleich zu 2007 auch einen hinsichtlich der Größe modifizierten Geltungsbereich beinhaltet.

3.2 Unternehmenskonzept

Die Unternehmensgruppe Karls besteht aus dem Landwirtschaftsbetrieb Karls Erdbeer-Hof, der Karls Markt OHG und der Karls Tourismus GmbH. Neben dem Anbau und der Direktvermarktung von Erdbeeren in einem der größten Erdbeeranbaubetriebe Deutschlands betreibt die Karls Tourismus GmbH seit Mitte der 1990er Jahre inzwischen fünf Erlebnis-Dörfer, die sich in Warnsdorf bei Lübeck, Rövershagen bei Rostock, Zirkow auf Rügen, Koserow auf Usedom und Elstal bei Berlin

befinden. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage werden zudem mehrere der bestehenden Freizeitparks erweitert, wie derzeit etwa das Karls Erlebnis-Dorf in Elstal, das zu einem Freizeitpark und Ferienresort mit zahlreichen Freizeitattraktionen, Manufakturen und weiteren Verkaufsflächen ausgebaut wird. Dieser Entwicklung folgend ist nun die Errichtung eines ländlich orientierten Freizeitparks in Döbeln / Mittelsachsen beabsichtigt.

Das Konzept der Karls Erlebnis-Dörfer besteht aus fünf sich gegenseitig bedingenden Säulen von ländlich geprägten Freizeitattraktionen für Familien und insbesondere Kinder. Diese sind Handel mit themenbezogenen Waren, Schaumanufakturen mit Edutainmentcharakter nebst Verkauf der dort produzierten Waren, Gastronomie, Erlebnis und Beherbergung. Die Besonderheit des Aufenthaltes in einem Freizeitpark Karls Erlebnis-Dorf besteht darin, dass alle fünf Bereiche erlebnisorientiert und mit einem hohen Edutainmentanteil, d.h. einer spielerisch-leichten Wissensvermittlung, ausgerichtet sind und der Besuch bzw. Aufenthalt in einem Erlebnis-Dorf zu einem Gesamterlebnis wird. Dabei ist keine der einzelnen Säulen wegzudenken. In sämtlichen Erlebnisdörfern ist der Eintritt frei. Darüber hinaus ist die Freizeiteinrichtung ganzjährig auch an Sonn- und Feiertagen geöffnet.

Neben Manufakturen, gastronomischen Einrichtungen und zahlreichen ländlich geprägten Freizeitparkaktivitäten im Innen- und Außenbereich für Kinder und Familien, wie etwa einer Erdbeer-Raupenbahn, dem fliegenden Kuhstall, einer nostalgischen Feldbahn, der Traktorbahn, dem Tobeland u.v.a.m. sind für die Veräußerung themenbezogener Waren maximal 2.500 m² Verkaufsfläche und ca. 200 Betten zur Beherbergung von Gästen bei ganzjährig durchgängiger Öffnung, auch der Verkaufsstellen an Sonn- und Feiertagen, geplant.

3.3 Planerfordernis

Soweit es für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, die die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorbereiten und leiten. Dies schließt eine gesicherte Entwicklung neuer Nutzungen, wie hier die Entwicklung eines Freizeitparks mit ein. Die Gemeinde unterstützt somit die wirtschaftliche Entwicklung von neuen Unternehmen am Standort Döbeln und will Möglichkeiten zur baulichen Nutzung in Form eines Sondergebietes schaffen.

Konkreter Planungsanlass ist die unternehmerische Entscheidung der Karls Tourismus GmbH, den Standort Döbeln als einen ländlich orientierten Freizeitpark zu entwickeln. Das Vorhaben trägt damit zu einer langfristigen Sicherung und Stärkung des Tourismusstandortes bei und stellt darüber hinaus einen wesentlichen Faktor der zukünftigen Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung in Stadt und Region dar.

Der Bebauungsplan muss grundsätzlich alle Konflikte lösen, die er auslöst. Insofern ist die Konfliktlage im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln, zu qualifizieren und durch geeignete Maßnahmen zu überwinden oder möglichst zu minimieren. Im Ergebnis sind entsprechende planungsrechtliche Regelungen zu treffen, um ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Interessen zu ermöglichen und rechtlich zu sichern. Die Bauleitplanung hat dabei stets eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu verfolgen, die die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse,

bezogen auf den Standort und in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen und konkreten Entwicklungsabsichten, miteinander in Einklang bringt.

Die Entwicklung eines ländlich orientierten Freizeitparks ruft in Verbindung mit den angrenzenden, vorhandenen Nutzungen planungsrechtliche Fragen auf. Hier sind vor allem die verkehrlichen Belange aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn A 14 einschließlich der Auf- bzw. Abfahrten und demzufolge die verkehrstechnischen Herausforderungen für den bereits bestehenden Knotenpunkt westlich des Plangebietes zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die Umweltbelange und die damit einhergehenden Restriktionen östlich und südöstlich des Geltungsbereiches sowie die unmittelbare Lage in der Trinkwasserschutzzone III nach SächsWG zu beachten.

Das Planungserfordernis besteht, da die betreffenden Flächen, derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung, im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen und planungsrechtlich bisher nicht geregelt sind. Durch die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet können die landwirtschaftlichen Flächen nun als Bauflächen für das Erlebnis-Dorf genutzt werden. Eine planerische Ersteinschätzung der Erfordernisse am Standort liegt darüber hinaus durch die Planung aus dem Jahr 1995 bzw. 2007 vor.

Daher wurde in der Stadtratssitzung am 22.04.2021 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ gefasst. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die gesetzten Ziele, für die dauerhafte Nutzung, planungsrechtlich zu sichern und in die umgebenden Nutzungen einzufügen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.1/07 „Gewerbegebiet an der A14 - Anschlussstelle Döbeln-Nord“ (Beschluss Nr. 255/28/2008 vom 08.05.2008) wurde aufgehoben.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung ist darüber hinaus ein Eingriff in die derzeitige Verkehrsführung erforderlich, da der dreiarmlige Verkehrsknoten zur Erschließung des Gebietes zu einem vierarmigen Knoten ausgebaut werden soll. Der konkrete Anpassungsbedarf wurde gutachterlich geprüft und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden in die weiteren Phasen Vorplanung und Vorentwurf überführt. Eine ausführliche Beschreibung findet sich in Kapitel 12.2.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Aufgabe der Planung ist es, einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen, der u.a. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen und Festsetzungen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen trifft. Dabei soll die Festsetzungsdichte insbesondere sowohl dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung als auch dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung folgen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen, unter Beachtung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Rahmenbedingungen, vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- » Schaffung von Baurecht zur Ermöglichung der Ansiedlung eines ländlich orientierten Freizeitparks als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf – „Karls Erlebnis-Dorf“
- » Entwicklung einer derzeitigen Ackerfläche zu einem hochwertigen Kultur- und Freizeitstandort. Dies geschieht in unmittelbarer Nachbarschaft zu den vorhandenen Siedlungsbereichen, hier dem Ortsteil Gärtitz der Stadt Döbeln und dem Gewerbegebiet Mockritz der Gemeinde Großweitzschen
- » Sicherung der verkehrs- und medientechnischen Erschließung des Baugebietes
- » Bündelung des Besucherverkehrs im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes durch ein ausreichendes Angebot an Parkmöglichkeiten und Busstellflächen sowie
- » Schaffung von umweltfreundlichen Ergänzungen und Alternativen wie Busshuttle, Fuß- und Radwegeanbindung, Anbindung an den ÖPNV der Stadt Döbeln sowie ggf. langfristig Verknüpfungen mit dem SPNV am Hauptbahnhof Döbeln
- » Ausschluss von Konflikten in Bezug auf das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Zone III nach SächsWG der „Wasserfassungen Klitzschbach und Gärtitz“
- » Berücksichtigung der ökologischen, umwelt-, natur- und artenschutzfachlichen Belange, damit gegenüber nicht erwünschten, negativen Auswirkungen Vorsorge getragen werden kann und zur Absicherung der Umweltverträglichkeit des Projektes
- » Gliederung und Einfassung sowie Schaffung von Pufferbereichen, insbesondere zum östlich gelegenen Gärtitzer Bach durch Grünbereiche
- » Berücksichtigung der Eingriffsregelung durch Ausweisung von erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie Einstellung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes über Ökokonten und CEF-Maßnahmen
- » Sicherstellung der Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die in der näheren Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen sowie Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet

- » Wahrung des Abstandes zur Bundesautobahn gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes sowie § 20 des Sächsischen Straßengesetzes

Im Ergebnis soll die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für das geplante Vorhaben (ländlich orientierter Freizeitpark) unter Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders mit den angrenzenden Nutzungen erreicht werden.

Mit den geplanten Festsetzungen des B-Plans wird eine effiziente Flächennutzung angestrebt, um den Eingriff in den Naturhaushalt mit seinen nachteiligen Folgewirkungen so gering wie möglich zu halten. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche, ist grundsätzlich möglich, da die betroffenen Flächen aufgrund einer Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Döbeln (rechtswirksam seit 15.11.2001) als Gewerbeflächen dargestellt und somit planungsrechtlich aus der Landwirtschaft ausgeschieden sind. Mit der Ausweisung als gewerbliche Bauflächen im FNP wurde bereits eine Abwägung der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange vorgenommen. Gleichzeitig sollen die Flächen im Rahmen der Planungsziele möglichst umweltfreundlich gestaltet werden.

5 Verfahren

Absicht der Planung ist es, einen vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 S. 2 BauGB mit Umweltprüfung aufzustellen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren – mit frühzeitigen Beteiligungen (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB) und formaler Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB) erstellt. Es wird von der Möglichkeit der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht, die erlaubt, bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden Bebauungspläne vor Anpassung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt fortgeschrieben. Mehr dazu im Kapitel 9.3.

Vorabstimmung

Im Vorfeld des Planverfahrens wurden folgende Träger öffentlicher Belange schriftlich beteiligt bzw. in persönlichen Gesprächen informiert.

- » Abstimmungsgespräch mit der Landesdirektion Sachsen in Bezug auf die Raumbedeutsamkeit und Zentren-Verträglichkeit des Vorhabens und Eingang schriftlicher Stellungnahmen
- » Abstimmung mit dem Landratsamt Mittelsachsen:
 - Auftaktbesprechung
 - Anschreiben an den Landrat
 - Abstimmung zu den Kartier-Erfordernissen mit der Unteren Naturschutzbehörde
 - Schriftliche Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde
- » Abstimmungsgespräch mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr in Bezug auf das erschließungsbezogene baurechtliche Zulassungsverfahren und Eingang schriftlicher Stellungnahmen
- » Anschreiben an das Fernstraßen-Bundesamt
- » Anschreiben an die Autobahn GmbH des Bundes

Scoping

Am 20.04.2021 fand ein Erörterungstermin mit Vertretern der Fachreferate des Landratsamtes statt. Dabei wurde der aktuelle Planungsstand zum Vorhaben vorgestellt und durch die anwesenden Fachbehörden mit Hinweisen und Anregungen ergänzt [1]. Die Scoping-Vorlage wurde im Vorfeld an das Landratsamt zur Weitergabe an alle relevanten Referate überreicht, sodass diese frühzeitig Stellungnahmen abgeben konnten.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Döbeln in seiner öffentlichen Sitzung am 22.04.2021 gefasst [2]. Die gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB vorgeschriebene ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Döbeln am 28.04.2021.

Frühzeitige Beteiligung

Mit Beschluss-Nr. 155/17/2021 vom 10.06.2021 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Döbeln den Vorentwurf des Bebauungsplans „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ (Stand 05/2021) gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. PlanSiG beschlossen [3].

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Döbeln am 11.06.2021 bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 15.06.2021 – 23.07.2021 statt.

Die von der Planung berührten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 15.06.2021 um Stellungnahme gebeten.

Erörterung zum Thema Hydrogeologie

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III und der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bedenken der Behörden fand am 07.10.2021 ein Abstimmungstermin mit Vertretern des LfULG, des LRA Mittelsachsen und des Wasserverbandes Döbeln-Oschatz statt [5]. Dabei wurde insbesondere das Konfliktpotenzial hinsichtlich Grundwasserangebot und Wasserversorgung erläutert, die Behandlung und Einleitung des anfallenden Regenwassers diskutiert und der Untersuchungsumfang der erforderlichen Gutachten zu Baugrund und Hydrogeologie präzisiert (mehr dazu in Kapitel 10.5 und 10.6).

Beteiligungsverfahren zur Auswirkungsanalyse

Die im Rahmen des Bebauungsplanes erarbeitete Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Einzelhandelswirkungen des Planvorhabens „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln/Mittelsachsen“ wurde 15 ausgewählten Städten, Behörden und TöBs zugesandt und im Zeitraum vom 16.11.2021 bis 23.12.2021 um Stellungnahme gebeten. Es gingen insgesamt 8 Rückmeldungen mit überwiegender Zustimmung ein.

Sicherung der Verkehrserschließung

Zur Verkehrsanbindung des Erlebnis-Dorfes fanden auf Basis der Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (inkl. Verkehrsgutachten) sowie einer verkehrstechnischen Skizze Abstimmungen zwischen der Stadt Döbeln und den Vertretern vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr sowie der Autobahn GmbH statt. Ziel der Abstimmungen und der Verkehrsplanung ist dabei die Sicherung der verkehrlichen Erschließung durch den notwendigen Umbau des Knotenpunktes der Autobahnanschlussstelle A14, AS Döbeln Nord Südrampe und der B169. Im Ergebnis wurde zwischen der Stadt Döbeln als Baulastträger der neu herzustellenden Zufahrtsstraße und den Behörden eine Planungsvereinbarung zum Ausbau des Knotenpunktes entsprechend der anerkannten Regeln der Technik sowie der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Gesetze, Richtlinien und Vorschriften geschlossen.

Auf dieser Basis erfolgte durch das Ingenieurbüro für Verkehrssysteme und -anlagen IVAS die Vorplanung der Verkehrsanlage, die wiederum einem Sicherheitsaudit unterzogen wurde und für den

vorliegenden Entwurf die Grundlage für die Ausweisung der erforderlichen Straßenverkehrsflächen darstellt. Gleichzeitig werden die in ihrem Aufgabenbereich berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend den fachgesetzlichen Vorgaben eingebunden.

Im weiteren Planungsverlauf wird der Vorentwurf erstellt, in welchem sowohl die Ergebnisse des Sicherheitsaudits als auch der Anhörung der Träger öffentlicher Belange berücksichtigt und eingearbeitet werden.

Die Entscheidung über das zu wählende Baurechtsverfahren wird auf Grundlage der vorgelegten Planung von den Behörden getroffen, wobei unter Nachweis der Voraussetzungen gem. § 74 Abs. 7 VwVfG ein Planverzicht bevorzugt wird. Die erforderlichen Flächen für den Umbau des Knotenpunktes wurden bereits von der Stadt Döbeln erworben und sind für das weitere Verfahren gesichert. Die Erlangung des Baurechts erfolgt im Rahmen der weiteren Phasen der Verkehrsanlagenplanung (mehr dazu in Kapitel 12.2.1.)

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Mit Beschluss-Nr. 212/25/2022 vom 02.06.2022 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Döbeln den Entwurf des Bebauungsplans „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ (Stand 05/2022) mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen [4].

Die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Döbeln am 07.06.2022 bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 15.06.2022 – 15.07.2022 statt.

Die von der Planung berührten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.06.2022 um Stellungnahme gebeten.

Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Da das Plangebiet planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist, erfolgt die Berücksichtigung der Umweltbelange in Form einer Umweltprüfung und Darlegung eines integrierten Umweltberichtes. Zur Ermittlung der Ausgleichserfordernisse des zu erwartenden Eingriffes nach § 14 Abs.1 BNatSchG und § 9 SächsNatSchG wurde eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Basis des neuen Modells der Sächsischen Handlungsempfehlung (Stand 2017) durchgeführt. Auf dieser Grundlage werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen, voraussichtlich vorrangig auf externen Flächen, umgesetzt bzw. über den Zugriff auf Ökokonten gesichert.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wurde ausgehend von der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ausgearbeitet. Dabei wurden die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Menschen (insbesondere die menschliche Gesundheit) und kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern betrachtet. Der Umweltbericht stellt somit eine wesentliche Grundlage für die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung entsprechend § 1a BauGB dar.

6 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 47 Behörden, Nachbargemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Es wurden insgesamt 32 Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben.

Es wurden Bedenken, Anregungen und Hinweise bezüglich der Raumordnung, Naturschutzrecht, zu den Belangen Hydrogeologie und der verkehrlichen Erschließung gegeben. Weiterhin gab es Forderungen und Hinweise zum Leitungsbestand der Ver- und Entsorgungsunternehmen, zu den baulichen Festsetzungen und sonstigen Belangen.

Die Bedenken, Anregungen und Hinweise zur Planung wurden geprüft, abgewogen und zum größten Teil in die Planung integriert. Die abgegebenen Hinweise wurden aufgenommen und sind in Kapitel 20 aufgeführt.

7 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden 49 Behörden, Nachbargemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Es wurden insgesamt 35 Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung 18 Stellungnahmen, zum Großteil in anonymisierter Form, abgegeben.

Es wurden einige Anregungen ohne direkten bodenrechtlichen Regelungscharakter vorgebracht, die größtenteils als weiterführende Hinweise (z.B. Immissionsschutz, Archäologie, Monitoring und Baulast, Tausalz) aufgenommen wurden. Daneben erfolgten geringfügige Änderungen der Festsetzungen und redaktionelle Anpassungen der Begründung zum Bebauungsplan (u. a. Werbeanlage, Nebenanlagen, Maßnahmenflächen, rechtl. Sicherung, abweichendes Maß der baulichen Nutzung).

Bedenken wurde seitens des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hinsichtlich des hydrogeologischen Gutachtens und der Lage in der Trinkwasserschutzzone III hervorgebracht, die jedoch in direkter Abstimmung unter Erörterung des hydrogeologischen Gutachtens ausgeräumt werden konnten.

Erhebliche Bedenken wurden von Seiten des regionalen Planungsverbandes Chemnitz, insbesondere hinsichtlich fehlender sortimentsbezogener Verkaufsflächenanteilen geäußert. Da es sich jedoch um keinen „großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ i.S. des § 11 BauNVO handelt, sondern um einen besonderen Phänotyp, der in keinem Sondergebiet Handel geplant und dessen betriebliche Atypik bereits nachgewiesen und bestätigt wurde, ist eine derartige Festsetzung nicht zwingend erforderlich. Die relevanten Ziele und Grundsätze des Regionalplans Chemnitz wurden ergänzt.

Insgesamt wurden die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken in die Abwägung eingestellt und im weiteren Planverfahren adäquat berücksichtigt.

8 Gesetzliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) 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
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Das Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist
- Das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist
- Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Das Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist
- Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist
- Das Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) geändert worden ist
- Das Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

Weitere nicht aufgeführte Landes- und Bundesgesetze, Verordnungen und Vorschriften allgemein sowie fachspezifisch wurden entsprechend ihrer hier notwendigen Relevanz in ihren jeweils gültigen Fassungen beachtet.

II GRUNDLAGEN DER PLANUNG

9 Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen

9.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 [6] enthält dabei die landesweit bedeutsamen Festlegungen als Ziele (verbindliche Vorgaben) und Grundsätze (allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes) zur Raumordnung. Am 31.08.2013 ist der novellierte Landesentwicklungsplan Sachsen in Kraft getreten.

Danach ist die Große Kreisstadt Döbeln als Mittelzentrum ausgewiesen (**Z 1.3.7**). Die überregionalen Verbindungsachsen Leipzig-Dresden und Chemnitz-Riesa (Berlin) verlaufen in unmittelbarer Nähe des Standortes.

Für das Plangebiet sind folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) relevant und werden mit Begründung wie folgt beachtet:

Kap. 2.2 Siedlungsentwicklung

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.“*

Begründung: Das Plangebiet befindet sich an einem vielbefahrenen Verkehrsknotenpunkt der Autobahn A 14 und grenzt im Westen unmittelbar an den Gewerbepark Mockritz, der sich durch eine Konzentration gewerblicher Ansiedlungen (z.B. Fast-Food Restaurant, einem Autohof und Logistikunternehmen) auszeichnet. Beide Flächen sollten zudem bereits in den 1990er Jahren als Gewerbeflächen realisiert werden, wobei jedoch nur das Teilgebiet Mockritz, wie bereits in Kap. 3.1 erwähnt, entwickelt wurde. Da im Jahr 2007 ein kleiner nördlicher Teil der Flächen erneut aufgegriffen und als Gewerbegebiet bis zur Satzungsfassung geführt, jedoch nicht beschlossen wurde, handelt es sich in diesem Fall vorrangig um eine Umnutzung von bereits verplanten Flächen und damit um kein grundlegend neues Baugebiet. Zudem wurden die Flächen im Regionalplan Westsachsen bereits aus der Raumnutzungskarte ausgespart, sodass keine Restriktionen im Sinne einer Nutzungskonkurrenz entgegenstehen. Im Gemeindegebiet existieren weiterhin keine entsprechenden Flächen über 15 ha im unbeplanten Innenbereich. Der Nachweis wird somit erbracht.

Darüber hinaus siedelt sich das Unternehmen häufig auch außerhalb der Ortschaften in der Nähe von Gewerbeflächen oder Ortsteilen an und kann damit als Faktor für die Handels- und Wirtschaftsstärkung der Stadt Döbeln nützlich sein ohne wesentliche Verkehrsströme in Siedlungsbereichen zu erzeugen. Eine Anbindung an den ÖPNV und die Erschließung des Gebietes mit einem Geh- und Radweg ist seitens des Unternehmens gewünscht und wird im Zuge der weiteren Ausführungsplanung in Abstimmung mit den Projektbeteiligten berücksichtigt. Möglichkeiten zur Anbindung des SPNV (Schienenpersonennahverkehr) sollen, aufgrund der Lage unmittelbar an den Bahngleisen

östlich des Plangebietes, mittel- und langfristig ebenfalls mit in Betracht gezogen werden. Die städtebauliche Anbindung des Erlebnis-Dorfes wird somit verbessert, sodass vor dem Hintergrund der damaligen Ausweisung als Gewerbegebiet dem Z 2.2.1.4 entsprochen wird.

Kap. 2.3 Wirtschaftsentwicklung

Kap. 2.3.2 Handel

Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot Z 2.3.2.1 *„Die Ansiedlung [...] von [...] großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.“*

Integrationsgebot 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.“*

Kongruenzgebot 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.“*

Beeinträchtungsverbot 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 substantziell beeinträchtigen.“*

G 2.3.2.6 *„Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.“*

Begründung: Da es sich bei der Stadt Döbeln um ein Mittelzentrum handelt, ist die Ansiedlung des Unternehmens grundsätzlich zulässig und entspricht somit Z 2.3.2.1 des LEP. Die Verknüpfung zwischen der Ansiedlung des ländlich orientierten Freizeitparks und dem Zentralen-Orte-System zur besseren Partizipation der Gemeinde, wird beabsichtigt. Der Bedarf der zumutbaren Entfernung, auch für die nicht motorisierte Bevölkerung, wird durch den Ausbau des ÖPNV und ggf. dem SPNV sichergestellt.

Bei der Ansiedlung von Karls Erlebnis-Dorf handelt es sich um einen ländlich orientierten Freizeitpark mit einem vielfältigen Angebot aus Einzelhandel, Attraktionen, Manufakturen, Gastronomie und Beherbergung. Das Unternehmen übernimmt hierbei keine Versorgungsfunktion, sondern dient vorrangig der Freizeitbeschäftigung. Das Angebot der Karls Tourismus GmbH hebt sich dabei vom klassischen Einzelhandel ab und generiert nur begrenzte Wettbewerbswirkung, sodass eine sog. „betriebliche Atypik“ vorliegt. Somit ist das Vorhaben nicht mit einer innenstadtrelevanten oder nicht-innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung gleichzusetzen, was eine Ansiedlung auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zulässt.

Aufgrund des spezialisierten und erlebnisorientierten Angebotes, das zum größten Teil aus Manufakturen stammt, ist davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und wohnungsnaher Versorgung sowohl innerhalb von Döbeln als auch in den angrenzenden Kommunen des Mittelbereiches zu besorgen sind. Folglich führt das Vorhaben weder durch die Lage oder die Größe zu Beeinträchtigungen der zentralörtlichen Versorgungssysteme (Z. 2.3.2.5) noch zu wesentlichen Überschreitungen des Verflechtungsbereiches (Z. 2.3.2.4), die der Verwirklichung der Ziele der Raumordnung entgegenstehen würden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Vorhaben Karls Erlebnis-Dorf aufgrund der betrieblichen Atypik nicht mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben gleichzusetzen ist und sich demnach auch außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche ansiedeln kann. Entgegen der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bestehen keine Anhaltspunkte für nachteilige städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen, die durch das Planvorhaben zu erwarten sind. Demnach steht das Vorhaben den o.g. Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsplans 2013 (Z. 2.3.2.3, Z. 2.3.2.4, Z. 2.3.2.5) nicht entgegen. Weiterführende Ausführungen finden sich in Kapitel 9.5. Gleichzeitig wird auf die städtebaulichen Ausführungen zur Art der baulichen Nutzung (siehe Kap. 16.1) verwiesen.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist überdies seitens des Unternehmens gewünscht und wird im Zuge der Planung berücksichtigt und eingeplant. Infrastruktur- bzw. Mobilitätsangebote werden am tatsächlich anfallenden Bedarf ausgerichtet und im Rahmen des Bebauungsplanes ausdrücklich ermöglicht. Der Bebauungsplan trägt somit auch dem Grundsatz 2.3.2.6 Rechnung.

Kap. 2.3.3 Tourismus und Erholung

G 2.3.3.1 *„Für die Stärkung der Tourismuswirtschaft sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden. Dabei sollen sich alle tourismusrelevanten Vorhaben und Projekte in die jeweilige Destinationsstrategie einfügen.“*

Z 2.3.3.2 *„In den Tourismusregionen beziehungsweise den zu bildenden Destinationen ist die für den Ausbau des Tourismus notwendige Infrastruktur vorzuhalten und qualitativ weiter zu entwickeln. Grenzübergreifende Anforderungen sind in die Entwicklung einzubeziehen.“*

G 2.3.3.11 *„Großflächige Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen sowie Flächen für Großveranstaltungen und überregionale Höhepunkte mit erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit sollen abseits ökologisch hochwertiger Gebiete auf Standorte mit schon bestehenden oder geplanten intensiven Nutzungen konzentriert werden, regional abgestimmt und mit dem ÖPNV erreichbar sein.“*

Z 2.3.3.13 *„Die Erreichbarkeit bestehender Tourismus- und Naherholungsgebiete durch Einrichtungen des ÖPNV/SPNV ist durch die Aufgabenträger zu gewährleisten und zu verbessern. Die ÖPNV/SPNV-Angebote sind mit der Entwicklung neuer Tourismusangebote abzustimmen.“*

Begründung: Durch die Ansiedlung eines ländlich orientierten Freizeitparks werden die räumlichen Voraussetzungen der Region für Tourismus und Erholung verbessert und deren Attraktivität insgesamt erhöht. Die Stadt Döbeln verfügt bisher über keine Destinationsstrategie. Durch das Vorhaben

kann von einer Qualitätssteigerung und einer qualitativen Verbesserung der zukünftigen Infrastruktur für die gesamte Stadt Döbeln ausgegangen werden. Das Vorhaben entspricht somit dem Grundsatz 2.3.3.1.

Da großflächige Freizeiteinrichtungen in den Naturhaushalt eingreifen, sind diese in der Regel ökologisch verträglich an Standorten, welche sich unmittelbar an Verkehrsachsen befinden, anzugliedern. Im vorliegenden Bebauungsplan ist dies der Fall, da sich das Plangebiet südlich der BAB 14 befindet. Die Flächen werden derzeit als Ackerflächen bewirtschaftet, waren jedoch in den 1990er und 2000er Jahren als konzentrierter Gewerbestandort vorgesehen. Eine intensive Nutzung wurde demnach bereits vorbereitet und entspricht der jetzt geplanten Freizeiteinrichtung. Eine Anbindung über die Autobahn und Bundesstraße ist möglich. Die medientechnische Infrastruktur ist grundsätzlich gesichert und wird im Rahmen der weiteren Fachplanung konkretisiert.

Attraktive SPNV/ÖPNV-Anbindungen werden bei der Entwicklung des ländlich orientierten Freizeitparks, wie vorstehend erwähnt, integriert. So kann sowohl die Erreichbarkeit des Reiseziels gewährleistet und damit die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel erhöht als auch die vom motorisierten Individualverkehr ausgehenden Belastungen reduziert werden. Der Bebauungsplan entspricht somit auch Z 2.3.3.2, G 2.3.3.11 und Z 2.3.3.13.

Kap. 3.4 Öffentlicher Personennahverkehr und Regionale Eisenbahninfrastruktur

Z 3.4.6 *„An den regionalen und überregionalen Eisenbahnstrecken sind geeignete Zugangsstellen für den Schienengüterverkehr vorzusehen. An den vom SPNV mitgenutzten regionalen und überregionalen Strecken sind darüber hinaus entsprechend dem zu erschließenden Nachfragepotenzial Stationen einzurichten.“*

Begründung: Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarem Umfeld der östlich verlaufenden Bahnstrecke Riesa-Chemnitz. Entsprechend dem zukünftigen Nachfragepotenzial ist mittel- und langfristig eine Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr vorgesehen. Eine vorsorgliche Anbindung zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch ohne Kenntnis des konkreten Bedarfs bzw. Nachfragepotenzials nicht tragfähig und zielführend. Die Realisierung wird deshalb in einem dem Bebauungsplan nachgelagerten eigenständigen Verfahrens geprüft.

Kap. 3.8 Fahrrad- und Fußgängerverkehr

Z 3.8.2 *„In die Radverkehrsnetze sind geeignete vorhandene forst- und landwirtschaftliche Wege und öffentliche Straßen mit geringer Verkehrsstärke einzubeziehen. Sofern die Verkehrsstärke oder ein besonderes Sicherheitsbedürfnis dies erfordern, sind Radverkehrsanlagen mit jeweils passender Führungsform vorzusehen.“*

Z 3.8.3 *„Die Sicherheit des Fußgängerverkehrs ist durch die Bereitstellung von zusammenhängenden, sicheren und barrierefreien Fußwegenetzen zu gewährleisten. An Straßen mit besonders hoher Verkehrsstärke sind bei Bedarf zur sicheren Gewährleistung querender Fußwegbeziehungen entsprechende bauliche Anlagen zu errichten.“*

Z 3.8.4 *„Zur Integration von Menschen mit Behinderung und mobilitätseingeschränkter Personen soll gewährleistet werden, dass sie die öffentlichen Verkehrsräume weitgehend ohne fremde Hilfe erreichen.“*

Begründung: Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Elbe-Mulde-Radweges, welcher in süd-östlicher Richtung auf der K 7549 führt. Der Vorhabenträger plant die Anbindung des Plangebietes an den Elbe-Mulde-Radweg über den im Süden befindlichen Wirtschaftsweg nach Gärtitz (ehemalige Kreisstraße), auf der bisher nahezu kein Verkehr stattfindet (mehr dazu in Kapitel 12.2.3). Eine diesbezügliche Anbindung wird festsetzungsbezogen im B-Plan auf der Fläche F 4 ermöglicht.

Der Haupteingang zum Erlebnis-Dorf ist über eine eigene Promenade vorgesehen, die den Fuß- und Radverkehr vom motorisierten Individualverkehr (MIV) trennt. Eine sichere fußläufige Anbindung kann so sichergestellt werden. Darüber hinaus sind behindertengerechte Stellplätze in der Nähe des Haupteinganges vorgesehen. Stationen für die Elektromobilität und Fahrradabstellplätze werden auf der Parkfläche zugelassen und sind in der weiteren Stellplatzplanung zu konkretisieren.

Den Belangen des Fuß- und Radverkehrs wird demnach ausreichend Rechnung getragen, sodass den vorstehenden Zielen entsprochen wird.

Der Bebauungsplan geht folglich mit dem Landesentwicklungsplan konform, da er dessen Ziele und Grundsätze berücksichtigt.

9.2 Regionalplan Westsachsen

Grundlage für die raumordnerische und regionalplanerische Beurteilung des Planvorhabens bildet der am 25.07.2008 in Kraft getretene Regionalplan Westsachsen (RPL WS) 2008 [7], der die landesplanerischen Grundsätze und Ziele räumlich und sachlich konkretisiert.

9.2.1 Verfahrensstand

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 am 31.08.2013 sind die Regionalen Planungsverbände angehalten, ihre Regionalpläne binnen vier Jahre an dessen Ziele und Grundsätze anzupassen.

Dies betraf auch die Fortschreibung des Regionalplanes Westsachsen 2008. Hierzu erfolgte in der Sitzung der Verbandsversammlung am 19.12.2013 der Aufstellungsbeschluss. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-Westsachsen, beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11.12.2020 und genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung am 02.08.2021, ist der Regionalplan Leipzig-Westsachsen nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021 in Kraft getreten.

Aufgrund der im Jahr 2008 durchgeführten sächsischen Funktional- und Kreisgebietsreform gehörte der ehemalige Altlandkreis Döbeln noch zum Regionalen Planungsverband Westsachsen. Im Zuge der Kreisgebietsreform wurde der Landkreis Mittelsachsen jedoch gemäß § 3 Nr. 6 a) Sächsisches Kreisgebietsneugliederungsgesetz (SächsKrGebNG) aus den ehemaligen Landkreisen Döbeln, Freiberg und Mittweida neugebildet, sodass der Landkreis Döbeln nunmehr in die Planungshoheit der Planungsregion Chemnitz fällt und nicht mehr im jetzt rechtswirksamen Regionalplan Leipzig-Westsachsen enthalten ist.

Da für den Planungsverband Region Chemnitz allerdings bisher noch kein rechtswirksamer neuer Gesamt-Regionalplan vorliegt, gelten die Regionalpläne der ehemaligen Regionen weiter. Diese werden erst mit der Rechtskraft des Regionalplanes Region Chemnitz abgelöst. Aktuell befindet sich der Regionalplan vor dem Satzungsbeschluss und wurde bisher noch nicht zur Genehmigung eingereicht [8]. Nach derzeitiger Einschätzung ist nicht damit zu rechnen, dass der Regionalplan vor Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes rechtskräftig sein wird.

Daraus folgt also, dass aktuell noch der Regionalplan Westsachsen 2008 für den Altlandkreis Döbeln und die vorliegende Fläche des Bebauungsplanes gilt, da dieser ursprünglich zum Plangebiet der Planungsregion Leipzig-Westsachsen gehörte. Aus diesem Grund wird dieser im Folgenden näher beschrieben.

Die grundsätzlich relevanten Ziele und Grundsätze des Regionalplans Region Chemnitz werden jedoch ebenso in ihrer Bedeutung für das Vorhaben aufgeführt (siehe Punkt 9.2.3). Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass die im derzeitigen Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz enthaltenen Ziele entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

9.2.2 Regionalplan Westsachsen 2008

Darstellung in der Raumnutzungskarte:

- » Döbeln als Mittelzentrum und
- » Gemeindegebiet als Verdichteter Bereich im ländlichen Raum und
- » Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge Überregionaler Verbindungsachsen

Folgende **überfachliche** Aussagen, Grundsätze (G) und Ziele (Z) werden für das Plangebiet getroffen:

Z 2.3.1 „Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, [...] zu sichern und zu stärken.“

Z 2.6.1 „Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen im Zuge der Überregionalen Verbindungsachsen sind mit folgenden Zentralen Orten im Achsenverlauf [...] (Chemnitz-Mittweida)-Hartha/Leisnig/Waldheim-Döbeln-(Riesa-Berlin).“

Das Gemeindegebiet der Stadt Döbeln liegt innerhalb des verdichteten Bereiches des ländlichen Raumes an einer regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse (Z. 2.6.1). Um den unterschiedlichen Gegebenheiten und Herausforderungen Rechnung zu tragen, werden innerhalb des ländlichen Raumes verdichtete Bereiche mit überdurchschnittlichem Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche bestimmt. Daraus ergibt sich bereits die Bedeutung als Standort von Gewerbe, Handel und Versorgung für den umgebenden ländlichen Raum.

Unter den Rahmenbedingungen des demografischen Wandels und sich verknappender finanzieller Ressourcen ist zur dauerhaften Erfüllung dieser Aufgaben eine Stärkung der Zentralen Orte als Konzentrationspunkte von Wirtschaft, Wohnen und Daseinsvorsorge erforderlich. Dieses Ziel ist insbesondere bei anstehenden Standortentscheidungen zu beachten. Ober- und Mittelzentren sollen Arbeitsplätze, Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Versorgungsangebote für den jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich bereitstellen. Damit wird ihnen Verantwortung für die Stabilisierung und Entwicklung ihres Wirkungsbereiches übertragen. Die Planung ordnet sich somit in die definierten Grundsätze und Ziele der überfachlichen Aussagen des für den Standort maßgeblichen Regionalplans ein.

Hinsichtlich der Ansiedlungsart sind folgende **fachliche** Grundsätze (G) und Ziele (Z) zu benennen bzw. zu beachten:

Handel

Z 6.2.4 „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandels-einrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente soll in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Mittel- und Oberzentren erfolgen.

Dabei soll die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandels-

einrichtungen mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente nur in städtebaulich integrierter Lage erfolgen.“

Bei dem Vorhaben Karls Erlebnis-Dorf handelt es sich um einen Freizeitpark mit einem breiten Angebotsspektrum, dessen erlebbare Attraktionen im Vordergrund stehen. Das enthaltene Einzelhandelsangebot mit Schwerpunkt auf vor Ort produzierte Manufakturprodukte und spezifische themen- und tourismusorientierte Produkte mit einer begrenzten Angebotsstruktur und -tiefe grenzt sich deutlich von der üblichen Nahversorgung der Stadt Döbeln und deren Mittelbereich ab und ist demnach lediglich formal zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Das Erlebnis-Dorf übernimmt damit keine der örtlichen Bevölkerung dienende Versorgungsfunktion.

Aufgrund des Vorliegens der betrieblichen Atypik, kann auch die Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden. Das Erlebnis-Dorf ist demnach nicht einem großflächigen Einzelhandel gleichzusetzen, der lediglich in städtebaulich integrierter Lage zulässig wäre. Somit steht das Vorhaben dem Ziel Z 6.2.4 nicht entgegen. Detailliertere Informationen folgen im Kapitel 9.4 und 9.5.

Raumnutzung

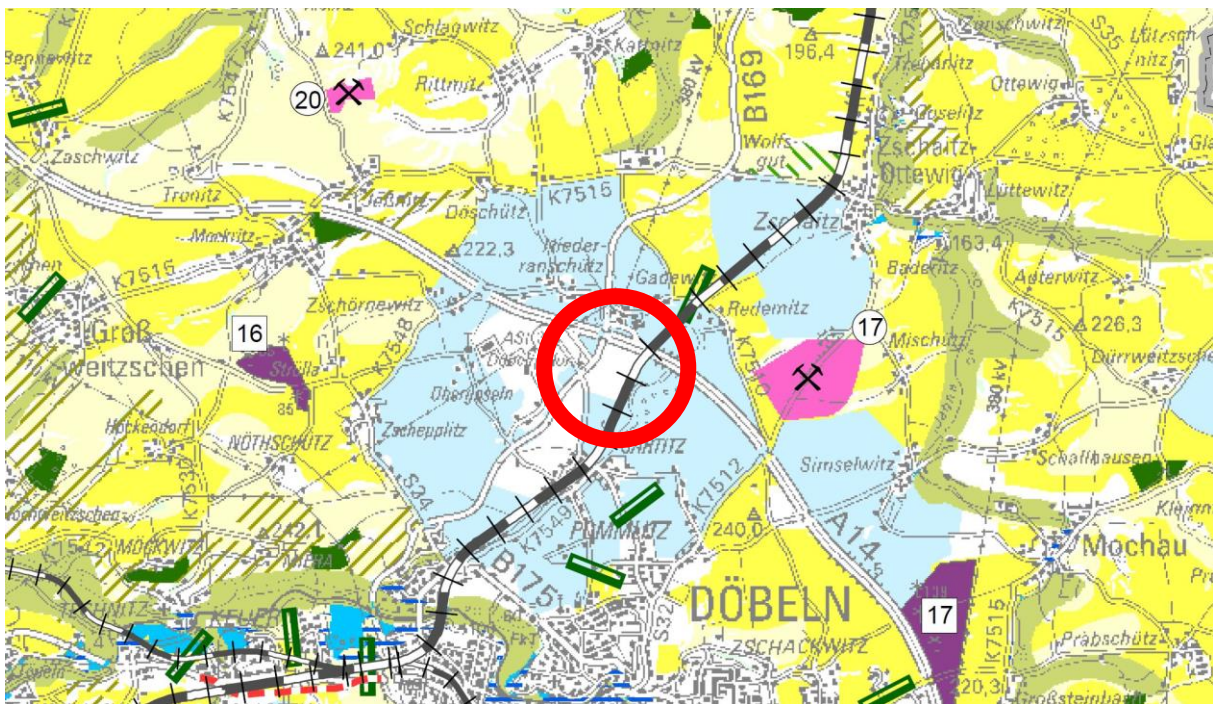


Abb. 3: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Westsachsen 2008 ©RPV Westsachsen
Hellblau gefüllte Flächen = Vorranggebiet Wasserressourcen (VRG)
schwarz-weiß strichliert = Strecke überregionaler Verkehr

In Karte 14 - *Raumnutzung* (Maßstab 1:100.000) wird das B-Plangebiet durch ein Vorranggebiet Wasserressourcen umgrenzt. Für den Geltungsbereich selbst sind jedoch keine Restriktionen dargestellt, sodass davon ausgehend keine lagekonkreten Vorgaben aus der übergeordneten Planungsebene zu beachten sind (vgl. Abb. 3). Somit ist die Fläche einer kommunalen Planung zugänglich.

Da sowohl im rechtswirksamen Regionalplan Westsachsen als auch im in Überarbeitung befindlichen Regionalplan Region Chemnitz der potenzielle Vorhabenbereich für „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln/ Mittelsachsen“ nicht als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen ist und ebenso keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Döbeln und umliegende Städte und Gemeinden zu besorgen sind, stehen der konkreten Planungsabsicht der Stadt Döbeln keine regionalplanerischen Belange entgegen.

Zusammengefasst kann demnach festgehalten werden, dass sich die Planung in die definierten fachlichen Grundsätze und Ziele des derzeit für den Standort gültigen Regionalplan von 2008 einordnet.

9.2.3 Entwurf Regionalplan Region Chemnitz (Stand Mai/2021)

Beurteilungsgrundlage ist überdies der Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz, der vom 5. Juli 2021 bis 20. August 2021 gemäß §§ 9 Abs. 3 ROG in Verbindung mit § 6 Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG) öffentlich ausgelegt und beteiligt wurde.

Danach sind folgende Aussagen für das Planvorhaben und den Standort zu berücksichtigen:

Handel

G 1.7.1 „In der Region ist auf eine ausreichende, bedarfsgerechte Nahversorgung unter Beachtung der demographischen Entwicklung hinzuwirken. Dazu sollen die Betriebstypenvielfalt der Warenanbieter sowie auch neue Versorgungsmodelle umgesetzt werden.“

Z 1.7.2 „Die Innenstädte, vor allem die Stadtzentren und in den Oberzentren Chemnitz, Plauen und Zwickau auch die Stadtteilzentren, sind in ihrer Funktion als Standorte des Einzelhandels und der Nahversorgung zu sichern, zu stärken und auszubauen (s. dazu auch Z 1.2.5). Dabei ist insbesondere auch auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.“

Tourismus und Erholung

Z 1.8.1 „In den Tourismusregionen bzw. den zu bildenden Destinationen sind die touristischen Funktionen unter Wahrung ihrer natur- und kulturräumlichen Eigenarten sowie unter Berücksichtigung der begrenzten Belastbarkeit des Naturhaushalts so weiterzuentwickeln, dass diese in ihrer Wettbewerbsfähigkeit und überregionalen Bedeutsamkeit als Wirtschaftsfaktor gestärkt werden. Die quantitative Ergänzung und der qualitative Ausbau der touristischen Infrastruktur sind auf saisonale Angebotsschwerpunkte (z. B. Winter- und Wassersport) sowie auf eine saisonunabhängige Nutzbarkeit der Tourismuseinrichtungen zu richten.“

Z 1.8.2 „Die Überregional und Regional bedeutsamen Schwerpunkte des Städtetourismus sollen durch Weiterführung hochrangiger Kunst- und Kulturevents und Veranstaltungen, Messen, Ausstellungen, Einbeziehung ihrer interessanten Industriearchitektur, Verbesserung der Angebote für Tagungen und Kongresse sowie weitere Vernetzung der Angebote und Anbieter, auch der des Umlandes, in ihrer Attraktivität weiter gestärkt werden.“

Infrastruktur

G 3.1.2.9 „Die Erreichbarkeit der Tourismusschwerpunkte in der Region mit öffentlichen Verkehrsmitteln soll bedarfsgerecht sichergestellt werden.“

Z 3.1.7.4 „Radwege sollen so angelegt werden, dass eine gute Erreichbarkeit zwischen Gemeindeteilen und dem Siedlungs- und Versorgungskern sowie zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der Freizeitinfrastruktur ermöglicht wird.“

Hinsichtlich der Bereiche Handel, Tourismus und Erholung sowie Infrastruktur wird vollständig auf die obigen Ausführungen zum Landesentwicklungsplan Sachsen sowie dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen (Kap. 9.1 und 9.2) verwiesen.

In **Karte 1 (Raumnutzung)** wird der Vorhabensfläche keine direkte regionalplanerische Festlegung zugewiesen (siehe Abb. 4). Im Umfeld befinden sich zahlreiche Vorranggebiete Landwirtschaft. Die Vorhabenfläche befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer überregionalen Eisenbahnstrecke (Chemnitz – Riesa – Berlin). Der Bereich der B 169 ist nördlich der Autobahn A 14 als Korridor Neuausbau (V A 14 AS Döbeln-Nord – Salbitz) gekennzeichnet. Es stehen demnach keine unmittelbaren anderweitigen regionalplanerischen Festlegungen entgegen.

