

GROSSE KREISSTADT DÖBELN

LANDKREIS MITTELSACHSEN

BEBAUUNGSPLAN 17/2019 „WALDUFERVIERTEL“ vormals Bebauungsplan 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“

BEGRÜNDUNG



STAND:

11/2020 mit redaktionellen Ergänzungen 04/2021

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ
LEIPZIGER STRASSE 207, 09114 CHEMNITZ

Große Kreisstadt Döbeln

Bebauungsplan 17/2019 „Walduferviertel“ vormals Bebauungsplan 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“

Stand: 11/2020 mit redaktionellen Ergänzungen 04/2021

Gemeinde: Döbeln
Landkreis: Landkreis Mittelsachsen
Landesdirektion: Sachsen
Land: Freistaat Sachsen

Inhalt des Bebauungsplans:

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000

Teil B - Text

Die Begründung ist beigelegt.

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz

Tel.: 0371/ 3674 170 Fax.: 0371/ 3674 177

e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung: Architektin für Stadtplanung Dipl.-Ing. Christina Heinrich

Stadtplanerin M. Sc. Stadt- u. Regionalplanung Simone Freiberg

Verantwortl. Bearbeiter: Architektin für Stadtplanung Dipl.-Ing. Christina Heinrich

Stadtplanerin M. Sc. Stadt- u. Regionalplanung Simone Freiberg

M. Sc. Matthias Geißler

Geschäftsleitung

Chemnitz, April 2021

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.1	Lage, Abgrenzung und Grösse	6
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	9
1.3	Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebiets	10
1.4	Nutzungsstruktur in der Umgebung	11
1.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	12
1.6	Geländeverhältnisse, Geologie, Topographie	12
1.7	Altlasten, Baugrund	13
1.8	Plangrundlage	13
1.9	Rechtsgrundlagen	14
2	Höherrangige und überörtliche Planungen	17
2.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	17
2.2	Flächennutzungsplan	22
2.3	Fachplanungen	24
3	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	25
3.1	Planungsanlass und -erfordernis	25
3.2	Bevölkerungsentwicklung und prognose	27
3.3	Bedarf an Wohnbauflächen	28
3.4	Standortentwicklung	29
4	Planinhalt	31
4.1	Art der baulichen Nutzung	31
4.2	Mass der baulichen Nutzung	34
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	35
4.4	Bauweise	36
4.5	Verkehrsflächen	36
4.6	Planerische Vorgaben der Grünordnung	37
4.6.1	Waldflächen, Grünflächen	40
4.6.2	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Erhaltung	41
4.6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft	42
4.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	47
4.8	Nachrichtliche Übernahmen	48
4.9	Flächenbilanz	49
5	Stadttechnische Erschließung	49
5.1	Abwasserbeseitigung	49
5.2	Trinkwasser, Schmutzwasser, Oberflächenwasser und löschwasser	50
5.3	Elt-Versorgung	51
5.4	Gas	52

5.5	Wärmeversorgung	53
5.6	Fernmeldeeinrichtungen	53
5.7	Abfallentsorgung	53
6	Auswirkungen des Bebauungsplanes	54
6.1	Auswirkungen auf Natur UND Landschaft	54
6.2	Auswirkungen auf den Klimaschutz	58
6.3	Auswirkungen auf den Immissionsschutz	60
7	Grobkostenschätzung	63

Umweltbericht mit separaten Inhaltsverzeichnis als eigenständiger Bericht

Anlagen

- Anlage 1: Bebauungsplan 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“ in Kraft seit 15.08.1996
- Anlage 2: Bestandserfassung, Gehölze mit Artenliste, G.U.B. 08/2019
- Anlage 3: Empfohlene Artenliste für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Anlage 4: Baugrundgutachten vom 10.04.2018, Fundamental – Büro für Geotechnik, Leisnig
- Anlage 5: Niederschrift zum Scoping-Termin vom 17.04.2019
- Anlage 6: Biotopkartierung sowie Artenschutzgutachten für die geplante Bebauung am „Walduferviertel“ in Döbeln vom 03.11.2020, Umweltplanung Marko Eigner
- Anlage 7: Artenschutzfachbeitrag B-Plan "Walduferviertel" vom 16.11.2020, G. U. B. Ingenieur AG, Zwickau
- Anlage 8: Schalltechnische Untersuchung vom