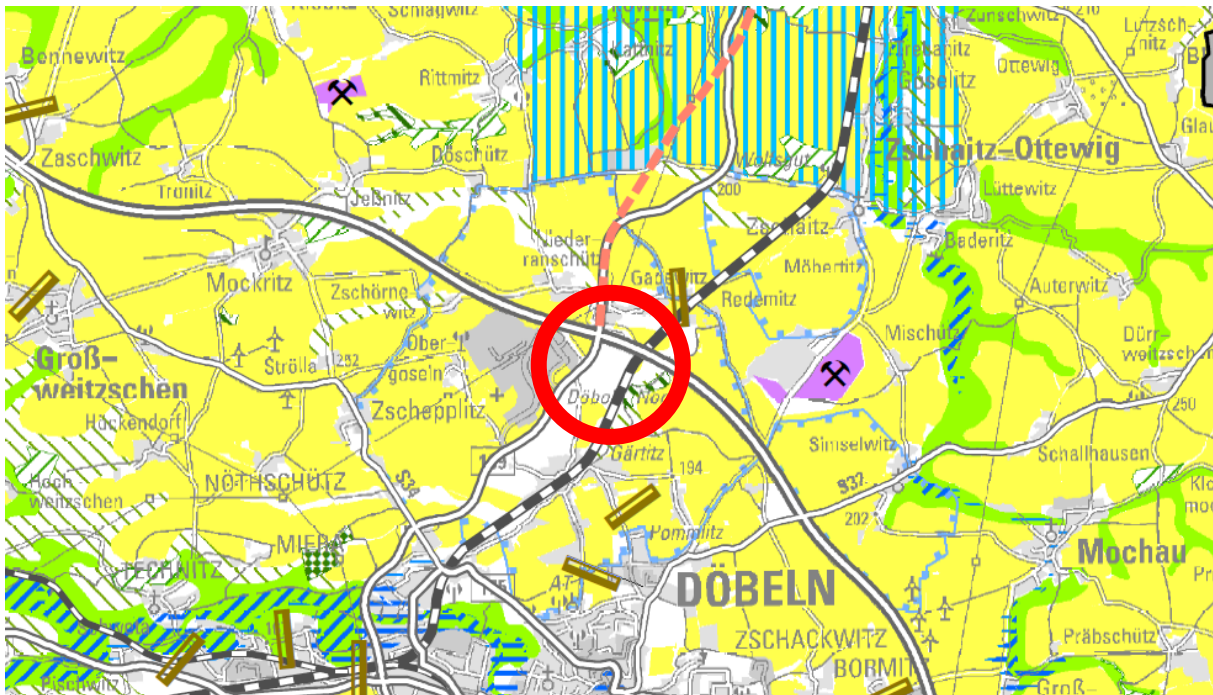


Abb. 4: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Region Chemnitz (05/2021) ©PV Region Chemnitz

In **Karte 3 (Raumstruktur)** ist Döbeln als Mittelzentrum im verdichteten Bereich im ländlichen Raum entlang einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse dargestellt, was aus dem LEP Sachsen nachrichtlich übernommen wurde.

In **Karte 4 (Tourismus)** ist der Bereich Teil der Tourismusdestination Leipzig Region und liegt in unmittelbarer Nähe zum Elbe-Mulde-Radfernweg. Unter Berücksichtigung der Ziele 1.8.1 und 1.8.2 kann festgehalten werden, dass das Vorhaben den Zielsetzungen des Regionalplans im Bereich Tourismus ausdrücklich entspricht. Danach trägt das Vorhaben dazu bei, dass sich die Stadt Döbeln in ihrer Funktion als regional bedeutsamer Schwerpunkt des Städtetourismus weiterentwickeln kann. Gleichzeitig besitzt das Erlebnis-Dorf auch eine wirtschaftliche Bedeutung durch den Aufbau

eines leistungsfähigen Tourismusgewerbes mit Multiplikatoreneffekten für einheimisches Handwerk, Handel und Dienstleistungen und trägt überdies zur Stärkung einer wettbewerblichen Destination gem. der Tourismusstrategie Sachsen 2020 bei.

In **Karte 9 (Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen)** ist der Standort als Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens dargestellt. Dabei wird im Regionalplan darauf hingewiesen, dass die größte Gefahr insbesondere für ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Flächen besteht. In vorliegendem Fall erfolgt auf der Fläche keine landwirtschaftliche Nutzung mehr. Dennoch können die Erosionsanfälligkeit sowie auch die Stoffeinträge ins Gewässer durch die Anpflanzung von dauerhaften Vegetationsflächen insbesondere mit Gehölzen in den Randbereichen des Plangebietes selbst sowie die Fassung des Regenwassers und Einleitung in ein Regenklär- und -rückhaltebecken vermindert werden. Damit wird diesem Belang auf Ebene der Bebauungsplanung, vorbehaltlich von Sicherungsmaßnahmen bei Bau und Ausführung, ausreichend Rechnung getragen.

In **Karte 10 (Besondere Bodenfunktionen)** wird deutlich, dass es sich um ein Gebiet mit Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion sowie mit besonderer Filter- und Pufferfunktion handelt. Zu beachten ist dabei der Grundsatz 2.1.5.1

G 2.1.5.1 *„Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden.*

Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen können.“

Die betroffenen Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Döbeln (rechts-wirksam seit 15.11.2001) als Gewerbeflächen dargestellt und demnach bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Es erfolgt demnach keine grundsätzlich neue Flächenausweisung. Auch ist die Vorbelastung der Böden durch Stoffeinträge aus der ackerbaulichen Bewirtschaftung zu beachten, was u.a. im Rahmen des erstellten Fachbeitrages zur Europäischen Wasserrahmenrichtlinie dargelegt wird.

Dennoch werden zum Schutz des Bodens Festlegungen getroffen. Dies betrifft u.a. die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl, Grün- und Anpflanzflächen sowie die Heranziehung zwei auch Entsiegelung beinhaltenden externen Kompensationsmaßnahmen, die insbesondere für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden einen Teilausgleich schaffen. Von einer wasserdurchlässigen Bauweise kann auf den Stellplatzflächen derzeit nicht ausgegangen werden, da die Belange der Trinkwasserschutzzone (hier Ausschluss von Verunreinigungen im Trinkwasser) eine höhere Gewichtung besitzen.

Auf detaillierte Ausführungen wird auf den Umweltbericht, Schutzgut Fläche und Boden verwiesen (siehe Kap. 11.2.3 und 11.2.4).

In **Karte 11 (Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft)** ist der Vorhabenbereich als regionales Schwerpunktgebiet für Strukturanreicherung dargestellt. Maßgeblich sind dabei der Grundsatz 2.1.2.9 sowie das Ziel der Raumordnung 2.1.4.3.

G 2.1.2.9 „Regionaltypische und standortgerechte Gehölzpflanzungen entlang von Straßen, Wegen, Gewässern sowie als Flurelemente in der offenen Landschaft sollen insbesondere in den in der Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ als Regionale Schwerpunktgebiete für Strukturanreicherung festgelegten großräumig sehr strukturarmen Gebieten mit besonderer Vordringlichkeit erfolgen.“

Z 2.1.4.3 „In den Regionalen Schwerpunktgebieten für Strukturanreicherung soll der Bestand an Flurgehölzen, wie Baumreihen, Alleen, Hecken, Einzelgehölzen, Feldholzinseln und Streuobstwiesen sowie weiteren ökologisch relevanten Kleinstrukturen (z. B. Säume) entlang von Wegen, Straßen, Gewässern, Reliefstrukturen und Nutzungsgrenzen unter Berücksichtigung von Biotopverbundgesichtspunkten erhöht werden.“

Diesbezüglich ist zunächst festzuhalten, dass es sich um eine aktuell weitestgehend ausgeräumte offene Flur ohne wesentliche Landschaftsstrukturelemente handelt. Aus diesem Grunde liegt ein bestehendes Defizit vor, was die Kennzeichnung im Regionalplan begründet. Durch das Vorhaben kann das bestehende Defizit jedoch vermindert werden. So erfolgt eine naturnahe Randeingrünung des gesamten Gebietes auf bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen. Dies beinhaltet u. a. die Pflanzung eines gestuften Gehölzstreifens, einer Baum-Strauch Hecke sowie einer Extensivwiese mit Obstbaumreihe, um eine abwechslungsreiche, vertikal strukturierte, naturnahe Randeingrünung herzustellen. Dabei soll explizit auch gebietsheimisches Saatgut (Sächsisches Löß- und Hügelland) sowie einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden. Eine Pflanzenauswahlliste wird hierzu festgesetzt. Lediglich entlang der B 169 werden die bestehenden straßenbegleitenden Gehölze im Zuge der Baumaßnahmen entfernt. Dies kann jedoch durch eine strukturreiche Extensivwiese mit Gebüschpflanzungen entlang der Bundesstraße ausgeglichen werden. Insgesamt werden somit die Flurholzbestände und Saumbiotope, die sowohl einen ökologischen als auch landschaftsbildbezogenen Wert aufweisen, angereichert und erhöht. Eine fachgerechte Pflege wird in einem zu erstellenden Monitoringplan präzisiert.

Laut **Karte 14 (Siedlungsrelevante Frisch-/Kaltluftentstehungsgebiete und Frisch-/Kaltluftbahnen)** handelt es sich bei der Vorhabensfläche um ein Kaltluftentstehungsgebiet. Maßgeblich ist dabei das Ziel 2.1.6.1.

Z 2.1.6.1 „Siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftbahnen sollen so gesichert werden, dass sie ihre klimaökologische Ausgleichsfunktion erfüllen können. Maßnahmen, die die Entstehung und den Abfluss von Frisch- und Kaltluft verhindern, sollen vermieden werden.“

Aufgrund der Bodeneigenschaften und der offenen strukturarmen Ackerfläche kann die Fläche in den Nachtstunden ohne Hindernisse ausstrahlen und die auf ihr lagernde Luft abkühlen, was ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet begründet. Bei vorliegender Fläche ist das klimaökologische Ausgleichspotenzial einschließlich einer thermischen und lufthygienischen Entlastung von Siedlungsgebieten jedoch nur sehr eingeschränkt vorhanden. Dies liegt vor allem an der großen Entfernung zu den dichter bebauten nächstliegenden Siedlungsbereichen und einer begrenzenden

Kuppe im südlichen sowie der deutlichen topographischen Erhebung einschließlich Bahndamm im östlichen Bereich. Gleichzeitig ist die Fläche aufgrund der verkehrlichen Situation lufthygienisch, auch in den Nachtstunden, vorbelastet. Dies kann jedoch durch die Anpflanzung von kleinklimatisch wertvollen Vegetationsbeständen (Heckengehölze, Bäume, Extensivwiesen) vermindert werden. Aus diesen Gründen ist von keiner Beeinträchtigung der Siedlungsbereiche auszugehen.

Auf detaillierte Ausführungen wird auf den Umweltbericht, Schutzgut Klima verwiesen (siehe Kap. 11.2.6).

Zusammengefasst kann demnach festgehalten werden, dass die Planung den im Regionalplan Region Chemnitz aufgeführten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

9.3 Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Döbeln

Der Flächennutzungsplan der Stadt Döbeln wurde am 06.04.1992 durch das Regierungspräsidium Leipzig genehmigt und erlangte am 25.06.1992 Rechtskraft [9]. Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes ging im Rahmen eines Flächentausches in den Jahren 1992/1993 von der Gemeinde Großweitzschen in das Gemeindegebiet der Stadt Döbeln über. In der Änderung des Flächennutzungsplanes (rechtswirksam seit 15.11.2001) sind die Flächen des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen (siehe Abb. 5).



Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Döbeln 1992, Änderung 01/2001 (in Kraft getreten am 15.11.2001) © RAPIS Freistaat Sachsen
grau mittel (G) = Gewerbliche Bauflächen
braun mittel (MD) = Dorfgebiete
rot mittel (W) = Wohnbauflächen
goldocker = Straßenverkehrsflächen (außerhalb des Geltungsbereiches des FNP)
(Farben gemäß PlanZV)

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf - „Karls Erlebnis Dorf“ entwickelt und festgesetzt werden soll und im derzeitigen Flächennutzungsplan gewerbliche Flächen in diesem Gebiet ausgewiesen sind, deckt sich derzeit das Planungsziel nicht vollständig mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Döbeln. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, könnte sich die Notwendigkeit einer Anpassung ergeben. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplanverfahren kann jedoch unter Anwendung des § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) entfallen.

Im Gesetzestext wird dazu ausgeführt:

„¹Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). ²Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert wird.“

Diese Möglichkeit kann die Stadt Döbeln aufgrund der Eingemeindungen der ehem. Gemeinde Ebersbach (2011), Teilen der ehem. Gemeinde Ziegra-Knobelsdorf (2013) sowie der ehem. Gemeinde Mochau (2016) in Anspruch nehmen.

Um den § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB anwenden zu können, sind dringende Gründe anzuführen. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Döbeln gem. § 1 Abs. 3 BauGB ist der vorzeitige Bebauungsplan „Döbeln Nord Karls Erlebnis-Dorf / Mittelsachsen“ von entscheidender Bedeutung.

Die Große Kreisstadt Döbeln ist gem. LEP 2013 ein Mittelzentrum im verdichteten Bereich des ländlichen Raumes mit etwa 24.000 Einwohnern. Der geplante Standort befindet sich im Schnittpunkt zweier überregionaler bedeutsamer Verbindungs- und Entwicklungsachsen. Döbeln ist als attraktiver Wohn- und Arbeitsort bekannt und zeichnet sich durch seine naturräumliche Lage, die maßgeblich durch die Täler der Freiburger Mulde und der Zschopau geprägt sind, aus. Die vorhandene Infrastruktur bietet bereits Erholungs- und Freizeitaktivitäten für Einwohner sowie Touristen.

Die Realisierung von „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ ist als Impulsgeber für die touristische Entwicklung der Stadt Döbeln zu werten. Aufgrund der zentralen Lage der Stadt in Sachsen schafft die Ansiedlung zugleich einen Mehrwert auf regionaler und Landesebene.

Mit Umsetzung des Vorhabens sind positive Auswirkungen auf den Bekanntheitsgrad der Stadt Döbeln und der Region Mittelsachsen, eine Erhöhung der Touristenanzahl sowie in Teilen die touristische Aufenthaltsdauer, ein Ausbau der Verkehrsinfrastruktur (Rad-/ Wanderwege, ÖPNV-Anbindung), die Vernetzung mit vorhandenen Gewerbeeinheiten in der Region sowie die Ansiedlung neuer Gewerbeeinheiten zu erwarten.

Neben der aufgezeigten Dringlichkeit ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes zuläs-

sig, wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Vorhabenstandort für „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und ist Teil eines geplanten Gewerbestandortes Döbeln Nord.

Mit der nunmehr beabsichtigten Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes „Karls Erlebnis-Dorf“ mit der Zweckbestimmung Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf an diesem Standort wird die Gewerbeflächenentwicklung auf Flächennutzungsplanebene nicht geändert, sondern lediglich präzisiert.

Mit den Eingemeindungen hat die Stadt Döbeln weitere potenzielle gewerbliche Bauflächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sowie Gewerbegebiete, bei denen rechtskräftige Baupläne vorliegen, in ihre Zuständigkeit übernommen. In die Gesamtbetrachtung der künftigen gewerblichen Entwicklung der Stadt Döbeln sind demnach auch freie Flächen im Gewerbepark „Am Fuchsloch“ (ca. 90.000 m²) sowie Entwicklungsflächen im Bereich Döbeln Masten (ca. 10.000 m²) und dem Gewerbegebiet Süd (ca. 18.000 m²) zu berücksichtigen. In der Bilanzierung der zur Verfügung stehenden Gewerbestandorte und möglichen Erweiterungsflächen wird eingeschätzt, dass mindestens der mittelfristige Bedarf abgedeckt werden kann.

Diese Argumentationskette hebt hervor, welche hohe Priorität die Schaffung von Baurecht für „Karls Erlebnis-Dorf / Mittelsachsen“ für die Stadt Döbeln einerseits besitzt und zum anderen, dass parallel eine Vereinbarkeit mit der weiteren Gewerbeflächenentwicklung in Döbeln umsetzbar ist und also der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.

Aufgrund der zahlreichen Eingemeindungen nach Döbeln mit fast einer Verdreifachung der Fläche ist die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes für das Gesamtgebiet der Stadt Döbeln nur langfristig möglich. Kurz- und mittelfristige Planungsentscheidungen zur Realisierung des Vorhabens müssten aufgeschoben werden. Um Nachteile für die Entwicklung der Stadt Döbeln zu vermeiden und in einem überschaubarem Zeitfenster planerisch die Weichen für die Realisierung des „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ zu stellen, ist der Bebauungsplan „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ gem. § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufzustellen.

9.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Döbeln

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH im Jahr 2013 erstellt. Als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist es in der Bauleitplanung zu berücksichtigen [10].

Vor dem Hintergrund einer dynamischen Angebots- und Nachfrageentwicklung sowie umfassender soziodemographischer Veränderungsprozesse wird die Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen städtebaulich geordneten Einzelhandelsstruktur in Döbeln angestrebt. Um diese Ziele zu erreichen, sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Zentren- und Standortgliederung vor:

- » Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

- » Zu entwickelnde Nahversorgungslagen
- » Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel

Wesentlich für den Erhalt und die Stärkung der Zentralität der Stadt Döbeln ist dabei vor allem der Schutz des innerstädtischen Zentrums. Dieses Anliegen ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 als wichtiger Planungsgrundsatz ausdrücklich erwähnt. Gleichzeitig muss die Stadt Döbeln in Wahrnehmung ihrer Funktion als Mittelzentrum sowohl für die eigene Wohnbevölkerung als auch für den mittelzentralen Verflechtungsbereich über ein entsprechendes Angebot an Handelseinrichtungen verfügen, welches die Nachfrage nach qualifiziertem Grundbedarf und ebenso ein breites Spektrum des spezialisierten höheren Bedarfs abdeckt.

Der Standort für das Sonstige Sondergebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist keiner der ausgewiesenen Zentrenstrukturen zuzuordnen. Die für Einzelhandelsbetriebe geltenden Ansiedlungsgrundsätze wurden deshalb geprüft und in der bauleitplanerischen Abwägung eingestellt.

Im Rahmen der nachfolgenden Auswirkungsanalyse konnte dabei festgestellt werden, dass die Ansiedlung von Karls Erlebnis-Dorf zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Döbeln führt. Dabei wurden die projektrelevanten Anbieter, deren Verkaufsfläche und der Gesamtumsatz in allen Standorttypen (Innenstadt, Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorte) in die Analyse eingeschlossen. Die Betrachtung zeigt, dass die vorhandenen projektrelevanten Angebotsstrukturen in der Stadt Döbeln hauptsächlich dem Grundversorgungsbedarf zuzuordnen sind, wodurch die wettbewerblichen Effekte als gering zu bewerten sind. Die größten Sortimentsüberschneidungen finden sich in der Innenstadt (v.a. spezialisierte Fachhändler), wobei sich auch hier die maximalen Umverteilungseffekte auf 2,3 % belaufen dürften. Nicht berücksichtigt wird das zusätzliche Nachfragepotenzial der Feriengäste, deren voraussichtliche Ausgaben bereits rund 52 % der im gesamten Untersuchungsraum (speziell die Innenstadt Döbeln) prognostizierten Umlenkungseffekte kompensieren könnten.

Im Ergebnis der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse steht das Vorhaben den Maßstäben und Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht entgegen.

9.5 Auswirkungsanalyse zum Vorhaben Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen

Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine umfassende Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Einzelhandelswirkungen einer Ansiedlung des Karls Erlebnis-Dorfs in der Stadt Döbeln erstellt [11]. Der betrachtete Untersuchungsraum beinhaltet dabei insbesondere die Stadt Döbeln und deren Mittelbereich sowie relevante Mittelzentren (inkl. Mittelbereiche). Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden näher erläutert.

Ausgangssituation und städtebaulich-planungsrechtliche Grundlagen

Das Planvorhaben „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.500 m². Die einzelnen Verkaufsflächen verteilen sich über das gesamte Gelände auf die

Manufakturen und Themenshops und sind überwiegend kleinstrukturiert. Jedoch fungieren sie unter dem gemeinsamen Konzept Karls Erlebnis-Dorf und sind demselben Betreiber untergeordnet, sodass sie folglich als zusammenhängender großflächiger Einzelhandel zu definieren sind. Damit überschreitet das Vorhaben zunächst grundsätzlich die Schwelle zur Großflächigkeit.

Im Landesentwicklungsplan Sachsen und im Regionalplan Westsachsen sind Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels festgelegt. Festzustellen ist jedoch, inwieweit für das Vorhaben die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO greift und die raumordnerischen Ziele für großflächigen Einzelhandel im konkreten Fall anzuwenden sind. Besondere Bedeutung kommt hierbei dem Integrationsgebot gem. Ziel 2.3.2.3 LEP Sachsen 2013 zu, demzufolge großflächiger Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Döbeln zulässig wäre.

Die o.g. Regelvermutung kann jedoch widerlegt werden, wenn im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass im konkreten Fall keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO zu erwarten sind. Dazu dürfen von dem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Anhaltspunkte für eine Widerlegung der Regelvermutung können in betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes begründet sein.

Betriebliche Atypik

Für das Planvorhaben bestehen eben jene hinreichenden Ansatzpunkte einer atypischen Besonderheit, die auf eine betriebliche Atypik, also ein Abweichen des Warenangebotes für den privaten Bedarf der Allgemeinheit, schließen lassen und nicht mit jenen großflächiger Einzelhandelsbetriebsformen gleichzusetzen ist, die der Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO zugrunde liegen. Folgende betriebliche Besonderheiten gewähren Rückschlüsse auf eine betriebliche Atypik des Vorhabens:

- » Einordnung der Einzelhandelsangebote in die Funktion des Freizeitparks
- » Angebotskonzept ist im Schwerpunkt auf erlebnis- und tourismusorientierten Einzelhandel ausgerichtet
- » Mehrheitlicher Kundenanteil kommt aus einem überregionalen Einzugsbereich
- » Übernachtungs-Gäste bringen ein zusätzliches Nachfragepotenzial in die Region
- » Erlebnisorientiertes Angebotskonzept grenzt sich vom Einzelhandel mit Versorgungscharakter ab
- » Manufakturen prägen den Einzelhandel
- » Sortimentskonzept von Karls geprägt durch hohen Anteil von Eigenmarken und individuelle Warenpräsentation wie z.B. musikalisch themenbezogene Warenpräsentation (Dr. Hufschlag, singende Weinflasche etc.)
- » keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die nahversorgungsrelevante Versorgung

Kundenherkunft sowie Warengruppen- und Umsatzstruktur

Der Einzelhandel in Karls Erlebnis-Dorf ist stark auf das Gesamtkonzept als Freizeitpark und auf touristische Zielgruppen ausgerichtet, nur in sehr wenigen Fällen stellt der Einkauf den Hauptanlass für einen Besuch bei Karls dar. Dabei ist der Einzelhandel eingebettet in ein Angebotskonzept, welches auch aus den weiteren Bausteinen Attraktionen, Manufakturen, Gastronomie und Beherbergung besteht. Es existiert demnach eine starke Wechselwirkung zwischen den angebotenen Produkten und den vorhandenen Dienstleistungen, was dem erlebnisorientiertem Gesamtkonzept eines Freizeitparks entspricht. Auf die Fläche von 2.500 m² bezogen, nimmt der Einzelhandel mit ca. 1,5 % bei insgesamt 17,2 ha eine nachrangige Stellung ein.

Die Einzelhandelsverkaufsflächen ordnen sich drei Themenwelten unter, wovon rund 75 % der Verkaufsfläche auf die zum Kauf verfügbaren Produkte der Manufakturen entfallen. Die Produkte stehen folglich in Verbindung zu den in Schaumanufakturen erbrachten handwerklichen Dienstleistungen. Auf den weiteren 25 % werden mit Karls Logo gelabelte sowie eigens designte Produkte in Themeshops angeboten. Die Produkte der Manufakturen und die Eigenmarken sind ausschließlich an den Standorten von Karls Erlebnis-Dorf oder im Onlineshop erhältlich.

Obwohl sich die Sortimente zwar formal zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung der Döbelner Sortimentsliste zuordnen lassen, so unterscheiden sie sich jedoch deutlich, u.a. durch eine geringere Vergleichsmöglichkeit und Austauschbarkeit der betreiberspezifischen Produkte (vgl. Branding, eigene Logos), der beschränkten Angebotsstruktur von handelsüblichen Produkten und damit der Außen- und Wettbewerbswirkung. Es ist somit ein deutlicher Unterschied zum Lebensmittelhandel und dem reinen Versorgungskauf festzustellen. Außerdem wird eine Sortimentsabdeckung in keiner Warengruppe erreicht bzw. angestrebt. Das angebotene Warensortiment erreicht in keinem Bereich eine fachhandelsrelevante Sortimentstiefe.

Darüber hinaus richten sich die Angebote in besonderem Maße an touristische Zielgruppen, deren Hauptanlass nicht der Einkauf selbst ist und deren Ansprüche sich deutlich von der örtlichen Nachfrage, insbesondere den klassischen Versorgungseinkäufen, abheben („Impulskäufe vor Ort“). Dies spiegelt sich auch in den nur anteilig regionalen Kundenanteilen des Freizeitparks wider. So ist, abgeleitet aus Kundenherkunftsanalysen für bereits bestehende Karls-Standorte, davon auszugehen, dass nur etwa 26 % der Kunden aus dem definierten Untersuchungsraum kommen werden, auf den wiederum ein begrenzter Umsatzanteil von ca. 19 % entfällt. Demnach überwiegen die überregionale Ausstrahlung und Kundenbindung, die wiederum auch die konkrete sortimentsbezogene Nachfrage vor Ort bestimmen. Auch dadurch hebt sich das Angebot von Karls von klassischen Einzelhandelsbetrieben, von Verbrauchermärkten und Fachmärkten mit geringer regionaler Ausstrahlung, ab. Die Ansprüche der Übernachtungsgäste und Tagesbesucher an das touristische Einzelhandelsangebot, das Umfeld und an die Öffnungszeiten heben sich ebenso deutlich von einer örtlichen, bedarfsorientierten Nachfrage ab.

Städtebaulich-funktionale Auswirkungen des Planvorhabens auf den Untersuchungsbereich

Neben den o. a. Hinweisen auf eine betriebliche Atypik wurde im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse konkret nachgewiesen, dass keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu besorgen sind. Dabei wurde sowohl der wettbewerbsrelevante Einzelhandel in der Stadt Döbeln

(v.a. Innenstadt) und deren Mittelbereich als auch projektrelevante Anbieter der Innenstädte relevanter Mittelzentren im definierten Untersuchungsbereich in die Analyse im Sinne eines „Worst-Case“-Ansatzes einbezogen. Der Schwerpunkt lag dabei auf den drei Hauptwarengruppen Lebensmittel, Drogeriewaren und Geschenkartikel / GPK (Glas-Porzellan-Keramik). Der Anteil weiterer (zentrenrelevanter) Warengruppen (z.B. Bekleidung, Schuhe etc.) spielt im Erlebnis-Dorf nur eine untergeordnete Rolle, sodass nur marginale Kunden- und Umsatzbindungen ohne spürbare Wettbewerbsauswirkungen nachgewiesen werden könnten.

Die Analyse der Auswirkungen auf die regionalen Versorgungsstrukturen der Stadt Döbeln und deren Mittelbereich (inkl. Stadt Hartha, Leisnig, Waldheim, Roßwein) ergab, dass keine relevanten wettbewerblichen Umsatzeffekte zu erwarten sind, was vor allem auf die Versorgungsfunktion der projektrelevanten Anbieter und damit geringfügigen Wettbewerbsüberschneidungen in den bestehenden Angebotsstrukturen zurückzuführen ist. Ein teilweise konkurrierendes Angebot besteht lediglich mit Fachhändlern spezialisierter Lebensmittel. Es ist jedoch auch davon auszugehen, dass die Beherbergung von überregionalen Feriengästen (Hotel mit 200 Betten) zu einem zusätzlichen Umsatzpotenzial für die Region und damit zu einer anteiligen Kompensation der Umlenkungseffekte führen wird.

Ähnliches gilt auch für den wettbewerbsrelevanten Einzelhandel in den Mittelzentren des erweiterten regionalen Untersuchungsraumes (Freiberg, Grimma, Meißen, Mittweida, Oschatz, Riesa). Auch hier ist festzustellen, dass das Angebot des Erlebnis-Dorfes keine Grundversorgung darstellt und mit keinen bis nur unwesentlichen Angebotsüberschneidungen zu rechnen ist.

In Bezug auf die tatsächliche regionale Marktabschöpfung kann festgehalten werden, dass sich diese für die relevanten Warengruppen auf einem äußerst niedrigen Niveau beläuft. Danach beträgt die erwartbare Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum ca. 2,1 Mio. Euro, was einem Anteil von 0,9 % entspricht. Damit sind die von Planvorhaben ausgehenden Umlenkungseffekte als geringfügig einzustufen. Dies ist u.a. auf den hohen überregionalen Kundenanteil, das spezialisierte themen- und tourismusorientierte Sortiment und das wechselseitige Zusammenspiel der unterschiedlichen Bausteine zurückzuführen. Schädliche Auswirkungen auf Anbieter und die nahversorgungsrelevanten Strukturen im Untersuchungsraum können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Fazit

Mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse ist nachgewiesen, dass sich das Vorhaben Karls Erlebnis-Dorf nicht auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Döbeln auswirken. Ursächlich ist das Gesamt- und Angebotskonzept des Vorhabens, welches letztlich zu einer besonderen betrieblichen Atypik führt, die sich vom üblichen Einzelhandel abhebt und folglich auch nur begrenzte Wettbewerbswirkungen generiert.

Die Vermutung nicht nur unwesentlicher Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist damit für das Vorhaben Karls Erlebnis-Dorf widerlegt.

Hinweis:

Die Auswirkungsanalyse wurde in überarbeiteter Form im Zeitraum vom 16.11.2021 bis 23.12.2021 bei 15 ausgewählten Städten, Behörden und TöBs beteiligt. Die Landesdirektion hatte bereits im Vorlauf die betriebliche Atypik mit Schreiben vom 23.09.2021 anerkannt, jedoch noch weiteren Präzisierungsbedarf angeregt. Von einer weiteren Präzisierung der Auswirkungsanalyse wurde jedoch abgesehen. Aufgrund der vorliegenden betrieblichen Atypik konnte in der o. a. Auswirkungsanalyse festgestellt werden, dass keine städtebaulich relevanten Auswirkungen mit dem Vorhaben einhergehen und nur marginale Wettbewerbswirkungen auf die Stadt Döbeln, den Mittelbereich und umliegende Mittelzentren zu erwarten sind. Danach ist planerisch bereits abzusehen, dass sich die grundlegenden Aussagen auch nach einer weiteren Präzisierung nicht ändern werden.

10 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

10.1 Ortsbeschreibung, Nutzung und Topographie

Das Plangebiet umfasst eine an der B 169 in der Gemeinde Döbeln, Gemarkung Gärtitz gelegene Fläche von ca. 17 ha, die als zukünftiger Betriebsstandort im Sinne eines ländlich orientierten Erlebnis-Dorfes von der Karls Tourismus GmbH entwickelt werden soll.

Die Flächen befinden sich seit Oktober 2020 im Eigentum der Karls Tourismus GmbH und sind in den letzten Jahren intensiv als Ackerflächen genutzt worden. Die drei bestehenden Arme des Knotenpunktes B 169/ A 14-Südrampe liegen auf dem Hoheitsgebiet der Gemeinde Großweitzschen.

Die geodätische Höhe des Areals beträgt im Nordwesten, von der BAB 14 ausgehend ca. 199 m ü. NHN und fällt nach Südosten (außerhalb des Geltungsbereiches) auf ca. 184 m ü. NHN ab, was einem Höhenunterschied von etwa 15 m entspricht. Die Topografie des Geländes ist somit primär gekennzeichnet von einem Geländegefälle von Nordwest nach Südost.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, die nächstliegende Bebauung ist der Gewerbepark Mockritz westlich der B 169. Für diesen wurde ein Plateau modelliert, welches einige Meter aus der Umgebung herausragt. Die Flächen des Gewerbegebietes sind derzeit zu einem Großteil mit Nutzungen gemäß BPL „Gewerbegebiet Mockritz“ belegt. Die dem Plangebiet nächstliegenden Unternehmen sind ein McDonald's Fast Food Restaurant, eine Spielhalle sowie eine Tankstelle mit Autohof.

Die aufgezählten Nutzungen liegen am Rande des Hochplateaus und sind vom Plangebiet aus gut erkennbar. Dabei beträgt der geringste Abstand von der westlichen Gebietsgrenze bis zum Gewerbegebiet etwa 80 m. Erschlossen wird dieses Gebiet über eine Anbindung von der B 169 über die Straßen Heiterer Blick und Gärtitzer Straße.

Die nächstliegende Wohnnutzung befindet sich knapp 320 m nördlich vom Plangebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Autobahn, am Rande der Ortschaft Gadewitz, Gemeinde Großweitzschen. Das nächstliegende Wohngebäude der Stadt Döbeln stellt die nördliche Begrenzung des Ortsteils Gärtitz dar und liegt ca. 700 m südwestlich des Geltungsbereiches.

Die bisherige Nutzung des Plangebietes umfasst fast vollständig Ackerland, das sich als ausgeräumte Struktur ohne Gehölzbestand darstellt. Am östlichen, nördlichen und westlichen Rand hingegen wird es von - die angrenzenden Verkehrsflächen (BAB 14, B 169, Bahnstrecke) begleitenden - Saumstreifen mit Gehölzen eingefasst, die weitgehend außerhalb des Plangebietes liegen. Durch ihre Höhenlage sind die Flächen am Fußpunkt des Bahndamms zeitweise wechselfeucht.

Darüber hinaus liegt das Gebiet vollständig im Trinkwasserschutzgebiet der Zone III der „Wasserfassungen Klitzschbach und Gärtitz“ gemäß § 46 SächsWG.

10.2 Angrenzende Nutzungen

Die angrenzenden Nutzungen sind in Kapitel 2 dieser Begründung aufgeführt. Die Lage des Plangebietes zu den benachbarten Nutzungen ist in Abb. 5, Kap. 9.3 dargestellt.

10.3 Technische Infrastruktur

10.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch bisher nicht erschlossen. Die Voraussetzungen für eine Verkehrsanbindung sind jedoch gegeben. Insbesondere die Lage an der Autobahnanschlussstelle AS 34 Döbeln-Nord der BAB 14 bietet die Möglichkeit den überregionalen Verkehr aus Leipzig und Dresden gebündelt auf das Plangebiet zu leiten. Zudem grenzt der Geltungsbereich direkt an die B 169, sodass auch die Verkehrsströme wie etwa aus Riesa, Döbeln und Chemnitz gut aufgenommen werden könnten. Als günstig erweist sich darüber hinaus die Einmündung der Autobahnabfahrt bzw. -zufahrt, die sich unmittelbar westlich und nördlich des Plangebietes befindet. Die gedachte Fortsetzung dieser Achse führt direkt in den südlichen Bereich des Plangebietes hinein.

Daher sollte bereits im BPL von 2007 die bisherige Einmündung zu einer Kreuzung ausgebaut werden, wobei der zusätzliche vierte Knotenarm als Erschließung des Gewerbegebietes vorgesehen war. Der Planumgriff gemäß Beschlussvorschlag zum Grundsatzbeschluss der Stadt Döbeln vom 12.07.2007 umfasste ebenso den Kreuzungsbereich der geplanten Anschlussstelle des Gewerbegebietes an das öffentliche Straßennetz. Dieser Bereich gehörte gleichzeitig zur Straßenplanung der B 169. Dazu wurde ein Planfeststellungsverfahren (Beschluss vom 16.10.2007) am 27.12.2007 abgeschlossen, der damalige Geltungsbereich angepasst und der Knotenpunkt B 169/ A 14-Südrampe auf Grundlage der Planfeststellung ausgebaut.

In Zusammenhang mit der geplanten Ansiedelung waren auch das zukünftige Verkehrsaufkommen sowie der bauliche Anpassungsbedarf des Knotenpunktes zu prüfen. Dafür wurde ein Gutachten inkl. Stellflächenkonzept in Auftrag gegeben. Mehr dazu in Kap. 12.2.1 und 12.2.2.

10.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) | Geh- und Radwegenetz

ÖPNV

Das Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die Haltestellen „Gärtitz, Abzweig B 169“ und „Gärtitz, Gasthof“ der Stadtbuslinie C (W.-Eckard-Str. - Busbahnhof - Hauptbahnhof - Gärtitz - Hauptbahnhof - Busbahnhof - W.-Eckard-Str., wochentags stündlich, Samstag, Sonn- und Feiertag 3x bzw. 4x am Tag) liegen zwar

jeweils lediglich 1,5 Kilometer vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt, sind jedoch nicht über eigene Geh- oder Radwege direkt vom Plangebiet aus erreichbar.

Die folgenden Buslinien verkehren als Schülersonderlinien im Gemeindegebiet Döbeln sowie der Nachbargemeinde Großweitzschen:

- » Buslinie 850: (Kiebitz - Strocken) - Westewitz - Großweitzschen – Döbeln; wochentags jeweils 2x morgens und 3x nachmittags
- » Buslinie 861: Gadewitz - Mockritz - (Großweitzschen), wochentags jeweils 1x morgens
- » Buslinie 889: Döbeln - Ostrau - (Jahna) – Schrebitz; wochen- oder feiertags, 7x nachmittags.

Am Hauptbahnhof Döbeln, welcher sich westlich am Rand des Stadtgebiets befindet, besteht Anschluss an die Regionalbahnlinien RB 45 zwischen Chemnitz und Elsterwerda sowie die RB 110 in Richtung Leipzig. Das Plangebiet selbst befindet sich westlich der Bahnstrecke Riesa-Chemnitz, ist jedoch nicht direkt angeschlossen. Die nächsten Haltestellen befinden sich in Zschoitz (ca. 2,5 km Richtung Norden) und Döbeln (Hauptbahnhof ca. 3,5 km Richtung Süden).

Rad- und Fußverkehr

Dem Rad- und Fußverkehr stehen im Umfeld des Planungsgebiets mit Ausnahme eines Wirtschaftsweges zum Ortsteil Gärtitz 120 m südlich des Plangebietes und eines sehr schlecht ausgebauten Weges entlang des Gärtitzer Baches östlich der Bahnlinie derzeit keine Verkehrsanlagen zur Verfügung. Auf der an das Untersuchungsgebiet angrenzenden B 169 mit einer zugelassenen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h ist die Mitnutzung durch den Radverkehr im Mischverkehr auf der Fahrbahn theoretisch gestattet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit (hohe Verkehrsbelastung und Geschwindigkeit) sollte der Radverkehr bei Straßen der EKL 1 und 2 jedoch nicht auf der Fahrbahn zugelassen werden und ist von Kfz-Verkehr räumlich zu trennen. Da im Seitenraum aktuell desig-nierten Wege vorhanden sind, ist eine neue Fuß- und Radverkehrskonzeption zu entwickeln (mehr dazu in Kapitel 12.2.3).

10.3.3 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist medientechnisch derzeit nicht erschlossen. Erste Grundaussagen hinsichtlich der Erschließungsbedingungen zur Ver- und Entsorgung auf Ebene des Bebauungsplanes konnten bereits durch ein Erschließungs- und Niederschlagswasserkonzept entwickelt werden. Vertiefte technische Lösungen und Anbindepunkte, die in Betracht kommen, wurden darüber hinaus mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt (siehe Kapitel 12.3).

10.4 Altlasten und Baugrund

Altlasten

Gemäß den Inhalten der Begründung des BPL 2007 sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen nach dem vorliegenden Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 5.4.2, Stand 2007) erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast im Sinne des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.

Baugrund

Im Zuge der Planung des Gewerbe- und Industriegebietes „Döbeln-Nord/Gärtitz“ wurde mit Stand vom 25.04.1995 auch ein Übersichtsgutachten mit Aussagen zur prinzipiellen Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens erarbeitet [12]. Dabei befindet sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes im nördlichen Teilbereich und somit vollständig im Untersuchungsgebiet, das sich jedoch über ein deutlich größeres Areal bis hin zum Ortsteil Gärtitz erstreckte.

Zur Ermittlung der Untergrundverhältnisse wurden im Gutachten insgesamt 12 Rammkernsondierungen durchgeführt, von denen sich drei im heutigen Plangebiet befinden.

Im Ergebnis der Auswertungen konnte festgestellt werden, dass der Boden grundsätzlich als Baugrund geeignet ist und darüber hinaus auch als Verfüllmaterial zum Geländeausgleich verwendet werden kann. Im Einzelfall sind jedoch baugrund- bzw. bodenverbessernde Maßnahmen (z. B. Fundamentgestaltung/Bekalkung) durchzuführen. Ein Grundwasserspiegel wurde während der Bohrarbeiten nicht festgestellt.

Die überschlägige Beurteilung der Versickerungseigenschaften für den Lösslehm ergab, dass mit Durchlässigkeitswerten von $k_f = 5 \times 10^{-7} \dots 5 \times 10^{-8} \text{ m/s}$ ungeeignete Bedingungen für eine Versickerung vorhanden sind. Zudem ist eine negative Beeinflussung der Baugrundeigenschaften durch den Versickerungsvorgang und damit verbundene Setzungsdifferenzen nicht auszuschließen. Aufgrund der ungünstigen Durchlässigkeitseigenschaften des Lösslehms wurde deshalb von einer Versickerung auf dem zu bebauenden Gelände abgeraten.

Darüber hinaus wurde im Zuge des Bebauungsplanes ein geotechnischer Bericht vom 24.11.2021 mit Aussagen hinsichtlich der Baugrund- und Gründungsverhältnissen [13] erarbeitet.

Zur Erkundung der Baugrundbedingungen wurden acht Rammkernsondierungen (RKS) bis zu 6 m unter die vorhandene Geländeoberfläche durchgeführt. Oberflächennah liegen (ehemaliger) Mutterboden und Auffüllungen als zumeist schwach bis mäßig humose Schluffe bis zu einer Tiefe von 0,2 m bis 0,4 m und zum Teil 1,4 m vor. Es ist von einer überwiegend lockeren, geländenah durch Verkehrsbelastungen mitteldichten (bis dichten) Lagerung auszugehen. Darunter befinden bis zu den Endteufen der Rammkernsondierungen sehr schwach kiesige, teilweise schwach feinsandige und sehr schwach, räumlich bis mäßig tonige Schluffe. Dabei handelt es sich um Löss und geländenah um Lösslehm. Diese lagern mindestens mitteldicht. Derzeit ist die Konsistenz mit steifplastisch bis halbfest, selten bis weich einzuschätzen.

Da die Böden nur gering durchlässig sind, wirken sie stauend. Aus diesem Grund wird vom Gutachter eine geschlossene Oberflächenentwässerung empfohlen (Rinnen, Abläufe). Eine Versickerung ist wegen den nahezu wasserdichten Eigenschaften des Lehms nach derzeitigem Kenntnisstand sehr gering (Durchlässigkeitsbeiwert $k_f \text{ [m/s]}: </> < 1 \cdot 10^{-6}$). Für das geplante Regenrückhaltebecken ist demnach keine Abdichtung nötig.

Während der Erkundung wurde kein permanentes Grundwasser eingemessen. Temporäres Stau- und Schichtenwasser wird sich auf und in dem lehmigen Untergrund ausbilden. Das Auflagern und Einbetten von Rohrleitungen sowie das Gründen von Schächten und Verkehrsflächen wird aufgrund

der mäßig bis guten Tragfähigkeit der mineralischen Böden ohne Probleme möglich sein. Jedoch ist der Einbau einer gesonderten Rohrauflagerungsschicht erforderlich. Der Mutterboden und die anstehenden Aufschüttungen sind i. d. R. stark zusammendrückbar und für das Abtragen von Lasten wenig geeignet. Es wird ein Austausch durch ein Sandpolster empfohlen.

Für den Leitungs- und Straßenbau wird keine gesonderte Wasserhaltung benötigt. Jedoch sollte die Bauausführung vorzugsweise in der trockenen Jahreszeit (Spätsommer) erfolgen. Die Baugruben und Leitungsgräben sind ordnungsgemäß abzuböscheln und auszusteifen. Für kurzfristige und unbelastete Böschungen bis zu 3 m und oberhalb des Grundwassers ist ein Böschungswinkel von 55° bis 65° anzunehmen. Werden Gräben bis 1,25 m Tiefe zeitnah wieder gefüllt, können diese auch steiler ausgeführt werden.

Zusammenfassend wird der Standort bezüglich der Untergrundverhältnisse für das Bauvorhaben als geeignet eingeschätzt.

Hinweis: Da es sich bei dem vorliegenden Gutachten nur um eine lokal begrenzte Erkundung handelt und somit nur beschränkt repräsentativ sein kann, könnten bei Erdarbeiten andere als die zu erwartenden Bodenverhältnisse angetroffen werden. Die freigelegte Gründungssohle (offene Baugrube bzw. Planum) ist durch den Sachverständigen für Geotechnik (Baugrundgutachter) auf Übereinstimmung mit der Vorhersage zu überprüfen. Bei der Erkundung gab es keine weiteren organoleptischen Auffälligkeiten. Die Bauausführung ist dennoch sorgfältig zu beobachten und ggf. verdächtiger Aushub zu prüfen.

10.5 Abriss der geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse am Standort

Am Standort sind klar gegliederte hydrogeologische Verhältnisse anzutreffen. Lokaler Hauptgrundwasserleiter sind die Unteren Döbelner Schotter. Dabei handelt es sich um vorwiegend kiesige Bildungen. Ihre Mächtigkeiten liegen i. d. R. bei Werten von >10 m bis 15 m. Sie sind im gesamten Einzugsgebiet flächenhaft aushaltend verbreitet, bilden den Nutzhorizont der Trinkwassergewinnung der WF Gärtitz und sind damit räumliche Basis der ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

Oberhalb der Unteren Döbelner Schotter ist ein Beckenschluff verbreitet. Er hat eine markante Zeichnung als sog. Bänderschluff. Seine Mächtigkeiten sind im Gebiet mit 2...9 m bekannt. Er weist neben der namensgebenden Schluff-Fazies auch eingeschlossene tonige Lagen auf. Er wirkt im hydrodynamischen Sinne als abschirmend und schützend für den Nutzhorizont der Unteren Döbelner Schotter. Die Schichtenfolge ist als Grundwasserstauer anzusprechen.

Im geologisch-hydrogeologischen Regelprofil folgen zum Hangenden die Oberen Döbelner Schotter. Dabei handelt es sich um eine sehr wechselhafte Folge von kiesigen, sandigen bis hin zu anteilig auch schluffigen Schichten. Auch die Oberen Döbelner Schotter sind per se als Grundwasserleiter anzusprechen. Allerdings sind sie i.d.R. nicht aushaltend wasserführend. Es dominieren lokale Schichtwasserführungen mit oft geringerer und begrenzter Verbreitung.

Das Gesamtpaket der Oberen und Unteren Döbelner Schotter mit den eingeschlossenen Beckenschluffen ist stratigraphisch dem Elster-2 Stadium zuzuordnen.

Oberhalb dieser Bildungen sind holozäne bis weichselglaziale Hanglehme und vor allem Lösslehme verbreitet. Sie haben Mächtigkeiten von i.d.R. 8...15 m, wobei die niedrigeren Werte für die Talstrukturen typisch sind und höhere Werte in den Hanglagen vorgefunden werden. Sie bilden die Abschirmung der beiden Grundwasserleiterkomplexe (der Döbelner Schotterkomplexe) zur Erdoberfläche.

Geohydraulisch sind die oberflächennahen Sedimente als wenig durchlässig bekannt. Ermittelte Durchlässigkeiten (k_f -Werte) liegen in Bereichen deutlich kleiner 10^{-7} m/s. Mit dieser Charakterisierung wird deutlich, dass sie nur eine sehr untergeordnete Rolle für die lokale Grundwasserneubildung spielen.

10.6 Trinkwassergewinnung und hydrogeologische Bilanzgrößen

Das Plangebiet Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen befindet sich innerhalb der Zone III des mit Verordnung (VO) des Landkreises Döbeln am 10.12.2007 festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) der Wasserfassungen Klitzschbach und Gärtitz [14] (siehe Abb. 6).

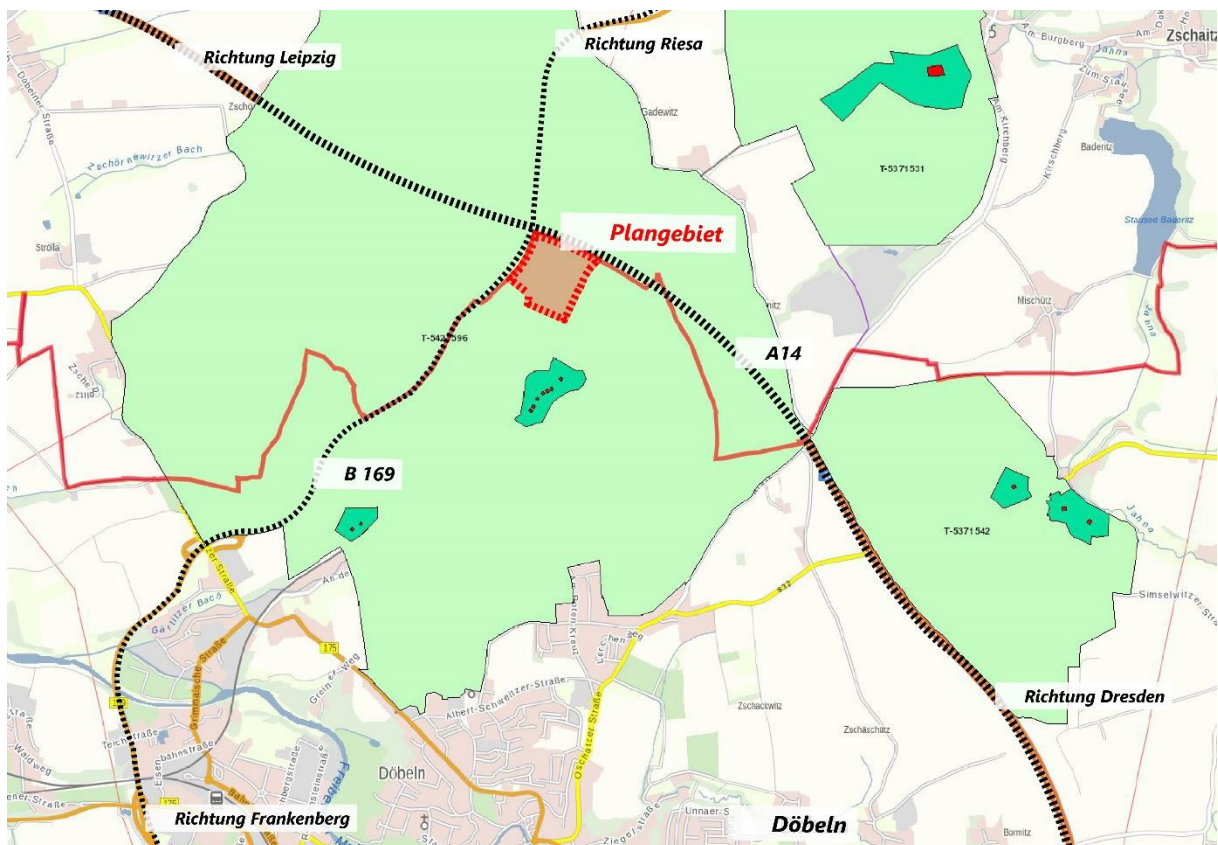


Abb. 6: Wasserschutzgebiet der Wasserfassungen Klitzschbach und Gärtitz (T-542 1596) ©Geoportal Sachsen ©ICL
mintgrün hell = Trinkwasserschutzzone III (TWSZ)
mintgrün mittel = Trinkwasserschutzzone II
flächig rot = Trinkwasserschutzzone I

Die Schutzzone III (= weitere Schutzzone) wurde für die Wasserfassungen Gärtitz und Klitzschbach als gemeinsame Schutzzone festgelegt. Über sie wird gewährleistet, dass die zur Trinkwassergewinnung genutzten Aquiferbereiche vor Veränderungen und Eingriffen geschützt werden. Beide Wasserfassungen sind aufgrund ihrer Fördermengen und der guten Qualität des Rohwassers für die Trinkwassergewinnung bedeutungsvoll. Ihre Förderbrunnen stehen in den Horizonten der Unteren Döbelner Schotter. Die genehmigten maximalen Fördermengen beider Wasserfassungen betragen zusammen 3.980 m³/d. Im Einzelnen setzen sie sich aus folgenden Standortwerten zusammen:

$$Q_{365} \text{ WF Gärtitz} = 2.900 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_{365} \text{ WF Klitzschbach} = 1.080 \text{ m}^3/\text{d}$$

Es wird deutlich, dass es sich insbesondere bei der WF Gärtitz um eine überaus leistungsfähige Wasserfassung handelt.

Betrachtet man die summierten Q_{365} -Werte als Bilanzgröße der lokalen Trinkwasserförderung, so ergibt sich eine max. Nutzungsmenge von 46 l/s. Diese Menge muss über die Grundwasserneubildung im Einzugsgebiet generiert und abgesichert werden. Das dafür notwendige sog. Grundwasserangebot zeigt die sich erneuernden, also nutzbaren Grundwasservorräte im Einzugsgebiet auf. Sie werden über die lokale Grundwasserneubildung gebildet. Folgende Bilanzgrößen sind für Einzugsgebiet und Dargebot auszuweisen:

Das gemeinsame hydrogeologische Einzugsgebiet ist für die beiden Wasserfassungen mit 22,1 km² (also 2.210 ha) anzugeben.

Die Grundwasserneubildung im Teileinzugsgebiet Gärtitz ist im Mittel mit 33,15 l/s anzugeben. Dabei gelten jeweils unterschiedliche Größen für die verbreiteten Flächenanteile Lockergestein bzw. die Festgesteinsanteile (30,1...36,2 l/s).

Für das Teileinzugsgebiet Klitzschbach ist die Grundwasserneubildung im Mittel mit 19,25 l/s anzugeben. Auch hier gelten unterschiedliche Größen in den Verbreitungsflächen Lockergestein und Festgestein (15,9...22,6 l/s).

In der Summation können für bilanzierende Aussagen für das Gesamteinzugsgebiet 52,4 l/s angesetzt werden. Auf dieser Basis erfolgten auch die Berechnungen zur Bestimmung der Anforderungen an die Trinkwasserschutzzone. Es ist zu bemerken, dass dieser Ansatz unter sehr konservativen Randbedingungen ermittelt wurde. Alternative Berechnungen zur lokalen Grundwasserneubildung (im verbreiteten Lockergesteinsbereich nach BAGROV/GLUGLA und im Festgesteinsbereich über Schlüsselkurven) liegen insbesondere für den Bereich Gärtitz deutlich oberhalb dieser Größenordnung.

Hinweis: Innerhalb des TWSZ III sind u.a. die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des § 4 der o.g. Verordnung sowie die Anforderungen der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) sowie der einschlägigen DWA-Regelwerke einzuhalten. Dabei ist die dauerhafte Regenerationsfähigkeit des Wasserangebotes zu gewährleisten und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu vermeiden. Stoffliche Verunreinigungen während Bau

und Betrieb sind demnach durch das Auffangen, die Behandlung und die kontrollierte Ableitung bzw. Versickerung auszuschließen. Auf Kap. 20.6 wird verwiesen.

10.7 Archäologie und Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst wie in der näheren Umgebung liegen keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

In Bezug auf den Bodendenkmalschutz besitzt die Gegend hohe archäologische Relevanz. So ist sie als fundreiches Altsiedelland Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft, was bereits im Jahr 2007 durch prähistorische Siedlungsfunde im Zuge der Grabungen im Gewerbegebiet Mockritz nachgewiesen wurde. Der Landschaftsplan als Begleitplan zum Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle auf „vermutete Siedlungen“ aus der Jungsteinzeit hin.

Die archäologische Relevanz des konkreten Vorhabenareals belegen zudem zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Siedlungen des Frühneolithikums, der Bronzezeit und des Frühmittelalters [D-28270-02], Siedlungspuren des Spätneolithikums [D-28270-04], Erdwerke noch unbekannter Zeitstellung [D-28270-04, D-28270-05] sowie vorgeschichtliche Gräber und Siedlungsspuren [D-28270-05]). Durch die übermittelten Unterlagen des Landesamtes für Archäologie wird darüber hinaus deutlich, dass das Plangebiet im südwestlichen Bereich durch die bekannte und verzeichnete Denkmalfläche (D-28270-02) berührt wird.

Um das archäologische Fund- und Befundaufkommen quantitativ und qualitativ bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens einschätzen zu können, wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Archäologie vor Beginn der Baumaßnahmen eine archäologische Voruntersuchung (erster Grabungsabschnitt) im Bereich der geplanten Freizeiteinrichtung durchgeführt und abgeschlossen. Dazu wurden die oberen Bodenschichten bis auf die archäologischen Schichten, Befunde und Strukturen in einem repräsentativen Raster abgetragen. Die Fundstellen wurden kartiert. Die weitere archäologische Vorgehensweise bemisst sich anhand der Grabungsergebnisse und den entsprechend festgelegten Flächen. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen wurden zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

10.8 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die stark frequentierte Bundesautobahn A 14 tangiert. Die von ihr ausgehenden Belastungen wirken sich bis in das Plangebiet hinein aus. Ebenso sind schon Vorbelastungen des vorhandenen Gewerbes im Gewerbepark Mockritz, die sich auch auf das Plangebiet auswirken, zu finden.

Für das ursprünglich geplante Gewerbe- und Industriegebiet „Döbeln-Nord/Gärtitz“, bei welchem am 24.08.1995 mit Stand Vorentwurf die Bearbeitung ausgesetzt wurde, erstellte die Firma G.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH Zwickau mit Stand vom 04.05.1995 eine Schallimmissionsprognose. Der Geltungsbereich des damaligen Bebauungsplanes umfasste jedoch deutlich mehr Flächen.

Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen bezüglich Immissionsorten, Verkehrsbelegungszahlen, Vorbelastungen durch das vorhandene Gewerbe in der Umgebung sowie weiterer Parameter unterliegen heute anderen Maßstäben und Gesetzen. So wurden in den 1990er Jahren keine flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegel festgesetzt, lediglich erfolgte nach den darin allgemein zulässigen Immissionsrichtwerten eine Gliederung in GI- und GE-Gebiete.

Die Passfähigkeit zur Planung aus 2007 (Rechts- und technische Normen sowie Planumgriff, aktuelle Emissionssituation) war somit nicht gegeben und musste nach den Maßgaben der DIN 45691 vom Dezember 2006 unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den benachbarten gewerblichen Nutzungen durch eine Emissionskontingentierung der Plangebietsflächen hergestellt werden.

In dem Gutachten aus dem Jahr 2006 war somit einerseits die Betrachtung nach TA Lärm für die gewerblichen Nutzungen und andererseits die Untersuchung ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet (z. B. Büro- und Wohnnutzung) vor den Verkehrslärmimmissionen der nächstliegenden Verkehrswege vorzunehmen. Es wurden u. a. Emissionskontingente für Teilflächen im Tag- und Nachzeitraum festgesetzt. Ebenso wurde sichergestellt, dass die Geräuschimmissionsplanwerte der Umgebung auf das geplante Gewerbegebiet eingehalten wurden. Darüber hinaus wurden Verkehrslärmimmissionen prognostisch ermittelt.

Im Rahmen einer erneuten schalltechnischen Untersuchung werden für den vorliegenden Bebauungsplan die Vorbelastungen durch das vorhandene Gewerbe, getroffene Annahmen bezüglich der gesetzten Immissionsorte sowie die Verkehrslärmimmissionen untersucht. Dazu wurde das Gutachterbüro SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH beauftragt. Mehr dazu in Kap. 12.4.

11 Umweltbericht

11.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- » die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- » die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan und ist ausgehend von der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB auszuarbeiten. Dabei werden die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Menschen (insbesondere die menschliche Gesundheit) und kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern betrachtet. Der Umweltbericht stellt somit eine wesentliche Grundlage für die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung entsprechend § 1a BauGB dar.

Mit der vorliegenden Planung soll die planungsrechtliche Sicherung einer kulturell und touristisch geprägten Freizeiteinrichtung in Form eines Erlebnis-Dorfes mit Manufakturenmarkt, Gastronomie, Handel, Freizeitparkattraktionen, Beherbergung und ergänzenden Einrichtungen sowie deren Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die Karls Tourismus GmbH beabsichtigt, den Bereich als ländlich orientierten Freizeitpark auszubauen und somit städtebaulich umzustrukturieren, um eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung zu sichern. Damit ist eine bauliche und funktionale Entwicklung des Standortes unter Beachtung aller umweltrelevanten Sachverhalte zu ermöglichen.

Zur Prüfung der Umweltverträglichkeit wird wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.
- b) Festlegung der Stadt Döbeln, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 11.1.1.4).
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe Kap. 11.2).
- e) Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

Als erster formaler Schritt wurde dazu am 20.04.2021 ein Erörterungstermin mit Vertretern des Landratsamtes, insbesondere der unteren Wasserbehörde sowie der unteren Naturschutzbehörde, durchgeführt. Im Vorfeld wurde eine Scoping-Vorlage an das Landratsamt überreicht zur Verteilung

an alle relevanten Referate.

Der Termin diene auch der Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (Gegenstand, Umfang und Inhalt der Umweltprüfung) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die Bearbeitung der Umweltprüfung erfolgt parallel zum B-Planverfahren.

Als Bearbeitungsmaßstab wird für die Betrachtung des Plangebietes selbst der Maßstab 1:1000 herangezogen, für den im Rahmen des Grünordnungsplanes ein Bestandsplan sowie der Grünordnungsplan selbst erstellt wurden.

Die ggf. erforderlichen schutzgutbezogenen, über das Plangebiet hinausgehenden, Sondergutachten wurden bzw. werden jeweils in einem angemessenen kleineren Maßstab erarbeitet.

11.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

11.1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen u.a. folgende wesentlichen Ziele erreicht werden (vgl. Kap. 4):

- » Schaffung von Baurecht zur Ermöglichung der Ansiedlung eines ländlich orientierten Freizeitparks mit Beherbergung, Stellplatzflächen und Wirtschaftshof
- » Entwicklung einer derzeitigen Ackerfläche zu einem hochwertigen Kultur- und Freizeitstandort
- » Bündelung des Besucherverkehrs im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes durch ein ausreichendes Angebot an Parkmöglichkeiten und Busstellflächen sowie
- » Schaffung von umweltfreundlichen Ergänzungen und Alternativen wie Busshuttle, Fuß- und Radweganbindung, Anbindung an den ÖPNV der Stadt Döbeln sowie ggf. langfristig Verknüpfungen mit dem SPNV am Hauptbahnhof Döbeln
- » Ausschluss von Konflikten in Bezug auf das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Zone III nach SächsWG der „Wasserfassungen Klitzschbach und Gärtitz“
- » Berücksichtigung der ökologischen, umwelt-, natur- und artenschutzfachlichen Belange, damit gegenüber nicht erwünschten, negativen Auswirkungen Vorsorge getragen werden kann und zur Absicherung der Umweltverträglichkeit des Projektes
- » Gliederung und Einfassung sowie Schaffung von Pufferbereichen, insbesondere zum östlich gelegenen Gärtitzer Bach durch Grünbereiche
- » Berücksichtigung der Eingriffsregelung durch Ausweisung von erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie Einstellung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes über Ökokonten und CEF-Maßnahmen
- » Sicherstellung der Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die in der näheren Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen sowie Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet

11.1.1.2 Inhalte des Planes

Um die Ziele der Planung zu erreichen, sollen insbesondere Festsetzungen

- » zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Sondergebiet)
- » zu überbaubarer Fläche in Form eines Baufensters
- » zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen
- » und zu externen Kompensationsmaßnahmen

getroffen werden. Die rechtliche Sicherung der Planinhalte erfolgt durch planzeichnerische und textliche Festsetzungen.

11.1.1.3 Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 17,2 ha auf. Die derzeitige Nutzung ist fast vollständig Ackerland, das sich als ausgeräumte Struktur ohne Gehölzbestand darstellt. Am östlichen, nördlichen und westlichen Rand hingegen wird es von - die angrenzenden Verkehrsflächen (BAB 14, B 169, Bahnstrecke) begleitenden - Saumstreifen mit Gehölzen eingefasst, die im Osten und Norden weitgehend außerhalb des Plangebietes liegen. Durch ihre Höhenlage sind die Flächen am Fußpunkt des Bahndamms zeitweise wechselfeucht.

Die Nutzung im Planzustand beinhaltet gemäß Stand BPL-Entwurf April 2022 vorrangig

- » das als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf – „Karls Erlebnis-Dorf“ festgesetzte Bau- gebiet mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und Attraktionen
- » eine an die B 169 anbindende öffentliche Erschließungsstraße mit Erweiterung des bereits bestehenden Knotenpunkts
- » private Verkehrsflächen für das Parken und die Erschließung, insbesondere PKW-Stellplatz- flächen
- » ein öffentlicher Geh- und Radweg zur Erschließung des Erlebnis-Dorfes im südwestlichen Bereich des Plangebietes
- » Flächen für Anlagen zur Regenwasserentsorgung bzw. -rückhaltung und
- » private Maßnahmenflächen und Anpflanzungsflächen innerhalb der Sondergebiets- und Verkehrsflächen zur Eingrünung, und zur Ausgleichsrealisierung, welche in das Plangebiet integriert sind.

Das Ackerland und die grünen Randstreifen im Plangebiet sind derzeit unversiegelt. Durch die Ein- beziehung einer kleinen Teilfläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der B 169 ist am West- rand des Plangebietes bereits heute eine Fläche von 210 m² vollversiegelt.

Im Planzustand liegt die ermöglichte Neuversiegelung maximal bei ca. 12,7 ha (Festsetzung über die GRZ und flächenmäßig der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen).

Die durch Versiegelung belegte Fläche nimmt daher im Planzustand erheblich zu.

Die Gebäudefläche im Plangebiet wird im Vergleich zu einem Industriegebiet sehr moderat ausfallen, konkrete Flächenangaben liegen dazu nicht vor. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 16 m beschränkt.

11.1.1.4 Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange

Belang/Teilaspekt	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
1. Tiere:	Kartierungen/Erfassungen der Fauna nach Vorgaben und in Abstimmung mit der UNB Erstellung eines gesonderten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) in Bezug auf die streng und besonders geschützten Arten Betrachtungsraum: Plangebiet und relevante Randbereiche
2. Pflanzen:	Biotoptypenerfassung durch eigene Standortbegehungen Bestandsplan (Maßstab 1: 1.000) im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplanes Betrachtungsraum: Plangebiet inkl. Randstrukturen (Bahndamm)
3. Fläche:	Betrachtung übergeordneter Daten und Unterlagen zu Flächennutzung und- verbrauch allg./in Döbeln Betrachtungsraum: Plangebiet und relevanter Bezugsraum
4. Boden:	Erstellung eines aktuellen Baugrundgutachtens inkl. Aussagen zur Versickerung Nutzung des Bodenbewertungsinstrument Sachsen des LFULG und Fachinformationssystem Boden inkl. Bodenkarte (BK 50) des Freistaates Sachsen im Maßstab 1:50.000 sowie Auswertekarte Bodenschutz Betrachtungsraum: Plangebiet
5. Wasser:	Erstellung eines Hydrogeologischen Gutachtens insbesondere mit Bezug auf das Trinkwasserschutzgebiet Erstellung eines Fachbeitrags zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Erstellung eines Erschließungs- und Niederschlagswasserkonzeptes Betrachtungsraum: Plangebiet und relevantes Umfeld, insbesondere Gärtitzer Bach und Trinkwasserschutzgebiet
6. Luft:	Auswertung vorliegender Daten
7. Klima:	Betrachtungsraum: Plangebiet inkl. Randstrukturen und östlich angrenzende Bahn- und Waldflächen
8. Landschaft:	Auswertung eigener Begehungen und Fotos Betrachtungsraum: Plangebiet inkl. Randstrukturen und östlich angrenzende Bahn- und Waldflächen
9. Biologische Vielfalt:	Siehe Schutzgüter Tiere und Pflanzen
10. Menschen inkl. deren Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:	Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens Betrachtungsraum: Plangebiet und potenziell von Lärm betroffene nahe gelegene Siedlungsbereiche
11. Kulturgüter und sonstige Sachgüter:	Auswertung vorliegender Daten der Denkmalschutzbehörden Betrachtungsraum: Plangebiet inkl. relevanter Umgebung
12. Wechselwirkungen:	Auswertung und Verknüpfung der o. g. Ermittlungen

Belang/Teilaspekt	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
Im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter wird gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB auch vorgenommen:	<p>- eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge</p> <ul style="list-style-type: none">aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch zu berücksichtigenden Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB werden in den nachfolgenden Kapiteln, soweit für den vorliegenden Bebauungsplan zutreffend bzw. relevant, aufgegriffen und behandelt.

11.1.1.5 Ziele des Umweltschutzes

Wesentliche Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, befinden sich in den Fachgesetzen Bundesnaturschutzgesetz (§ 1, 2) Sächsisches Naturschutzgesetz, Baugesetzbuch (§ 1, § 1a), Bundesbodenschutzgesetz (§ 1), Wasserhaushaltsgesetz (§ 1), Sächsisches Wassergesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 1) und Sächsisches Denkmalschutzgesetz.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1 und 2 BNatSchG).

Die Verpflichtung zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Ziele ist in den §§ 1, 1 a und 9 BauGB festgelegt. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend den Gegebenheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen.

11.1.1.6 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

In der Karte 14 Raumnutzung des RPIWS 2008 im Maßstab 1:100.000 bestehen für das B-Plangebiet keine Restriktionen.

Im Norden und Westen der Planfläche ist die Waldmehrungsplanfläche DSt-019 mit einer Fläche von 4,56 ha informatorisch durch den Freistaat Sachsen ausgewiesen. Hintergrund ist, dass die Waldmehrungsflächen zwischen 1997 und 2003 als Teil der Forstlichen Rahmenplanung des § 6 SächsWaldG zur Umsetzung des Zieles der Waldmehrung aus dem Landesentwicklungsplan durch den Freistaat Sachsen erfasst wurden. Sie finden bei der Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie im Genehmigungsverfahren für Erstaufforstungen nach § 10 SächsWaldG Anwendung. In den Regionalplan Westsachsen 2008, der für den Altkreis Döbeln fort gilt, wurde die Planung für die Flurstücke 238/4, 238/5 und 244/1 der Gemarkung Gärtitz, Stadt Döbeln, unter Abwägung anderer regionaler Belange, nicht übernommen. Der Bebauungsplan berücksichtigt daher die Tatsache, dass diese Waldmehrungsplanfläche für die betroffenen Flurstücke im B-Plangebiet nicht in den hier fortgeltenden Regionalplan Westsachsen 2008 übernommen wurde.

a) Vogelschutzrichtlinie

Im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld liegt kein Gebiet nach der Vogelschutzrichtlinie.

b) Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

Im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld liegt kein Gebiet nach der Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie.

c) Naturschutzgebiete

Im Geltungsbereich und dessen planungsrelevantem Umfeld liegt kein Naturschutzgebiet.

d) Landschaftsschutzgebiete

Im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld liegt kein Landschaftsschutzgebiet.

e) Flächennaturdenkmale

Flächennaturdenkmale sind im Plangebiet und dessen direktem Umfeld nicht vorhanden.

f) Geschützte Biotope

Im Plangebiet liegen keine Geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG.

11.1.1.7 Sonstige fachliche Grundlagen

a) Grünordnungsplan GOP

Der begleitend zum Bebauungsplan integrativ erstellte Grünordnungsplan behandelt die landschaftsplanerischen Belange für das Plangebiet und ermittelt und bewertet die Eingriffe in Natur und Landschaft. Rechtsgrundlage der Grünordnungsplanung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie ergänzend das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

In § 11 BNatSchG bzw. § 7 SächsNatSchG ist festgelegt, dass als die notwendige ökologische Grundlage eines Bebauungsplans ein Grünordnungsplan aufgestellt werden kann. Die Inhalte eines Grünordnungsplanes beziehen sich insbesondere auf die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie die Darlegung von Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele

des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

b) Eingriffsregelung

Das Planungserfordernis für das Plangebiet umfasst auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB. Da es sich bei der Planung um eine der Eingriffsregelung unterliegende Planung handelt, ist eine ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen und angemessene naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen in die Planung einzustellen.

Rechtsgrundlage sind die Regelungen in § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 14 und 15 BNatSchG. Das Plangebiet wird einerseits verbal-argumentativ, im Übrigen aber in Abstimmung mit der UNB anhand der Sächsischen Handlungsempfehlung (Stand 2017) bilanziert (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz). Eine angemessene und ausreichende Vermeidung bzw. Verminderung sowie Kompensation der Eingriffe in das Plangebiet ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen – hier: bei Einbeziehung externer Kompensationsflächen aus Ökokonten – zu gewährleisten.

Gesondert zu betrachten sind artenschutzrechtliche Belange, die auch im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind.

c) Sondergutachten

Folgende Sondergutachten wurden im Rahmen der vorliegenden Planung erstellt (Stand BPL-Entwurf Mai 2022):

- [12] Übersichtsgutachten zum Baugrund für das Gewerbe- und Industriegebiet Döbeln-Nord/Gärtitz (G.U.B, Ingenieurgesellschaft mbH 04/1995)
- [13] Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Geotechnischer Bericht gemäß DIN 4020, Stufe 2: Hauptuntersuchung (Diplomingenieur Hartmut Köhler 12/2021)
- [15] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Entwurf des BPL "Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen", inkl. Kartierberichte als Anlagen (bioplan, 04/2022)
- [16] Hydrogeologisches Gutachten insbesondere mit Bezug auf das Trinkwasserschutzgebiet (GEOS, 05/2022)
- [17] Fachbeitrag zur Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) (GEOS, 05/2022)
- [18] Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan "Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen", (SLG Prüf- und Zertifizierungs-GmbH, 11/2021)
- [19] Verkehrsuntersuchung (IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, 12/2021)
- [20] Stellplatzkonzept (IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, 03/2021)
- [21] Erschließungs- und Niederschlagswasserkonzept Bebauungsplan Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen, vorliegend Fassung zum BPL-Vorentwurf (ICL, 05/2021)

d) Weitere Bearbeitungsgrundlagen und Fachliteratur

Als weitere Grundlagen für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden verwendet:

- » Regionalplan Westsachsen 2008
- » Bodenbewertungsinstrument Sachsen des LFULG und Fachinformationssystem Boden inkl. Bodenkarte (BK 50) des Freistaates Sachsen im Maßstab 1:50.000 sowie Auswertekarten Bodenschutz im gleichen Maßstab.

Für die Bewertung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurde auf folgende Fachliteratur zurückgegriffen:

- » Kaule, G. (1991): Arten- und Biotopschutz, Stuttgart.

11.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

11.2.1 Tiere

11.2.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

a) Beschreibung der verwendeten Methodik

Die Beschreibung und Bewertung stützt sich auf eigene faunistische Erfassungen im Plangebiet und die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB), zu dem aktuell der Endbericht zum BPL-Entwurf ([15], bioplan, 05/2022) vorliegt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mittelsachsen (UNB) wurden folgende eigene faunistische Erfassungen im Plangebiet in den Jahren 2020 (Beginn Wintererfassungen) und 2021 durchgeführt:

- » Kartierung Gehölzbestand auf artenschutzfachliche Relevanz, u.a. auf Hinweise zum Eremiten (eine Begehung im März 2021)
- » Präsenzerfassung Biber und Fischotter (2 Begehungen im Januar/Februar 2021, zusätzlich Erfassung von Säugetierarten durch Wildkameras von Februar bis Juni 2021)
- » Erfassung Avifauna; Rastvögel: Wintergäste und Durchzügler (8 Begehungen im Winter 2020/21 bis Frühjahr 2021)
- » Erfassung Avifauna: Brutvogel-Revierkartierung, besondere Berücksichtigung Feldlerche, Neuntöter, inkl. Nahrungsgäste (7 Begehungen von April bis Juni 2021, davon eine Abend-/Nachtbegehung)
- » Erfassung Amphibien (5 Begehungen von März bis Juni 2021)
- » Erfassung Reptilien/Zauneidechse/Schlingnatter (5 Begehungen von Mai bis September 2021)
- » Erfassung Fledermäuse (3 Termine mit Detektorbegehung im Juni/Juli 2021)

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes sind entsprechende Erfassungen erforderlich, um Verbotstatbestände gem. BNatSchG § 44 auszuschließen. Weitere Erfassungen werden auch von der UNB nicht als erforderlich erachtet.

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist erforderlich, um mögliche – bei Umsetzung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben – eintretende Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes in hinreichender Weise vorausschauend ausschließen zu können.

Erforderliche Maßnahmen sollen bereits im Bebauungsplanverfahren grundsätzlich definiert und deren Realisierung auf der konkreten Vorhabens- bzw. Umsetzungsebene vorausschauend geplant werden; ggf. sind CEF-Maßnahmen/ vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Diese sind dann vor Beginn der Bautätigkeit durchzuführen.

Die Abschätzung der Bedeutung der im Plangebiet vorkommenden Arten erfolgt abgestuft auf der Grundlage der Kategorien

- » Streng geschützte Arten, inkl. der darunterfallenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
- » Arten nach Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. nach Anhang II der FFH-Richtlinie
- » Besonders geschützte Arten, inkl. aller europäischen Vogelarten
- » Arten der Roten Listen.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

- vgl. [15]:

Im Plangebiet selbst waren vor Beginn der Erfassungen keine Nachweise planungsrelevanter Arten bekannt. In der Umgebung (1500m-Puffer) sind Vorkommen von Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Zauneidechse, Biber, Fischotter und dem Eremiten (ein Rosenkäfer) bekannt.

Zum BPL-Entwurf liegen die vollständigen Kartierergebnisse (Ergebnisse der Winterfassungen 2020/21 sowie der Erfassungen in der Vegetationsperiode 2021) vor:

Rastvögel, Durchzügler und Nahrungsgäste

Während der Erfassung im Winter 2020/2021 bis Frühjahr 2021 wurden 15 Vogelarten im UG festgestellt (vgl. [15]). Es handelt sich um Durchzügler oder Rastvögel, die sich noch auf dem Heimzug oder umherstreifend im Gebiet aufhielten, oder Nahrungsgäste, welche in der Umgebung brüten und das Gebiet mehr oder weniger regelmäßig zum Nahrungserwerb aufsuchen.

Auf der Ackerfläche des B-Plangebietes selbst wurden keine rastenden Vögel in nennenswerter Zahl festgestellt. Insbesondere waren keine rastenden nordischen Gänse, Limikolen oder Schwäne festgestellt worden. Auch von Kiebitz und Weißstorch gab es keine Beobachtungen auf der Fläche.

Die Greifvögel Mäusebussard, Turmfalke und Rotmilan wurden meist im Überflug gesehen, nur wenige Male bei Nahrungsflügen über der Fläche selbst. Ein Horst des Mäusebussards befindet sich östlich der Bahnlinie in dem Waldstück am alten Steinbruch. Der Brutplatz des Rotmilans liegt vermutlich noch weiter entfernt nördlich der Autobahn. Der Turmfalke nistet im Gewerbegebiet an der Autobahnauffahrt.

In den Heckenstrukturen am Wirtschaftsweg, der zum südlich des Plangebietes liegenden Regen-auffangbecken führt, waren im Winter oft zahlreiche Buchfinken (bis 150), Elstern (bis 15) und Wacholderdrosseln (bis 150) zu beobachten. Im Frühjahr hielten sich hier auch viele Stare auf.

Weitere Vogelarten wurden vorrangig im Überflug beobachtet.

Die regionale Bedeutung der Ackerflächen des B-Plangebietes für Rastvögel ist gering.

Brutvögel

Im UG wurden bei den 7 Begehungen im April bis Juni 2021 insgesamt 47 Vogelarten dokumentiert – davon wurden 31 Arten als Brutvögel und 16 als Gastvögel gewertet (vgl. [15]). Es wird davon ausgegangen, dass die erfassten Brutvögel im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu brüten. Die festgestellten Gastvögel hingegen brüten im weiteren Umfeld und kommen lediglich zur Nahrungssuche ins Plangebiet oder sind nur auf dem Durchzug und brüten außerhalb der Region.

In [15], Anhang 1 der Anlage 5 ist eine luftbildgestützte Karte mit den Reviermittelpunkten der erfassten Vogelarten zu finden. In [15] werden in Tabelle 9 alle Nachweise der Avifauna einschließlich Brutstatus und Schutzstatus aufgelistet.

Als in Deutschland „gefährdet“ wurden die Arten Feldlerche (*Alauda arvensis*, 6 Revierpaare), Kuckuck (1 Revierpaar) und Star (1 Revierpaar) als Brutvögel kartiert. Die als Brutvögel erfassten Arten Feldsperling (1 Revierpaar) und Pirol (1 Revierpaar) sind in der gesamt-deutschen „Vorwarnliste“ aufgeführt. Als in Sachsen „gefährdet“ wurden die Arten Gartenrotschwanz und Kuckuck jeweils mit 1 Revierpaar als Brutvögel nachgewiesen. Die als Brutvögel erfassten Arten Dorngrasmücke (4 Revierpaare), Feldlerche (6 Revierpaare), Gartengrasmücke (3 Revierpaare), Gelbspötter (2 Revierpaare), Klappergrasmücke (3 Revierpaare), Pirol (1 Revierpaar) und Schafstelze (*Motacilla flava*, 2 Revierpaare) sind in der sächsischer „Vorwarnliste“ aufgeführt.

Mit der Art Neuntöter (*Lanius collurio*, 4 Revierpaare) wurde lediglich eine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie als Brutvogel nachgewiesen. Als nach Bundesnaturschutzgesetz besonders und streng geschützte Art wurde lediglich der Grünspecht (*Picus viridis*) mit 1 Revierpaar als Brutvogel kartiert.

Von den oben genannten Brutvogelarten wurden lediglich die Feldlerche mit 5 Revierpaaren und die Schafstelze mit 2 Revierpaaren im Plangebiet selbst festgestellt (als Bodenbrüter auf den Ackerflächen), ein weiteres Feldlerchen-Paar brütete 2021 vermutlich im Acker unmittelbar südwestlich des Plangebietes. Die übrigen oben genannten Brutvogelarten brüten alle in angrenzenden Strukturen außerhalb des Plangebietes.

Reptilien (Zauneidechse)

Bei der Reptilienerfassung wurden insgesamt 28 Beobachtungen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) gemacht, davon 8 Beobachtungen von diesjährigen Jungtieren. Alle Fundorte sind in [15], Karte 1 der Anlage 4 dargestellt, unterschieden nach dem Alter der Tiere.

Die Funde wurden überwiegend außerhalb des eigentlichen B-Plangebietes gemacht. Mehrere Alt-tiere wurden am westlichen Bahndamm an der Böschung unmittelbar am Schotterbett der Gleise gesehen. Weitere Beobachtungen, auch eines Jungtieres, stammen vom Böschungsfuß an einem

Steinhaufen am Entwässerungsgraben südlich des Plangebietes. Die meisten Funde kommen aus dem Umfeld des Regenauffangbeckens und dort v.a. in einem Bereich zwischen dem Becken und einer Gebüschgruppe an der B 169. Dort an der östlichen Straßenböschung zogen sich die Kontrollen an den Gebüschrändern auch an der Grenze des B-Plangebietes entlang. Weitere Beobachtungen, auch mit sicherer Reproduktion wurden in dem Ruderalgelände westlich der B 169 am Gewerbegebiet gemacht. An der Böschung der Autobahn wurden keine Zauneidechsen gesehen.

Durch den Einsatz von künstlichen Verstecken konnte ein einziges Individuum einer weiteren Reptilienart, eine Blindschleiche, am Böschungsrand der Autobahn an der Nordgrenze des Plangebietes nachgewiesen werden. Nachweise der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) gelangen nicht.

Bedeutung des Gebietes für die Reptilien: Die Zauneidechse ist im Plangebiet auf wenige Stellen an dessen Rändern beschränkt und selten. Die Reproduktion wurde über die Beobachtung diesjähriger Jungtiere mehrfach bestätigt. Eine auffällige Häufung von Beobachtungen wurde nirgendwo festgestellt. Die regionale Bedeutung der Ackerflächen des B-Plangebietes für die Reptilien ist gering.

Amphibien

Die Amphibiensaison begann im Jahr 2021 wegen des langen Frostes und Schneefalls im Februar erst sehr spät mit den Anwanderungen der Frühlaicher, im Leipziger Raum gegen Ende März.

Bei allen Begehungen wurden im Gebiet keine Amphibien nachgewiesen. Weder am Gärtitzer Bach noch am Regenauffangbecken und dem Entwässerungsgraben wurden Tiere gefunden. Das Regenauffangbecken führte nur kurz nach der Schneeschmelze Wasser. Der Gärtitzer Bach war ab Mai streckenweise trocken.

Aufgrund der fehlenden Kartiernachweise von Amphibien und der mangelnden Eignung des Plangebietes als Habitat wurde im AFB [15] von einer weiteren Betrachtung der Artengruppe abgesehen.

Fledermäuse

An den drei Erfassungsterminen wurden im projektbezogenen Untersuchungsgebiet (Detektorstrecke 1, vgl. [15], Abb. 5) insgesamt 26 Fledermaus-Kontakte in 354 min. Aufnahmedauer aufgezeichnet. Dies bedeutet im Mittel 4,4 Fledermauskontakte pro Aufnahmestunde im Untersuchungsgebiet, was mit einer sehr geringen Aktivität bewertet werden kann. Zu beachten ist, dass die Anzahl der Kontakte nicht die Anzahl der Individuen widerspiegelt.

Die Aufnahmen konnten den 6 Fledermausarten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*, n = 8), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*, n = 1), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*, n = 2), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*, n = 3), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*, n = 11) und Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*, n = 1) eindeutig zugeordnet werden. Jagdaktivität wurde dabei nur einmal von der detektierten Mückenfledermaus an einem Feldgehölz aufgezeichnet. Sozialrufe wurden nicht registriert.

Das Untersuchungsgebiet und sein näheres Umfeld bieten Quartierpotential für baum- und ggf. brückenbewohnende Fledermausarten. Die an die geplante Bebauungsfläche unmittelbar angren-

zenden Baumbestände wurden im Zuge der artenschutzfachlichen Gehölzkontrollen näher untersucht, wobei zumindest 3 potentielle Fledermaus-Quartierbäume unmittelbar östlich des Plangebietes entlang der Bahntrasse festgestellt wurden (vgl. [15]). Eine einmalige Ausflugbeobachtung am 03.06.21 an den 2 Buntspechthöhlen der Weidengruppe am Ostrand des Plangebietes blieb ohne Nachweise. Beide Brückenkörper der Autobahnbrücken im Norden bieten Spaltenquartierpotential in den horizontalen Dehnungsfugen. Besetzte Quartiere konnten während der Begehungen nicht festgestellt werden.

Insgesamt erfolgte im UG „Karls Erlebnisdorf Döbeln / Mittelsachsen“ der Nachweis von 6 Fledermausarten. Zu berücksichtigen ist dabei, dass leise rufende Arten wie Langohren, Mops- und Bechsteinfledermaus nur über sehr kurze Distanzen erfasst werden können und damit bei bioakustischen Erfassungen meist unterrepräsentiert sind. Zudem sind über bioakustische Aufnahmen keine direkten Analogieschlüsse zu Individuenzahlen möglich, was auch durch Sichtbeobachtungen während der Detektorkartierungen nur eingeschränkt bewertet werden kann. Die Aktivität war zu allen drei Erfassungsterminen mit max. 10 Kontakten pro Erfassung sehr gering. Die Fläche selbst wird ggf. von Offenland-Arten wie Großem Abendsegler und Breitflügelfledermaus überflogen, hat jedoch als bisher intensiv genutzte Ackerfläche keine Bedeutung als Jagdgebiet.

Die Autobahnbrücken als potentielle Quartiere sind vom Eingriff nicht betroffen. Ein Fledermaus-Aktivitätshotspot konnte entlang einer hangseitigen Streuobstwiese südöstlich des Bebauungsgebietes festgestellt werden. Diese Fläche liegt in ausreichender Distanz zum Plangebiet und wird daher ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Weitere Säugetierarten, insbesondere Biber und Fischotter

Wegen der vorgegebenen Fokussierung der Erfassung auf Fischotter (*Lutra lutra*) und Biber (*Castor fiber*) wurde bei der Erfassung der Säugetiere insbesondere auf den Gärtitzer Bach geachtet. Dieser lag im Dezember 2020 vollkommen trocken, führte aber später bis in den Juni 2021 hinein durchgehend Wasser. Danach kam es zu Austrocknungen und ein Durchfluss war nicht mehr erkennbar.

Im Erfassungsjahr 2020/ 2021 wurden im gesamten Untersuchungsgebiet keine Anzeichen auf das aktuelle Vorkommen der beiden Arten Biber und Fischotter festgestellt. Es wurden keine Trittsuren im Schnee gefunden, noch gelangen Aufnahmen auf den Wildkameras. Vom Biber wurde lediglich ein alter Kegelstumpf einer abgenagten jungen Kirsche am Gärtitzer Bach etwa 100 m südlich des Durchlasses unter der BAB 14 gefunden. Der Kegelschnitt ist offenbar bereits mehrere Jahre alt. Nach Auskunft eines Anwohners aus Gadewitz trat der Biber etwa bis zum Jahr 2018 am Gärtitzer Bach nördlich der Autobahn auf. Dort setzte er mehrmals Wiesen und Äcker unter Wasser. Nach dem trockenen Frühjahr 2018 wurde er dort aber nicht mehr beobachtet. Vom Fischotter gelangen überhaupt keine Nachweise.

Das Vorkommen der beiden Arten Biber und Fischotter im Plangebiet selbst ist höchst unwahrscheinlich. Die Arten nutzen lediglich den Gärtitzer Bach als gelegentliche Route beim Herumstreifen. Die Umgrenzung des Plangebietes durch stark befahrene Straßen auf zwei Seiten (A 14 im Norden und B 169 im Westen) sowie die Bahnstrecke Döbeln – Riesa im Osten, und das Fehlen von Gewässern, Versteckmöglichkeiten und Nahrung macht ihr Auftreten hier nahezu unmöglich.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Säugetierarten wurden im Gebiet nicht festgestellt. U.a. mit Hilfe von 2 Wildkameras wurden insgesamt acht Säugetierarten ohne Schutzstatus festgestellt (vgl. [15]). Die regionale Bedeutung der Ackerflächen des B-Plangebietes für die Säugetiere ist gering.

Höhlenbäume / Eremit (Xylobionte Käfer) / Ameisen

Da das Plangebiet im Wesentlichen nur aus Intensivacker besteht, befinden sich Gehölze lediglich an den Randstrukturen – an der nördlichen Autobahnböschung, der östlichen Eisenbahn-Böschung sowie der Böschung der B 169 im Westen. Insgesamt wurden am Rand des Plangebietes 13 artenschutzrelevante Bäume erfasst – alle an der östlichen Böschung zu den Bahngleisen (vgl. [15] Tabelle 8 bzw. Anlage 5). Davon steht nur eine kleine Weidengruppe (vgl. Bestandsplan zum Grünordnungsplan) im Plangebiet selbst.

Bei allen übrigen Gehölzen konnten keine Hinweise auf artenschutzfachlich relevante Strukturen festgestellt werden.

Es wurden wenige Kirschen und Weiden mit einigem Totholz mit Besiedlungsspuren bzw. Besiedlungspotential xylobionter Insekten (Käfer, Wildbienen) nachgewiesen sowie insgesamt 3 Weiden mit Spechthöhlen. Die wenigen älteren Bäume (insbesondere Eichen und eine Esche) waren weitestgehend unversehrt und ohne vom Boden erkennbare Höhlen, Spalten etc.

Da im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Randbereichen nur wenige Gehölze existieren und davon noch weniger artenschutzfachlich relevante Strukturen aufweisen, ist der Schutz und Erhalt der wenigen Strukturen umso wichtiger. Eine Entnahme der Bäume entlang des Bahndammes - von denen nur die o.g. Weidengruppe im Plangebiet selbst steht - ist durch den B-Plan nicht geplant.

Als Nebenbeobachtung wurden am Bahndamm im Osten – bereits außerhalb des Plangebietes - zwei separate, aktive Waldameisen-Nester sowie mind. 2 weitere Bäume mit Waldameisenbesiedlung dokumentiert. Diese Nester werden über viele Jahre hinweg genutzt und sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Ein Eingriff ist durch den B-Plan nicht geplant.

Da keine Eingriffe in ältere Gehölzbestände vorgesehen sind und die Gehölze am Nord- und Ost- rand des Plangebietes so wie sie sind belassen werden, erfolgte im AFB [15] keine weitere Prüfung der xylobionten Käferarten, ebenso für die gefundenen Ameisennester, da sie sich ebenfalls außerhalb des Eingriffsbereichs befinden.

Sonstige Arten

Weitere streng geschützte Arten inkl. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie werden im Plangebiet und dessen relevantem Wirkungsbereich nicht erwartet.

Die Saumstrukturen und sehr eingeschränkt die Ackerflächen im Plangebiet bieten daneben Lebensraum u.a. für Insekten.

11.2.1.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

a) Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Nichtdurchführung der Planung würde zunächst die Beibehaltung der aktuellen Situation (überwiegend intensiv genutzte, ausgeräumte Ackerfläche) bedeuten. Allerdings ist im FNP der Stadt Döbeln hier ein Gewerbegebiet ausgewiesen, das ggf. über einen alternativen Bebauungsplan zu Baurecht gelangen könnte.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend der Auswertung der faunistischen Erfassungen wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB [15]) folgende Arten bzw. Tiergruppen in die Konfliktanalyse einbezogen:

- Brutvögel: 2 Einzelarten (Grünspecht und Neuntöter) und weitere Arten in den Gilden Bodenbrüter (u.a. Feldlerche und Schafstelze), Gehölzfrei-, Gehölzhöhlenbrüter und Gastvögel
- Rastvögel zusammengefasst als Gilde
- Reptilien: Zauneidechse
- Gilde der Fledermäuse

Im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB [15]) können konkrete Konflikte durch Auswirkungen des B-Plans bzw. der damit verbundenen Vorhaben auf folgende Arten bzw. -gruppen ausgelöst werden:

- Bodenbrüter (**Feldlerche** und Schafstelze): Durch den Verlust der bisherigen Ackerfläche im Plangebiet gehen Brutplätze (allgemein: Fortpflanzungs- und Ruhestätten) konkret für die Feldlerche und die Schafstelze verloren. Im Zuge der Baumaßnahmen ist eine Entnahme, Verletzung bzw. Tötung insbesondere von Gelegen und Nestlingen dieser Arten möglich und zu befürchten, dass diese im Zuge der Baumaßnahmen zu Schaden kommen. Daher sind hier entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie für den Verlust der Lebensstätten (2021: 6 Brutplätze Feldlerche und 2 Brutplätze Schafstelze) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen. – vgl. unten
- Gehölzfrei- und Gehölzhöhlenbrüter: Die ggf. notwendig werdende Entfernung des schmalen Straßenbegleitgrünstreifens an der B 169 mit lückigem Heckensaum aus Sträuchern und einzelnen jungen Bäumen ist außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen, um Konflikte zu vermeiden.
- **Zauneidechse:** Nur im westlichen Straßenbegleitgrünstreifen bzw. Böschungsbereich an der B169 sind ggf. Zauneidechsen vom Vorhaben betroffen. Im Zuge der Baumaßnahmen ist eine Entnahme, Verletzung bzw. Tötung von Zauneidechsen nicht auszuschließen. Daher ist dort als Vermeidungsmaßnahme eine Schutzzaunstellung einzuplanen – vgl. unten.

Eine Tötung oder Verletzung oder erhebliche Störung von artenschutzrelevanten Tieren, insbesondere Brutvögeln, ist grundsätzlich zu vermeiden. Auch eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung der Nester (Fortpflanzungsstätten, bei Freibrütern: zur Brutzeit) ist zu vermeiden. Da es sich

im Geltungsbereich ausschließlich um Freibrüter handelt, können hier Vermeidungsmaßnahmen greifen (Bauzeitenregelung).

Die einzige im Geltungsbereich vorhandene ältere Baumgruppe (Weidengruppe ganz im Osten des Plangebietes) wird im Rahmen der insgesamt 20 m breiten Maßnahmenfläche F 3 erhalten und durch weitere Gehölzstrukturen ergänzt werden. Gleichzeitig wird so eine Pufferzone zu den östlich angrenzenden Biotopstrukturen geschaffen. Gehölzpflanzungen und/oder Flächenextensivierungen (von Acker zu Extensivgrünland) werden auch auf den übrigen Maßnahmen- und Anpflanzungsflächen stattfinden (vgl. Kap. 11.2.1.3), so dass hier neue Lebensräume für Tiere, insbesondere Brutvögel und Insekten, geschaffen werden.

Feldlerche (inkl. Schafstelze):

Als CEF-Maßnahme (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme) werden in der Umgebung des Plangebietes 20 Lerchenfenster in einer Flächengröße von jeweils mindestens 20 m² innerhalb vorhandener Ackerflächen in einer Mindestgröße von 6 ha angelegt. Dauer der Maßnahme: 25 Jahre. Weiterhin wird ergänzend ein 7.500 m² großer Blühstreifen in Randbereichen der gleichen Ackerflächen angelegt. (vgl. Kap. 11.2.1.3)

Zauneidechse:

Um eine Einwanderung und damit einhergehendes Risiko von Verletzungen und Tötungen durch Bautätigkeiten zu vermeiden, soll ein Schutzzaun entlang der besiedelten Böschungen der B 169 am westlichen Plangebietsrand aufgestellt werden. Dies dient vor allem der Verhinderung des Einwanderns von Tieren in das Baufeld aus dem besiedelten Bereich des südlich des Plangebietes liegenden Regenauffangbeckens.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme insbesondere für Insekten und Fledermäuse soll eine ggf. notwendige nächtliche Beleuchtung der bebauten Fläche so gering wie möglich ausfallen und nicht in Richtung der Gehölzstrukturen installiert werden.

c) Prognose der Auswirkungen der Planung

Gegenüberstellung zwischen a) und b)

Unter Berücksichtigung der Baumerhaltungs- (Weidengruppe) und Anpflanzungs- sowie Extensivierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und der Umsetzung ausreichender artenschutzbezogener Vermeidungsmaßnahmen, sowie einer vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere durch das Vorhaben erkennbar. Unter Beachtung der in den Bebauungsplan eingestellten Maßnahmen und Hinweise sind keine dem Bebauungsplan bzw. Vorhaben in relevanter Weise entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Belange erkennbar.

11.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des Bebauungsplans:

Konkret werden folgende Festsetzungen mit Flächenbezug geplant:

- » F 1 (12.055 m²): Anlage einer Extensivwiese
- » F 2 (8.845 m²): Anpflanzung eines naturnahen, gestuften Gehölzstreifens aus Bäumen und Sträuchern
- » F 3 (3.180 m²): Anpflanzung einer dichten Baum-Strauchhecke (Mittelhecke)
- » F 4 (1.220 m²): Anlage einer Extensivwiese und Anpflanzung einer Obstbaumreihe
- » F 5 (2.500 m²): Anlage einer Extensivwiese mit Gebüschpflanzung

Darüber hinaus werden externe Kompensationsmaßnahmen aus dem bei der UNB Landkreis Mittelsachsen geführten Ökokonto der Stadt Döbeln herangezogen. Die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt, so dass nur noch die entsprechenden Ökopunkte abgelöst werden müssen:

- » Entsiegelung und Begrünung einer Bushaltestelle in Technitz (Stadt Döbeln): 67 m²
- » Komplexmaßnahme Klostergärten Döbeln (Stadt Döbeln): anteilig 29.983 m²

Außerdem wird folgende artenschutzbezogene Festsetzung getroffen:

CEF 1: Externe CEF-Maßnahme für Bodenbrüter, insbesondere Feldlerchen (Lerchenfenster und Blühstreifen):

Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Schutz der Bodenbrüter, insbesondere Feldlerchen, sind in der Umgebung des Plangebietes 20 Lerchenfenster in einer Flächengröße von jeweils mindestens 20 m² innerhalb vorhandener Ackerflächen in einer Mindestgröße von 6 ha, vorzugsweise mind. 5 ha große Schläge, die mit Wintergetreide oder Raps bestellt werden, in gleichmäßiger Verteilung anzulegen. Die Lerchenfenster sollen einen Abstand von mind. 25 m zum Feldrand und von mind. 50 m zu vertikalen Elementen, wie Gehölzen/Gebäuden usw. haben, und mit Beginn der Baumaßnahmen vorhanden bzw. gesichert sein, sodass mit Beginn der Brutzeit die entsprechenden Ausweichhabitate zur Verfügung stehen. Eine Rotation der zur Verfügung gestellten Flächen ist zulässig. Weiterhin wird ergänzend ein 7.500 m² großer Blühstreifen in Randbereichen der gleichen Ackerflächen angelegt. Der Vorhabenträger (Karls Tourismus GmbH) sichert die Durchführung der Kompensationsmaßnahme durch städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss derart, dass eine feste Fläche von 6 ha gesichert oder alternativ eine jährliche Identifizierbarkeit der Fläche gewährleistet wird und die Maßnahmen für die Dauer von 25 Jahren alljährlich zu wiederholen sind. Der Erfolg der Maßnahmen ist durch ein Monitoring zu überwachen. Bei fehlendem fachlichem Erfolg der Maßnahmen sind Änderungen in Abstimmung mit der UNB vorzunehmen.

Zudem erfolgt die Aufnahme folgender artenschutzbezogener Hinweise in den Bebauungsplan:

- » Um Schädigungen von Brut-/ Eiablageplätzen sowie Verletzen oder Töten relevanter Arten zu vermeiden, sind bauvorbereitende Maßnahmen, wie Baufeldfreimachen, außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.
- » Bei Baubeginn/Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit soll eine Vergrämung von Bodenbrütern vorrangig durch Anlage einer Schwarzbrache stattfinden.
- » Bauzeitliche Schutzzaunstellung für Zauneidechsen
- » Insektenfreundliche Beleuchtung der Außenanlagen: Einsatz von insektenschonenden

Leuchtmitteln (Verwendung von warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin) mit nur geringem kurzwelligem Strahlungsanteil), Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (seitliche Abstrahlung) durch Verwendung von Lampengehäusen mit Richtcharakteristik und direktstrahlende Leuchten in Verbindung mit möglichst niedriger Anbringung (präzise Lichtlenkung), Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten, Verwendung von Gehäusen, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden, Einbau von Dämmungsschaltern, Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern, Präsenzabhängige Steuerung und Verwendung von Leuchten mit einer Schutzart von min. IP54.

11.2.2 Pflanzen und Biodiversität

11.2.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Beschreibung und Bewertung stützt sich auf eigene Geländebegehungen mit Biototypenerfassung und Fotodokumentation (am 24.10.2020 und am 20.04.2021).

Die Bestandssituation ist im Bestandsplan zum Grünordnungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Daneben erfolgte eine Einordnung und Bewertung unter Verwendung der Handlungsempfehlung (Stand 2017), Arbeitshilfe A1, für die quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (vgl. Kap. 11.6).

Die weitere Bewertung der Biotypen erfolgt in Anlehnung an Kaule (1991, Tab. 107, S. 318: „Bewertungsrahmen für Belange des Artenschutzes“).

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 17,2 ha besteht fast vollständig aus intensiv genutzten Ackerflächen (ca. 16,7 ha), die eine ausgeräumte Struktur ohne Gehölzbestand darstellen. Am östlichen, nördlichen und westlichen Rand hingegen wird das Plangebiet von - die angrenzenden Verkehrsflächen (BAB 14, B 169, Bahnstrecke) begleitenden - Saumstreifen mit Gehölzen eingefasst, die weitgehend außerhalb des Plangebietes liegen.

Konkret wurde dabei differenziert:

- » eine ältere Weiden-Baumgruppe ganz im Osten des Plangebietes, unmittelbar westlich des angrenzenden Bahndamms (ca. 100 m^2)
- » Frische bis feuchte Ruderalflur westlich des Bahndamms (ca. 1.090 m^2) mit verschiedenen Ruderalarten und Gräsern, z.T. Nährstoffzeiger (u.a. Brennnessel), eine feuchte Stelle mit Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*)
- » Frische Ruderalflur anteilig mit Gebüsch im Übergang zum Autobahnbegleitgrün (ca. 1.340 m^2) mit weit verbreiteten Ruderalarten und Obergräsern sowie jungen Gebüschbeständen aus Schlehen und Wildrosen
- » Außerdem wurde am Westrand ein Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der B 169 in den Geltungsbereich einbezogen, die hier hauptsächlich durch Straßenbegleitgrün mit ca. 2009/10 angepflanzten jungen Gehölzen (Gebüsch und wenige Einzelbäumen) ein-

genommen wird (ca. 2.340 m²), davon 310 m² im Kompensationsflächenkataster KISS (Kompensationsflächenkataster für die Umweltverwaltung in Sachsen - KISS/Koka-Nat vom 26. Januar 2021) geführte Ausgleichspflanzungen (vgl. Bestandsplan).

Die Biodiversität im Plangebiet selbst ist damit gering.

Östlich grenzt an das Plangebiet der randlich von Gehölzen und Ruderalfluren begleitete breite Bahndamm der Bahnstrecke Berlin – Döbeln – Chemnitz.

Eine Biotopkartierung explizit zum möglichen Vorkommen von trockenen Ruderalfluren bzw. Sand- / Silikatmagerrasen (gesetzlich geschützte Biotope) im Bereich der Böschungen des Bahndamms (randlich/außerhalb des Plangebietes) fand im Jahr 2021 statt. Ein Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope konnte nicht festgestellt werden: Die an der ruderalen Bahnböschung im Osten ggf. zu erwartenden Trockenrasen („sonstiger Sand- und Silikatmagerrasen“) sind hier nicht vertreten – die ruderale Böschung ist relativ nährstoffreich und wird vor allem durch Brombeere und Brennessel dominiert.

Höhlenreiche Einzelbäume / Altholzinseln konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Zu sonstigen artenschutzrelevanten Bäumen siehe Kap. 11.2.1 Schutzgut Tiere und [15].

Östlich der Bahnflächen befinden sich Ackerflächen, Biotopstrukturen entlang des Gärtitzer Baches sowie Waldflächen nach SächsWaldG und ein gesetzlich geschütztes Biotop (Streuobstwiese). Diese Flächen werden vom Vorhaben nicht berührt.

11.2.2.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

a) Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Nichtdurchführung der Planung würde zunächst die Beibehaltung der aktuellen Situation (überwiegend intensiv genutzte, ausgeräumte Ackerfläche) bedeuten. Allerdings ist im FNP der Stadt Döbeln hier ein Gewerbegebiet ausgewiesen, das ggf. über einen alternativen Bebauungsplan zu Baurecht gelangen könnte.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die einzige im Geltungsbereich vorhandene ältere Baumgruppe (Weidengruppe ganz im Osten des Plangebietes) wird im Rahmen der insgesamt 20 m breiten Maßnahmenfläche F 3 erhalten und durch weitere Gehölzstrukturen ergänzt werden.

Außerdem werden Gehölzpflanzungen heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher und/oder Flächenextensivierungen (von Acker zu Extensivgrünland) in allen Randbereichen des Plangebietes in einer Breite zwischen ca. 10 und 30 m und in einer Gesamtflächengröße von ca. 2,75 ha vorgesehen, so dass differenzierte und z.T. vertikal gestufte Biotopstrukturen, z.T. mit Bedeutung im Biotopverbund mit den östlich an das Plangebiet angrenzenden Biotopstrukturen, neu geschaffen werden.

Die Gebüschpflanzungen innerhalb der Fläche F 5 dienen auch dem Ausgleich der als Kompensationsmaßnahmen geführten Gehölzpflanzungen entlang der B 169, die als Gehölzgruppen (hier: überwiegend Gebüschpflanzungen) in einer Flächengröße von insgesamt 310 m² (vgl. Bestandsplan) innerhalb des Straßenbegleitgrüns entlang der B 169 im Kompensationsflächenkataster KISS

(Kompensationsflächenkataster für die Umweltverwaltung in Sachsen - KISS/Koka-Nat vom 26. Januar 2021) von Sachsen geführt werden.

c) Prognose der Auswirkungen der Planung

Unter Berücksichtigung der Baumerhaltungs- (Weidengruppe) und der großflächigen randlichen Anpflanzungs- sowie Extensivierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen oder die Biodiversität durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben erkennbar.

11.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

siehe 10.2.1 [Schutzgut Tiere]

11.2.3 Fläche

Mit der BauGB-Novelle vom 13.05.2017 wurde u. a. auf der Grundlage der bis zum 16. Mai 2017 umzusetzenden EU-UVP-Änd-RL 2014 das Schutzgut "Fläche" neu in den Katalog der in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter aufgenommen.

Das Schutzgut Fläche bezieht sich dabei neben der generellen Flächeninanspruchnahme ("Flächenverbrauch") auch auf die damit verbundene Nutzungssumwandlung, Versiegelung und ggf. Zerschneidung.

Dabei gilt der Grundsatz, die Möglichkeiten zur Nachnutzung bestehender bzw. bereits rechtskräftig überplanter und damit potentiell mit Versiegelung und Bebauung verbundener Flächen auszuschöpfen.

Prognose der Auswirkungen der Planung

Für die vorliegende Planung wird auf ein im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Döbeln als Gewerbliche Baufläche ausgewiesenes Plangebiet zurückgegriffen. Hier ist bereits die Möglichkeit einer industriellen Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad vorbereitet. Damit wird auf ein Gelände zurückgegriffen, dessen konkrete Überplanung bereits vorausschauend in die vorbereitende Bauleitplanung der Stadt Döbeln eingestellt wurde und zu dem bereits mehrfach konkrete Planungen begonnen wurden (vgl. Kap. 10.1). Daher handelt es in diesem Fall vorrangig um eine Umnutzung von bereits verplanten Flächen und damit um kein grundlegend neues Baugebiet. Eine alternative, von der Größe und Eignung in Frage kommende, bereits vorhandene und nachzunutzende oder bereits rechtskräftig überplante und damit potentiell mit Versiegelung und Bebauung verbundene Fläche steht in der Stadt Döbeln nicht zur Verfügung. So kommen freie Flächen im Gewerbepark „Am Fuchsloch“ (ca. 90.000 m²) sowie Entwicklungsflächen im Bereich Döbeln Masten (ca. 10.000 m²) und dem Gewerbegebiet Süd (ca. 18.000 m²) bereits aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße nicht für das vorgesehene Vorhaben in Frage. Im Gemeindegebiet existieren keine entsprechenden Flächen über 15 ha im unbeplanten Innenbereich.

Im Regionalplan Westsachsen 2008 wurden die Flächen bereits aus der Raumnutzungskarte ausgespart, sodass hier keine Restriktionen im Sinne einer Nutzungskonkurrenz entgegenstehen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem vielbefahrenen Verkehrsknotenpunkt der Autobahn A 14 in einem bereits durch Verkehrsstrassen (Autobahn, Bundesstraße, Bahntrasse) und weiter durch ein Gewerbegebiet (Gewerbepark Mockritz) stark anthropogen vorgeprägten Areal. Mit den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen (BAB 14 und B 169) ist eine Zerschneidung verbunden, durch die Straßen und angrenzenden realisierten Gewerbeansiedlungen ist eine hohe Vorbelastung gegeben.

Mit einer Konzentration der Entwicklung auf das Plangebiet, das an vorhandene Gewerbeflächen, eine Bundesstraße und eine Autobahn angrenzt, kann einem ggf. stattfindenden Landschaftsverbrauch an anderer Stelle begegnet werden. Mit einer Verringerung der zu versiegelnden Flächen im Plangebiet wäre ggf. folglich eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Außenbereich verbunden.

Im Ergebnis werden daher keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche bei Umsetzung des Bebauungsplans erwartet.

11.2.4 Boden

11.2.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Beschreibung, Erfassung und Bewertung der Böden innerhalb des Plangebietes legt insbesondere die Ergebnisse des Baugrundgutachtens (Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Geotechnischer Bericht gemäß DIN 4020, Stufe 2: Hauptuntersuchung, Dipl.-Ing. H. Köhler 11/2021 [13]) zugrunde.

Das Gutachten diente der groben Ermittlung der Baugrundverhältnisse und der Einschätzung der Versickerungsmöglichkeiten. Vorab lag ein Übersichtsgutachten zum Baugrund vom Gewerbegebiet „Döbeln-Nord/Gärtitz“ der G.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH von 1995 vor (vgl. Kap. 10.4).

Außerdem wird das "Bodenbewertungsinstrument Sachsen" des LfULG mit der amtlich anzuwendenden Bodenkarte (BK 50) des Freistaates Sachsen im Maßstab 1:50.000 herangezogen.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet gehört geomorphologisch zum kuppigen Lößgebiet Mittelsachsens, in dem holozäne Bildungen über diluvialen Löß zu erwarten sind. Das Geländere Relief verläuft mit bewegtem Gefälle in Richtung Süden (kleiner Graben südlich des Plangebietes) und nach Osten (Bahndamm, östlich davon Gärtitzer Bach). Die Höhenlage reicht damit von ca. 183 m über NHN (außerhalb des Plangebiets) bis zu knapp 199 m ü NHN, was eine Höhendifferenz von 16 m im vorhandenen Gelände bedeutet. Zum Begehungszeitpunkt des Baugrundgutachtens im November 2021 wiesen feuchte Oberflächen, Spurrinnen und Pfützen auf eine behinderte Entwässerung hin [13].

Für den vorsorgenden Bodenschutz sind grundsätzlich die drei natürlichen Funktionen

- » Lebensraumfunktion (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen unter Einschluss der Bodenorganismen),

- » Produktionsfunktion (Produktion von Biomasse durch Land- und Forstwirtschaft sowie Gartenbau),
- » Regelungsfunktion (Filter- und Speichermedium für den Wasser- und Stoffhaushalt, Reaktionskörper für den Ab- und Umbau von Stoffen)

von herausragender Bedeutung. Besonderes Augenmerk liegt auf der Neuversiegelung von Flächen, die bei einer Vollversiegelung mit dem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen verbunden ist.

Böden

Als vorherrschende Bodengesellschaften werden vom Landschaftsplan der Stadt Döbeln Löß-Parabraunerden angegeben. Diese haben ein hohes Ertragspotenzial mit Ackerzahlen bis über 70.

Die im Plangebiet vorkommenden Böden gemäß der amtlich anzuwendenden Bodenkarte (BK 50) des Freistaates Sachsen im Maßstab 1:50.000 sind in der Abb. 7 dargestellt:



Abb. 7: Ausschnitt aus der digitalen Bodenkarte 1:50.000 des Freistaates Sachsen (BK 50)

Quelle: Freistaat Sachsen - LfULG, BK 50

In der Bodenkarte BK 50 ist für das Plangebiet vorrangig ein "Parabraunerde-Pseudogley aus periglaziärem Schluff" - ein Stauwasserboden - dargestellt, im südlichen Teil ein "Gley-Kolluvisol aus umgelagertem Schluff über tiefem umgelagertem Schluff" und ganz im Südosten ein "Auengley aus fluvilimnogenem Grus führendem Lehm flach über fluvilimnogenem Schluff", der sich östlich der Bahntrasse nach Nordosten und Süden entlang des Gärtitzer Baches fortsetzt.

Anthropogene Einflüsse auf die Bodenverhältnisse liegen im Plangebiet durch frühere Besiedlungen

(vgl. Kap. 11.2.9), die ackerbauliche Nutzung und Bearbeitung sowie die Entwässerung der Melioration (Dränagen) vor. Es handelt sich bislang nahezu vollständig um unversiegelte Ackerflächen in intensiver Nutzung.

Bei der vorliegenden Erkundung durch acht Rammkernsondierungen bis zu 6 m unter die vorhandene Geländeoberfläche [13] wurden erwartungsgemäß holozäne Bildungen auf Lößlehm und Löß vorgefunden. Bis in Tiefen von 0,2 bis 0,4 m bzw. bis zu 1,4 m in der Niederung wurden Mutterboden und Auffüllungen als zumeist schwach und mäßig humose Schluffe angetroffen. Bis zu den jeweiligen Endteufen wurden darunter sehr schwach kiesige, teilweise schwach feinsandige und schwach bis z.T. mäßig tonige Schluffe vorgefunden. Lithogenetisch handelt es sich um Löß, der hier im geländenahe Bereich zu Lößlehm verwittert ist. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit wirkt dieser stauend. Es ist mit der Ausbildung von temporärem Stau- und Schichtenwasser auf und in dem lehmigen Untergrund zu rechnen. Permanentes Grundwasser wurde bei der gesamten Erkundung nicht eingemessen. Das Baugrundgutachten beurteilt die Versickerungsmöglichkeiten im Gelände als „wegen der sehr geringen Durchlässigkeit, quasi Wasserdichtheit, des Lehms so gut wie ausgeschlossen“. [13]

Altlasten

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen sind nach dem vorliegenden Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast im Sinne des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.

Bei der Erkundung zu [13] gab es keine weiteren organoleptischen Auffälligkeiten.

11.2.4.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

Aufzeigen der Bodenentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Nichtdurchführung der Planung würde zunächst die Beibehaltung der aktuellen Situation (unversiegelte Ackerflächen in intensiver Nutzung) bedeuten. Allerdings ist im FNP der Stadt Döbeln hier ein Gewerbegebiet ausgewiesen, das ggf. über einen alternativen Bebauungsplan zu Baurecht gelangen könnte. Damit wäre eine industrielle Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad möglich.

Aufzeigen der Bodenentwicklung bei Durchführung der Planung

Das Ackerland und die grünen Randstreifen im Plangebiet sind derzeit unversiegelt.

Im Planzustand liegt die ermöglichte Neuversiegelung maximal bei ca. 12,7 ha (Festsetzung über die GRZ und flächenmäßig der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen).

Die durch Versiegelung belegte Fläche nimmt daher im Planzustand erheblich zu.

Weiterhin wird das Gelände durch die Anlage des geplanten Erlebnis-Dorfes umgestaltet und es finden Bodenumlagerungen bzw. vorrangig Bodenüberdeckungen statt. Diese werden für die archäologisch relevanten Teile des Plangebietes in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Archäologie durchgeführt, wobei der Fokus auf der möglichst weitgehenden Bewahrung vorhandener Schichten durch Belassen und ggf. ausreichende Überdeckung liegt (vgl. Kap. 11.2.9).

Im Ergebnis werden voraussichtlich in erheblichem Umfang Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Umsetzung des Bebauungsplans erwartet.

11.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des Bebauungsplans

- » Beschränkung der Versiegelung auf ein maximales Maß über die GRZ
- » es werden Grün- und Anpflanzungsfestsetzungen getroffen, die eine naturnahe Bodenentwicklung auf diesen unversiegelten Flächen zulassen

Eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Anlage von Stellplatzflächen kann auf der Ebene des Bebauungsplanes aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Trinkwasserschutzbereiches (Trinkwasserschutzzone III) nicht getroffen werden.

Die Möglichkeit der Errichtung eines Parkhauses wurde aufgrund der damit verbundenen Verringerung des Versiegelungs-/ Flächenbedarfs geprüft. Die alternative Errichtung eines Parkhauses kommt im vorliegenden Fall aus flächenbezogenen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Es bestehen Restriktionen durch die notwendige Einhaltung der geforderten Abstände (Bauverbots- und Baubeschränkungszone) zur BAB 14 und zur B 169 sowie der Lage der geplanten kommunalen Zufahrtsstraße. Aufgrund dieser flächenbezogenen Beschränkungen wäre das Parkhaus nur auf einer kleinen Fläche unmittelbar vor dem Haupteingang möglich. Dies ist wiederum der Grund, weshalb ein mehrgeschossiges, relativ hohes Parkhaus errichtet werden müsste. Ein solches wird nicht nur im Landschaftsbild negativ hervortreten, sondern passt in der gestalterischen und höhenmäßigen Einfügung nicht in das vorliegende Gesamtkonzept des geplanten Erlebnis-Dorfes, widerspricht der Atmosphäre und dem ländlich orientierten Erlebnis-Charakter.

Externe Kompensationsmaßnahmen/Einstellung aus Ökokonten:

Es werden planexterne Maßnahmen im Stadtgebiet von Döbeln aus dem entsprechenden bei der UNB Landkreis Mittelsachsen geführten Ökokonto der Stadt Döbeln herangezogen. Diese beinhalten auch Entsiegelungsmaßnahmen. Neben einer bereits durchgeführten reinen Entsiegelungsmaßnahme wird anteilig eine ebenfalls bereits umgesetzte, großflächige Maßnahme, die auch Entsiegelungen beinhaltet, herangezogen.

Aufgrund der bereits umgesetzten Maßnahmen müssen nur noch die entsprechenden Ökopunkte abgelöst werden:

- » Entsiegelung und Begrünung einer Bushaltestelle in Technitz (Stadt Döbeln): 67 m²
- » Komplexmaßnahme Klostergärten Döbeln, verbunden mit Entsiegelung (Stadt Döbeln):
anteilig 29.983 m²

Die Komplexmaßnahme „Klostergärten Döbeln“ auf einem ehemaligen Armeegelände umfasst insgesamt eine Flächengröße von 108.389 m². Dabei fand eine Entsiegelung von insgesamt 12.325 m² Flächen statt. Der Ausgangszustand bestand aus einer Schotterrasenfläche, versiegelten Wegeflächen und Befestigungen mit Betondecke, mehreren Rasenflächen und vereinzelt Baumgruppen. Die Flächen wurden zu einer extensiv gepflegten Parkanlage entwickelt.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Akzeptanz für eine notwendige Versiegelung in einem geplanten Sondergebiet besteht. Die vorgesehene Heranziehung planexterner Maßnahmen im Stadtgebiet von Döbeln aus dem entsprechenden Ökokonto, - vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen - entsprechen den städtebaulichen Zielstellungen.

Dabei muss aus ökologischer Sicht auch berücksichtigt werden, dass mit einer Konzentration der Entwicklung auf das Plangebiet, das an vorhandene Gewerbeflächen, eine Bundesstraße und eine Autobahn angrenzt, einem ggf. stattfindenden Landschaftsverbrauch, verbunden mit Versiegelung, an anderer Stelle begegnet werden kann.

11.2.5 Wasser

11.2.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Beschreibung und Bewertung der Oberflächengewässer und des Grundwassers erfolgt auf der Grundlage folgender Gutachten und Informationen (vgl. auch Schutzgut Boden):

- [13] Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Geotechnischer Bericht gemäß DIN 4020, Stufe 2: Hauptuntersuchung (Diplomingenieur Hartmut Köhler 11/2021)
- [16] Hydrogeologisches Gutachten insbesondere mit Bezug auf das Trinkwasserschutzgebiet - GEOS, 05/2022
- [17] Fachbeitrag zur Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) - GEOS, 05/2022

Sobald Oberflächenwasser- oder Grundwasserkörper durch ein Vorhaben betroffen sind, ist die Zulässigkeit des Projektes zu prüfen, ob eine Verschlechterung der Wasserkörper ausgeschlossen werden kann (Verschlechterungsverbot) und einer fristgerechten Erreichung des guten Zustandes nichts entgegensteht (Verbesserungsgebot). Der FB WRRL dient der Untersuchung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Anforderungen der WRRL. Entsprechend § 2 der Verordnung des SMUL über die Anforderungen an Antragsunterlagen für wasserrechtliche Zulassungsverfahren (Wasserrechtsverfahren- und Wasserbauprüfverordnung- WrWBauPrüNO) vom 14.03.2019, ist spätestens mit dem Antrag auf wasserrechtliche Zulassung ein wasserrechtlicher Fachbeitrag zu den Bewirtschaftungszielen gemäß §§ 27 bis 31 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie) zu erbringen. Der FB WRRL liefert einen Beitrag zur Ermittlung und Charakterisierung der Umweltbelange.

Außerdem wurden die erschließungsseitigen Angaben zur Regenwasserentsorgung (vgl. Kap. 12.3.4) berücksichtigt.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Ein Abriss der geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse am Standort ist Kap. 10.5 zu entnehmen – vgl. dazu auch [16].

Wasserbezogene Schutzgebiete

- vgl. Abb. 6 in Kap. 10.6 der Begründung -

Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des unterirdischen Einzugsgebietes der Wasserfassungen Klitzschbach und Gärtitz und innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des mit Verordnung (VO) des Landkreises Döbeln am 10.12.2007 rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) der beiden Wasserwerke (WW). Der § 4 dieser VO setzt Verbote und Nutzungsbeschränkungen fest. Dabei ist u.a. zu beachten, dass "das bereits geplante Gewerbegebiet Döbeln Nord im bestätigten Flächennutzungsplan von Döbeln vom 15.11.2001" eine Ausnahme bildet, da in der TWSZ III die Neuausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten ansonsten verboten ist. Eine Grundwassergefährdung durch die Errichtung von Anlagen und Bebauung ist dabei auszuschließen.

Weitere Angaben sind Kap. 10.6 zu entnehmen – vgl. dazu auch [16].

Oberflächengewässer

Das B-Plangebiet befindet sich im Oberflächenwasserkörper (OWK) Gärtitzer Bach (OWK-ID: DESN_54256). Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich der Bahnlinie verläuft der Gärtitzer Bach in Richtung Süden. Der Gärtitzer Bach (DESN_54256) ist ein Berichtsgewässer nach der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) und weist derzeit einen schlechten ökologischen Zustand auf. Der Gärtitzer Bach ist vom Gewässertyp als „Feinmaterialreicher, karbonatischer Mittelgebirgsbach“ eingestuft worden (Datenportal iDA - Sachsen). Im Bereich vor der Einmündung des Klitzschbaches (Bereich der geplanten Baumaßnahme) beträgt der Mittelwasserabfluss MQ = ca. 58 l/s (vgl. [17]).

Aktuell sammelt sich das anfallende Regenwasser der Ackerfläche im Plangebiet bei Starkregenereignissen in einem Graben südlich des Plangebietes. Im weiteren Verlauf in Richtung Osten gelangt das anfallende Regenwasser zum Gärtitzer Bach.

Im § 27 WHG sind zum Zweck der Umsetzung der Richtlinie 2000/60/EG die Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer formuliert. Diese sind zusammengefasst das „Verschlechterungsverbot“, und das „Verbesserungsgebot“. Für jedes Vorhaben mit wasserrechtlichem Bezug muss entsprechend eine Prüfung auf Einhaltung dieser Bewirtschaftungsziele im notwendigen Umfang erfolgen.

Der ökologische Zustand des Oberflächenwasserkörpers Gärtitzer Bach wird als „schlecht“ eingestuft, der chemische Zustand als „nicht gut“. Gemäß den vorgegebenen Bewirtschaftungszielen besteht eine Ausnahmeregelung/Fristverlängerung, dass der gute ökologische Zustand erst nach 2027 und der gute chemische Zustand erst nach 2045 erreicht werden muss.

Detaillierte Angaben dazu sind dem FB WRRL [17] zu entnehmen.

Grundwasser

Das B-Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers (GWK) Untere Freiberger Mulde (DESN_FM 2-1). Im § 47 WHG sind zum Zweck der Umsetzung der Richtlinie 2000/60/EG die Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser formuliert. Diese sind das „Verschlechterungsverbot“, das „Verbesserungsgebot“ sowie für das Grundwasser zusätzlich das „Trendumkehrgebot“. Für jedes Vorhaben mit wasserrechtlichem Bezug muss entsprechend eine Prüfung auf Einhaltung dieser Bewirtschaftungsziele im notwendigen Umfang erfolgen.

Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers Untere Freiberger Mulde wird ebenso wie

der chemische Zustand als „gut“ bewertet. Die Bewirtschaftungsziele eines guten mengenmäßigen und guten chemischen Zustandes sind damit erreicht.

Detaillierte Angaben dazu sind dem FB WRRL [17] zu entnehmen.

Im Rahmen der Rammkernsondierungen bis in Tiefen von 6 m unter die vorhandene Geländeoberfläche (vgl. Schutzgut Boden) wurde permanentes Grundwasser bei der gesamten Erkundung nicht angetroffen. [13]

Weitere Angaben sind Kap. 10.5 und 10.6 zu entnehmen – vgl. dazu auch das Hydrogeologische Gutachten [16], dem auch die Ergebnisse weiterer aktueller Bohrungen zu entnehmen sind.

11.2.5.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

Eine Nichtdurchführung der Planung würde zunächst die Beibehaltung der aktuellen Situation (unversiegelte Ackerflächen in intensiver Nutzung) bedeuten. Allerdings ist im FNP der Stadt Döbeln hier ein Gewerbegebiet ausgewiesen, das ggf. über einen alternativen Bebauungsplan zu Baurecht gelangen könnte. Damit wäre eine industrielle Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad möglich.

Bei Durchführung der Planung:

Niederschlagswasser

Das Baugrundgutachten [13] empfiehlt eine geschlossene Oberflächenentwässerung z.B. über Rinnen und Abläufe, da eine Versickerung „wegen der sehr geringen Durchlässigkeit, quasi Wasserdichtheit, des Lehms so gut wie ausgeschlossen“ ist. Dieses Vorgehen wird mit Stand Entwurf des Bebauungsplans der Entwässerungsplanung und deren Dimensionierung zugrundegelegt und – auch aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet – von einer vollversiegelten Ausbildung u.a. der privaten Verkehrsflächen inkl. der PKW-Stellplatzflächen ausgegangen.

Das im Sondergebiet Döbeln Nord künftig gesammelt anfallende Niederschlagswasser und dessen mögliche Beseitigung vorrangig in den Gärtitzer Bach reiht sich in die Summe bereits vorhandener Einleitungen (Entwässerung A 14, Entwässerung GWG Mockritz, Entwässerung B 169, Entwässerung Autobahnmeisterei Döbeln) und deren bereits vorhandenen Einwirkungen auf die beiden Oberflächengewässer ein. Für das Sondergebiet Döbeln Nord kann dabei einer geplanten Ableitung des Niederschlagswassers in den Gärtitzer Bach nur ein stark gedrosselter Abfluss, welcher sich im Bereich des potenziell natürlichen Gebietsabflusses bewegen muss, zugestanden werden.

Eine Verunreinigung des Gärtitzer Baches ist unbedingt zu vermeiden. Daher ist die Errichtung eines vorgeschalteten Regenwasser-Klärbeckens (RKB) im südöstlichen Bereich des B-Plangebietes vorgesehen. Zur Sicherstellung einer kontrollierten Einleitung der anfallenden Oberflächenwässer in den Gärtitzer Bach ist im B-Plangebiet die Errichtung eines Regenwasser-Rückhaltebeckens (RRB) im Südosten des Plangebietes vorgesehen. Da derzeit angenommen werden muss, dass die privaten Verkehrsflächen inkl. der PKW-Stellplatzflächen in vollversiegelter Bauweise angelegt werden (müssen), und das anfallende Niederschlagswasser vor Ort kaum versickern kann, wird das Regenwasser (mit Ausnahme der unversiegelten Vegetationsflächen) nahezu vollständig gesammelt, einer Reinigung unterzogen, durch das RRB gestaut und schließlich kontrolliert und gedrosselt durch den vorhandenen Durchlass im Bahndamm (derzeit offener, rechteckiger Betondurchlass von ca. 1,2 m

Höhe und ca. 1,4 m Breite) dem Gärtitzer Bach zugeleitet.

Das geplante Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes soll als offenes und begrüntes Erdbecken mit organischer Form gestaltet werden. Vorgelagert ist zum aktuellen Stand der Erschließungsplanung eine Röhrichtzone vorgesehen, die neben der Filter- und Reinigungsfunktion auch der Schaffung von Lebensraum für feuchtegebundene Pflanzen- und Tierarten dienen kann. Es wird mit einer Flächengröße/Flächeninanspruchnahme von maximal 1,2 ha für das RRB inkl. RKB, Röhrichtzone etc. gerechnet. Für das Stauvolumen wurde ein maximal erforderliches Gesamtrückhaltevolumen von ca. 6.000 m³ berechnet. Aufgrund des Gewässerzustands des Gärtitzer Baches ist auch die Einleitmenge zu begrenzen, wodurch sich ein Drosselabfluss von 5 l/(s*ha) ergibt. (vgl. Kap. 12.3.4)

In den weiteren Planungsphasen werden die genauen Lagen der neu zu errichtenden RKB, RRB und RW-Einleitstelle (in den Gärtitzer Bach) aus technischer und wasserrechtlicher Sicht präzisiert und mit den zuständigen Wasserbehörden abgestimmt und festgelegt.

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob Maßnahmen zum Rückhalt von Wasser in der Fläche bzw. lokale Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen, Retentionsbodenfilter etc.) möglich sind. Die Eignung des anstehenden Untergrundes für Versickerungsanlagen wird auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes (vgl. [13] und [16]) als ungenügend eingeschätzt.

Eine entsprechende Zulässigkeit in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes ist gemäß der VO zunächst auch nicht gegeben und wäre ggf. nur über einzelfallkonkrete Prüfungen zu erlangen (vgl. unten in Kap. 11.2.5.3).

Oberflächengewässer

Mit der Anlage eines geschlossenen Oberflächenentwässerungssystems, eines Regenwasser-Klärbeckens (RKB) mit entsprechender Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers, eines ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebeckens und einer kontrollierten und gedrosselten Einleitung in den Vorfluter Gärtitzer Bach (maximaler Drosselabfluss von 5 l/(s*ha)) sind weder in der Quantität noch in der Wasserqualität nachteilige Umweltauswirkungen auf Oberflächengewässer, hier den Gärtitzer Bach, zu erwarten.

Weitere Oberflächengewässer sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Der Fachbeitrag zur Europäischen Wasserrahmenrichtlinie [17] fasst für den Oberflächenwasserkörper Gärtitzer Bach zusammen:

Negative Auswirkungen auf biologische, hydromorphologische, chemische sowie allgemein physikalisch-chemische Qualitätskomponenten sind nicht zu besorgen.

Bauliche Maßnahmen am OWK beschränken sich auf die Einleitstelle.

Für keine der geprüften Qualitätskomponenten liegt eine nachteilige Betroffenheit des OWK Gärtitzer Bach infolge der vorgelegten Planungen vor.

Der chemische Zustand der OWK trägt die Bewertung „nicht gut“. Keiner der ausschlaggebenden Stoffe bzw. Stoffgruppen wird durch das Vorhaben emittiert. Im Gegenteil entfallen in geringem Maße landwirtschaftliche Flächen, welche für eine Düngung nicht mehr zur Verfügung stehen.

Verbesserungen ergeben sich zudem womöglich gegenüber den flussspezifischen Schadstoffen Flufenacet, Diflufenican und Nicosulfuron.

Die benachbarten Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Durch das Vorhaben liegt keine Gefährdung für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen und chemischen Zustands des OWK Gärtitzer Bach vor. [17]

Grundwasser und Trinkwasserschutzgebiet

Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet muss hier in besonderer Weise darauf geachtet werden, dass eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Mit der ordnungsgemäßen Entsorgung des Schmutzwassers (vgl. Kap. 12.3.3) und der gesicherten Ableitung des Niederschlagswassers (vgl. Kap. 12.3.4) ist eine Gefährdung der Grundwasserqualität nicht zu besorgen.

Der Fachbeitrag zur Europäischen Wasserrahmenrichtlinie [17] fasst für den Grundwasserkörper „Untere Freiburger Mulde“ zusammen:

Der aus den Versiegelungen resultierende Grundwasserneubildungsverlust beträgt weniger als 0,1 l/s. Dieser Betrag ist sowohl im Hinblick auf den GWK wie auch die Trinkwasserentnahme vernachlässigbar.

Die nächstliegenden und somit repräsentativen Grundwassermessstellen wurden hinsichtlich einer (negativen) Beeinflussung geprüft: eine solche liegt in keinem Fall vor.

Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwasserkörpers „Untere Freiburger Mulde“ (DE_GB_DESN_FM-2-1) durch das Vorhaben wird ausgeschlossen. [17]

Verlust Grundwasserneubildungsfläche (vgl. [16])

Kernpunkt der hydrogeologischen Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens ist die Betrachtung der Randbedingungen der Grundwasserneubildung direkt am Standort. Es ist vorgesehen, dass auf insgesamt maximal 12,7 ha eine Versiegelung erfolgt. Hier werden die anfallenden Niederschlagswässer aufgefangen, gefasst und gemäß erstelltem Entwässerungskonzept abflussregulierend abgeleitet. Auf 4,5 ha des Plangebiets bleiben die Geländeoberflächen „offen“. Diese Flächen sind nicht in die technische Entwässerung eingebunden. Sie verbleiben im aktuellen, natürlichen Zustand.

Für die max. 12,7 ha zu versiegelnden Flächen (im Sondergebiet sowie Park- und Verkehrsflächen) ist festzustellen, dass hier als Veränderung gegenüber dem Ist-Zustand keine Grundwasserneubildung mehr stattfinden kann. Es ist also zu bewerten, wie sich dieser Eingriff insbesondere auch mit Blickrichtung auf die Trinkwassergewinnung auswirkt. Dieses Szenario wurde durch verfahrensbeteiligte Behörden mit angemerkt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass allein der Größenanteil der im Plangebiet versiegelten Fläche von bis zu 12,7 ha sehr klein ist gegenüber der Einzugsgebietsfläche von 2.210 ha. Er beträgt weniger als 0,6 %.

Bei diesem Vergleich ist überdies zu berücksichtigen, dass für die Dargebotsermittlung im Rahmen der Trinkwasserschutzzonenausweisung immer von bilanzierenden Mittelwerten über Teileinzugsgebiete bzw. des gesamten Einzugsgebiets und damit vereinheitlichter gebietstypischer geologisch-hydrogeologischer Verhältnisse ausgegangen wird. Für das gesamte Einzugsgebiet ergibt sich der Mittelwert der Grundwasserneubildungsrate so zu einem Wert von ca. 2,4 l/(s·km²). Im Detail kann der Anteil der Grundwasserneubildung aber durchaus differenziert und in Abhängigkeit vom lokalen geologischen Befund bewertet werden.

Über neue hydrogeologische Detailuntersuchungen hat sich im Rahmen der geologischen Aufschlussarbeiten bei der Errichtung von Grundwassermessstellen in 04/2022 gezeigt, dass im Bereich des Plangebietes überdurchschnittlich hohe Mächtigkeiten und eine stark tonig-schluffige Ausbildung der Überdeckung der Aquiferstrukturen angetroffen wurde. Bei einer der drei Bohrungen wurde gar ein abweichendes Profil erbohrt. Die erwarteten Sedimente der Unteren Döbelner Schotter als Hauptgrundwasserleiter wurden dort gar nicht angetroffen. Stattdessen wurde eine Tertiärscholle (mit Braunkohlelagen) und schluffig-toniger Matrix erbohrt. Ein Ausbau als Grundwassermessstelle war an dieser einen Bohrung nicht möglich. Dieser Befund und die Ergebnisse der Nachbarbohrungen auf der Planfläche führen zum Ergebnis einer sehr stark eingeschränkten Möglichkeit der Grundwasserneubildung am Standort selbst im noch unverritzten Stadium. Es ist zu folgern, dass die geplante Versiegelung der maximal 12,7 ha hier nur zu einem vergleichsweise geringen Eingriff führt, sehr deutlich unterhalb bisheriger Mittelwertansätze aus dem gesamten Einzugsgebiet.

Für die Wasserhaushaltsbilanz im Einzugsgebiet ist darzustellen, dass auch das über die Entwässerung abgeleitete Wasser über den Gärtitzer Bach im Einzugsgebiet verbleibt. Durch die geplanten Baumaßnahmen werden keine Bilanzanteile nach außerhalb des Einzugsgebiets geführt. [16]

Abzusichern ist eine sach- und fachgerechte Grundwasserüberwachung vor, während und nach der Bauphase. Dazu ist ein Monitoringkonzept, das auch ein Havariekonzept enthalten muss, zu erstellen.

Auf dieser Grundlage sind auch keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Grundwasser durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten.

11.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aufgrund des Trinkwasserschutzgebietes muss hier in besonderer Weise darauf geachtet werden, dass eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Die Grundwasserneubildungsfläche darf nicht wesentlich vermindert werden und eine Gefährdung der öffentlichen Trinkwasserversorgung nicht eintreten.

Das Hydrogeologische Gutachten [16] fasst zusammen:

Es sind keine nachhaltigen Auswirkungen durch die Baumaßnahme auf die Grundwasser-Dargebotsmengen zu beschreiben. Insofern sind auch keine speziellen Maßnahmen aufzustellen.

Grundsätzlich gilt als Planungsansatz, dass für die Ableitung der Wässer von der Planfläche eine maximal mögliche Abfluss-Separation (und damit Möglichkeit auch der anteiligen Abfluss-Verzögerung) geschaffen werden soll. Diesem Grundsatz folgt die Entwässerungsplanung.

Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass allein durch die vorgesehene Anlage des RRB eine Verbesserung der aktuell diffusen Abflusssituation der morphologisch stark geneigten Lösslehmflächen erfolgt.

Im Rahmen der weiteren Planungsschritte wird auch ein spezielles Monitoringprogramm (inkl. Havariekonzept) erarbeitet, über das die lokale Grundwassersituation betrachtet werden kann. Es wird auf die zeitlichen Elemente vor der Baumaßnahme, während der Baumaßnahme und nach der Baumaßnahme (im Betriebsstadium) ausgerichtet. [16],

Für Verkehrsflächen sind die Anforderungen der "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" (*RiStWag*), Ausgabe 2016, - entsprechend Einstufung der Entwässerungsmaßnahme im Sinne dieser Richtlinie - einzuhalten.

Gesammeltes Abwasser ist mit Ausnahme von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser vollständig und sicher aus der Schutzzone III hinauszuleiten. Beim Bau von Abwasserkanalisationen und Grundstücksentwässerungsanlagen einschließlich Regenüberlauf- und Regenklärbecken müssen die Entwässerungsanlagen die Anforderungen entsprechend ATV-A142 (DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 142 von 2016) erfüllen.

Das Einleiten von Stoffen (wie z.B. Abwasser) in ein oberirdisches Gewässer, hier: den Gärtitzbach, ist - sofern das Gewässer anschließend die Zone II durchfließt - nur für behandeltes Niederschlagswasser zulässig. Das Einleiten oder Einbringen von Stoffen (wie z. B. Abwasser) in den Untergrund einschließlich Versenken, Versickern, Verregnen und Verrieseln ist verboten.

Maßnahmen zum Erschließen von Grundwasser sind verboten (sofern dies nicht der öffentlichen Wasserversorgung dient).

Baustelleneinrichtungen und Baustofflager sind in der TWSZ III beschränkt zugelassen, sofern davon keine Gewässergefährdung ausgehen kann.

Daneben sind die unmittelbaren Auswirkungen des Klimawandels (lange Trockenperioden, lange Hitzeperioden und regelmäßige unwetterartige Niederschlagsereignisse) bereits heute wegen der Langfristigkeit der Wirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu berücksichtigen.

Festsetzungen des Bebauungsplans

- » Beschränkung der Versiegelung auf ein maximales Maß über die GRZ
- » Einstellung externer Kompensationsmaßnahmen, die auch eine Entsiegelung beinhalten, über das Ökokonto der Stadt Döbeln

Das geplante Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes soll als offenes und begrüntes

Erdbecken mit organischer Form gestaltet werden. Vorgelagert ist zum aktuellen Stand der Erschließungsplanung eine Röhrichtzone vorgesehen, die neben der Filter- und Reinigungsfunktion auch der Schaffung von Lebensraum für feuchtegebundene Pflanzen- und Tierarten dienen kann. Konkrete Festsetzungen können bzw. sollen im Bebauungsplanverfahren dazu noch nicht getroffen werden, eine Präzisierung erfolgt im Laufe der weiteren Erschließungsplanung.

Um eine Gewässerbeeinträchtigung zu vermeiden, soll keine Verwendung bzw. Ausbringung von Tausalz erfolgen, sondern alternative Streumittel wie Sand, Splitt oder Granulat zur Gefahrenabwehr genutzt werden (Aufnahme als Hinweis in den B-Plan).

11.2.6 Klima und Luft

11.2.6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Es erfolgt eine Auswertung des Landschaftsplans und vorliegender Daten und eine klimatische Einschätzung auf Grundlage der Nutzungstypen.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Im Plangebiet liegen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, die i.d.R. zur Kaltluftentstehung beitragen.

Vorbelastungen bestehen durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe entlang der BAB 14 und der B 169.

11.2.6.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans (Entwicklung des Erlebnis-Dorfes) ist voraussichtlich keine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität - insbesondere über bestehende Grenzwerte hinaus - zu erwarten.

Es gehen Ackerflächen verloren, die i.d.R. zur Kaltluftentstehung beitragen. Die Fläche des Plangebietes ist aber keinem Bedarfsraum (Siedlungsbereich) zugeordnet, in dem eine Kaltluftentstehung bzw. -abfluss von großer Bedeutung wäre.

Die Versiegelung trägt zu einer lokalen Temperaturerhöhung bei. Durch die Lage des Plangebietes im Landschaftsraum und nicht im verdichteten Siedlungsraum werden aber keine relevanten Beeinträchtigungen erwartet.

Mit der Anpflanzung von Gehölzen wird eine Frischluftproduktion befördert. Es sollen standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden, die auch eine hohe Resilienz gegenüber möglichen Auswirkungen des Klimawandels aufweisen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird mit den Festsetzungen des B-Plans ermöglicht. So ist z.B. – wie in anderen Karls Erlebnis-Dörfern bereits praktiziert – die Anbringung von Solarpaneelen auf Gebäuden und baulichen Anlagen angedacht.

Die Anbindung des Standortes an den Öffentlichen Personennahverkehr sowie die Erreichbarkeit für den Fußgänger- und Radverkehr – inkl. Anbindungen an den Muldentalradwanderweg und den

Elbe-Mulde-Radweg - wird im Plangebiet selbst vorbereitet (geplante Bushaltestelle, Radwegeanbindung über die Fläche F 4 und Fortsetzung im Sondergebiet). Damit sollen echte Alternativen zum motorisierten Individualverkehr angeboten werden, die helfen, den Ausstoß von Luftschadstoffen zu vermindern. Dazu sollen auch attraktive Abstellmöglichkeiten möglichst z.T. mit Stationen für die Elektromobilität geplant werden. Eine Präzisierung dazu erfolgt erst in den nachfolgenden konkreten Planungsphasen.

Im Ergebnis werden in der überschlägigen Bewertung zum BPL-Vorentwurf voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft bei Umsetzung des Bebauungsplans erwartet.

11.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- » vgl. Schutzgut Wasser
- » Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

11.2.7 Landschaft

11.2.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Beschreibung und Bewertung der Landschaft erfolgt verbal-argumentativ auf der Grundlage eigener Ortsbegehungen und Fotos.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet selbst wird nahezu vollständig von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen und bietet daher nur ein monotones Landschaftsbild. Zudem stören die angrenzenden vielbefahrenen Verkehrsstrassen der BAB 14 und der B 169. Die Autobahn liegt in Dammlage und bildet daher eine Sichtbarriere.

Der östlich angrenzende Bahndamm mit Gehölzstrukturen und dahinterliegendem Wald ist dagegen optisch attraktiv und für das Landschaftsbild von Bedeutung.

Im Plangebiet selbst gibt es keine Wege und keine Erholungsnutzung.

11.2.7.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das wenig attraktive Landschaftsbild des Plangebietes nicht wesentlich ändern und ist nicht für die Erholungsnutzung erschlossen.

Die geplante Nutzung des Plangebietes ist voraussichtlich mit der Errichtung eines Erlebnis-Dorfes und von ebenerdigen Verkehrs- und Parkstellflächen verbunden. Die Gebäudehöhe wird auf eine maximale Höhe von 16 m beschränkt. Größere Höhen sind u.a. für untergeordnete technische Aufbauten und für Attraktionen des Erlebnis-Dorfes wie Schaukeln und Fahrgeschäfte sowie die Aufstellung eines Werbepylons möglich (vgl. textliche Festsetzungen, inkl. maximaler Höhenbeschränkung).

Eine Integration des Areals in die Landschaft wird durch eine qualifizierte, ansprechende Randeingrünung in einer Breite von ca. 10 bis 30 Metern vorgenommen. Dabei werden heimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt und traditionelle Biotopstrukturen aufgegriffen (Obstbaumreihe, Hecke).

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden bei Umsetzung des Bebauungsplans daher nicht erwartet.

11.2.7.3 Maßnahmen für das Schutzgut Landschaft

Festsetzungen des Bebauungsplans:

- » Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 16 m
- » Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit attraktiven Wiesen- und Gehölzstrukturen zur Eingrünung des Geländes nach allen Seiten hin (insgesamt ca. 2,75 ha)

11.2.8 Menschen inkl. deren Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Der Bebauungsplan ist bei seiner Umsetzung bzgl. des Schutzgutes Mensch in negativer Hinsicht vorrangig mit Auswirkungen durch Schall (Lärm) verbunden.

Weitere relevante Wirkungen auf das Schutzgut Menschen werden nicht erwartet.

11.2.8.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Erstellung eines Fachgutachtens zum Schallschutz (Schallimmissionsprognose) bzgl. der nahegelegenen Wohnbebauung:

[18] Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan " Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen" (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, 11/2021)

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Im Plangebiet und dessen Umfeld überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung. Westlich des Plangebietes befindet sich gewerbliche Nutzung (Gewerbepark Mockritz). Siedlungsbereiche mit Wohngebieten liegen ca. 700 m südlich des Plangebietes (Gärtitz) und nördlich der A14 (u.a. Niederranschütz und Gadewitz).

Die Lärm- und Schadstoffbelastung entlang der A 14 und B 169 ist hoch.

Die Auswahl der zur Überprüfung der Geräuscheinwirkungen in der Umgebung ausgehend vom Plangebiet heranzuziehenden maßgeblichen Immissionsorte erfolgte unter der Maßgabe, dass hier eine Überschreitung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist.

Tabelle 1: Maßgebliche Immissionsorte mit Bezeichnung und Gesamt-Immissionswerte L_{GI} in dB(A) für die schutzbedürftigen Nutzungen (maßgeblichen Immissionsorte) in der Nachbarschaft der geplanten SO-Flächen, Quelle: [18]

Nr.	Bezeichnung des Immissionsortes	Gesamt-Immissionswert L_{GI} in dB(A)	
IO 1	Gadewitz 2	60	45
IO 2	Gadewitz 27	60	45
IO 3	Gadewitz 26	60	45
IO 4	Redemitz 6	60	45
IO 5	Redemitz 4	60	45
IO 6	Simselwitzer Straße 2a	60	45
IO 7	An der Linde 5	60	45
IO 8	Schickenhäuser 15	60	45
IO 9	Pommlitzer Weg 13	60	45
IO 10	Weinberggasse 1	55	40
IO 11	Am Ring 1	60	45
IO 12	Gärtitzer Straße 2	65	50
IO 13	Am Ring 29	60	45
IO 14	Am Ring 31	60	45
IO 15	Heiterer Blick 3	65	50
IO 16	Heiterer Blick 3	65	50
IO 17	Niederranschütz 1	60	45

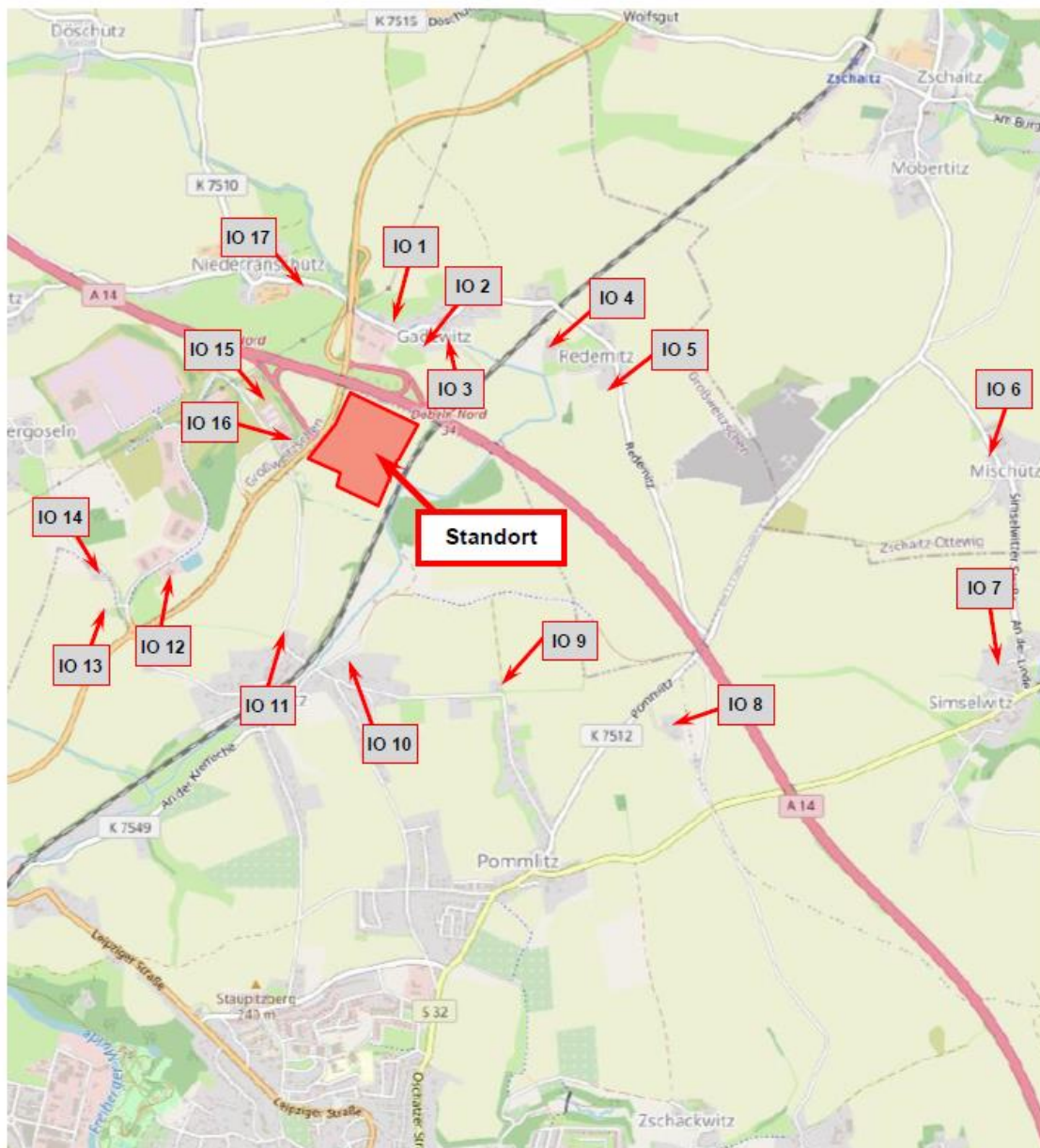


Abb. 8: Kartendarstellung der maßgeblichen Immissionsorte
Quelle: [18]

Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Als Beurteilungs- und Planungsgrundlage bzgl. Lärm bzw. Schallschutz werden die DIN 18005, die TA Lärm und die 16. BImSchV herangezogen. Die relevanten Gesamt-Immissionswerte L_{GI} in dB(A) für die maßgeblichen Immissionsorte in der Umgebung des Plangebietes sind aus Tabelle 1 ersichtlich.

Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planungen

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt [18].

Aus der Betrachtung des Gewerbelärms (hier: für die geplante Nutzung der Sondergebietsfläche „Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf“ im B-Plan „Karls

Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“) ergaben sich in Bezug auf das Ziel der Einhaltung der relevanten Gesamt-Immissionswerte L_{GI} in dB(A) für die maßgeblichen Immissionsorte in der Umgebung des Plangebietes folgende Ergebnisse:

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen im B-Plan-Verfahren „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ der Stadt Döbeln festgesetzt:

Zulässig sind auf den Teilflächen 1 (hier: private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und Teilfläche 2 (hier: Sonstiges Sondergebiet) Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach Nummer 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 – 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK,Nacht}$ in dB(A)/m ²
Teilfläche 1: private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	67	52
Teilfläche 2: Sonstiges Sondergebiet	68	53

Für die in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich für jede der Teilflächen 1 (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und Teilfläche 2 (Sonstiges Sondergebiet) die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,Zus.}$:

k	Sektor Nr. Winkelbereich zwischen	Zusatzkontingent $L_{EK,Zus.}$ in dB	
		tags	nachts
A	> 57 ° und ≤ 172 °	+ 7	+7
B	> 172 ° und ≤ 208 °	± 0	± 0
C	> 208 ° und ≤ 233 °	+ 5	+ 5
D	> 233 ° und ≤ 279 °	+ 8	+ 8
E	> 279 ° und ≤ 310 °	+1	+1
F	> 310 ° und ≤ 350 °	+ 4	+ 4
G	> 350 ° und ≤ 57 °	± 0	± 0

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen sind auch die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft zu prüfen. Das Planvorhaben führt durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr auf den bestehenden öffentlichen Straßen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Im Ergebnis des Schallgutachtens konnte festgestellt werden: „Der mit dem Planvorhaben verbundene zusätzliche Ziel- und Quellverkehr auf den bestehenden

öffentlichen Straßen führt zu keiner Erhöhung der bestehenden Beurteilungspegel „Straßenverkehrsgeräusche“ an den maßgeblichen Immissionsorten und ist damit als nicht wesentlich einzuschätzen.“ [18]

Zudem wurden die verkehrlichen Auswirkungen (Straße und Schiene) auf das Plangebiet geprüft. Das Plangebiet ist maßgeblich durch Verkehrslärm belastet. Die Hauptlärmquellen stellen die Bundesautobahn A14, die Bundesstraße B169 sowie die Eisenbahnstrecke 6255 dar. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 werden durch die Verkehrsgeräusche an den Baufeldgrenzen im B-Plan-Gebiet „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ in Döbeln, an denen Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden können, im Tages- und Nachtzeitraum und ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen deutlich überschritten. Die Überschreitungen betragen tags bis zu 11 dB und nachts bis zu 16 dB.

Die Sondergebietsflächen werden einerseits selbst Geräusche verursachen, besitzen aber ebenso einen Schutzanspruch gegenüber den Geräuschquellenarten, die von außerhalb und innerhalb des Plangebietes einwirken.

Dieser Lärmkonflikt ist bereits im Bauleitplanverfahren zu lösen und in den textlichen Festsetzungen sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) zu treffen. Dabei ist zu beachten, dass die neue Nutzung für ihren eigenen Schutz zu sorgen hat und alle Festsetzungen auf das Gebiet innerhalb der räumlichen Grenzen des Plangebietes beschränkt sind. Da der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG und auch aktive und städtebauliche Maßnahmen des Schallschutzes als nicht realisierbar bewertet werden, sind nur passive Schallschutzmaßnahmen, die im Geltungsbereich des Plangebietes realisiert werden können, möglich. Auf dieser Grundlage werden folgende Maßnahmen zum Schallschutz im Geltungsbereich festgesetzt:

Die Fenster schutzbedürftiger Räume entsprechend DIN 4109 (2018), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum überschritten sind, sind an der zur maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandten Fassadenseite der geplanten Bebauung anzuordnen. Von der maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

Ist eine solche Grundrissorientierung nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafräum genutzt), an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden, zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen bzw. bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen. Darunter zählen z.B.:

- Festverglasungen
- geschlossene Laubengänge
- Prallglasscheiben usw.

Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Gebäude im Plangebiet, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Tag“ bzw. „Nacht“ überschritten werden, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile

(Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nachzuweisen.

Im Ergebnis werden unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Schallemissionskontingentierung und zum Schallschutz voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen bei Umsetzung des Bebauungsplans erwartet.

11.2.8.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Festsetzungen des Bebauungsplans:

- » Festsetzung von Emissionskontingenten (gem. Vorgaben aus [18] s.o.)
- » Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zur Einhaltung der Schallschutzanforderungen im Geltungsbereich (gem. Vorgaben aus [18] s.o.)
- » Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 16 m

11.2.9 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst wie in der näheren Umgebung liegen keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

In Bezug auf den Bodendenkmalschutz besitzt die Gegend hohe archäologische Relevanz. Sie ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Der Landschaftsplan als Begleitplan zum Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle auf „vermutete Siedlungen“ aus der Jungsteinzeit hin.

Die archäologische Relevanz des konkreten Vorhabenareals belegen zudem zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Siedlungen des Frühneolithikums, der Bronzezeit und des Frühmittelalters [D-28270-02], Siedlungspuren des Spätneolithikums [D-28270-04], Erdwerke noch unbekannter Zeitstellung [D-28270-04, D-28270-05] sowie vorgeschichtliche Gräber und Siedlungsspuren [D-28270-05]). Durch die übermittelten Unterlagen des Landesamtes für Archäologie wird darüber hinaus deutlich, dass das Plangebiet im südwestlichen Bereich durch die bekannte und verzeichnete Denkmalfläche (D-28270-02) berührt wird. Der Bestand an archäologischen Denkmälern kann tatsächlich wesentlich umfangreicher sein, da das Gebiet als Altsiedelland Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft ist.

Aus diesen Gründen und wegen der Größe des Vorhabens (ca. 17 ha) ist im Plangebiet mit umfangreichen archäologischen Untersuchungen zu rechnen. Um das archäologische Fund- und Befundaufkommen quantitativ und qualitativ bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens einschätzen zu können, wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Archäologie ab November 2021 – d.h. lange vor Beginn der Baumaßnahmen/Erschließung des Geländes - eine archäologische Voruntersuchung (erster Grabungsabschnitt) im Bereich der geplanten Freizeiteinrichtung durchgeführt und im März 2022 abgeschlossen. Dazu wurden die oberen Bodenschichten bis auf die archäologischen Schichten, Befunde und Strukturen in einem repräsentativen Raster abgetragen. Die Fundstellen wurden kartiert. Die weitere archäologische Vorgehensweise bemisst sich anhand der Grabungsergebnisse

und den entsprechend festgelegten Flächen. Anhand der Ergebnisse dieses ersten Grabungsabschnittes ist der genaue Zeit- und Kostenrahmen des 2. Grabungsabschnitts (Ausgrabung) zu kalkulieren. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen wurden zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Durch die frühzeitige Zusammenarbeit, die bereits durchgeführte archäologische Voruntersuchung und die fortlaufende enge Abstimmung zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Archäologie kann die vorrangige Bewahrung archäologischer Schichten, Befunde und Strukturen durch Belassen und ggf. ausreichende Überdeckung bzw. ggf. die fach- und sachgerechte Bergung von Fundstücken als gesichert gelten.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgehensweisen sind durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter inkl. denkmalpflegerischer Belange zu erwarten.

11.3 Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen

Wechselwirkungen bestehen u.a. hinsichtlich der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser und Klima, was im Zusammenspiel von Faktoren wie Versickerung – Verdunstung – Klimaausgleich bzw. z.B. deren Abnahme durch Versiegelung zum Tragen kommt. Gesondert zu berücksichtigende Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Schutzgütern bzw. Belangen liegen im Plangebiet aber nicht vor bzw. es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf entsprechende Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern zu erwarten.

Damit sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bzw. Umweltbelangen zu erwarten.

Eine relevante Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete wird nicht erwartet.

11.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB i. V. m. Anlage 1 Nr. 2 d) BauGB sind Angaben zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu machen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten- sowohl standortbezogen als auch im Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen in Art und Maß- kommen im vorliegenden Fall praktisch nicht in Betracht und sind aufgrund der Nutzung eines im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Gebietes in Nachbarschaft zur Autobahn und zur B 169 sinnvoll und für eine Eingriffsminimierung zielführend.

Insoweit ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan sämtliche planerischen Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter bereits ausschöpft. Eine ernsthaft in Betracht kommende Planungsalternative ist deshalb nicht zu erkennen.

11.5 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sowie der Kompensationsmaßnahmen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB).

Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen sind derzeit nicht erkennbar, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Überwachungsmaßnahmen dafür erforderlich sind.

Überwachung der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

§ 4c BauGB sieht darüber hinaus vor, Gegenstand der Überwachung auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Die Gemeinden nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nr. 3 Buchst. b der Anlage 1 zu diesem Gesetz angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Die Stadt Döbeln wird die frist- und sachgerechte Durchführung der Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die festgesetzten Anpflanzungen überwachen, indem für die Maßnahmen und Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB eine fachgerechte Abnahme nach erfolgter Anpflanzung gemäß vertraglicher Regelung erfolgt.

Zudem wird durch die Stadt Döbeln ein Monitoringplan für die Ausgleichs- und Anpflanzungsflächen erstellt (Aufnahme als Hinweis in den Bebauungsplan).

11.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Innerhalb des Plangebietes erfolgt ein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird eine verbal-argumentative sowie eine quantitative **Eingriffs-Ausgleichsbilanz** nach der Sächsischen Handlungsempfehlung (Stand 2017) vorgenommen.

Nach § 15 BNatSchG sind

- » vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (**Vermeidung** bzw. **Verminderung**)
- » unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb angemessener Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (**Ausgleichsmaßnahmen**) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (**Ersatzmaßnahmen**).

Auf der Grundlage des § 15 BNatSchG gilt:

"Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist."

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung bzw. zum Ausgleich erfolgt getrennt für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild. Die verbal-argumentative Herangehensweise zur Ermittlung der Eingriffskompensation berücksichtigt die Belange des Naturschutzes und der Landespflege und stellt eine angemessene Beurteilungsform dar, die den Anforderungen der Eingriffsregelung genügt.

Zur Kompensation von Eingriffen im Plangebiet werden Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes aus dem von der Stadt Döbeln bei der UNB geführten Ökokonto herangezogen.

Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wird auf die Berücksichtigung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) verwiesen und zwei Festsetzungen sowie entsprechende Hinweise in den BPL aufgenommen.

Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt:

Vermeidung/Verminderung:

Artenschutzbezogene Hinweise:

- » Um Schädigungen von Brut-/ Eiablageplätzen sowie Verletzen oder Töten relevanter Arten zu vermeiden, sind bauvorbereitende Maßnahmen, wie Baufeldfreimachen, außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.
- » Bei Baubeginn/Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit soll eine Vergrämung von Bodenbrütern vorrangig durch Anlage einer Schwarzbrache stattfinden.
- » Bauzeitliche Schutzzaunstellung für Zauneidechsen
- » Insektenfreundliche Beleuchtung der Außenanlagen: Einsatz von insektenschonenden Leuchtmitteln (Verwendung von warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin) mit nur geringem kurzwelligem Strahlungsanteil), Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (seitliche Abstrahlung) durch Verwendung von Lampengehäusen mit Richtcharakteristik und direktstrahlende Leuchten in Verbindung mit möglichst niedriger Anbringung (präzise Lichtlenkung), Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten, Verwendung von Gehäusen, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden, Einbau von Dämmerungsschaltern, Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern, Präsenabhängige Steuerung und Verwendung von Leuchten mit einer Schutzart von min. IP54.

Ausgleich innerhalb des Plangebietes:

- » F 1 (12.055 m²): Anlage einer Extensivwiese
- » F 2 (8.845 m²): Anpflanzung eines naturnahen, gestuften Gehölzstreifens aus Bäumen und Sträuchern
- » F 3 (3.180 m²): Anpflanzung einer dichten Baum-Strauchhecke (Mittelhecke)
- » F 4 (1.220 m²): Anlage einer Extensivwiese und Anpflanzung einer Obstbaumreihe
- » F 5 (2.500 m²): Anlage einer Extensivwiese mit Gebüschpflanzung

Externe Kompensationsmaßnahmen:

Die Maßnahmen werden aus dem bei der UNB Landkreis Mittelsachsen geführten Ökokonto der Stadt Döbeln herangezogen und wurden bereits umgesetzt, so dass nur noch die entsprechenden Ökopunkte abgelöst werden müssen:

- » Entsiegelung und Begrünung einer Bushaltestelle in Technitz (Stadt Döbeln): 67 m²
- » Komplexmaßnahme Klostergärten Döbeln (Stadt Döbeln): anteilig 29.983 m²

Artenschutzbezogene Festsetzung:

CEF 1: Externe CEF-Maßnahme für Bodenbrüter, insbesondere Feldlerchen (Lerchenfenster und Blühstreifen)

Fläche/Boden:

Vermeidung/Verminderung:

- » Beschränkung der Versiegelung auf ein maximales Maß über die GRZ
- » Eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Anlage von Stellplatzflächen kann auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht getroffen werden, da nach derzeitigem Stand aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (Trinkwasserschutzzone III) von einer Vollversiegelung der privaten Verkehrsflächen inkl. Stellplätze ausgegangen wird.

Kompensation innerhalb des Plangebietes:

- » es werden Grün- und Anpflanzungsfestsetzungen getroffen, die eine naturnahe Bodenentwicklung auf diesen unversiegelten Flächen zulassen

Externe Kompensationsmaßnahmen:

Es werden planexterne Maßnahmen im Stadtgebiet von Döbeln aus dem entsprechenden bei der UNB geführten Ökokonto herangezogen (vgl. Kap. 11.6). Diese beinhalten auch Entsiegelungsmaßnahmen. Neben einer bereits durchgeführten reinen Entsiegelungsmaßnahme wird anteilig eine bereits umgesetzte, großflächige Maßnahme, die auch Entsiegelungen beinhaltet, herangezogen:

- » Entsiegelung und Begrünung einer Bushaltestelle in Technitz (Stadt Döbeln): 67 m²
- » Komplexmaßnahme Klostergärten Döbeln, verbunden mit Entsiegelung (Stadt Döbeln): anteilig 29.983 m²

Wasser:

Vermeidung/Verminderung:

- » siehe Boden
- » Das geplante Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes soll als offenes und begrüntes Erdbecken mit organischer Form gestaltet werden. Vorgelagert ist zum aktuellen Stand der Erschließungsplanung eine Röhrichtzone vorgesehen, die neben der Filter- und Reinigungsfunktion auch der Schaffung von Lebensraum für feuchtegebundene Pflanzen-

und Tierarten dienen kann. Konkrete Festsetzungen können bzw. sollen im Bebauungsplanverfahren dazu noch nicht getroffen werden, eine Präzisierung erfolgt im Laufe der weiteren Erschließungsplanung.

Kompensation:

- » siehe Boden

Klima und Luft:

Vermeidung/Verminderung/Ausgleich:

- » vgl. Schutzgut Wasser
- » Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Landschaft:

Vermeidung/Verminderung/Ausgleich:

- » Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 16 m
- » Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit attraktiven Wiesen- und Gehölzstrukturen zur Eingrünung des Geländes nach allen Seiten hin (insgesamt ca. 2,75 ha)

Fazit:

Eine angemessene und ausreichende Vermeidung bzw. Verminderung sowie Kompensation des mit dem B-Plan ermöglichten Eingriffes kann unter Berücksichtigung der Festsetzungen innerhalb des Plangebietes insbesondere für das Schutzgut Boden nicht gewährleistet werden. Daher werden zusätzlich externe Kompensationsmaßnahmen - insbesondere in Bezug auf das Schutzgut Boden – in einer Flächengröße von mehr als 3 ha über die Einstellung aus dem Ökokonto der Stadt Döbeln herangezogen.

Auch wenn eine vollständige Kompensation der Versiegelung (Schutzgut Boden) selbst damit nicht möglich ist, werden die Eingriffe damit doch insgesamt in ausreichendem Maße minimiert bzw. ausgeglichen.

Als quantitative Untersetzung der vergleichenden Betrachtung von Eingriff und Ausgleich wurde in Abstimmung mit der UNB eine quantitative Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach der Sächsischen Handlungsempfehlung (Stand 2017) für das Plangebiet (ohne externe Kompensationsmaßnahmen) erstellt.

Dabei wurden auch die von der Planung betroffenen Funktionen des Naturhaushaltes ermittelt und in der Bewertung beachtet. Dies betrifft hier konkret die biotische Ertragsfunktion, für die aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit der vorliegenden Ackerböden eine Abwertung im Planzustand um 2 Punkte/m² für die gesamte Ackerfläche angesetzt wird. Die Archivfunktion des Bodens wird in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Archäologie bereits ausreichend gewürdigt und gesichert (vgl. Kap. 11.2.9). Weitere nach der Sächsischen Handlungsempfehlung (Stand 2017) gesondert zu berücksichtigende Funktionen des Naturhaushaltes (u.a. Retentionsfunktion) sind im Plangebiet nicht ersichtlich.

Tabelle 2: Quantitative Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Plangebiet nach der Sächsischen Handlungsempfehlung (Stand 2017) zum BPL-Entwurf (Mai 2022)

Ifd Nr.	Bestand	Bezeichnung nach Biotypenliste Sachsen	Fläche in m ²	Bio-topwert-punkte pro m ²	Bio-topwert-punkte gesamt
	Biotyp/Nutzungstyp gem. Bezeichnung im Bestandsplan				
1	Baumgruppe (Salix)	<i>Erhalt, daher nicht in die Berechnung einbezogen</i>	100	*	*
2	Frische bis feuchte Ruderalflur westlich des Bahndamms	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (15)	1.090	15	16.350
3	Frische Ruderalflur anteilig mit Gebüsch im Übergang zum Autobahnbegleitgrün	Mittelwert Ruderalflur frischer Standorte (15) / sonstige Gehölzpflanzung (Gebüsch) mit überwiegend gebietsheimischen Straucharten (Laubgehölze) (18) / Abschlagspunkte wg. Abstand bis 25 m von der BAB 14: - 4 Punkte	1.340	12,5	16.750
4a	Öffentliche Straßenverkehrsfläche der B 169 - hier: vollversiegelte Flächen	vollversiegelte Flächen (0)	210	0	0
4b	Öffentliche Straßenverkehrsfläche der B 169 - hier: Ausgleichpflanzungen im Kompensationsflächenkataster	Sonstige Hecke mit gebietsheimischen Laubgehölzen (18) / Abschlagspunkte wg. Abstand bis 25 m von der B 169: - 4 Punkte	310	14	4.340
4c	Öffentliche Straßenverkehrsfläche der B 169 - hier: sonstiges Straßenbegleitgrün entlang der B 169	Ruderalflur frischer Standorte (15) / Abschlagspunkte wg. Abstand bis 25 m von der B 169: - 4 Punkte	2.030	11	22.330
5	Intensiv genutzter Acker	Intensiv genutzter Acker (5)	167.010	5	835.050
	<i>Biotische Ertragsfunktion</i>	<i>Ackerzahl ca. 70: 2 P./m²</i>	<i>167.010</i>	<i>2</i>	<i>334.020</i>
	Summe		172.090		1.228.840

Nr. der FS	Planung - Stand Entwurf	Bezeichnung nach Biotoptypenliste Sachsen	Fläche in m ²	Bio-topwert -punkte pro m ²	Planungswert-punkte gesamt
	Biotoptyp/Nutzungstyp				
F 1	F 1 (selbständige Fläche): Extensivwiese	Neuanlage mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte (16)	12.055	16	192.880
F 2	F 2 (selbständige Fläche): gestufter Gehölzstreifen	Neuanlage Feldgehölz (21)	8.745	21	183.645
	ERHALT: Baumgruppe (<i>Salix</i>)	<i>Erhalt, daher nicht in die Berechnung einbez.</i>	100	*	*
Öffentliche Straßenverkehrsfläche					
	Versiegelte Flächen	vollversiegelte Flächen (0)	4.000	0	0
	Straßenbegleitgrün/Straßengräben u.ä.	Scherrasenfläche ohne Gehölze, krautartiger Bewuchs auf Straßennebenflächen (7) / Abschlagspunkte wg. Abstand bis 25 m von der B 169: - 4 Punkte	1.715	3	5.145
Private Verkehrsflächen					
F 4	Obstbaumreihe	Neuanpflanzung Obstbaumreihe (21)	770	21	16.170
F 4	Obstbaumreihe	Neuanpflanzung Obstbaumreihe (21)/ Abschlagspunkte wg. Abstand bis 25 m von der B 169: - 4 Punkte	100	17	1.700
da- von	Fuß-/Radweg vollversiegelt	vollversiegelte Flächen (0)	350	0	0
F 5	Extensivwiese mit Gebüschpflanzung	Mittelwert Ruderalflur frischer Standorte (15) / Neuanlage sonstige Gehölzpflanzung (Gebüsch) mit überwiegend gebietsheimischen Straucharten (Laubgehölze) (16) / Abschlagspunkte wg. Abstand bis 25 m von der B 169: - 4 Punkte	2.320	11,5	26.680
F 5	Extensivwiese mit Gebüschpflanzung	Mittelwert Ruderalflur frischer Standorte (15) / Neuanlage sonstige Gehölzpflanzung (Gebüsch) mit überwiegend gebietsheimischen Straucharten (Laubgehölze) (16) / Anteil östlich des 25-m-Abstands	80	15,5	1.240
da- von	Zufahrt Rettungsfahrzeuge vollversiegelt	vollversiegelte Flächen (0)	100	0	0
	Max. vollversiegelte Flächen	vollversiegelte Flächen (0)	45.975	0	0
SO-Flächen					
F 3	Baumhecke - 10 m breit	Neuanpflanzung Mittelhecke (23)	3.180	23	73.140
	Sonstiges Grün in unversiegelten Flächen (zu 20% bei GRZ 0,8)	Abstandsfläche gestaltet (8)	15.976	8	127.808
	sonstige maximal vollversiegelte Flächen (80% bei GRZ 0,8)	vollversiegelte Flächen (0)	76.624	0	0
	Summe		172.090		628.408

Resultierend wird **im Plangebiet** im Planzustand - rechnerisch nach der Handlungsempfehlung - im Ergebnis der Bilanz zum Entwurf des Bebauungsplans ein Minus von **600.432 Bilanzwertpunkten** (ca. 49 %) erwartet.

Dafür werden externe Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes im Stadtgebiet von Döbeln aus dem entsprechenden bei der UNB geführten Ökokonto zum Ausgleich herangezogen, die ebenfalls nach der Sächsischen Handlungsempfehlung (Stand 2017) rechnerisch bilanziert wurden (vgl. Kap. 12.6).

11.7 Zusammenfassung

Für das Plangebiet ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht zu dokumentieren sind.

Der Umweltbericht beinhaltet im Wesentlichen eine umfassende Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden. Berücksichtigt werden dabei die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Menschen sowie Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter und ggf. entstehende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 17,2 ha besteht fast vollständig aus intensiv genutzten Ackerflächen, die eine ausgeräumte Struktur ohne Gehölzbestand darstellen. Am östlichen, nördlichen und westlichen Rand hingegen wird das Plangebiet von - die angrenzenden Verkehrsflächen (BAB 14, B 169, Bahnstrecke) begleitenden - Saumstreifen mit Gehölzen eingefasst, die weitgehend außerhalb des Plangebietes liegen.

Im Planzustand sind folgende wesentlichen Flächennutzungen vorgesehen:

- » Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf – „Karls Erlebnis-Dorf“ (Baugebiet mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und Attraktionen) inkl. Anlagen zur Regenwasserentsorgung bzw. -rückhaltung
- » Private Verkehrsflächen: vorrangig PKW- Stellflächen für Besucher
- » Öffentliche Straßenverkehrsflächen: Verkehrsanbindung an die B 169/Erschließungsstraße
- » Private Maßnahmenflächen und Anpflanzungsflächen innerhalb der Sondergebiets- und Verkehrsflächen zur Eingrünung, und zur Ausgleichsrealisierung, welche in das Plangebiet integriert sind.

Relevante negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter stellen dar:

Schutzgut Tiere (Artenschutz):

Durch den Verlust der bisherigen Ackerfläche im Plangebiet gehen Brutplätze für Bodenbrüter, konkret für die Feldlerche und die Schafstelze, verloren. Im Zuge der Baumaßnahmen ist eine Entnahme, Verletzung bzw. Tötung insbesondere von Gelegen und Nestlingen dieser Arten möglich.

Im westlichen Straßenbegleitgrünstreifen bzw. Böschungsbereich an der B169 sind ggf. Zauneidechsen vom Vorhaben betroffen. Im Zuge der Baumaßnahmen ist eine Entnahme, Verletzung bzw. Tötung von Zauneidechsen nicht auszuschließen.

Schutzgüter Pflanzen und Biologische Vielfalt: Es sind keine negativen Auswirkungen erkennbar. Bzgl. Schutzgut **Fläche** werden auf bereits im FNP der Stadt Döbeln als Gewerbliche Baufläche ausgewiesene Flächen zurückgegriffen.

Schutzgut Boden

Es werden voraussichtlich in erheblichem Umfang Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Umsetzung des Bebauungsplans insbesondere durch die Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden erwartet.

Schutzgut Wasser: Resultierende erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Qualität und Quantität von Grund- und Oberflächenwasser sind auch in Bezug auf das Trinkwasserschutzgebiet nicht erkennbar.

Schutzgüter Luft und Klima:

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Ausweisung des Bebauungsplans erhebliche Verschlechterungen der Schutzgüter Luft und Klima hervorgerufen werden können.

Die **Landschaft** wird durch die Umgestaltung des Plangebietes überformt, was durch gestalterische Maßnahmen insbesondere zur Eingrünung aufzuwiegen ist.

In Bezug auf **Kultur- und Sachgüter** sind durch das bereits abgestimmte Vorgehen mit dem Landesamt für Archäologie keine erheblichen negativen Auswirkungen erkennbar.

Für das Schutzgut **Mensch** ergibt sich eine potenzielle erhebliche Betroffenheit durch Lärm, die durch entsprechende Vorkehrungen zum Immissionsschutz im Plangebiet zu vermeiden ist.

Den nachteiligen Umweltauswirkungen auf die naturbezogenen Schutzgüter und die Landschaft sowie den Menschen wird durch entsprechende **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen** begegnet werden:

Vermeidung/Verminderung:

- » Beschränkung der Versiegelung auf ein maximales Maß über die GRZ
- » Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 16 m
- » Festsetzung von Emissionskontingenten
- » Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zur Einhaltung der Schallschutzanforderungen im Geltungsbereich
- » Beachtung artenschutzrechtlicher Hinweise

Ausgleich innerhalb des Plangebietes:

- » Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit attraktiven Wiesen- und Gehölzstrukturen zur Eingrünung des Geländes nach allen Seiten hin (insgesamt ca. 2,75 ha), davon:
- » F 1 (12.055 m²): Anlage einer Extensivwiese

- » F 2 (8.845 m²): Anpflanzung eines naturnahen, gestuften Gehölzstreifens aus Bäumen und Sträuchern
- » F 3 (3.180 m²): Anpflanzung einer dichten Baum-Strauchhecke (Mittelhecke)
- » F 4 (1.220 m²): Anlage einer Extensivwiese und Anpflanzung einer Obstbaumreihe
- » F 5 (2.500 m²): Anlage einer Extensivwiese mit Gebüschpflanzung

Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes:

CEF 1: Externe CEF-Maßnahme für Bodenbrüter, insbesondere Feldlerchen (Lerchenfenster und Blühstreifen)

Externe Kompensationsmaßnahmen:

Es werden externe Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes im Stadtgebiet von Döbeln in einer Flächengröße von mehr als 3 ha aus dem entsprechenden bei der UNB geführten Ökokonto zum Ausgleich herangezogen. Diese beinhalten auch Entsiegelungsmaßnahmen.

Eine angemessene und ausreichende Vermeidung bzw. Verminderung sowie Kompensation des erfolgenden Eingriffes ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen innerhalb des Plangebietes und der Heranziehung externer Kompensationsmaßnahmen aus Ökokonten - insbesondere Entsiegelungsmaßnahmen - insgesamt gewährleistet.

12 Planinhalte

Ausgehend von der gegenwärtigen Situation ist das Hauptziel des vorliegenden Bebauungsplanes die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Neubebauung des Plangebietes. Durch die geplanten Nutzungen kann der Standort südlich der BAB 14 zu einem attraktiven landschaftsbezogenen Kultur-, Erholungs- und Freizeitstandort entwickelt und langfristig gestärkt werden.

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Nutzungsarten:

- » Das als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf – „Karls Erlebnis-Dorf“ festgesetzte Baugebiet
- » Die öffentliche Straßenverkehrsfläche als Zufahrt in das Plangebiet
- » Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken und Erschließung“ als Stellplatzfläche für Besucher und Mitarbeiter
- » Private Maßnahmenflächen und Anpflanzungsflächen innerhalb der Sondergebiets- und der Verkehrsflächen zur Eingrünung, und zur Ausgleichsrealisierung, welche in das Plangebiet integriert sind.

12.1 Betriebskonzept, Nutzungsart und innere Gliederung

Das übergeordnete Konzept der Erlebnis-Dörfer der Karls Tourismus GmbH setzt sich aus den fünf sich gegenseitig bedingenden Säulen von ländlich geprägten Freizeitattraktionen für Familien und insbesondere Kinder zusammen. Diese bestehen aus

- » Attraktionen rund um die Themen Erdbeere und Dorf / Landwirtschaft,
- » Schaumanufakturen mit Edutainmentcharakter,
- » Handel mit themenbezogenen Waren,
- » Gastronomie und
- » Beherbergung.

Die Besonderheit des Aufenthaltes in einem Freizeitpark von Karls Erlebnis-Dorf besteht darin, dass alle fünf Bereiche erlebnisorientiert und mit hohem Edutainmentanteil, d.h. einer spielerisch-leichten Wissensvermittlung, ausgerichtet sind und der Besuch bzw. Aufenthalt zu einem Gesamterlebnis wird. Dabei ist keine der einzelnen Säulen wegzudenken. In sämtlichen Karls Erlebnis-Dörfern ist der Eintritt frei. Darüber hinaus sind die Erlebnis-Dörfer von Karls ganzjährig auch an Sonn- und Feiertagen geöffnet.

Der Großteil des Plangebiets soll für das Erlebnis-Dorf einschließlich seiner ergänzenden Nutzungen vorgehalten werden. Das Eingangstor bildet dabei der Manufakturenmarkt, der zusammen mit einem angrenzenden Wirtschaftshof (Warenlagerung) im Norden der Fläche des Sonstigen Sondergebietes als Riegelbebauung angeordnet werden soll. Der Manufakturenmarkt beinhaltet neben der Herstellung als Schauproduktion, Präsentation und Vermarktung von regionalen Produkten auch ein umfangreiches Bildungs-, Spiel-, Lern- und Unterhaltungsangebot für Kinder, Jugendliche

und auch für Erwachsene. Gastronomische Einrichtungen sind hier ebenfalls eingeplant.

Südlich des Manufakturenmarktes befinden sich die Freizeitattraktionen, die sich durch ihren starken Bezug zu landwirtschaftlichen Themen, insbesondere zur Erdbeere auszeichnen. Es handelt sich hierbei u.a. um Fahrgeschäfte, Spielplätze und Rutschentürme (z.B. Kletterpyramide, Schneckenbahn Kartoffelsack-Rutsche). Darüber hinaus sind die Feldbahn „Rote Rübe“, ein Maislabyrinth sowie Pferde- und Ziegenwiesen vorgesehen. Den südlichen Abschluss bildet schließlich ein Hotel mit etwa 200 Betten für die Beherbergung von Gästen.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt im Westen von der Bundesstraße 169 direkt gegenüber dem Anschluss an die Bundesautobahn A 14. Östlich des auszubauenden Knotenpunktes B 169/ BAB 14, AS 34, Südrampe (KP1) einschließlich der Zufahrt zum Plangebiet sind Parkplätze vorgesehen, um den Parksuchverkehr der Pkws auf ein geringstmögliches Maß zu begrenzen. Diese werden in nördliche Richtung weitergeführt und umschließen halbseitig die Flächen der Freizeiteinrichtung. Damit soll der Verkehr möglichst nahe der BAB 14 geführt werden, um eine Pufferzone zwischen Erlebnis-Dorf und Bundesautobahn vorzuhalten. So kann der Eintrag von Lärm und Staub auf die geplanten Aufenthalts- und Freizeitbereiche minimiert werden. Die notwendigen Abstände zur Autobahn nach § 9 FStrG hinsichtlich baulicher Anlagen werden ebenfalls eingehalten. Detailliertere Informationen zur verkehrlichen Erschließung sind in nachfolgendem Kapitel beschrieben.

12.2 Verkehrliche Erschließung

12.2.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 169. Die Autobahnanschlussstelle AS 34 Döbeln-Nord der Autobahn A 14 befindet sich ebenso in direkter Nähe. Die bisher nicht erschlossene Sonderbaufläche soll dabei an den Knotenpunkt B 169/ BAB 14, AS 34, Südrampe (KP1) anbinden und über diesen den gesamten Verkehr in und aus dem Planungsgebiet abwickeln. Hierfür ist es erforderlich den Knotenpunkt auszubauen und gleichzeitig eine neue Einmündung bzw. Zufahrtsstraße in das Plangebiet herzustellen. In Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr sowie der Autobahn GmbH wird der Knotenpunkt entsprechend den verkehrlichen Erfordernissen umgebaut. Dies schließt die Ertüchtigung der erforderlichen Abschnitte der Einmündung der Anschlussstellenrampe und der Bundesstraße sowie die Errichtung einer 90 m lange Erschließungsstraße mit Kreisverkehr (Stadt Döbeln als künftiger Baulastträger der öffentlich zu widmenden Gemeindestraße) ein. Der Flächen des Bebauungsplanes basieren dabei auf der verkehrlichen Vorplanung, die im Rahmen der weiteren Entwurfs- und Ausführungsplanung weiter konkretisiert wird. Eine separate Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel im Rahmen dieser Verkehrsanlagenplanung.

Die Planung und der Bau sind nach den einschlägigen Gesetzen, Richtlinien und Vorschriften durchzuführen und sollen den Belangen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr sowie der Autobahn GmbH vollständig Rechnung tragen (zum Verfahren siehe Kap. 5).

Verkehrsgutachten, Dimensionierung Knotenpunkt

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung und der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurde ein Verkehrsgutachten vom Ingenieurbüro für Verkehrssysteme und -anlagen IVAS erstellt

und in Abstimmung mit den Behörden fortgeschrieben [19].

Dabei wurden die zu erwartenden Verkehrsaufkommen, die mit dem Planvorhaben einhergehen (maximale Auslastung in der Hauptsaison in der Spitzenstunde), abgeschätzt. Durch Überlagerung mit den (prognostizierten) Verkehrsmengen des umliegenden Straßennetzes unter Einbezug der Prognoseverkehrsstärken 2030 (Landesverkehrsmodell Sachsen) wurden die künftigen Verkehre ermittelt und die Dimensionierung des Knotenpunktes, welcher an die Sonderbaufläche anbindet, abgeleitet.

Zum Zwecke der Festlegung der Fahrstreifenanzahl der Knotenpunktarme wurden im Vorfeld verschiedene Geometrien hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit untersucht, bewertet und ausgeschlossen. Dabei galt es einen ausreichend dimensionierten Knotenpunkt zu ermitteln, der auch den o.g. Prognoseverkehrsmengen standhält und eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist. Im Ergebnis wurde die in der folgenden Grafik (siehe Abb. 9) dargestellte Geometrie als den in der Prognose 2030 anstehenden sowie prognostizierten zusätzlichen Belastungen durch das Vorhaben leistungsfähig erachtet.

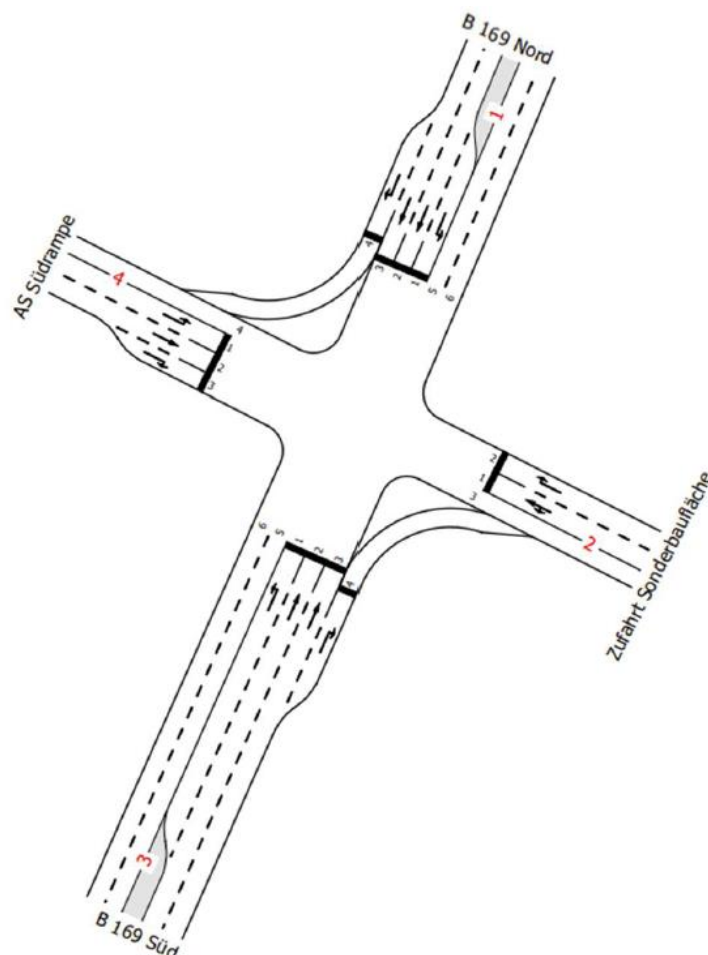


Abb. 9: Systemskizze des Knotenpunktes B 169/ AS Südrampe/ Zufahrt Sonderbaufläche ©IVAS

Im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation der Verkehrsanlage bedeutet dies somit:

- Von Norden: Zusätzlicher durchgehender Fahrstreifen und Linksabbieger

- Von Süden: Zusätzlicher Rechtsabbieger
- Von Westen: zusätzlicher Fahrstreifen zur Trennung von Geradeaus- und Linksabbieger
- Von Osten: Neue Zufahrtsstraße mit zwei Fahrstreifen (einer als Mischfahrstreifen)

Unter der Bedingung des vorstehend aufgeführten Knotenpunktausbaus erreicht der Knotenpunkt werktags sowie am Wochenende in der Spitzenstunde insgesamt die Qualitätsstufe C und ist damit als leistungsfähig einzustufen. Der Knotenpunkt der Nordrampe (KP 2) ist in der derzeitigen Bestandsgeometrie unter Berücksichtigung der Prognosezahlen 2030 nicht mehr leistungsfähig. Dabei ist zu beachten, dass eine Überlastung bereits ohne den zusätzlichen Verkehr, der durch das Sondergebiet ausgelöst wird, auftritt und demnach nicht ursächlich auf das Vorhaben zurückzuführen ist.

Vorplanung

Die äußere Erschließung der Sonderbaufläche an das örtliche bzw. überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Ausbau des derzeitig dreiarmligen zu einem vierarmigen Knoten, der die Bundesstraße B 169 im Bereich der Einbindung der Autobahnabfahrt „Anschlussstelle Döbeln-Nord Südrampe“ und dem geplanten ländlich orientierten Freizeitpark miteinander verbindet. Künftiger Baulastträger der Gemeindestraße ist die Stadt Döbeln.

Die Planzeichnung stützt sich dabei auf die vom Ingenieurbüro IVAS erstellte Vorplanung. Hierin sind bereits alle funktional erforderlichen Flächen enthalten, sodass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden kann. Die verkehrliche Erschließung auf Basis der in der Planzeichnung enthaltenen Flächen ist somit auf Ebene der Bauleitplanung als gesichert zu betrachten.

Die weitere Planung erfolgt nach Maßgabe der geschlossenen Planungsvereinbarung in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) sowie der Autobahn GmbH des Bundes und wird im Rahmen der nachfolgenden Fachplanung weiter konkretisiert.

12.2.2 Innere Erschließung und Stellplatzkonzept

Neben der vorgestellten Verkehrsuntersuchung zur verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurde bereits im Vorentwurf ein Stellplatzkonzept erarbeitet und beteiligt, in welchem verschiedene Varianten der Stellplatzanordnung untersucht und bewertet wurden [20].

Die Gesamtfläche für Erschließung und Parken beläuft sich dabei auf etwa 4,9 ha und umfasst das Erlebnis-Dorf in einem annähernd L-förmigen Zuschnitt. Grundlegende Rahmenbedingungen sind die Zufahrtsstraße ins Plangebiet am vorhandenen Knotenpunkt unter Sicherstellung der notwendigen Aufstelllänge, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen, eine leistungsfähige und übersichtliche Verkehrsführung sowie ein im Nordosten befindlicher Wirtschaftshof zur Anlieferung von Waren.

Dabei sind etwa 1747 Stellplätze (z.T. als Überlaufparkplätze) vorgesehen. Darüber hinaus werden barrierefreie Parkplätze, Stellplätze für Reisebusse sowie eine Haltestelle für den ÖPNV zur öffentlichen Erschließung mit dem regionalen/städtischen Liniennetz mitberücksichtigt.

Zur Verringerung von Parksuchverkehr und für eine effizientere Ausnutzung der verschiedenen Parkplatzbereiche ist neben einer statischen Beschilderung und Information über die vorhandenen

Parkzonen auch der Einsatz eines dynamischen Leitsystems denkbar. Dieses könnte die Besucher frühzeitig über die Belegung der verschiedenen Bereiche informieren und Parkplätze mit freien Kapazitäten ausweisen. Die Integration eines dynamischen Leitsystems ist mit zusätzlichen, signifikanten Kosten verbunden, kann im Fall der Sonderbaufläche jedoch insbesondere aufgrund des Zuschnitts der Parkierungsfläche sinnvoll sein, um Parksuchverkehr und damit verbundene Stauungen auf ein Minimum zu reduzieren.

Die konkrete (baulich-technische) Ausgestaltung wird unter Berücksichtigung einer effizienten, sicheren und nachhaltigen Verkehrserschließung (u.a. auch äußere Anbindung des Erlebnis-Dorfes durch einen Fuß- und Radweg) im Rahmen der weiterführenden Stellplatzplanung konkretisiert.

Die erforderlichen Flächen aus dem Stellplatzkonzept wurden im Bebauungsplan als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parken und Erschließung“ gesichert.

Im Nordwesten der Sonderbaufläche soll darüber hinaus im Bereich der jetzigen Feldzufahrt eine Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge angeordnet werden. Diese erhält eine Breite von 4,00 m und bindet die B 169 direkt an die Sonderbaufläche an.

12.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) | Geh- und Radwegenetz

ÖPNV

Im Rahmen der Neuerrichtung des Erlebnis-Dorfes wird angestrebt, das bisher nicht erschlossene Gebiet auch an den ÖPNV anzubinden. So soll das Erlebnis-Dorf, insbesondere für Touristen und Besucher aus dem regionalen Umfeld, auch ohne eigenes Fahrzeug erreichbar werden. Die Anbindung mit dem regionalen Busverkehr ist über die ausreichend dimensionierte Zufahrtsstraße und eine innerhalb der Stellplatzflächen vorgesehene Haltestelle geplant. So kann insbesondere das gefahrlose Ein- und Aussteigen sowie ggf. ein längeres Halten des Busses sichergestellt werden. Die konkrete Anbindung und Abwicklung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Verkehrsbetriebern im Rahmen der weiteren Planungsphasen.

In Anbetracht der unmittelbar östlich der Sonderbaufläche angrenzenden Trasse der Bahnstrecke Riesa - Chemnitz, ist auch die Einrichtung eines Haltepunktes an der Eisenbahnstrecke angedacht (SPNV). Dies soll jedoch erst im Rahmen des Nachfragepotenzials perspektivisch geschehen, wenn belastbare Aussagen zum Fahrgast-Aufkommen und der Herkunft der Besucher vorliegen. Grundsätzlich kann eine Verbesserung des ÖPNVs dazu beitragen, den Pkw-Anteil der Beschäftigten und Besucher zu reduzieren.

Fuß und Radwege

Aus den umliegenden Ortschaften besteht derzeit keine unmittelbare Anbindung des Plangebietes an den Fuß- und Radverkehr. Es besteht jedoch die Möglichkeit den im Süden befindlichen Wirtschaftsweg (ehemalige Kreisstraße) als gefahrlose Alternative zu benutzen, welcher vom südlich gelegenen Döbelner Ortsteil Gärtitz bis knapp an das Untersuchungsgebiet heranführt und im Zuge der medientechnischen Erschließung ausgebaut werden könnte. Dabei soll unter anderem auch eine Verbindung zum Elbe-Mulde-Radweg auf der K 7549 hergestellt werden, der sich in der Nähe befindet und von vielen Touristen genutzt wird (siehe Abb. 10). Die auszubauende Strecke beläuft

sich auf etwa 1 km, wobei der Wirtschaftsweg als Sackgasse derzeit noch vor einem dicht bewachsenen Pflanzstreifen und einer Schutzeinrichtung der B 169 endet. Um eine sichere Erreichbarkeit zu gewährleisten, ist demnach auch eine etwa 120 m lange Verbindung zwischen dem Wirtschaftsweg und dem Plangebiet zu schaffen. Eine Befahrung auf der stark frequentierten B 169 ist hierzu nicht geeignet. Deshalb soll der Fuß- und Radweg separat von der B 169 zum Plangebiet geführt werden. Hierzu wird im Bebauungsplan bereits eine Anbindung aus Süden berücksichtigt. Die konkrete Planung des Rad- und Fußweges ist bereits Teil der aktuellen Verkehrsanlagenplanung und wird hierin berücksichtigt. Das entsprechende Grundstück wurde überdies vom betroffenen Eigentümer bereits erworben. Eine Umsetzung kann somit sichergestellt werden. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ausdrücklich ermöglicht. Die konkrete Ausarbeitung erfolgt im Rahmen der weiteren Stellplatzplanung.



Abb. 10: Anbindung des Plangebietes an den Radfernweg II-34 Elbe-Mulde-Radweg ©ICL (Kartengrundlage: Geoportal Sachsen 2022)

Das Plangebiet ist derzeit für den ÖPNV sowie Fuß- und Radverkehr nicht erschlossen. Es sind jedoch seitens der Karls Tourismus GmbH Möglichkeiten für eine Nutzung des ÖPNV oder dem Ausbau von Rad- und Gehwegen bereits eingeplant. Auch der MIV-Verkehr der eigenen Mitarbeiter soll beispielsweise durch attraktive Angebote (z. B. über ein Fahrrad-Leasing) gesenkt werden. Im Rahmen der weiteren Planung sind Abstimmungen mit den ÖPNV-Betrieben zu führen, um Fahrpläne und Streckenverläufe von Buslinien anzupassen bzw. neue Haltestellen und Wege mit einzuplanen.

12.3 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet selbst ist medientechnisch noch nicht erschlossen. Die Erschließung kann jedoch gesichert werden.

Die für den Bebauungsplan erforderlichen erschließungstechnischen Grundaussagen wurden vom Büro ICL Ingenieur Consult GmbH im Rahmen eines Erschließungskonzeptes zur Errichtung der Ver- und Entsorgungsanlagen [21] erarbeitet. Dabei wurden die inneren und äußeren Erschließungsanlagen bestehend aus Trinkwasserleitungen, Abwasserkanälen (Schmutzwasser, Regenwasser) und sonstigen Medien (Gas, Elt, Telekom) unter Einbeziehung der Bestandsauskünfte der Medienträger beschrieben, verifiziert und in ein Grobkonzept überführt.

Im Anschluss erfolgten Gespräche mit den jeweiligen Versorgungsträgern (u.a. AZV Döbeln-Jahnatal, dem Wasserverband Döbeln-Oschatz und den Stadtwerken Döbeln). Die zukünftige Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt weiterhin in enger Abstimmung mit den Medienträgern im Rahmen der Erschließungsplanung.

12.3.1 Trinkwasserversorgung

In unmittelbarer Nähe des geplanten Vorhabens ist kein bestehendes TW-Leitungsnetz vorhanden. Im Zuge des Erschließungskonzeptes wurden jedoch zwei Anschlussmöglichkeiten für die Sicherstellung der TW-Versorgung des Plangebietes identifiziert. In Anlehnung an die Stellungnahme des Trinkwasserverbandes Döbeln-Oschatz vom 12.07.2021 und im Anschluss geführte Abstimmungen ist zur Versorgung des Vorhabens mit Trinkwasser die Anbindung einer neu zu bauenden TW-Leitung an die vorhandene TW-Leitung im Kreuzungsbereich Am Ring / Gärtitzer Weg / An der Krenschke in der Ortslage Gärtitz südlich des B-Plangebietes möglich und erforderlich. Die gesicherte Trinkwassererschließung ist somit gewährleistet. Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit wird von Seiten des Wasserverbandes zudem die Schaffung einer Verbindungsleitung zur bestehenden Trinkwasserleitung im Gewerbegebiet Mockritz, Straße Heiterer Blick, empfohlen.

Die geplante Rohrdimension der Versorgungsleitung beträgt DN 150. Der Mindestdruck bemisst sich auf Grundlage der Geschossigkeit. Für das geplante Hauptgebäude sowie das Hotel, die sich etwa 8 m über dem Niveau des Anschlusspunktes befinden, sind aktuell jeweils ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss geplant, sodass ein Druck von 2,35 bar zu gewährleisten ist.

Eine weiterführende Konkretisierung zur Umsetzung der technischen Erschließung sowie erforderlicher Erschließungsvereinbarungen erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserverband Döbeln-Oschatz. Die Einhaltung der Vorschriften während der Bauausführung ist in den Hinweisen aufgeführt.

12.3.2 Löschwasserversorgung

Im B-Plangebiet erfolgt die Löschwasserversorgung nicht über das öffentliche TW-Versorgungsnetz, sondern über die Errichtung von Löschwasserbehältern. Bei einer mittleren Brandausbreitung ergibt sich gem. einschlägiger DVGW-Richtlinie, Arbeitsblatt W 405 in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse und Geschossflächenanzahl ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h, sodass bei einer Löschzeit von zwei Stunden ein Löschwasserbehälter mit einem Volumen von 384 m³ vorzuhalten ist. Dieses Gesamtvolumen lässt sich mit zwei Löschwasserbehältern von je 200 m³ erreichen. Aus einsatztaktischen Gründen (Zeitersparnis) können die beiden Behälter auch miteinander verbunden werden. Die Löschwasserbehälter und die Entnahmestelle(n) müssen die Anforderungen der DIN 14230 und DIN 14244 in der jeweils geltenden Ausgabe und weiterlautende Anforderungen der örtlichen Feuerwehr erfüllen.

12.3.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des B-Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Für die Erschließung der Schmutzwasserentsorgung bestehen drei Alternativen, die sich u.a. hinsichtlich der Anschlusspunkte unterscheiden. Zum einen kann das anfallende Schmutzwasser mittels neu zu bauender SW-Freispiegelkanäle DN 200-250 PE mit einer Gesamtlänge von 1380 m an das Abwassernetz des Ortsteils Gärtitz in der Straße „Am Ring“ (Wirtschaftsweg, ehemalige Kreisstraße) zugeführt werden. Zum anderen könnte eine SW-Druckleitung DN 100 PE errichtet werden, die zusammen mit einer zu errichtenden SW-Pumpstation im südlichen Teil des Geltungsbereiches und einem Entspannungsschacht wiederum an das Abwassernetz des Ortsteils Gärtitz anschließt. Darüber hinaus ist auch die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers des B-Plangebietes an das Abwasserpumpwerk im Gewerbegebiet Mockritz im Bereich „Autohof Muldental“ denkbar. Auch in dieser Variante wäre eine SW-Pumpstation im südlichen Bereich des B-Plangebietes erforderlich, von wo das anfallende Schmutzwasser durch eine SW-Druckleitung DN 100 PE mit einer Gesamtlänge von ca. 300 m dem Abwasserpumpwerk zugeführt werden würde. Der Schmutzwasseranfall beträgt im Jahr etwa 7.500 m³.

Nach Aussage des Abwasserzweckverbandes Döbeln-Jahnatal ist die Entsorgung und Mitbehandlung der Abwässer auf der Kläranlage Döbeln-Masten auf Grundlage der übermittelten Angaben möglich. Darüber hinaus sind alle drei der o.g. Anschlussvarianten laut AZV realisierbar, sodass die Erschließung als gesichert angesehen werden kann.

Eine weiterführende Konkretisierung zur Umsetzung der technischen Erschließung und der Festlegung des tatsächlichen Anbindepunktes und der vorgesehenen Ableitung erfolgt in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Döbeln-Jahnatal im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die Einhaltung der Vorschriften während der Bauausführung ist in den Hinweisen aufgeführt.

12.3.4 Regenwasserentsorgung

Allgemein

Da das Plangebiet ausschließlich als Ackerfläche genutzt wurde, war bisher keine Regenwasserableitung nachzuweisen. Aufgrund ackerbaulicher Bodenverdichtung, vorhandener Topografie und gegebener Baugrundverhältnisse sammelte sich das nicht versickerungsfähige Regenwasser bei

Starkregenereignissen zum einen im natürlichen Tiefpunkt im Südosten des Plangebietes und zum anderen in einem Graben, ca. 75 m südlich der Plangebietsgrenze. Vom natürlichen Tiefpunkt im Plangebiet fließt das anfallende Regenwasser unter einem DB-Bahndurchlass in den Gärtitzer Bach. Das im Graben außerhalb des Plangebietes gesammelte Regenwasser fließt ebenfalls in Richtung Osten und unterquert dabei einen zweiten DB-Bahndurchlass. Im weiteren Verlauf fließt das Regenwasser in den Gärtitzer Bach.

Da im Zuge der Neuaufstellung eine netzgebundene Ableitung des Oberflächenwassers nicht gewährleistet werden kann, soll das anfallende Niederschlagswasser in den Gärtitzer Bach unmittelbar östlich des B-Plangebietes zugeführt werden.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt insgesamt ca. 17 ha. Davon sind ca. 9 ha für das Erlebnisdorf mit Hauptgebäude und Beherbergung, ca. 5 ha für die Zufahrt-, Park- und Stellplatzflächen und ca. 3 ha für die Grünflächen vorgesehen.

Gemäß dem Regelwerk DWA A-138 hat die Versickerung anfallender Oberflächen- bzw. Regenwasser Vorrang vor dessen Ableitung. Da sich das Plangebiet jedoch in der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen Klitzschbach und Gärtitz befindet, ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich. Die schwierige Versickerung findet sich auch im erstellten Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen vom 24.11.2021 [13] (siehe Kapitel 10.4) wieder, was auf die geringe Durchlässigkeit des Lehms (Wasserdichtheit) zurückzuführen ist.

Behandlung, Rückhaltung und Einleitung anfallender Oberflächenwässer

Zur Verringerung von Abflussspitzen und einer hydraulischen Überlastung des Gärtitzer Baches wird das anfallende Regenwasser im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regelwerken mittels neu zu bauender Regenwasserkanäle einem neu herzustellenden Regenrückhaltebeckens im Südosten des Plangebietes zugeführt. Der Standort zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens befindet sich am natürlichen Tiefpunkt des Plangebietes (siehe Abb. 11). Zur Behandlung anfallender Regenwässer vom Erlebnis-Dorf und der zugehöriger Park-/Stellplatzflächen wird dem Regenrückhaltebecken ein Regenklärbecken vorgeschaltet. Die Planung bzw. Bemessung der Behandlungsanlagen erfolgt auf Grundlage des Arbeitsblattes DWA A-102, Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächenwässer. Vom Regenrückhaltebecken erfolgt die gedrosselte Einleitung des anfallenden und nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswässer in den Gärtitzer Bach durch das bestehende Durchlassbauwerk mit einem rechteckigen Betonprofil im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Die Trasse dieses Durchlassbauwerks unterquert die DB-Bahnstrecke Riesa-Chemnitz.

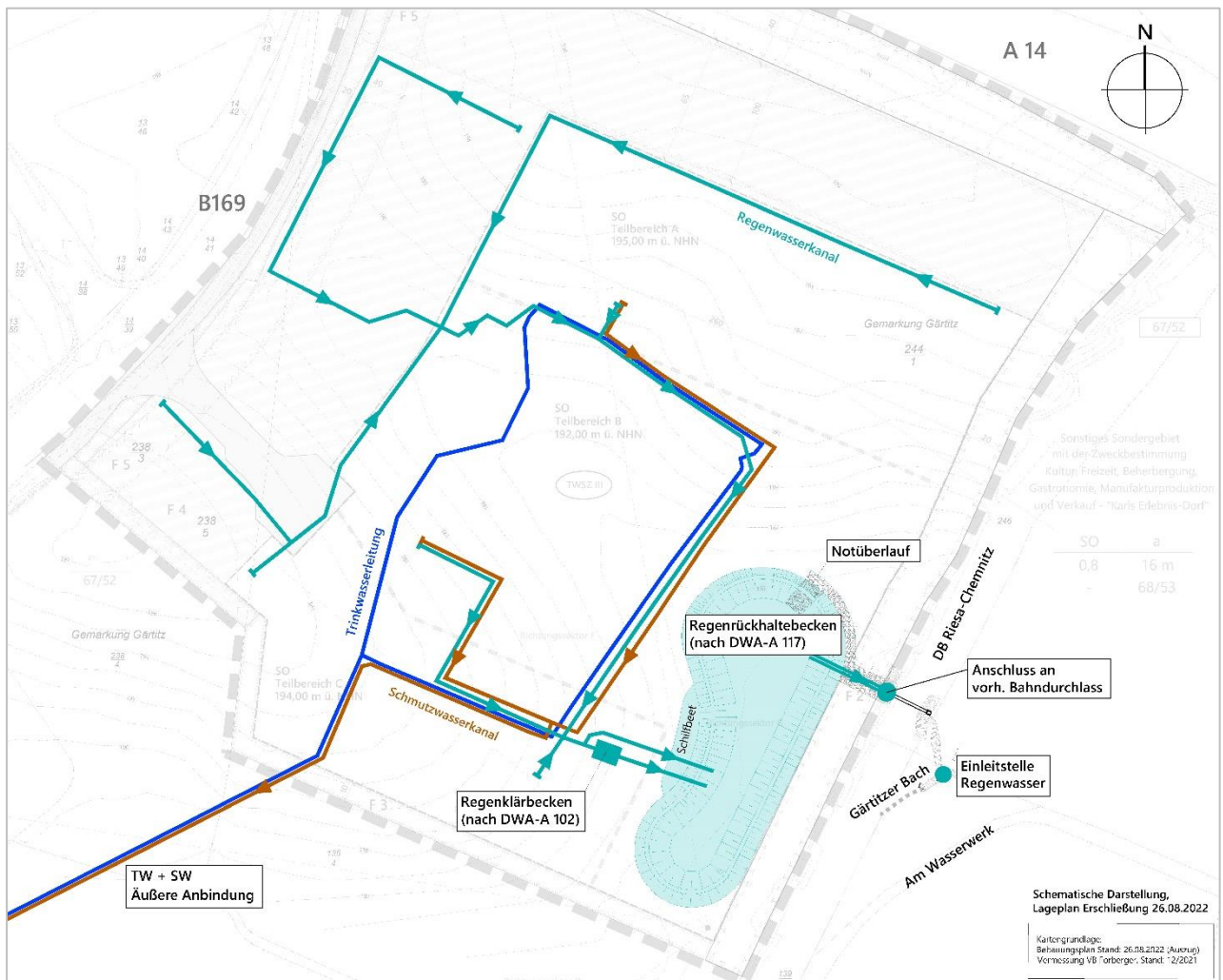


Abb. 11: Schematisches Konzept zur Regenwasserentsorgung ©ICL, 08/2022

Festlegung der maximalen Einleitmenge in den Gärtitzer Bach

Im Rahmen einer Ortsbegehung wurde durch das Planungsbüro das Grabenprofil des Gärtitzer Baches im Bereich der vorgesehenen Einleitstelle südöstlich des Plangebietes erkundet. Im Ergebnis der Erkundungen wird eine gedrosselte Einleitung von 5 l/(s*ha) aufgrund der ausreichenden Maße des Gärtitzer Bach als ausreichend eingeschätzt. Diese vorgesehene Einleitmenge von 5 l/(s*ha) wurde im Planerörterungstermin am 06.05.2021 mit dem Landkreis Mittelsachsen, Referat Wasserbau, Gewässer- und Hochwasserschutz abgestimmt und bestätigt.

Bemessung des Regenrückhaltebeckens

Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens erfolgte auf Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 117, Bemessung von Regenrückhalteräumen.

Für die Bemessung wurden die nachfolgenden Eingabeparameter genutzt:

- Drosselabflussspende von 5 l/(s*ha)
- Ein 10-jähriges Regenereignis
- Niederschlagsdaten nach KOSTRA-DWD 2010 R (Auszug Döbeln)
- Zuschlagsfaktor von 1,20

Mit den o.g. Eingabeparametern wurde das erforderliche Rückhaltevolumen mit den nachfolgenden Gleichungen gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 117 bestimmt:

$$V_{S,U} = (r_{D,n} - q_{Dr,R,u}) \cdot D \cdot f_z \cdot f_A \cdot 0,06 \text{ [m}^3/\text{ha]}$$

$$V = V_{S,U} \cdot A_u \text{ [m}^3\text{]}$$

mit

- V: erforderliches Speichervolumen des RRB (m³)
- V_{s,u}: spezifisches Speichervolumen (m³/ha)
- A_u: undurchlässige Fläche (ha)
- r_{D,n}: Regenspende (l/s*ha)
- q_{Dr,R,u}: Regenanteil der Drosselabflussspende bezogen auf A_u (l/s*ha)
- D: Dauerstufe (min)
- f_z: Zuschlagsfaktor
- f_A: Abminderungsfaktor

Formel: Gleichung zur Bemessung erforderliches Rückhaltevolumen (Quelle: DWA-A 117)

Im Ergebnis der Berechnung ergaben sich die in der nachfolgenden Tabelle zusammengefassten spezifischen Speichervolumen für die Dauerstufen aller 5 Minuten:

D	r D,n (n=0,1)	q Dr,R,u	V s,u
min	l/(s*ha)	l/(s*ha)	m ³ /ha
5	382,1	6,44	135
10	277	6,44	195
15	224,4	6,44	235
20	190,9	6,44	266
30	149,4	6,44	309
45	114,7	6,44	351
60	94,2	6,44	379
90	69,5	6,44	409
120	56	6,44	428
180	41,3	6,44	452
240	33,3	6,44	464
360	24,6	6,44	471
540	18,1	6,44	453
720	14,6	6,44	423
1080	10,8	6,44	339
1440	8,7	6,44	234
2880	5,2	6,44	-257
4320	3,8	6,44	-821

Abb. 12: Auszug Berechnungsergebnis spezifisches Speichervolumen (Quelle: Berechnungsgrundlage ICL)

Im Ergebnis der Berechnung führt ein Regenereignis mit einer Dauer von 360 Minuten (6 Stunden) zum größten benötigten Speichervolumen. Das benötigte Speichervolumen beträgt bei dieser maßgebenden Regendauer $471 \text{ m}^3/\text{ha}$. Mit einer gesamten abflusswirksamen Fläche von ca. 13 ha, die sich aus der Annahme einer Vollversiegelung der Park-/Stellplatzflächen ergibt, beträgt das erforderliche Rückhaltevolumen demnach ca. 6.000 m^3 für das Regenrückhaltebecken.

Um die Nutzbarkeit der Flächen des neu zu bauenden Erlebnis-Dorfes sowie der im Osten befindlichen DB-Gleistrecken aufrechtzuhalten, sind mögliche Schäden oder hinnehmbare Funktionsbeeinträchtigungen, die durch Überflutungen entstehen könnten, zu vermeiden. Demzufolge wurde in der vorliegenden Planung neben der Dimensionierungsnachweise auch ein zusätzlicher Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 durchgeführt. Im Ergebnis des Überflutungsnachweises muss das neu zu bauende Regenrückhaltebecken eine zusätzliche Überflutungsmenge von ca. 1.335 m^3 zurückhalten. Demzufolge wurde das Regenrückhaltebecken mit einem Gesamt-Rückhaltevolumen von ca. 7.500 m^3 bemessen.

Einleitpunkt am Gärtitzer Bach

Wie bereits beschrieben, erfolgt die Einleitung anfallender Niederschlagswässer durch das bestehende Durchlassbauwerk im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Der Gärtitzer Bach befindet sich südöstlich dieses bestehenden Durchlassbauwerkes und fließt in Richtung Süden nach OT Gärtitz unmittelbar östlich der DB-Bahnstrecke.

Zur weiteren Nutzung des bestehenden Durchlassbauwerkes mit dem rechteckigen Betonprofil ist die Zustimmung und Genehmigung der Deutsche Bahn AG im Rahmen einer zu schließenden Kreuzungsvereinbarung erforderlich. Diese Zustimmung wurde im Zuge der Planungen durch die DB AG erteilt. Die Einleitung wird weiterhin mit einer grundbuchrechtlichen Sicherung mit dem Eigentümer der Fläche sowie dem Vorhabenträger vertraglich geregelt.

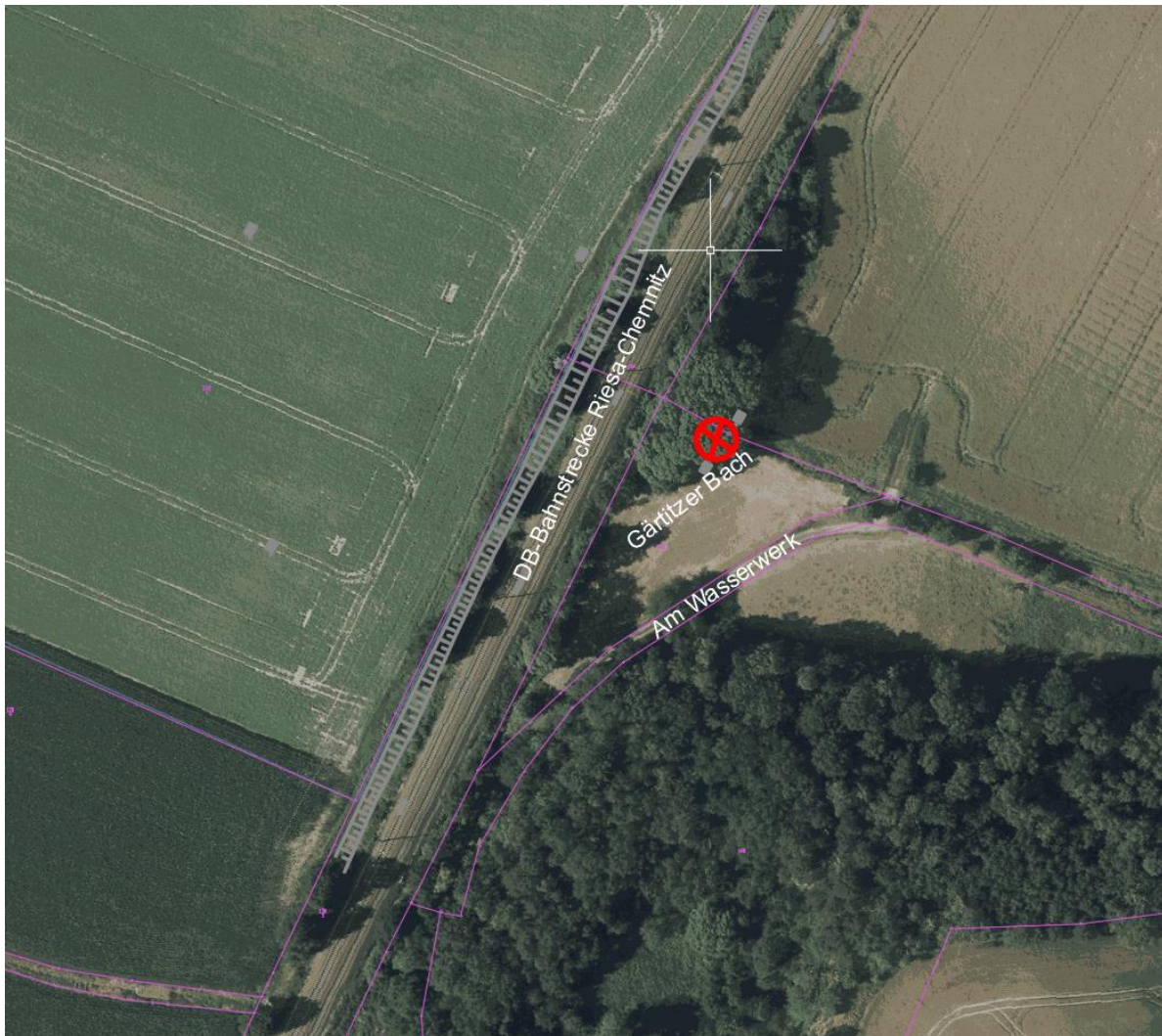


Abb. 13: Vorgesehene Einleitstelle am Gärtitzer Bach ©ICL (Orthophoto: GeoSN 2021)

Erlangung der wasserrechtlichen Genehmigung

Zur Erlangung der wasserrechtlichen Genehmigung wurden die Planunterlagen der Oberflächenentwässerung Anfang August bereits an den Landkreis Mittelsachsen, Referat Wasserbau, Gewässer- und Hochwasserschutz eingereicht. Die Einreichung der Planung der Schmutzwasserentsorgung wird ebenso in Kürze eingereicht.

12.3.5 Gasversorgung

Eine Versorgung mit Gas ist laut Stadtwerken grundsätzlich möglich, sodass die Erschließung als gesichert angesehen werden kann. Hierzu bestehen die zwei prinzipiellen Varianten einer zu verlegenden Mitteldruckgasleitung inkl. Ringschluss mit Anbindung nach Gärtitz und zum Gewerbegebiet Mockritz (ggf. mit Kunden-Gasdruckregelanlage) sowie einer zu verlegenden Hochdruckgasleitung in Anbindung an die Bestandshochdruckleitung im Gewerbegebiet Mockritz. Letztere erfordert darüber hinaus die Errichtung einer Kunden-Gasdruckregelanlage zur Reduzierung des Gasdrucks.

Eine weiterführende Konkretisierung hinsichtlich der vorgesehenen Gasversorgung des B-Plangebietes erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Döbeln im Rahmen der Erschließungsplanung.

12.3.6 Elektroenergieversorgung

Im Plangebiet sind derzeit keine Anlagen von Versorgungsträgern vorhanden. In Abstimmung mit den Stadtwerken Döbeln ist die Elektroenergieversorgung jedoch prinzipiell möglich und somit als gesichert anzusehen. Unter Berücksichtigung des Bedarfs ist der Bau einer Mittelspannungstrasse von ca. 5.000 m bis zum geplanten Anbindepunkt des Schalthauses der Stadtwerke Döbeln in der Stockhausener Straße sowie einem Ringschluss durch eine 1.100 m lange Mittelspannungstrasse zur Trafostation Wasserwerk Gärtitz (Am Wasserwerk) notwendig. Die diesbezüglichen Leitungen und Anlagen sind neu herzustellen.

Eine weiterführende Konkretisierung hinsichtlich der vorgesehenen Elektroenergieversorgung des B-Plangebietes erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Döbeln im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung.

12.3.7 Telekommunikation

Ein Anschluss an die Telekommunikation ist aufgrund der im Plangebiet anliegenden Leitungen grundsätzlich möglich.

Für die Versorgung der Telekommunikationsinfrastruktur existieren zwei Anschlussmöglichkeiten. Zum einen kann die Anbindung an das 250 MB Kupferkabel in der Straße „Am Ring“ (Wirtschaftsweg, ehemalige Kreisstraße) unmittelbar südlich des B-Plangebietes erfolgen. Zum anderen sind 1 GB Glasfaserkabel parallel zur Bundesstraße B169 unmittelbar westlich des Planungsgebietes verlegt. Zur Gewährleistung einer ordentlichen Telekommunikationsinfrastruktur des B-Plangebietes ist die Anbindung an die 1 GB Glasfaserkabel im Bereich der Bundesstraße B169 vorgesehen.

12.3.8 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die beauftragten Entsorgungsdienste des Landkreises Mittelsachsen durchgeführt. Die Abfallentsorgung richtet sich nach den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises und der hierin enthaltenen Anschluss- und Überlassungspflicht von Abfällen nach § 6 Aws. Entsprechend der Festlegungen in der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mittelsachsen erfolgt die Bereitstellung der Abfallbehälter zur Entleerung im Bereich der neu herzustellenden öffentlichen Erschließungs- bzw. Zufahrtsstraße. Die technischen Voraussetzungen der Erschließungsstraße, insbesondere die Dimensionierung des Kreisverkehrs, ermöglicht den Einsatz von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen.

12.3.9 Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für das noch unerschlossene geplante Baugebiet alle Medien bei Bedarf angebunden werden können. Die Gewährleistung der medientechnischen Versorgung ist damit gegeben.

12.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadt Döbeln wurde durch das Sachverständigenbüro SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Fachbereich Akustik / Schallschutz mit Datum vom 08.04.2021 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches mit Datum vom 30.11.2021 ergänzt und vervollständigt wurde [18].

Ziel der vorliegenden Begutachtung war es, zum einen die Lärmbelastung zu bestimmen, die durch den bestehenden Gesamtbetrieb von „Karls Erlebnis-Dorf“ in Döbeln inklusive aktueller Planungen in der Nachbarschaft verursacht wird. Zu diesem Zweck wurden Lärmprognoseberechnungen durchgeführt und die Flächen für den Bebauungsplan „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ mit passenden Emissionskontingenten belegt. Die Kontingentierung erfolgte dabei richtungsabhängig nach den Vorgaben der DIN 45691. Außerdem wurden auch die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr auf den bestehenden öffentlichen Straßen nach den Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) untersucht.

Zum anderen wurden auch die von außen einwirkenden Geräusche (hier: Bundesautobahn A14, Bundesstraße B 169 und Eisenbahnschienenverkehr Trasse 6255 Chemnitz – Riesa) an den maßgeblichen Immissionsorten ermittelt und hinsichtlich der Erwartungen an den Schutzanspruch der Flächen im Vergleich der Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 beurteilt.

Die durchgeführte Schallimmissionsprognose kann wie folgt bewertet werden:

Gewerbelärm – Geräuschkontingentierung

Um die Einhaltung der geltenden Planwerte L_{PI} in der angrenzenden Nachbarschaft (vollständige Bebauung aller gewerblichen Teilflächen durch Betriebe oder Anlagen) sicherzustellen, wird das Verfahren der Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 angewendet. Das Plangebiet lässt sich entsprechend der beabsichtigten Nutzungen in 2 Teilflächen „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (SO 1)“ und „Sonstiges Sondergebiet (SO 2)“ gliedern, denen Emissionskontingente entsprechend DIN 45691 zugeordnet werden sollen. Die Teilfläche SO 1 besteht dabei wiederum aus den Teilflächen SO 1 Nord und SO 1 Süd, die durch die zukünftige öffentliche Planstraße geteilt werden. Die Kontingente L_{EK} entsprechen dabei der Festsetzung der höchstmöglichen Geräuschemissionen und wurden so ausgelegt, dass die „Gesamt-Immissionswerte L_{GI} “ für die schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft der geplanten SO-Fläche bei freier Schallausbreitung auch unter Berücksichtigung der Geräusch-Vorbelastung (hier: gewerbliche Anlagen im nördlichen, östlichen und westlichen Umfeld) eingehalten werden.

So ergab die Berechnung der Zusatzbelastung L_{ZUS} der Nachbarschaft durch Geräusche aus dem neuen B-Plangebiet eine Überschreitung der Planwerte im Beurteilungszeitraum „Nachtzeit“ um bis zu 8 dB. Um einen uneingeschränkten Anlagenbetrieb auf den Teilflächen zu ermöglichen, wurden entsprechende höchstzulässige Emissionskontingente (SO 1: 67/52 dB(A)/m² und SO 2: 68/53 dB(A)/m²) bestimmt, sodass die Planwerte an den schutzbedürftigen Nutzungen in der angrenzenden Nachbarschaft eingehalten werden.

Nach Ausweisung der höchstzulässigen Emissionskontingente werden die Planwerte nun an insgesamt drei Immissionsorten ausgeschöpft, während die Werte im Tages- und Nachtzeitraum in der weiteren umliegenden Nachbarschaft um bis zu 15 dB unterschritten werden. Um den in Aufstellung befindlichen B-Plan besser nutzen zu können, werden deshalb entsprechende Zusatzkontingente für die einzelnen Richtungssektoren A bis G angegeben. Auf die getroffenen Festsetzungen zur Kontingentierung wird verwiesen.

Verkehrslärm

Mit der Realisierung der Planung wird es zudem zu zusätzlichem Ziel- und Quellverkehr auf den bestehenden öffentlichen Straßen (hier: Bundesautobahn A14 und Bundesstraße B 169) und damit zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft kommen, die durch Maßnahmen des Immissionsschutzes weitestgehend auf das zulässige Maß reduziert werden müssen. Grundlage der Bewertung bildet der im Zuge von Schallausbreitungsrechnungen ermittelte, fassaden- und stockwerksbezogene prognostische Beurteilungspegel Verkehr (Straße) an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes für den Prognose-Nullfall (ohne Realisierung des B-Planes) sowie für den Prognose-Planfall (mit Realisierung des B-Planes). In beiden Fällen werden auch die prognostischen Verkehrszahlen für das Jahr 2030, die ebenso der Verkehrsuntersuchung bzw. -planung zugrunde liegen, berücksichtigt.

Im Ergebnis der Berechnungen für den zusätzlichen Verkehrslärm wird deutlich, dass die Grenzwerte in Gegenüberstellung des Beurteilungspegels und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV weitestgehend eingehalten werden. Lediglich an einem Immissionsort ergibt sich eine Überschreitung von bis zu 5 dB(A) in der Nacht. Diese Überschreitung tritt sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall auf und ist somit nicht auf das Vorhaben zurückzuführen. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird ebenso nicht überschritten. Die Ausführungen lassen demnach folgende abschließende Aussage zu:

Der mit dem Planvorhaben verbundene zusätzliche Ziel- und Quellverkehr auf den bestehenden öffentlichen Straßen führt zu keiner Erhöhung der bestehenden Beurteilungspegel „Straßenverkehrsgeräusche“ an den maßgeblichen Immissionsorten und ist damit als nicht wesentlich einzuschätzen.

Verkehrliche Auswirkungen auf das Plangebiet

Mit Vorliegen der Zugbelegungszahlen für die nahe gelegenen und damit relevante Eisenbahnstrecke 6255 Chemnitz – Riesa können belastbare Aussagen über die von außen einwirkenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten im künftigen Plangebiet getroffen werden. Dabei sind folgende Hauptlärmquellen maßgeblich:

- » Verkehrslärm der nördlich angrenzenden Bundesautobahn A 14
- » Verkehrslärm der westlich angrenzenden Bundesstraße B 169
- » Bahnlärm der östlich gelegenen Bahntrasse (Strecke 6255 Chemnitz – Riesa)

Da das Plangebiet sowohl der Kultur- und Freizeitgestaltung als auch der Beherbergung dient, besitzt das Gebiet einen Schutzanspruch gegenüber den o.g. Geräuschquellenarten. Aus diesem Grunde wurde zunächst der Lärm der maßgeblichen Beurteilungspegel anhand eines digitalen

akustischen Berechnungsmodells ermittelt und den schalltechnischen Orientierungswerten nach Beiblatt 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gegenübergestellt.

Im Ergebnis wird eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 11 dB am Tag bzw. 16 dB in der Nacht festgestellt. Dabei ist jedoch zu beachten, dass es sich nicht um Grenzwerte handelt. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Die Einhaltung oder Unterschreitung der genannten Werte ist nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

In Anbetracht der festgestellten Überschreitung, die sich teilweise über der Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts) befindet, sind demnach zwingend Maßnahmen zur Verringerung der Lärmimmissionen zu ergreifen.

Da sowohl der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG als auch aktive städtebauliche Maßnahmen nicht herangezogen werden können, sind geeignete passive Schallschutzmaßnahmen (lärmrobuste Strukturen, Grundrissgestaltung) vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. Dabei ist insbesondere eine ungestörte Nachtruhe (z.B. mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) zu gewährleisten.

Den lärmtechnischen Anforderungen wird dabei durch die getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die Abschirmung der Baukörper (lärmabgewandte Fassaden) und einem ausreichenden baulichen Schallschutz der Außenbauteile, der sich nach den ermittelten Lärmpegelbereichen richtet, Rechnung getragen. Auf die getroffenen Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird verwiesen.

12.5 Grünordnerisches Konzept

Grundlegende Zielstellung der grünordnerischen Festsetzungen ist, die bauliche Nutzung weitestgehend verträglich in die vorhandene Situation einzupassen (städtebauliche und gestalterische Aspekte) und die Wirkungen auf den Naturhaushalt durch Maßnahmen zu begrenzen (ökologische Aspekte).

Die geplante Grüngestaltung erfolgt nach ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten. Während insbesondere in den östlichen und angrenzenden südlichen Randbereichen die ökologischen Funktionen, eingebettet in einen Biotopverbund, dominieren, liegt der Schwerpunkt im Südwesten und Westen des Plangebietes auf der gestalterischen Funktion der festgesetzten Maßnahmen und Anpflanzungen.

Als traditionelles Element der Grüngestaltung mit Führungsfunktion wird im Südwesten des Plangebietes eine Obstbaumreihe einer traditionellen, heimischen Kirsch- oder Birnbaumsorte angepflanzt.

Weiteres Element der Grüngestaltung ist die lockere Anpflanzung von Sträuchern und ggf. Bäumen

im Westen des Plangebietes zur B 169 hin. Diese sollen die Verkehrsfläche mit den PKW-Parkstellflächen eingrünen und eine grüne Abgrenzung zur B 169 schaffen.

Im Norden soll das Gebiet von extensiv bewirtschafteten Wiesenflächen umgeben werden, die aufgrund ihrer erheblichen Flächengröße einerseits eine ökologisch sinnvolle Biotopstruktur darstellen, andererseits den Blick auf das geplante Erlebnis-Dorf freigeben.

Im Osten des Plangebietes bildet eine 20m breite Grünzone mit Gehölzanpflanzung den Übergang zu dem an den Böschungen u.a. mit Eichen bestandenen Bahndamm und weiter zu den Wiesen- und Waldflächen entlang des Gärtitzer Baches auf der östlichen Seite des Bahndamms. Diese Flächen bilden ein strukturreiches Mosaik aus krautigen und gehölzbestandenen Vegetationsflächen.

Im Süden wird das Plangebiet von einer 10 m breiten, dichten Baum-Strauch-Hecke als Zäsur eingerahmt und das Plangebiet damit in Sichtweite des Ortsteils Gärtitz eingegrünt. Die Hecke stellt außerdem ein Gehölzelement im Biotopverbund mit den östlich angrenzenden Grünbereichen dar und erfüllt ökologische Funktionen vorrangig als Lebensraum.

Die Eingrünung des Plangebietes in alle Richtungen sorgt für eine Vernetzung der Maßnahmen- und Anpflanzungsflächen und eine attraktive Grüngestaltung in den Randbereichen des gesamten Plangebietes.

Die Artenwahl für die Baum- und Gehölzpflanzungen orientiert sich an Arten der ortstypischen Vegetationsbestände und standortgerechter, einheimischer Arten.

Das geplante Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes soll als offenes und begrüntes Erdbecken mit organischer Form gestaltet werden. Vorgelagert ist zum aktuellen Stand der Erschließungsplanung eine Röhrlichtzone vorgesehen, die neben der Filter- und Reinigungsfunktion auch der Schaffung von Lebensraum für feuchtegebundene Pflanzen- und Tierarten dienen kann. Konkrete Festsetzungen können bzw. sollen im Bebauungsplanverfahren dazu noch nicht getroffen werden, eine Präzisierung erfolgt im Laufe der weiteren Erschließungsplanung.

Aussagen zu einer potenziellen Begrünung der Stellplatzanlagen (hier: private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung), z.B. durch die Anpflanzung von Kiefernsetzlingen zwischen Stellplätzen erfolgen im Laufe der weiteren Erschließungsplanung. Es wird jedoch aktuell im Bebauungsplan aufgrund der Lage in einer Trinkwasserschutzzone von einer Vollversiegelung ausgegangen.

Innerhalb des Sondergebietes mit einer GRZ von 0,8 sollen die Möglichkeiten zur Ausgestaltung des geplanten Erlebnis-Dorfes möglichst offenbleiben, so dass innerhalb des Sondergebietes mit Ausnahme der nach Süden abgrenzenden breiten Baum-Strauch-Hecke keine gesonderten Anpflanzfestsetzungen getroffen werden. Eine ansprechende Grüngestaltung und Eingrünung erfolgt im Zuge der Gestaltung des geplanten Erlebnis-Dorfes als ländlich geprägter Freizeitpark. Die Festsetzungsdichte soll auf das ausgewogene Maß eines Freizeitparks begrenzt werden, um die spätere Ausgestaltung und Begrünung des Erlebnis-Dorfes flexibel zu halten.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Akzeptanz für eine notwendige Versiegelung in einem geplanten Sondergebiet besteht, sodass eine weitere Inanspruchnahme von Flächen für interne Ausgleichsmaßnahmen als nicht zielführend angesehen wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, aber auch die vorgesehene Heranziehung planexterner Maßnahmen im Stadtgebiet von Döbeln aus dem entsprechenden Ökokonto, entsprechen den städtebaulichen Zielstellungen.

Dabei muss aus ökologischer Sicht auch berücksichtigt werden, dass mit einer Konzentration der Entwicklung auf das Plangebiet, das an vorhandene Gewerbeflächen, eine Bundesstraße und eine Autobahn angrenzt, einem ggf. stattfindenden Landschaftsverbrauch an anderer Stelle begegnet werden kann.

Auf Grund der Lage im Außenbereich wird eine konkrete Bilanzierung des Eingriffs/Ausgleichs in verbaler und quantitativer Form vorgenommen. Die ökologische Funktion der Ausgleichsmaßnahmen steht dabei im Vordergrund. Damit wird eine teilweise Kompensation des erfolgenden Eingriffs im Plangebiet selbst erzielt. Zur vollständigen Berücksichtigung der Eingriffsregelung ist die Einstellung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes über das Ökokonto der Stadt Döbeln vorgesehen.

12.6 Externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Untersetzung der Eingriffsregelung wird im Plangebiet des Bebauungsplans „Karls Erlebnis-Dorf / Mittelsachsen“ in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Mittelsachsen eine Quantitative Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Sächsischen Handlungsempfehlung (Stand 2017) vorgenommen. Diese rechnerische Bilanzierung weist resultierend ein bilanzielles Defizit auf: im Plangebiet wird im Planzustand - rechnerisch nach der Handlungsempfehlung - im Ergebnis der Bilanz zum Entwurf des Bebauungsplans ein Minus von 600.432 Bilanzwertpunkten erwartet (vgl. Kap. 11.6).

Daher kann ein vollständiger Ausgleich bzw. eine Kompensation der durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB gilt: "Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden."

§ 9 Abs. 1a BauGB konkretisiert: "Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen."

§ 200a BauGB besagt darüber hinaus: "Darstellungen für Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 umfassen auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist."

Deshalb sollen externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Stadtgebiet von Döbeln, aus dem bei der UNB geführten Ökokonto der Stadt Döbeln zum Erreichen eines vollständigen Ausgleiches herangezogen werden. Die im Ökokonto geführten Maßnahmen wurden bereits ebenfalls nach der Sächsischen Handlungsempfehlung (Stand 2017) rechnerisch bilanziert, so dass über die erforderlichen Bilanzwertpunkte - ggf. anteilig - auf entsprechende Maßnahmen aus dem Ökokonto zurückgegriffen werden kann. Die Ökokontomaßnahmen wurden bereits durchgeführt.

Eine Festsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan ist vorliegend nicht erforderlich, da die Ablösung der Ökopunkte bereits durch die Stadt Döbeln in Einvernehmen mit dem Bauherrn geregelt wurde.

Aufgrund der im Bestand im Plangebiet vorhandenen Ackerflächen liegt der Schwerpunkt des Eingriffes auf der Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen. Daher sollen bevorzugt Maßnahmen aus dem Ökokonto herangezogen werden, die auch Entsiegelungsmaßnahmen beinhalten.

Konkret sollen folgende Ökokontomaßnahmen ganz oder teilweise zur Erreichung einer vollständigen Kompensation des verbleibenden Ausgleichsdefizites im Plangebiet herangezogen werden:

Bezeichnung der Maßnahme	Gemeinde / Gemarkung	Flurstücksnummern	vorherige Nutzung	Maßnahmen	Fläche in m ²	Ausführungszeit	Zustimmungsbescheid der UNB vom	Anerkannte Punkte gesamt	(anteilig) herangezogene Punkte	(anteilig) herangezogene Fläche in m ²
Bushaltestelle Technitz (vollständig)	Döbeln Limmritz	359	Bushaltestelle	Grünfläche (inkl. 67 m ² Entsiegelung)	67	2018	09.09.2021	2.791	2.791	67
Klostergärten Döbeln (anteilig)	Döbeln Döbeln	546 h; 1054/3; 1054/4; 1057; 1058; 1059; 1060; 1061; 1062; 1063; 1064/3; 1065; 1066; 1026	Armeegelände	Parkanlage (inkl. Entsiegelung von 12.325 m ² Flächen gesamt)	108.389	2003	25.11.2021 (per mail zzgl. Tabelle)	2.160.471	597.641	29.983
Summe					108.456			2.163.262	600.432	30.050

III INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung Teil A festgesetzt.

14 Gliederung des Plangebietes

Folgende Flurstücke der Gemarkung Gärtitz sind betroffen:

Flurstück 244/1; 244/2; 238/5 und Teilfläche des Flurstückes 238/3.

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Nutzungsarten:

- » Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf – „Karls Erlebnis-Dorf“
- » Öffentliche Verkehrsfläche
- » Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken und Erschließung“
- » Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- » Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Gesamtfläche in m ²	Flächenanteil in m ²	Flächenanteil in %
1. Sonstiges Sondergebiet	95.780		56
<i>davon Fläche für Anpflanzung: F 3</i>		3.180	
2. öffentliche Straßenverkehrsfläche <i>(als nachrichtliche Übernahme in Planzeichnung)</i>	5.715		3
3. private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	49.695		29
<i>davon Flächen für Anpflanzungen:</i>			
<i>F 4</i>		1.220	
<i>F 5</i>		2.500	
4. Flächen für Maßnahmen	20.900		12
<i>F 1</i>		12.055	
<i>F 2</i>		8.845	
Gesamtfläche Geltungsbereich	172.090		100

16 Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Erreichung der definierten planerischen Ziele ermöglichen und eine rechtssichere Grundlage für das nachfolgende Genehmigungsverfahren bilden.

Gleichzeitig gilt es, geeignete und erforderliche Festsetzungen zu treffen, die das eigentliche Planungsziel der Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes als Angebotsplanung nicht einschränken.

Maßstab für die Festsetzungsdichte ist dabei in Anbetracht der konkreten Situation am Standort die Verhinderung von durch die Planung entstehender Missstände, insbesondere im Umweltbereich. Insofern dienen alle Festsetzungen der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung.

Zielstellung der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Planungsrecht gemäß § 30 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen als **zeichnerische Festsetzungen (ZF)** in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes und als **textliche Festsetzung (TF)** im Teil B des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan enthält gem. § 9 BauGB Festsetzungen zu:

- » Art der baulichen Nutzung
- » Maß der baulichen Nutzung
- » Bauweise und überbaubaren Flächen
- » Öffentliche und private Verkehrsflächen
- » Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung
- » Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- » Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- » Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (inkl. Pflanzliste)

16.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die Art der baulichen Nutzung unter Heranziehung der in §§ 1 – 15 BauNVO typisierten Baugebiete festgesetzt werden. Hiervon wurde vorliegend wie folgt Gebrauch gemacht:

ZF

Im Bebauungsplan wird das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf – „Karls Erlebnis-Dorf“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO plangraphisch festgesetzt.

[§ 11 Abs. 2 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes SO ist für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die sich aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ergebende Anwendung der typisierenden Vorschriften zur Art der zulässigen baulichen Nutzung steht unter dem Vorbehalt abweichender modifizierender Regelungen (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Aufgrund des städtebaulichen Bedarfs macht die Stadt Döbeln von dieser Modifizierungsbefugnis wie folgt Gebrauch:

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich in ihrer angestrebten Nutzung von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

Die Stadt Döbeln ist ein Mittelzentrum und in dieser Funktion gehalten, die entsprechenden Infrastrukturen zu entwickeln und zu fördern. Dies erfolgt im konkreten Fall für die Entwicklung eines ländlich orientierten Freizeitparks für die lokale, regionale und landesweite Bevölkerung sowie Besucher der Nachbarbundesländer und darüber hinaus für die touristischen Ziele und Strukturen, welche langfristig zu etablieren und zu sichern sind. Die Bauleitplanung setzt hierfür den ordnenden Rahmen für die künftige Grundstücksnutzung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes um, eingebettet in ein gesamtplanerisches Konzept, zukunftsorientierte Nutzungsperspektiven aufzuzeigen und vorzubereiten.

Die Festsetzung für das Sondergebiet dient der Unterbringung von kulturellen Einrichtungen sowie touristisch geprägten Freizeiteinrichtungen zur Herstellung, Präsentation und Vermarktung von regionalen Produkten sowie gastronomischen Angeboten und der Beherbergung von Feriengästen.

TF

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf – „Karls Erlebnis-Dorf“ sind zulässig:

- » Ausstellungsgebäude und -flächen
- » Gebäude und Anlagen sowie Einrichtungen für das Freizeitvergnügen (Fahrgeschäfte, Spielplätze u. Ä.) von Familien
- » Schank- und Speisewirtschaften
- » Präsentation und Verkauf nachstehender Warensortimente auf bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche:
 - Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten
 - Frischwaren wie Obst, Gemüse, Wurst, Käse und Backwaren
 - kunstgewerbliche Keramik
 - Geschenkartikel und Bücher
 - Einrichtungsgegenstände (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände
 - Pflanzen- und Gartenartikel

- Souvenirs
- Spielwaren
- Kosmetik
- „Merchandise“ (themenbezogene Sortimente zu den Attraktionen z. B. zur Erdbeere)
- » Handwerksbetriebe und Betriebe der Schauproduktion mit Präsentation und Verkauf der produzierten Waren
- » Büro und Verwaltungsräume für die im Gebiet ansässigen Unternehmen inkl. Wirtschaftshof
- » den im SO zulässigen Betrieben dienende Lagerhallen
- » untergeordnete und dem Freizeitangebot dienende Anlagen für die Haltung von Haus- und Nutztieren (Streichelwiese u. Ä.) und für das Gelegenheitsreiten
- » die dem sonstigen Sondergebiet dienenden Werbeanlagen
- » Unterkünfte, die der Beherbergung von Gästen dienen mit insgesamt bis zu 200 Betten
- » der Beherbergung dienende Stellplätze für PKW
- » Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
- » Unterkünfte für die saisonale Unterbringung von Mitarbeitern, die der Sondergebietsnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- » Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Sondergebietsnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nebenanlagen [§ 14 BauNVO]

Ausnahmsweise zulässig sind:

- » Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafostationen, Löschwasserbehälter, Pumpstationen u.Ä.)

Begründung:

Die für das Sondergebiet erforderlichen zuzulassenden konkreten Nutzungen leiten sich aus dem funktionalen und gestalterischen Konzept der Planung der Karls Tourismus GmbH ab. Diese dienen dem aus den weitergeführten Planungen hervorgehenden und begründeten Nutzungszweck und sind zur Erfüllung der jeweiligen Funktion erforderlich. Die Ausweisung des vorliegenden Baugebietes ist erforderlich, da nicht nur untergeordnete Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden sollen.

Die Eigenart des Gebietes entspricht dem eines Sonstigen Sondergebietes, dessen Nutzungszweck im Sinne eines ländlich orientierten Freizeitparks durch die Zweckbestimmung Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf – „Karls Erlebnis-Dorf“ ausdifferenziert wird. Das Nutzungskonzept der Karls Tourismus GmbH basiert dabei insbesondere auf einem

aufeinander abgestimmten Zusammenspiel aus erlebnisorientierten Freizeiteinrichtungen, der Präsentation und dem Verkauf von Produkten sowie weiteren Nutzungen, die in ihrer Gesamtheit die Ausstrahlung und Attraktivität des Standortes prägen.

Ein wesentliches Nutzungselement bildet dabei das generationsübergreifende Freizeitvergnügen (v.a. Familien), welches durch entsprechende Attraktionen bzw. erlebnisorientierte Einrichtungen sowohl Indoor als auch zum großen Teil im Outdoor-Bereich sowie saisonal abgestimmte Gastronomieangebote erzeugt bzw. gefördert wird.

Ein besonderer Schwerpunkt des Erlebnis-Dorfes stellt darüber hinaus die Herstellung, Präsentation und der Verkauf von Produkten dar.

Zulässig ist eine maximale Verkaufsfläche von 2.500 m², die der Summe aller Teilflächen entspricht. Diese teilen sich auf in ca. 75 % für Manufakturprodukte, ca. 20 % für ausgewählte Angebote rund um das Thema Erdbeere, sowie ca. 5 % der Gesamtverkaufsfläche für weitere konzeptionell abgestimmte Eigenmarken von Karls. Das Sortimentskonzept wird in der durchgeführten Auswirkungsanalyse auf Seite 19, Tab. 3 und Seite 34, Tab. 8 dargelegt und den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten der Döbelner Sortimentsliste zugeordnet.

Durch die maximal zulässige Verkaufsfläche, die sich in ihrer Ausprägung dem Freizeitpark unterordnet, wird gewährleistet, dass keine wesentlichen negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen mit dem Planvorhaben einhergehen. Der Nachweis der betrieblichen Atypik und damit der Widerlegung der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO wurde durch eine ausführliche gutachterliche Auswirkungsanalyse mit anschließendem eigenständigem Beteiligungsverfahren erbracht.

Dabei konnte nachgewiesen werden, dass das Vorhaben und damit auch die maximal festgesetzte Verkaufsflächenzahl der Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht entgegensteht, was insbesondere darauf zurückzuführen ist, dass die angebotenen Artikel nicht mit den üblichen Fachhandelsangeboten vergleichbar sind und keine substantziellen wettbewerblichen Umlenkungseffekte im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Auch in Hinblick auf die Stadt Döbeln (v.a. Innenstadt), den Mittelbereich von Döbeln und den erweiterten regionalen Untersuchungsraum kann festgestellt werden, dass keine wesentlichen städtebaulichen und raumordnerische Auswirkungen in Hinblick auf das Planvorhaben zu besorgen sind.

Es ist dabei insbesondere festzustellen, dass es sich um keinen „großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ i. S. des typisierten Nutzungstyps nach § 11 BauNVO handelt, sondern um einen besonderen Phänotyp, der überdies in keinem Sonstigen Sondergebiet Handel (großflächig) geplant ist. Konkret liegt daher ein Sondertyp großflächiger Einzelhandel vor.

Eine Festsetzung von „sortimentsbezogenen Flächenanteilen“ ist wegen des besonderen Phänotyps im Sondergebiet Freizeit im gegebenen Fall somit nicht zwingend erforderlich.

Zur Beherbergung von Feriengästen werden max. 200 Betten zugelassen. Diese dienen der Unterbringung von Gästen des Erlebnis-Dorfes. Durch Begrenzung der maximal zulässigen Betten können nachteilige Auswirkungen auf die in der Umgebung befindliche Hotelleriebetriebe ausgeschlossen werden, nicht zuletzt aufgrund des zusätzlichen Umsatzpotenzial auch für den weiteren

regionalen Einzelhandel, der durch die Gäste zu erwarten ist.

Dem Erlebnis-Dorf zugeordnete bauliche Anlagen wie zum Beispiel ein Wirtschaftshof und den Betrieben zugehörige Lagerhallen werden zugelassen, um Produkte bzw. Waren, die dem Verkauf und der Gastronomie dienen, zwischenzulagern zu können.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Unterkünfte für die saisonale Unterbringung von Mitarbeitern sowie Büro- und Verwaltungsräume sind generell zulässig, um einen dauerhaften Betrieb des Erlebnis-Dorfes zu ermöglichen. Sie sind der Nutzung gegenüber Grundfläche und Baumasse unterzuordnen. Eine allgemeine Zulässigkeit ist in vorliegendem Fall möglich, da keine erheblichen Belästigungen durch den Betrieb des Erlebnis-Dorfes, insbesondere in den Nachtstunden, ausgehen.

Weitere Anlagen und Einrichtungen stehen stets im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes. Auf einen Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen wird deshalb bewusst verzichtet, da sich die Zulässigkeit nach der konkret bestimmten Zweckbestimmung als Erlebnis-Dorf und den o.a. Festsetzungen richtet. Demnach liegen keine städtebaulichen Gründe für den Ausschluss konkreter Nutzungen vor.

Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von dem Baugebiet untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO. Dies berücksichtigt zum Beispiel Anlagen der Ver- und Entsorgung, die im Zuge der noch herzustellenden medientechnischen Erschließung und der Ableitung von im Geltungsbereich anfallendem Niederschlagswasser nach Abs. 2 BauNVO, sowie Anlagen zur Erzeugung regenerativen Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie etc.) nach Abs. 1 bzw. 3 BauNVO notwendig sind.

TF

Emissionskontingente

Zulässig sind auf den Teilflächen 1 (private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und Teilfläche 2 (Sonstiges Sondergebiet) Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach Nummer 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK,Nacht}$ in dB(A)/m ²
Teilfläche 1: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	67	52
Teilfläche 2: Sonstiges Sondergebiet	68	53

Hinweis:

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen F3 und F4 sind nicht mit den in der Tabelle genannten Emissionskontingenten L_{EK} entsprechend der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) zu belegen, da

diese als Grünflächen anzusehen sind.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich für jede der Teilflächen 1 (Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und Teilfläche 2 (Sonstiges Sondergebiet) die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente $LEK, Zus.$:

k	Sektor Nr. Winkelbereich zwischen	Zusatzkontingent LEK, Zus in dB	
		tags	nachts
A	> 57 ° und ≤ 172 °	+ 7	+ 7
B	> 172 ° und ≤ 208 °	± 0	± 0
C	> 208 ° und ≤ 233 °	+ 5	+ 5
D	> 233 ° und ≤ 279 °	+ 8	+ 8
E	> 279 ° und ≤ 310 °	± 1	± 1
F	> 310 ° und ≤ 350 °	+ 4	+ 4
G	> 350 ° und ≤ 57 °	± 0	± 0

Die Winkelangaben für $LEK, Zus.$ beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt UTM Koordinatensystem: $x = 368940,00$ (Nordwert); $y = 5668270,00$ (Ostwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°, Osten 90°, Süden 180°, Westen 270°.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach dem Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Wert LEK, j durch $LEK, j + LEK, Zus.$ zu ersetzen ist.

Hinweis:

Die genannte DIN-Norm ist beziehbar über die Beuth Verlag GmbH, 1072 Berlin und einsehbar in den DIN-Normen-Auslegestellen. Darüber hinaus kann die DIN-Norm bei der Großen Kreisstadt Döbeln im Planungsamt, Obermarkt 1, 04720 Döbeln im Rahmen der aktuellen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Teilfläche 1 umfasst das gesamte Sonstige Sondergebiet und bezieht sich demnach nicht auf die festgelegten Bezugshöhen, die als sog. „Teilbereiche“ ausgewiesen sind.

[§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

Begründung:

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Karls-Erlebnis-Dorf“ muss aufgrund seiner Lage und der schützenswerten Nutzungen im Umfeld zur Sicherung gesunder Lebensverhältnisse in seinen Emissionslasten zugleich eigenschaftsbezogen gegliedert und beschränkt werden. § 1 Abs. 4 BauNVO gestattet es, eine diesbezügliche Gliederung vorzunehmen, um im Ergebnis der Planung bei bestimmten Schutzobjekten keine unzumutbaren Immissionen auftreten zu lassen. Hiervon wird durch

eine Kontingentierung von Schallemissionen für das Sonstige Sondergebiet mit den relevanten Teilflächen Gebrauch gemacht.

Zur konkreten Umsetzung der eigenschaftsbezogenen Gliederung und Feinsteuerung wurde beiliegende Schallimmissionsprognose erarbeitet. Unter Berücksichtigung der TA Lärm, der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der konkreten Schutzwürdigkeit der zu beachtenden Immissionsorte entsprechend der DIN 45691 – hier auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch gewerbliche Anlagen im nördlichen, östlichen und westlichen Umfeld – wurden die zulässigen Emissionskontingente sachgerecht ermittelt und in die textlichen Festsetzungen zum Sonstigen Sondergebiet übernommen.

Die Gliederung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich des Emissionsverhaltens soll zum einen den Schutz der außerhalb des Bebauungsplangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Bereiche (mit dem jeweiligen Schutzstatus) insbesondere im Nachtzeitraum sicherstellen und zum anderen ein hohes Maß an Aktivitäten des Erlebnis-Dorfes ermöglichen.

Die Festsetzung bedeutet, dass auf den entsprechenden Flächen Schallschutzmaßnahmen so zu treffen sind, dass die ausgehenden Geräusche in keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche das für ihn benannte Emissionskontingent abgestrahlt würde. Das Emissionskontingent ist ein zulässiger Maßstab für das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, das als Eigenschaft einer Teilfläche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann.

Die schalltechnischen Untersuchungen erfolgen mit der Festsetzung der höchstmöglichen Geräuschemissionen in Form von Emissionskontingenten L_{EK} gemäß DIN 45691 bei freier Schallausbreitung von den verschiedenen Teilflächen, d.h., die im neuen Plangebiet neu entstehende Bebauung wird im digitalen akustischen Berechnungsmodell nicht mitberücksichtigt. Das ist notwendig, weil eventuelle Festsetzungen im Plangebiet zum Schallschutz allgemeingültiger Art sein müssen, d.h., auch beim Wechsel einer geräuschintensiven Nutzung, beim Verkauf von Teilflächen sowie auch beim Wegfall von ggf. abschirmenden Einflüssen muss gewährleistet bleiben, dass nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden. Hinsichtlich der einzelnen Berechnungsansätze und den Vorgaben für die Zulässigkeitsprüfung in einem nachfolgenden Genehmigungsverfahren wird auf die DIN 45691 verwiesen.

Es kommt bei einer späteren Ansiedlung von Vorhaben im Sonstigen Sondergebiet auf die zu prüfende Einhaltung des in dem Emissionskontingent enthaltenen anteiligen Immissionskontingentes an. Berücksichtigt wird hierbei die Schallausbreitung unter den tatsächlichen Verhältnissen des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Dabei wird dem Vorhabenträger die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln (Grundrissgestaltung, Abschirmung, o. ä.) er eine Überschreitung seines Kontingents verhindert. Das festgesetzte Emissionskontingent enthält für jede Baufläche die verbindliche planerische Schranke des anteiligen Immissionskontingentes.

Mit den in der Schallimmissionsprognose ermittelten und hiermit festgesetzten Kontingenten kann festgehalten werden, dass auch im Nachtzeitraum grundsätzlich ein wirtschaftlicher Betrieb möglich

ist. Dabei wird sichergestellt, dass die höchstzulässigen Werte in der gesamten Nachbarschaft zwar ausgeschöpft, nicht jedoch überschritten werden. Im Rahmen des späterer Baugenehmigungsverfahrens müssen die entsprechenden schalltechnische Nachweise dann vom Antragsteller erbracht werden.

Um ein Gebiet hinsichtlich maximaler Emissionen darüber hinaus besser zu nutzen, können im Bebauungsplan zusätzliche oder andere Festsetzungen getroffen werden. Ein Mittel ist die Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren. Daher besteht nach DIN 45691 die Möglichkeit, ein oder mehrere Richtungssektoren festzulegen.

Im vorliegenden Fall ist die Umgebung des Plangebietes teilweise durch geringe Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen gekennzeichnet, sodass an diesen Immissionsorten die verfügbaren Planwerte ausgeschöpft werden. Allerdings werden in anderen Gebieten der umliegenden Nachbarschaft, diese Planwerte nicht ausgeschöpft, sondern z.T. deutlich unterschritten, weshalb an diesen Stellen eine Erhöhung der Emissionskontingente für die entsprechenden Richtungssektoren möglich ist. Diese sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

16.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Grundflächenzahl

ZF

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf – „Karls Erlebnis-Dorf“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl bzw. der zulässigen Grundflächen im Sondergebiet dienen der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, insbesondere der Schonung der natürlichen Ressourcen durch eine übermäßige Bebauung und Versiegelung des Grundstücks. Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzungen ist § 16 BauNVO. Die Grundflächenzahl gibt dabei an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um die bestmögliche Nutzbarkeit des Grundstückes gemäß den spezifischen Anforderungen des Erlebnis-Dorfes zu gewährleisten. Das festgesetzte Nutzungsmaß zielt demnach darauf ab, eine effektive und wirtschaftliche Nutzung, auch auf längere Sicht, zu ermöglichen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht der in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerten für Sonstige Sondergebiete. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen mitzurechnen.

Dies bedeutet, dass auf mind. 20 % der Baugebietsfläche effektiv für grünordnerische Maßnahmen genutzt werden und nicht durch Nebenanlagen u. Ä. anteilig überbaut werden dürfen. Nachteilige

Auswirkungen auf den Bodenhaushalt werden überdies durch die besonders durchgrünte und aufgelockerte Gestaltung im Sinne eines ländlich orientierten Nutzungscharakters sowie die festgesetzten Maßnahmen- und Anpflanzflächen minimiert. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wurde im Zuge des Verfahrens ermittelt und mithilfe entsprechender Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Umweltberichts dargestellt.

TF

Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen

- » Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt. Für Gebäude und bauliche Anlagen gilt eine höchst zulässige Höhe von 16,0 m, über der in der Planzeichnung, Teil A festgesetzten Bezugshöhe.
- » Als Gebäudehöhe wird beim Flachdach die Oberkante Dachrand, beim geneigten Dach die Firsthöhe bezeichnet.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

Begründung:

Die Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der zugehörigen Bezugspunkte als Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normalhöhennull (NHN) erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um eine angemessene und verträgliche Höhenentwicklung sicherzustellen. Dies umfasst insbesondere das geplante Hauptgebäude des Erlebnis-Dorfes, in dem sich ein Großteil der Ausstellungs- und Verkaufsflächen befinden.

Dabei orientiert sich die Höhenentwicklung an vergleichbaren Standorten der Karls Tourismus GmbH und fügt sich gleichzeitig an die in der konkreten Umgebungssituation vorgefundene städtebauliche Struktur des angrenzenden Gewerbeparks Mockritz und dessen Höhenentwicklung an. Durch die Festsetzung wird die erforderliche Flexibilität der Gebietsentwicklung durch die Karls Tourismus GmbH gesichert und ein Übermaß an Baumasse verhindert.

TF

Abweichendes Maß der baulichen Nutzung

Von der festgesetzten zulässigen Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen darf abgewichen werden:

- » durch die Errichtung von untergeordneten, technisch bedingten Aufbauten wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen um maximal 5 m
- » durch die Errichtung von Anlagen für Solarenergie um maximal 3 m
- » durch bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (u.a. Schaukeln, Fahrgeschäfte, Spieleinrichtungen, Rutschtürme und andere Attraktionen) um maximal 15 m

[§ 16 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Abweichungen von der maximal zulässigen Höhe bilden technische Aufbauten untergeordneter

Bedeutung, Anlagen für Solarenergie, Werbepylone sowie Freizeitanlagen, wie z.B. Fahrgeschäfte. Insbesondere aufgrund der Nutzung als Erlebnispark sind Freizeitanlagen in größerer Höhe erforderlich, die jedoch dem städtebaulichen Ansatz der Gebäudeeinordnung in die Umgebung nicht entgegenstehen und deshalb abweichend zulässig sein sollen. Um ein Übermaß an technischen Aufbauten mit negativen gestalterischen Auswirkungen zu verhindern, erfolgt eine angemessene höhenbezogene Quantifizierung der Überschreitung. Die Überschreitung erscheint aus städtebaulicher Sicht, insbesondere hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes, als vertretbar. Hierfür sprechen u.a. folgende Gründe:

- » **Wahrnehmbarkeit:** Keine Blickbeziehung von Norden (Autobahn A 14), eingeschränkte Blickbeziehung aus Westen (Gewerbegebiet Mockritz) und Osten (Bahndamm und dichte Gehölzstrukturen), auch aus südlicher Richtung Kuppe als Sichtbarriere
- » **Vorbelastung:** Deutliche anthropogene Überformung des Standortes durch Landwirtschaft und Verkehrswege sowie das gegenüberliegende unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet Mockritz mit bestehenden Werbepylonen (McDonalds, Autohof)
- » **Empfindlichkeit:** Strukturarme (monotone) Agrarfläche mit geringem Erholungswert von Natur- und Landschaft. Wenige auflockernden (landschaftsbildprägende) Elemente im Naturraum (außer im Osten).
- » **Schutzgebiete:** Keine besonders schützenswerten (Landschafts-)Schutzgebiete oder weitere Schutzobjekte gem. BNatSchG im unmittelbaren Umfeld

Insgesamt weist der Standort einen relativ geringen Wirkungsbereich und damit eine vergleichsweise geringe visuelle Beeinträchtigungsintensität auf. Gleichzeitig bestehen keine unmittelbaren nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen, wie etwa durch eine sensible Wohnbebauung im Umfeld.

Für die Errichtung von solartechnischen Anlagen auf dem Dach ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, da die Nutzung von Solarenergie als Alternative zu konventionellen Energieträgern begünstigt werden soll. Die Begrenzung auf max. 3 m orientiert sich an den Regelungen der Landesbauordnung und begründet sich durch den Stand der Technik bei der Planung derartiger Anlagen.

ZF

Bezugshöhe

Für die Bemessung der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen werden drei Teilbereiche mit folgenden unteren Bezugspunkten festgesetzt.

Teilbereich A: 195,00 m ü. NHN

Teilbereich B: 192,00 m ü. NHN

Teilbereich C: 194,00 m ü. NHN

[§ 18 Abs. 1 BauNVO]

Begründung:

Die Bezugshöhe wird als geodätische Höhe in m über NHN festgesetzt, um eine hinreichende Bestimmung der Höhenfestsetzung zu sichern. Je nach Gebäudeausmaßen kann so auf die bewegte

Topografie des Geländes eingegangen werden. Dabei wurde entsprechend der vorhandenen Topografie und der beabsichtigten Nutzung eine dreiteilige Gliederung vorgenommen. Diese Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung soll das unverzichtbare Maß an baulicher und flächiger Nutzung festlegen, um der übermäßigen Höhenentwicklung entgegenzuwirken.

16.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

TF

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen seitlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

[§ 22 Abs. 4 BauNVO]

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO kann zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung auch die Bauweise geregelt werden. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da weder mit einer offenen noch mit einer geschlossenen Bauweise die planerischen Zielsetzungen umgesetzt werden können. Danach macht der Baukörper des Hauptgebäudes entsprechend der betrieblichen Bedarfe an Flächen für Ausstellung, Verkauf, Büro und Verwaltung sowie Lagerung von Waren der Karls Tourismus GmbH eine Abweichung der maximalen Gebäudelänge notwendig.

Im Bereich der Grundstücksgrenzen und der Verkehrsflächen sind die geltenden Abstandsflächen entsprechend der Sächsischen Bauordnung einzuhalten.

ZF

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine überbaubare Grundstücksfläche mittels einer Baugrenze planzeichnerisch festgesetzt.

[§ 23 Abs. 3 BauNVO]

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO kann zur hinreichenden Bestimmung der Zulässigkeit von Gebäuden bzw. baulichen Anlagen die Lage von Gebäuden und baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück geregelt werden.

Um eine weitestgehende Flexibilität bei der Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen zu sichern, wird mit der Festsetzung einer umlaufenden Baugrenze, die keine kleinräumige Gliederung in weitere Baufenster vornimmt, die überbaubare Grundstücksfläche des Baugebiets großzügig festgelegt. Die Dimensionierung ist dabei so gewählt, dass sowohl das geplante Hauptgebäude als auch die Freizeitanlagen und das Hotel variabel errichtet werden können.

Begrenzend wirken dabei die Flächen für grünordnerische Maßnahmen im Süden und Westen des Plangebietes.

16.4 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

ZF

Die erforderlichen Flächen für die verkehrliche Erschließung des Gebietes werden in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zufahrt in das Sondergebiet ist entsprechend der Vorgaben des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr sowie der Autobahn GmbH im Rahmen des Ausbaus des Knotenpunktes B169/ Südrampe A14, AS Döbeln Nord auszubilden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die Erschließung für den Fahrzeugverkehr erfolgt über eine öffentliche Zufahrtsstraße von der B 169 in das Sondergebiet in Form eines neuen Knotenpunktastes am bereits bestehenden und neu auszubildenden KP der B169/ Südrampe A14 AS Döbeln Nord. Die Zufahrtsstraße dient der Sicherung der verkehrlichen Erschließung für die Entwicklung des Sondergebietes und damit einem hinreichenden Anschluss an das öffentliche Straßennetz, insbesondere in Hinblick auf den zu erwartenden Besucherverkehr.

Die laut Planzeichnung festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer Breite von max. 11,25 m sichert die Ausbildung aller funktional erforderlichen Flächen (Fahrbahnbreite, Böschung, Bankett, Ableitungsmulde für anfallendes Regenwasser etc.), sodass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden kann. Dies schließt auch einen etwa 100 m nach der Anbindung an die B 169 geplanten Kreisverkehr ein, der an die Stellplatzflächen für die Besucher des Erlebnis-Dorfes anbindet und in seiner Dimension auch eine Wendemöglichkeit für Sattelzüge, Busse und Müllfahrzeuge berücksichtigt. An die öffentliche Straße bzw. den Kreisverkehr grenzen im Bereich der zulässigen Ein- und Ausfahrten die weiteren Erschließungsstraßen der Stellplatzflächen an, die ihrerseits die oberirdischen Besucherparkplätze erschließen. Der Kreisverkehr und Übergang zu den Stellplatzflächen mit geringeren Fahrbahnbreiten stellt dabei die Schnittstelle bzw. den Abschluss zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dar.

Die Darstellung der Straßenverkehrsfläche erfolgt auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes der Verkehrsplanung. Im Rahmen der nachfolgenden Fachplanung wird diese weiter konkretisiert.

Künftiger Baulastträger der Gemeindestraße ist die Stadt Döbeln. Die Planung erfolgt nach Maßgabe der geschlossenen Planungsvereinbarung in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) sowie der Autobahn GmbH des Bundes.

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken und Erschließung“

ZF

Die erforderlichen Flächen für die verkehrliche Erschließung der Stellplatzflächen werden in der Planzeichnung als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken und Erschließung“ festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

TF

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken und Erschließung“ sind u. a. Stellplätze für Besucher, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Verkehrsanlagen, Werbeanlagen und -pylone, Haltestellen für den ÖPNV, Anlagen für die Regenrückhaltung der Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung sowie Gestaltungs- und Sicherheitselemente wie u.a. Schrankenanlagen, Parkleit- und Kundenführungssysteme, Ladeinfrastruktur, Sitzmöglichkeiten, Beleuchtung, Fuß- und Radwege, Toranlagen, Carportanlagen und Ähnliches zulässig.

Begründung:

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bindet an die öffentliche Straßenverkehrsfläche an und dient der internen Erschließung der Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher des Erlebnis-Dorfes sowie deren Unterbringung. Geplant sind die Errichtung von ca. 1.700 PKW-Stellplätzen sowie 3 Stellplätzen für Reisebusse. Darüber hinaus ist auch eine Haltestelle für den ÖPNV sowie die Errichtung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (z.B. Fahrradbügel) vorgesehen.

Die Anordnung und Dimensionierung der Fläche wurde entsprechend eines zugrundeliegenden Stellplatzkonzeptes gewählt, um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die Wirtschaftlichkeit des Erlebnis-Dorfes sicherzustellen. Die L-förmige Anordnung im Westen und Norden des Sonstigen Sondergebietes ermöglicht darüber hinaus eine effektive Erschließung und vergrößert den Abstand zu den verkehrs- und geräuschintensiven Bundesfernstraßen.

Um auf das geplante Erlebnis-Dorf hinzuweisen, soll für Autofahrer gut ersichtlich in räumlicher Nähe zur A 14 die Errichtung eines Werbepylons ermöglicht werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken und Erschließung“ eine Fläche für Werbeanlagen zulässig ist.

Die mit der Anpflanzfläche F4 überlagerte Fläche dient auch der Erschließung des Bebauungsplanes mittels eines Fuß-/Radweges (2,75m breit), der wiederum Teil der geplanten Verbindung über die Straße nach Gärtitz (ehemalige Kreisstraße, momentan als Wirtschaftsweg abgewidmet) zum Elbe-Mulde-Radweg werden soll. Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll der Fuß- und Radweg von den öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen des motorisierten Individualverkehrs getrennt werden.

Ein- und Ausfahrtsbereich

ZF

Planzeichnerisch werden Bereiche mit Ein- und Ausfahrten und Bereiche ohne Ein/Ausfahrten festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

TF

Ein- und Ausfahrten sind nur in dem dafür gekennzeichneten Bereich zulässig. Abweichend davon ist die Anlage einer Notfallzufahrt für Rettungsfahrzeuge von der B 169 in das Plangebiet mit einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der B 169 ist planungsrechtlich sichergestellt, dass die Zufahrtsbereiche auf das Grundstück über den Knotenpunkt B 169/ AS Südrampe A 14, AS Döbeln-Nord beschränkt werden. Dies entspricht den Forderungen des Bausträhers entlang der BundesstraÙe zur Anbaufreiheit. Darüber hinaus werden auch entlang der öffentlichen ZufahrtsstraÙe in das Plangebiet Bereiche mit und ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. So wird gewährleistet, dass eine ausreichende Aufstellfläche vorhanden ist und Rückstauercheinungen auf die B 169 aufgrund einer zu kurzen Anbindung an die Stellplatzflächen nicht zu besorgen sind.

16.5 Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

TF

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist für die Rückhaltung und Klärung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ein ausreichend dimensioniertes Regenwasserrückhaltebecken / Regenklärbecken anzulegen. In der Fläche eines Regenrückhaltebeckens ist die Errichtung von Gebäuden und nicht der Regenrückhaltung dienender baulicher Anlagen nicht zulässig.

Das von der Rückhalteanlage abfließende Niederschlagswasser ist mit einer maximalen Drosselabflusspende von 5 l/(s*ha) gedrosselt an die nächste Vorflut abzuleiten.

Begründung:

Das Erfordernis der Planung einer Niederschlagswasserbeseitigung in Form einer Ableitung in ein Regenrückhaltebecken einschließlich eines vorgeschalteten Regenklärbeckens ergibt sich aus

- » der Vermeidung einer hydraulischen Überlastung des Gärtitzer Baches,
- » der Vermeidung von Schäden im Zuge von Starkregenereignissen und
- » insbesondere der Vermeidung von Verunreinigungen im anstehenden Grundwasser aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet Zone III.

Vor dem Hintergrund einer flächendeckend nur sehr eingeschränkten Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet, sind demnach Maßnahmen zur Rückhaltung und Behandlung des Niederschlagswassers und damit einer ordnungsgemäÙen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu ergreifen.

Dabei erfolgt im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken zunächst eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers durch ein Regenklärbecken. So lassen sich negative Auswirkungen wie die Verschmutzung von Oberflächen- und Grundwasser ordnungsgemäÙ vermeiden.

Um eine hydraulische Überlastung des Vorfluters auszuschließen, ist darüber hinaus ein Regenrückhaltebecken in ausreichender Dimensionierung herzustellen. So kann das Oberflächenwasser wirksam verzögert und die Einleitung in den Gärtitzer Bach gedrosselt werden. Aufgrund des Gewässerzustands ist die Einleitmenge zu begrenzen, wodurch sich ein maximaler Drosselabfluss von 5 l/(s*ha) ergibt. Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen beträgt das erforderliche Rückhaltevolumen derzeit ca. 7.500 m³.

Eine feingliedrige Standortausweisung im Sinne einer zeichnerischen Sicherung der Flächen ist in vorliegendem Fall nicht notwendig. Dies ist zusammen mit den konkreten mengen- und abflussbezogenen Parametern Bestandteil des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens und damit einer dem Bebauungsplan nachfolgenden fachrechtlichen Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

Auf die Ausführungen in Kapitel 12.3.4 wird verwiesen.

16.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

16.6.1 Flächen für Grünmaßnahmen

TF

F1 Extensivwiese

Innerhalb der festgesetzten Fläche F1 ist eine Wiese anzulegen. Dazu ist die Fläche mit einer regional- und standorttypischen Rasensaatgutmischung („Regiosaatgut“) zu begrünen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen. Zur Entwicklung und dauerhaften Pflege der Extensivwiese ist diese zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Es soll keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln erfolgen.

Die Extensivwiese ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

Begründung:

Die Wiese stellt gestalterisch eine naturnahe Randeingrünung mit jahreszeitlichen Blühaspekten dar. Gehölze werden aufgrund der Lage im 40m-Abstandstreifen zur BAB 14 und deren möglichem zukünftigen Ausbau in diesem Bereich nicht angepflanzt. Außerdem bleibt so die Sicht auf das Erlebnis-Dorf und die umgebende Landschaft von der Autobahn aus offen.

In ökologischer Hinsicht werden durch die Entwicklung der Wiesen Lebensräume für Tiere und Pflanzen in Ergänzung zu den wenigen östlich des Bahndamms am Gärtitzbach liegenden Wiesenbereichen geschaffen und weitere Naturhaushaltsfunktionen gestärkt, u. a. Verbesserung des Lokalklimas und der Bodenfunktionen sowie der Regenrückhaltung.

Die Vorgabe der Ansaat einer regional- und standorttypischen Rasensaatgutmischung („Regiosaatgut“) gewährleistet die Verwendung einer zertifizierten Qualität für die Erhaltung der natürlichen, regionaltypischen Diversität und die Sicherung der Vielfalt gebietseigener Pflanzen. Eine konkrete Festlegung auf bestimmte Saatgutmischungen erfolgt im Bebauungsplan nicht, da verschiedene Mischungen unterschiedlicher Bezugsquellen zur Verfügung stehen. Als konkret geeignetes Regiosaatgut soll gebietsheimisches Saatgut mit der Herkunft aus D 20 Sächsisches Löß- und Hügelland mit einem Anteil von 70% Gräsern (Hauptanteil hier die Arten Rotschwingel und Rotstraußgras) und 30% Kräutern verwendet werden.

Um eine angemessene extensive Pflege der Wiese durch zweischürige Mahd zu realisieren, soll die erste Mahd dabei ab 01.06. jedes Kalenderjahr und die zweite Mahd ab 01.08. jedes Kalenderjahr durchgeführt werden – jeweils mit Abfuhr des Mähgutes.

Die rechtliche Sicherung der Fläche erfolgt über eine Baulast.

TF

F2 Gestufter Gehölzstreifen

Innerhalb der festgesetzten Fläche F2 sind insgesamt mindestens 45 einheimische, standortgerechte, kleinkronige Bäume mit einer Endwuchshöhe von maximal 15 m (Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 10 - 12 cm STU) der Pflanzenauswahlliste 2 anzupflanzen. Mindestens 25 % der Fläche ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (Mindestpflanzgröße 60 - 100 cm, mindestens ein Strauch pro 2 m²) der Pflanzenauswahlliste 3 in Gruppen oder Reihen zu bepflanzen. Röhrichtbereiche sind dabei auszusparen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Gehölze in das Lichtraumprofil der Bahngleise fallen können. Es ist ein Mindestabstand von 7,50 m zwischen Bepflanzung und östlicher Plangebietsgrenze einzuhalten. Bei der Bepflanzung dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden. Diese sind in den genannten Pflanzenauswahllisten auch nicht enthalten.

Die übrigen Flächen sind einer gesteuerten Sukzession zu überlassen.

Der Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

Begründung:

Die aufgelockerte Gehölzfläche stellt gestalterisch eine abwechslungsreiche, vertikal strukturierte, naturnahe Randeingrünung dar. Zur Sicherung einer angemessenen räumlichen Verteilung und einer ausreichenden Artendiversität sind die Bäume gleichmäßig auf den für die Anpflanzung vorgesehenen Flächen zu verteilen, und bei der Anpflanzung ist eine heterogene Durchmischung aus der Pflanzenauswahlliste 3 vorzunehmen.

In ökologischer Hinsicht werden durch die Entwicklung der mit Krautvegetation durchsetzten Gehölzfläche kleinräumig differenzierte und hoch strukturierte Lebensräume für Tiere und Pflanzen in Ergänzung zu den wenigen am Bahndamm selbst befindlichen, mit Gehölzen und Stauden bestandenen Flächen, sowie den östlich des Bahndamms am Gärtitzbach liegenden Wiesen-, Brach- und Gehölzflächen geschaffen und Naturhaushaltsfunktionen gestärkt.

Die Gehölze haben ökologische Bedeutung als Teillebensraum insbesondere für Gehölz- und Gebüschbrüter und weitere Vögel sowie für Insekten. Daneben können sie Verstecke oder Quartiere für verschiedene Tiere bieten und langfristig die Jagdhabitats der Fledermäuse ergänzen.

Aufgrund des Strukturreichtums der Fläche in Nachbarschaft zum u.a. mit Eichen bestandenen Bahndamm und den östlich anschließenden naturnahen Flächen am Gärtitzbach soll diese einer gesteuerten Sukzession (mit Herausnahme von Gehölzen, soweit erforderlich bzw. zielführend) überlassen werden und sich zu einer aufgelockerten, mit Stauden durchsetzten Gehölzfläche entwickeln.

Die aufgeführten Pflanzenauswahllisten sind Bestandteil des Festsetzungsteils und damit auch rechtsverbindlich, um abzusichern, dass eine Anpflanzung heimischer, standortgerechter Arten erfolgt.

Die Pflanzenauswahllisten bieten dafür genug Auswahl und wurden auch in Bezug auf den Klimawandel so weit gefasst, dass entsprechend angepasste Arten (z.B. an Trockenheit) mit aufgenommen sind.

Einschränkungen in der Endwuchshöhe der Gehölze bestehen aufgrund der Nähe der Gleisanlagen der Deutschen Bahn und deren potenzieller Gefährdung durch Windbruch. Bei der gesteuerten Sukzession sollen Gehölze entnommen werden und Pflegemaßnahmen ausgeführt werden. Der Sukzessionsstreifen entlang der Bahn sollte unter Beachtung der Vorgaben zur Gestaltung/Nutzung von Anlagen im Sicherheitsbereich der Bahn so bewirtschaftet werden, dass sich etablierende Gehölze ab einer Höhe von 5 m entnommen werden oder so eingekürzt werden, dass diese Höhe nicht überschritten wird.

Die rechtliche Sicherung der Fläche erfolgt über eine Baulast.

16.6.2 Externe CEF-Maßnahme für Bodenbrüter, insbesondere Feldlerchen (Lerchenfenster und Blühstreifen) – CEF 1

Diese artenschutzbezogene, externe Kompensationsmaßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert:

TF

Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Schutz der Bodenbrüter, insbesondere Feldlerchen, sind in der Umgebung des Plangebietes 20 Lerchenfenster in einer Flächengröße von jeweils mindestens 20 m² innerhalb vorhandener Ackerflächen in einer Mindestgröße von 6 ha, vorzugsweise mind. 5 ha große Schläge, die mit Wintergetreide oder Raps bestellt werden, in gleichmäßiger Verteilung anzulegen. Die Lerchenfenster sollen einen Abstand von mind. 25 m zum Feldrand und von mind. 50 m zu vertikalen Elementen, wie Gehölzen/Gebäuden usw. haben, und mit Beginn der Baumaßnahmen vorhanden bzw. gesichert sein, sodass mit Beginn der Brutsaison die entsprechenden Ausweichhabitats zur Verfügung stehen. Eine Rotation der zur Verfügung gestellten Flächen ist zulässig.

Weiterhin wird ergänzend ein 7.500 m² großer Blühstreifen in Randbereichen der gleichen Ackerflächen angelegt.

Der Vorhabenträger (Karls Tourismus GmbH) sichert die Durchführung der Kompensationsmaßnahme durch städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss derart, dass eine feste Fläche von 6 ha gesichert oder alternativ eine jährliche Identifizierbarkeit der Fläche gewährleistet wird und die Maßnahmen für die Dauer von 25 Jahren alljährlich zu wiederholen sind.

Der Erfolg der Maßnahmen ist durch ein Monitoring zu überwachen. Bei fehlendem fachlichem Erfolg der Maßnahmen sind Änderungen in Abstimmung mit der UNB vorzunehmen.

Begründung:

Um die ökologische Funktion der vom Bebauungsplan betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Bodenbrütern (hier vorrangig Brutplätze der Feldlerche, die durch die Umsetzung des Be-

bauungsplans voraussichtlich in einer Anzahl von 6 Brutplätzen verlorengelassen) im räumlichen Zusammenhang weiterhin dauerhaft zu gewährleisten, ist die Schaffung von Ausweichhabitaten für bodenbrütende Arten, insbesondere Feldlerchen und daneben Schafstelzen, auf Ackerflächen in räumlicher Nähe zum Eingriffsgebiet vorgesehen.

Als Lerchenfenster wird eine Fläche definiert, die nicht eingesät wird (Anhebung der Sämaschine für die entsprechende Länge). Nach der Aussaat werden die Lerchenfenster wie der Rest des Schlags bewirtschaftet. Eine mechanische Unkrautbekämpfung zwischen dem 31. März bis zur Ernte findet jedoch nicht statt. Die Lerchenfenster können auch, wie der übrige Acker, mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden, sodass nur wenige Unkräuter aufkommen. Sie wirken sich nicht negativ auf die Fruchtfolge aus.

Die Lerchenfenster sollen bis zum Beginn der Baumaßnahmen infolge des Bebauungsplans „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ vorhanden bzw. gesichert sein, sodass mit Beginn der Brutzeit die entsprechenden Ausweichhabitats zur Verfügung stehen (CEF = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).

Um ein ergänzendes Nahrungsangebot an Insekten zu schaffen, das für die Fütterung der Jungtiere der Bruten wesentlich ist, soll weiterhin ergänzend ein 7.500 m² großer Blühstreifen in Randbereichen der gleichen Ackerflächen angelegt werden.

Die Spezifizierungen in der textlichen Festsetzung dienen der Gewährleistung der Erfolgsaussicht der Maßnahmen (Annahme der Brutplätze und Bruterfolg).

16.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Schallschutzanforderungen im Geltungsbereich

TF

Die Fenster schutzbedürftiger Räume entsprechend DIN 4109 (2018), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum überschritten sind, sind an der zur maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandten Fassadenseite der geplanten Bebauung anzuordnen. Von der maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

Ist eine solche Grundrissorientierung nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafraum genutzt), an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden, zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen bzw. bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen. Darunter zählen z.B.:

- Festverglasungen
- geschlossene Laubengänge
- Prallglasscheiben usw.

Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Gebäude im Plangebiet, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Tag“ bzw. „Nacht“ überschritten werden, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nachzuweisen.

Begründung:

Die Lage des Plangebiets an wesentlichen Verkehrsstrassen geht mit einer Lärmbelastung einher. Als maßgeblich sind dabei die Geräuschquellen des Straßenverkehrs (hier Autobahn A 14 und Bundesstraße B 169) sowie des Schienenverkehrs (Eisenbahntrasse 6255 Chemnitz – Riesa) zu beurteilen, die von außen auf das Plangebiet einwirken. Aufgrund der zulässigen Nutzungen (u.a. Büroräume, Beherbergung) besitzt das Sondergebiet einen Schutzanspruch gegenüber den Geräuschquellenarten, die sowohl von außerhalb als auch von innerhalb des Plangebietes einwirken.

Aus diesem Grund wurde beiliegende Schallimmissionsprognose erarbeitet, die die entsprechenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des künftigen Plangebietes für den Prognose-Planfall ermittelt und den schalltechnischen Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ entsprechend der Art der schutzbedürftigen Nutzung gegenübergestellt. Die Einhaltung oder Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf einen angemessenen Schutz vor Lärm zu erfüllen.

Durch die Festsetzungen zum Schallschutz muss sichergestellt sein, dass zu jedem Stadium der Besiedlung alle Baukörper einen ausreichenden Schallschutz aufweisen, also auch dann, wenn abschirmende Baukörper in der Umgebung noch nicht errichtet sind. Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der damit verbundenen Lärmpegelbereiche erfolgte daher in der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung flächendeckend für das Plangebiet ohne Berücksichtigung einer zulässigen künftigen Bebauung.

Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen kann festgehalten werden, dass das Plangebiet sehr hohen Verkehrsgeräuschen durch Straßen- wie Schienenverkehrslärm ausgesetzt ist und die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche an den Baufeldgrenzen des B-Plangebietes, an denen Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden können, im Tages- und Nachtzeitraum und ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen deutlich überschritten werden. Die Überschreitungen betragen am Tag bis zu 11 dB und nachts bis zu 16 dB.

Zwar unterliegen die schalltechnischen Orientierungswerte im Rahmen der städtebaulichen Planung der Abwägung, die zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte können im vorliegenden Fall jedoch nicht gegenüber anderen städtebaulichen Belangen vollumfänglich zurückgestellt werden. Es besteht daher das Erfordernis, geeignete Schutzvorkehrungen bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzusehen.

Im vorliegenden Fall kann der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG nicht herangezogen werden, da das Grundstück von drei Lärmquellen umgeben ist und eine Vergrößerung der Abstände eine unverhältnismäßige Einschränkung der flexiblen Nutzung zur Folge hätte. Maßnahmen an den maß-

geblichen Geräuschquellen Straße und Schiene können im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ebenso nicht getroffen werden, da diese Geräuschquellen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen und darüber hinaus kein Anspruch gegenüber dem Baulastträger bzw. der DB Netz AG zur Durchsetzung von Geschwindigkeitsbeschränkungen oder dem Einsatz lärmarmen Fahrbahnbeläge besteht. Auch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände und Erdwälle), sind wegen der an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßen nicht möglich. Derartige Bauwerke wären sowohl hinsichtlich der erforderlichen Höhe als auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht zu vertreten.

Aus den vorgenannten Gründen wird eine Umsetzung von Maßnahmen an der Quelle sowie von aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht weiterverfolgt. Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind stattdessen passive Lärmschutzmaßnahmen zwingend zu ergreifen. Diese werden mit den getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gesichert. Grundlage hierzu ist die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Einen wirksamen Schutz bietet dabei zunächst die abschirmende Wirkung der geplanten Baukörper durch die Realisierung von lärmrobusten städtebaulichen Strukturen (Riegelbebauung) entlang der Lärmquelle. So lassen sich lärmabgewandte Seiten mit um wenigstens 10 dB geringeren Beurteilungspegeln realisieren, an denen schutzbedürftige Räume angeordnet werden. Dies wird durch die getroffene Festsetzung sichergestellt.

Ist dies nicht möglich, so ist dennoch zu gewährleisten, dass gesunde und zumutbare Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Hierfür haben sich in der Rechtsprechung die Werte für den Beurteilungspegel innen von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts verfestigt. Dabei kommt die Dimensionierung von ausreichendem baulichem Schallschutz der Außenbauteile in Betracht. Insbesondere zur Ermöglichung eines ungestörten Schlafes sind Vorkehrungen im Rahmen einer ausreichenden Belüftung der Schlafräume sicherzustellen. Aufgrund der hohen Beurteilungspegel im Plangebiet, ist demnach eine schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung oder eine in der Wirkung vergleichbare Einrichtung vorzusehen, was mit vorliegender Festsetzung gesichert wird.

Die zum Schutz gegen Außenlärm an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellenden Anforderungen werden dabei in der DIN 4109-1:2018-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ festgesetzt. Dem jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ werden Lärmpegelbereiche zugeordnet. Dabei ist zu beachten, dass die vorliegenden Berechnungen ohne jegliche Bebauung durchgeführt wurden und im Rahmen der weitergehenden Ausführungsplanung entsprechend zu präzisieren sind. Die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind gemäß Nr. 7.1 der DIN 4109-1: 2018-07 in Abhängigkeit vom Verhältnis der Gesamtfläche des Außenbauteils zur Grundfläche des schutzbedürftigen Raumes mit einem Korrekturfaktor K_{AL} zu korrigieren.

Der erforderliche Schallschutz ist absehbar mit schalloptimierter Grundrissgestaltung in Verbindung mit baulich-technischen Maßnahmen (passiver Schallschutz) umsetzbar, sodass die Grundaussagen

unter Berücksichtigung des erstellten Gutachtens im Hinblick auf den Verkehrslärmschutz im Plan-
gebiet und damit der Schallschutz im Rahmen der Bauleitplanung abgewogen sind.

16.8 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonsti- gen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

TF

F3 Baum-Strauch-Hecke

Innerhalb der festgesetzten Fläche F3 ist eine Mittelhecke aus Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Ein randlicher Saum von 1 m Breite ist von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

Im Randbereich der Baumhecke sind einheimische, standortgerechte Sträucher (Mindestpflanzgröße 60 - 100 cm, mindestens ein Strauch pro 2 m²) der Pflanzenauswahlliste 3, im Kernbereich einheimische, standortgerechte Bäume (Mindestpflanzgröße: Heister, 150 – 200 cm, mindestens ein Baum pro 8 m²) der Pflanzenauswahllisten 1 und 2 anzupflanzen.

Die Baum-Strauch-Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

Begründung:

Die aus Sträuchern und Bäumen gestuft aufgebaute Hecke dient der gestalterischen Eingrünung mit attraktivem, dichtem, vertikal strukturierten Großgrün und der Abgrenzung des nördlich angrenzenden Erlebnis-Dorfes von der südlich an das Plangebiet anschließenden Offenlandschaft.

In ökologischer Hinsicht wird durch die Entwicklung der Baumhecke ein linearer, vertikal reich strukturierter Lebensraum für Tiere und Pflanzen in Ergänzung zu den wenigen östlich des Bahndamms am Gärtitzbach liegenden Gehölzflächen geschaffen und Naturhaushaltsfunktionen gestärkt.

Zur Sicherung einer ausreichenden Artendiversität ist bei der Anpflanzung eine heterogene Durchmischung aus den benannten Pflanzenauswahllisten vorzunehmen. Die Saumbereiche sind alle 2-4 Jahre zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

Die aufgeführten Pflanzerauswahllisten sind Bestandteil des Festsetzungsteils und damit auch rechtsverbindlich, um abzusichern, dass eine Anpflanzung heimischer, standortgerechter Arten erfolgt. Die Pflanzenauswahllisten bieten dafür genug Auswahl und wurden auch in Bezug auf den Klimawandel so weit gefasst, dass entsprechend angepasste Arten (z.B. an Trockenheit) mit aufgenommen sind.

Die rechtliche Sicherung der Fläche erfolgt über eine Baulast.

TF

F4 Extensivwiese mit Obstbaumreihe

Innerhalb der festgesetzten Fläche F4 ist in einem Regelabstand von ca. 10 m untereinander eine Baumreihe aus Obstbäumen traditioneller Hochstammsorten von Kirschen oder Birnen (Mindeststammumfang 12 – 14 cm) der Pflanzenauswahlliste 4 zu pflanzen. Die Mindestanzahl der Bäume wird mit 12 festgesetzt. Zusätzlich können einheimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzenauswahlliste 3 angepflanzt werden. Die übrigen Flächen sind mit einer regional- und standorttypischen Rasensaatgutmischung („Regiosaatgut“) zu begrünen und als Wiese extensiv zu pflegen.

Die Extensivwiese mit Obstbaumreihe ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

In der Anpflanzungsfläche sind befestigte Flächen zulässig, welche den Vegetationsflächen untergeordnet sind: Dies ist ein Fuß- und Radweg mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 350 m².

Begründung:

Die Obstbaumreihe dient der gestalterischen Eingrünung mit attraktivem, traditionell landschaftstypischem Großgrün, der Abgrenzung zur südlich an das Plangebiet anschließenden Offenlandschaft und der Führung des innerhalb der Fläche ermöglichten Geh-/Radweges.

In ökologischer Hinsicht wird durch die Anpflanzung der Obstbaumreihe ein linearer, vertikal strukturierter Lebensraum für Tiere und Pflanzen in Ergänzung zu den wenigen östlich des Bahndamms am Gärtitzbach liegenden Gehölzflächen geschaffen und die Naturhaushaltsfunktionen gestärkt.

Die aufgeführte Pflanzauswahlliste ist Bestandteil des Festsetzungsteils und damit auch rechtsverbindlich, um abzusichern, dass eine Anpflanzung traditioneller, weitgehend regionaler Hochstamm-Obstbaumarten erfolgt. Die Pflanzenauswahlliste bietet dafür genug Auswahl und berücksichtigt auch den Klimawandel.

Die Vorgabe der Ansaat einer regional- und standorttypischen Rasensaatgutmischung („Regiosaatgut“) gewährleistet die Verwendung einer zertifizierten Qualität für die Erhaltung der natürlichen, regionaltypischen Diversität und die Sicherung der Vielfalt gebietseigener Pflanzen. Eine konkrete Festlegung auf bestimmte Saatgutmischungen erfolgt im Bebauungsplan nicht, da verschiedene Mischungen unterschiedlicher Bezugsquellen zur Verfügung stehen. Als konkret geeignetes Regiosaatgut soll gebietsheimisches Saatgut mit der Herkunft aus D 20 Sächsisches Löß- und Hügelland mit einem Anteil von 70% Gräsern (Hauptanteil hier die Arten Rotschwingel und Rotstraußgras) und 30% Kräutern verwendet werden.

Weitere Pflegevorgaben werden in dem von der Stadt Döbeln zu erstellenden Monitoringplan präzisiert.

Die rechtliche Sicherung der Fläche erfolgt über eine Baulast.

TF

F5 Extensivwiese mit Gebüschpflanzung

Innerhalb der festgesetzten Flächen F5 ist eine Wiese anzulegen. Dazu ist die Fläche mit einer regional- und standorttypischen Rasensaatgutmischung („Regiosaatgut“) zu begrünen. Mindestens 25 % der Fläche sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (Mindestpflanzgröße 60 - 100 cm, mindestens ein Strauch pro 2 m²) der Pflanzenauswahlliste 3 in kleinen Gruppen oder Reihen zu bepflanzen. Im Kernbereich der Strauchgruppen bzw. -reihen können einheimische, standortgerechte Bäume der Pflanzenauswahlliste 1 und 2 angepflanzt werden.

Die Wiese ist extensiv zu pflegen oder der Sukzession zu überlassen.

Die Extensivwiese mit Gebüschpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

In der Anpflanzungsfläche ist eine befestigte Zufahrt für Rettungsfahrzeuge mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 100 m² zulässig.

Begründung:

Nach Westen hin zur B 169 gestaltet die Wiese mit Gehölzgruppen eine abwechslungsreiche, auch vertikal strukturierte, naturnahe Randeingrünung, die die angrenzenden Parkplatzflächen als attraktiver Grünstreifen abpuffert und den Landschaftsbildwert der Flächen steigert.

In ökologischer Hinsicht werden durch die Entwicklung der Wiese mit Gehölzgruppen kleinräumig differenzierte und strukturierte Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und Naturhaushaltsfunktionen gestärkt.

Die Gebüschpflanzungen innerhalb der Fläche F 5 dienen auch dem Ausgleich der als Kompensationsmaßnahmen geführten Gehölzpflanzungen entlang der B 169, die als Gehölzgruppen (hier: überwiegend Gebüschpflanzungen) in einer Flächengröße von insgesamt 310 m² (vgl. Bestandsplan) innerhalb des Straßenbegleitgrüns entlang der B 169 im Kompensationsflächenkataster KISS (Kompensationsflächenkataster für die Umweltverwaltung in Sachsen - KISS/Koka-Nat vom 26. Januar 2021) von Sachsen geführt werden.

Die aufgeführten Pflanzauswahllisten sind Bestandteil des Festsetzungsteils und damit auch rechtsverbindlich, um abzusichern, dass eine Anpflanzung heimischer, standortgerechter Arten erfolgt. Die Pflanzenauswahllisten bieten dafür genug Auswahl und wurden auch in Bezug auf den Klimawandel so weit gefasst, dass entsprechend angepasste Arten (z.B. an Trockenheit) mit aufgenommen sind.

Die Vorgabe der Ansaat einer regional- und standorttypischen Rasensaatgutmischung („Regiosaatgut“) gewährleistet die Verwendung einer zertifizierten Qualität für die Erhaltung der natürlichen, regionaltypischen Diversität und die Sicherung der Vielfalt gebietseigener Pflanzen. Eine konkrete Festlegung auf bestimmte Saatgutmischungen erfolgt im Bebauungsplan nicht, da verschiedene Mischungen unterschiedlicher Bezugsquellen zur Verfügung stehen. Als konkret geeignetes Regiosaatgut soll gebietsheimisches Saatgut mit der Herkunft aus D 20 Sächsisches Löß- und Hügelland mit einem Anteil von 70% Gräsern (Hauptanteil hier die Arten Rotschwingel und Rotstraußgras) und 30% Kräutern verwendet werden.

Die rechtliche Sicherung der Fläche erfolgt über eine Baulast.

16.9 Pflanzenauswahllisten

Folgende Arten sind für die Bepflanzungen zu verwenden:

Pflanzenauswahlliste 1: Mittel- bis großkronige Bäume

<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer

<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Pflanzenauswahlliste 2: Kleinkronige Bäume geringer Endwuchshöhe (bis ca. 15 m)

<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spec.</i>	standortgerechte, kleinkronige Prunus- Arten
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Pflanzenauswahlliste 3: Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Genista tinctoria</i>	Färberginster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Prunus spec.</i>	Standortgerechte Prunus-Arten
<i>Rhamnus carthaticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Gewöhnlicher Faulbaum

<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Buschrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenauswahlliste 4: Obstbäume traditioneller, heimischer Hochstammsorten zur Anpflanzung einer Obstbaumreihe aus Kirschen oder Birnen

Kirschbaumarten:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Prinzessinkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfingers Riesenkirsche
Kassins Frühe
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Birnbaumarten:

Alexander Lucas
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Jean d'Arc
Petersbirne
Prinzessin Marianne

17 Kennzeichnungen [§ 9 Abs. 5 BauGB]

Flächenfreihaltungen nach Bundesfernstraßengesetz

Das Plangebiet liegt benachbart zur Bundesautobahn A 14 im Bereich der Anschlussstelle AS 34, Döbeln-Nord sowie unmittelbar angrenzend an die Bundesstraße B 169. Aus diesem Grunde sind die Vorgaben gem. FStrG zu Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, einzuhalten.

Im dortigen § 9 FStrG sind die längs der Bundesfernstraßen einzuhaltenden Abstandsflächen vorgeschrieben. So dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis 40 m bei Bundesautobahnen und bis zu 20 m bei Bundesstraßen nicht errichtet werden (Anbauverbotszone). Im 100 m-Bereich bei Autobahnen und im 40 m-Bereich bei Bundesstraßen sind bauliche Maßnahmen genehmigungspflichtig (Anbaubeschränkungszone). Dabei wird jeweils vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.

Die entsprechenden Flächen wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

18 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]

18.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 3,5 m mit Ausnahme der Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 14 und Bundesstraße B 169 zulässig. Der Höhenbezugspunkt bezieht sich auf die Geländeoberkante am Fußpunkt der Anlage.

[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO]

Begründung:

Die Höhe der Einfriedung gewährleistet den Schutz und die Sicherheit des Sonstigen Sondergebietes, insbesondere vor Diebstahl und Vandalismus. So soll die Einfriedung die baulichen und technischen Anlagen in ihrer Gesamtheit eingrenzen und vor äußeren Eingriffen schützen. Nachbarschaftliche Beeinträchtigungen können aufgrund der ausreichenden Abstände zur Grundstücksgrenze ausgeschlossen werden.

19 Nachrichtliche Übernahmen [§ 9 Abs. 6 BauGB]

19.1 Trinkwasserschutzgebiet Zone III

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des mit Verordnung (VO) des Landkreises Döbeln am 10.12.2007 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG) der Wasserfassungen Klitzschbach und Gärtitz.

Bei der Ausführungsplanung und der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Sächsischen Wassergesetzes und der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

20 Hinweise

20.1 Leitungsbestand

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationsleitungen. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, sind die Arbeiten bei den zuständigen Trägern rechtzeitig (i.d.R. mind. 3 Monate) vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Für die Anlagen der NGN Fiber Network sind für eventuell notwendige Umverlegungen mindestens 16 Wochen Vorlaufzeit für die reinen Kabelarbeiten einzuplanen (Tiefbau muss bereits abgeschlossen sein).

20.2 Meldepflicht von Bodenfunden

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Das Baugebiet liegt in einer archäologischen Relevanzzone. Bereits durchgeführte Voruntersuchungen (Grabung 1) belegen das Vorhandensein vorgeschichtlicher Siedlungen, die geschützte Kulturdenkmale gem. § 2 SächDSchG darstellen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten müssen archäologische Ausgrabungen (Grabung 2) durchgeführt werden.

20.3 Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) 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 Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz 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.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor.

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.

20.4 Baumaßnahmen und Anpflanzungen in Autobahnnähe

Neben den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen wird auf die Gültigkeit des Bundesfernstraßengesetze (FStrG) hingewiesen. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Einrichtungen der BAB, z. B. Entwässerungsleitungen, Lärmschutzanlagen, dürfen durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Alle Medienanbindungen haben getrennt von den Anlagen der BAB zu erfolgen. Beabsichtigt die Anlagenbetreiberin die Anpflanzung von Bäumen und/oder voluminös wachsenden Gehölzen, so ist ein Mindestabstand zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 14 von ≥ 30 Meter einzuhalten.

Sofern eine zügige Erlangung der baurechtlichen Voraussetzungen vorgesehen ist, sollten innerhalb der Bauverbotszone (40 m ab befestigtem Fahrbahnrand) ausschließlich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegen. Andernfalls sind umfangreiche Beauftragungen und Auflagensicherungen erforderlich.

Sind Kabel- und Leitungsverlegungen in einem Abstand bis zu 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand der BAB A 14 notwendig, so ist hierfür durch den jeweiligen Leitungseigentümer ein gesonderter Antrag beim Fernstraßen-Bundesamt (an-bau@fba.bund.de) einzureichen.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB darf zu keinem Zeitpunkt gefährdet oder

beeinträchtigt werden. Dies betrifft auch Immissionsbelastungen wie Staub, Lärm oder Erschütterungen. Vorgesehene Beleuchtung ist so anzubringen, dass eine Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer der BAB ausgeschlossen ist.

Sollte eine Inanspruchnahme von Grundstücken, die sich im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung befinden, notwendig sein, ist dafür eine entsprechende Erlaubnis bei der Autobahn GmbH des Bundes erforderlich.

Fahr- und Stellplatzflächen sind in der Baubeschränkungszone (100 m-Bereich) wegen der unmittelbaren Autobahnnähe baulich so zu gestalten, dass eine mögliche Blendung bzw. Ablenkung des Autobahnverkehrs, durch sich auf diesen Flächen befindende Fahrzeuge ausgeschlossen ist.

20.5 Artenschutz

- » Um Schädigungen von Brut-/ Eiablageplätzen sowie Verletzen oder Töten relevanter Arten zu vermeiden, sind bauvorbereitende Maßnahmen, wie Baufeldfreimachen, außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.
- » Bei Baubeginn/Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit soll eine Vergrämung von Bodenbrütern vorrangig durch Anlage einer Schwarzbrache stattfinden.
- » Bauzeitliche Schutzzaunstellung für Zauneidechsen
- » Insektenfreundliche Beleuchtung der Außenanlagen: Einsatz von insektenschonenden Leuchtmitteln (Verwendung von warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin) mit nur geringem kurzwelligem Strahlungsanteil), Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (seitliche Abstrahlung) durch Verwendung von Lampengehäusen mit Richtcharakteristik und direktstrahlende Leuchten in Verbindung mit möglichst niedriger Anbringung (präzise Lichtlenkung), Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten, Verwendung von Gehäusen, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden, Einbau von Dämmungsschaltern, Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern, Präsenzabhängige Steuerung und Verwendung von Leuchten mit einer Schutzart von min. IP54.

20.6 Hydrogeologie | Trinkwasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der gemeinsamen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen Gärtitz und Klitzschbach, die mit Verordnung des Landkreises Döbeln am 10. Dezember 2007 festgesetzt wurde. Bei der Realisierung von Baumaßnahmen sind deshalb alle Vorkehrungen zu treffen, damit keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen für die Trinkwasserschutzzone III, die in der v. g. Verordnung festgeschrieben sind, sind zu beachten und einzuhalten.

Entsprechend der Schutzzonenverordnung ist die Bebauung und die Errichtung von Anlagen nur dann zulässig, wenn eine Gefährdung des Grundwassers in Quantität und Qualität und der öffentlichen Trinkwasserversorgung nicht zu besorgen ist. Der Neu- und Ausbau von Verkehrswegen, Verkehrsanlagen und Verkehrsflächen ist beschränkt zugelassen, wenn das gesammelte Abwasser sicher und vollständig aus der Schutzzone III herausgeleitet wird.

Die Abwasserleitungen, Regenrück- und Klärbecken sind unter Beachtung und Einhaltung der Anforderungen des DWA-Regelwerkes, Arbeitsblatt DWA-A 142 zu errichten. Bau und Betrieb von Regenrückhalteanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SachsWG vom 12.07.2013. Die Berechnung der Speichervolumina ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Das nicht versickerbare Oberflächenwasser ist dem Gärtitzer Bach zuzuführen. Die Einleitbedingungen und -mengen sind mit der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Mittelsachsen abzustimmen.

Für Aufschüttungen ist nur die Verwendung von Material der Einbauklasse Z 0 nach den technischen Regeln der LAGA zulässig. Analog bedürfen tiefere Fundamente als für eine frostfreie Gründung einer vorherigen wasserfachlichen Einzelfallprüfung durch die untere Wasserbehörde. Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Plangebiet weiter- bzw. wiederzuverwenden.

Es ist eine Grundwasserüberwachung im Rahmen der Beweissicherung vor, während und nach der Bauphase einzuplanen. Hierzu ist ein entsprechendes Monitoringkonzept, welches die Errichtung regelwerkskonformer Grundwassermessstellen, sowohl im Abstrom, als auch im Anstrom sowie konkrete Überwachungsmaßnahmen (Messzyklus, Parameterumfang etc.) als auch ein Havariekonzept enthalten muss, zu erarbeiten und den fachlich Beteiligten zur Prüfung vorzulegen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass einer Gewinnung von Erdwärme über Erdwärmesondenanlagen zur Erzeugung regenerativer Energie, aus hydrogeologischer Sicht in der TWSZ III nicht zugestimmt werden kann (Eingriff in den zur Trinkwasserversorgung genutzten GWL).

Öl als Heizmedium darf aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III nicht verwendet werden.

20.7 (Ingenieur-)Geologie

Für die Planung von Neubauten und Erschließungsbauwerken wird der Bauherrschaft standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Insbesondere für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen. Für Baugrundaufschlüsse in der Trinkwasserschutzzone ist eine Ausnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Hinsichtlich der notwendigen Bohranzeige und Bohrergebnismitteilung nach GeolDG wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass Baugrundbohrungen dem LfULG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen sind (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

Wurden oder werden im Auftrag der Stadt Döbeln oder anderer öffentlicher Einrichtungen Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., bitten wir die planungsverantwortliche Stelle um Zusendung der Ergebnisse und verweisen auf § 15 des SächsKrWBodSchG.

Die geologischen Informationen zum Planungsraum sind u. a. aus den geologischen Kartenmaterialien ersichtlich. Auf den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse unter der Internetadresse <http://www.geologie.sachsen.de> einsehen. In der Umgebung des Plangebietes liegen im Sächsischen Bohrungsarchiv Geodaten von Bodenaufschlüssen vor. Diese können unter der Internetadresse <https://www.geologie.sachsen.de> (Link „Daten und Produkte“ / „digitale Bohrungsdaten“ / „Bohrpunkte im Viewer ansehen“) lagemäßig recherchiert werden. Zur Übergabe dieser Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig. Bei Eignung empfehlen wir, diese Daten in die Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

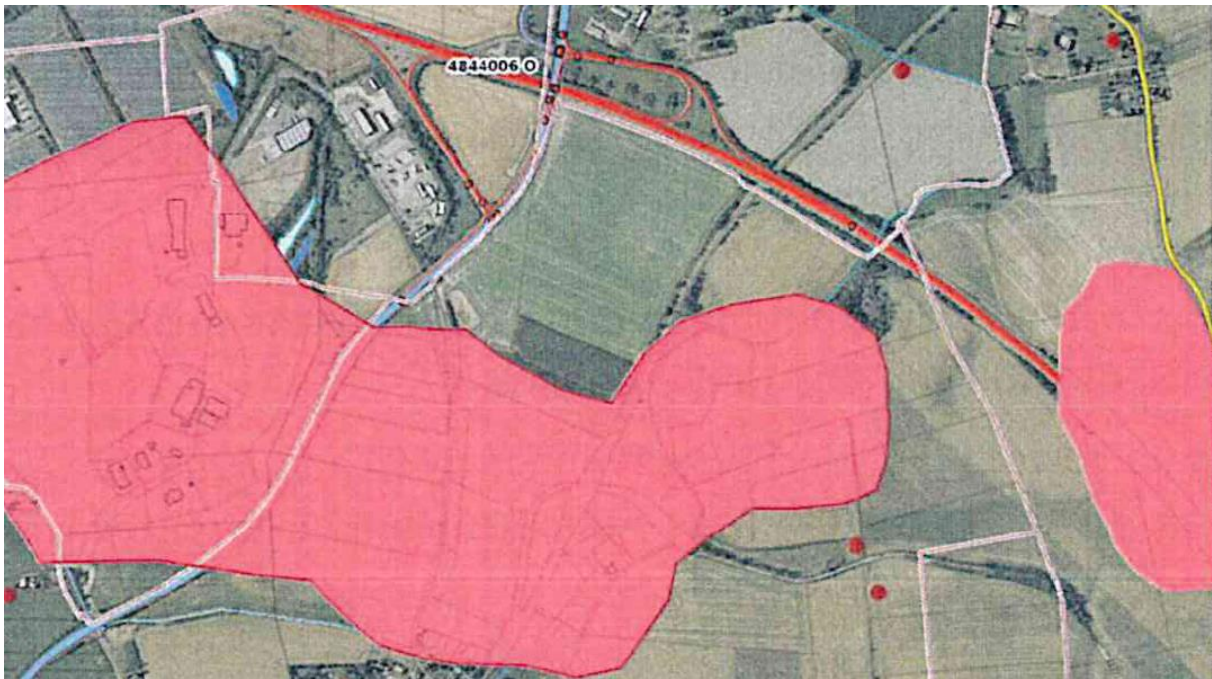
20.8 Naturgefahren

Im Untersuchungsgebiet ist eine lokal begrenzte, zum Gärtitzer Bach gerichtete Oberflächenwasserabflussbahn bekannt, die als erosionsgefährdet eingestuft wurde. Dieser lokale Bereich kann bei Starkniederschlagsereignissen einer potenziellen Gefährdung für Lockergesteinsmassenverlagerungen unterliegen.

Zusätzlich existiert an der nördlichen Gebietsgrenze aufgrund der morphologischen Gegebenheit eine zum o.g. Vorfluter gerichtete erosionsgefährdete Steillage. Diese Angaben können auf der interaktiven Karte unter <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/33144.htm> nachvollzogen werden.

20.9 Kampfmittel

Entsprechend den aus dem Jahr 2020 vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen zur Verfügung gestellten Informationen gibt es Hinweise auf Flächen mit Wurf- und Geschützgranatwirkung (rosafarbene Flächen) in unmittelbarer Nähe, entsprechend der Anlage. Solche Flächen deuten auf Kampfhandlungen/Gefechte hin, es können Munitionsfunde hauptsächlich aus dem Infanterie- und Artilleriebereich auftreten. Eine Zusammenarbeit mit dem Ortschronisten wird empfohlen.



Weiterhin ist zu beachten, dass es sich beim beigefügten Kartenauszug um ein internes Arbeitspapier handelt, welches lediglich eine grobe Orientierung hinsichtlich Lage und Größe bzw. Ausdehnung der Flächen darstellt und auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, d. h. weitere Kampfmittelvorkommen können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Es obliegt dem Bauausführenden, ggfs. eine Bodenuntersuchung oder eine Suche nach Kampfmitteln zur Gefahrenvorsorge auf eigene Kosten durch eine Fachfirma durchführen zu lassen. Erdeingreifende Maßnahmen sind mit entsprechender Vorsicht vorzunehmen. Vorsorglich sollten die Verbauachsen sondiert oder der Erdaushub beobachtet werden.

Inwieweit in der Vergangenheit bereits im Zuge von Baumaßnahmen Vorsorgeuntersuchungen in Bezug auf Kampfmittel im Gebiet durchgeführt worden sind, ist nicht bekannt.

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, wird vorsorglich auf die Anzeigepflicht entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Beseitigung von Kampfmitteln (VwV Kampfmittelbeseitigung) vom 07.03.2000 (Sächs. ABl. S. 836) sowie auf die Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 02.03.2009 verwiesen. Hiernach ist die nächste zuständige Polizeidienststelle sofort zu benachrichtigen, welche den Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen informiert.

20.10 Eisenbahnbetrieb

Im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes befinden sich Eisenbahnbetriebsanlagen die zur Eisenbahnstrecke 6255 Riesa – Chemnitz Hbf gehören. Diese sind bzw. gelten als planfestgestellt im Sinne des § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes und genießen daher öffentlich-rechtlichen Bestandsschutz und stehen unter dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Überplanungen von Flächen, die den rechtlichen Charakter besitzen, eine Eisenbahnbetriebsanlage zu sein und somit dem Bahnbetriebszweck zu dienen bestimmt sind, unzulässig sind, wenn sie bahnfremde Nutzungen bezwecken, die nicht im Einklang mit der besonderen Zweckbestimmung dieser Anlagen und Flächen stehen.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Erforderlichenfalls sind in einvernehmlicher Abstimmung mit dem Eisenbahninfrastrukturbetreiber, die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerken zu erfolgen. Insbesondere sind Übernahmen von Baulasten (Abstandsflächen, Zuwegungen, Grenzbebauungen usw. oder andere Verpflichtungen (z. B. Dienstbarkeiten) wegen des Bauvorhabens und zu Lasten der Bahngrundstücke unbedingt auszuschließen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Durch das Bauvorhaben darf die Sicht auf Signale nicht eingeschränkt werden.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung usw.) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Ablagerungen von Baumaterial, Bau-schutt o. ä. auf dem Bahngelände sind nicht erlaubt. Mindestabstände und Maximalhöhen sind einzuhalten. Weiterhin muss bei der Planung die Lage von Kabeln und Leitungen der Medienträger beachtet werden. Auch ein unbeabsichtigtes Betreten und Befahren der Bahnanlage ist auszuschließen. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z. B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten.

Es ist vorsorglich darauf hinzuweisen, dass nach gegenwärtig bestehender Rechtslage bei Bestandsstrecken von dem Betreiber dieser Eisenbahninfrastruktur, keine Nachrüstung von Lärmschutzmaßnahmen gefordert werden kann (vgl. § 1 der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung). Insoweit wird auch auf § 50 BImSchG verwiesen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Der Bauherr hat hier geeignete Maßnahmen zum eigenen Schutz vorzusehen.

20.11 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Landkreis Mittelsachsen richtet sich nach den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises (Aws). Es besteht eine Anschluss- und Überlassungspflicht von Ab-

fällen nach § 6 Aws (überlassungspflichtiger Restabfall aus anderen Herkunftsbereichen als Haushalten). Die Bereitstellung der Abfallbehälter zur Entleerung hat nach den Festlegungen in der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mittelsachsen (§ 13 Abs. 5 Aws) außerhalb privater Grundstücke im öffentlichen Bereich (Fußweg, Straßenrand) zu erfolgen, welche mit herkömmlich zum Einsatz kommenden 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können.

Sollen Abfallbehälter in privaten Grundstücken bzw. auf privaten Verkehrsflächen entleert werden, ist das eine zusätzliche private Dienstleistung, die nicht vom Landkreis Mittelsachsen erbracht wird. Sollte dies jedoch gewünscht werden, muss der Grundstückseigentümer im Vorfeld mit dem Entsorgungsunternehmen eine private Vereinbarung außerhalb der Regelungen der Aws selbstständig treffen. Die EKM Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH weisen nochmals auf die Anschlusspflicht zur Abfallentsorgung von Grundstücken im Landkreis Mittelsachsen hin und der damit verbundenen Überlassungspflicht von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als Haushalten nach den Vorgaben der Aws (siehe oben).

Verkehrsflächen im privaten Plangebiet sollten ebenfalls so angelegt werden, dass herkömmlich zum Einsatz kommende dreiachsige Müllsammelfahrzeuge sicher und gefahrlos im Plangebiet fahren und wenden können. Des Weiteren verweisen wir auf das Hinweisblatt in der Anlage mit den Regelungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung u. a. zu den sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen.

20.12 Immissionsschutz

Hinweis zu folgenden Zulassungsverfahren:

In den anschließenden Baugenehmigungsverfahren ist der schalltechnische Nachweis zu führen, dass

- die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden;
- an der geplanten Hotelnutzung bei einer realen Bebauung des Gebietes (Schallschutz durch vorgelagerte Bebauung zum Emittenten) der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewahrt wird (§ 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO).

20.13 Monitoringplan und Baulast

Zur Überwachung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für Ausgleichs- und Anpflanzungsflächen bzw. -maßnahmen erstellt die Stadt Döbeln unter Zielstellung des § 4 c BauGB einen Monitoringplan. Dieser würdigt auch die für Einzelvorhaben erforderlichen nachfolgenden Zulassungsverfahren und die Rolle der planenden Kommune in diesen.

Die rechtliche Sicherung der Ausgleichs- und Anpflanzungsflächen erfolgt über eine Baulast.

20.14 Tausalz

Um eine Gewässerbeeinträchtigung zu vermeiden, soll keine Verwendung bzw. Ausbringung von Tausalz erfolgen, sondern alternative Streumittel wie Sand, Splitt oder Granulat zur Gefahrenabwehr genutzt werden.

Quellenverzeichnis

[1]	Aktennotiz zur Planerörterung (Scoping) zum B-Planverfahren Karls Erlebnis-Dorf (ICL, 30.04.2021)
[2]	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen" gem. § 2 Abs. 1 BauGB, Beschluss Nr. 149/16/2021 (Große Kreisstadt Döbeln 2021, 22.04.2021)
[3]	Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4a BauGB sowie PlanSiG, Beschluss Nr. 155/17/2021 (Große Kreisstadt Döbeln 2021, 10.06.2021)
[4]	Beschluss über die förmliche Beteiligung des Bebauungsplanes "Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen" gem. § 3 Abs. 2 BauGB, Beschluss Nr. 212/25/2022 (Große Kreisstadt Döbeln 2022, 07.06.2022)
[5]	Ergebnisprotokoll Hydrogeologie / TWSZ III im Kontext Bebauungsplan „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ (Stadt Döbeln, 25.10.2021)
[6]	Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013), beschlossen am 12.07.2013, verbindlich seit 31.08. 2013
[7]	Regionalplan Westsachsen 2008, in Kraft getreten am 25.07.2008
[8]	Regionalplanes Region Chemnitz, Entwurf für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 Abs. 3 ROG in Verbindung mit § 6 SächsLPlIG, Mai 2021
[9]	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Döbeln genehmigt durch Regierungspräsidium Leipzig am 6.4.1992, Änderung des Flächennutzungsplanes im nordwestlichen Bereich der Gemarkung Gärtitz, 01/2001
[10]	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln 2013 – EHZK-D 2013, BBE Handelsberatung GmbH, beschlossen am 06.06.2013
[11]	Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Einzelhandelswirkungen des Planvorhabens von „Karls Erlebnis-Dorf“ in der Stadt Döbeln, (BBE Handelsberatung GmbH, 09/2021)
[12]	Übersichtsgutachten zum Baugrund für das Gewerbe- und Industriegebiet Döbeln-Nord/Gärtitz (G.U.B, Ingenieurgesellschaft mbH 04/1995)
[13]	Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Geotechnischer Bericht gemäß DIN 4020, Stufe 2: Hauptuntersuchung (Diplomingenieur Hartmut Köhler 11/2021)

[14]	Verordnung des Landkreises Döbeln zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes der Wasserfassungen Klitzschbach und Gärtitz vom 10.12.2007
[15]	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Entwurf des BPL "Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen", inkl. Kartierberichte als Anlagen (bioplan, 04/2022)
[16]	Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ (GEOS, 05/2022)
[17]	Fachbeitrag zur Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) (GEOS, 05/2022)
[18]	Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan "Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen", (SLG Prüf- und Zertifizierungs-GmbH, 11/2021)
[19]	Verkehrsuntersuchung (IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, 12/2021)
[20]	Stellplatzkonzept (IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, 03/2021)
[21]	Erschließungs- und Niederschlagswasserkonzept Bebauungsplan Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen, vorliegend Fassung zum BPL-Vorentwurf (ICL, 05/2021)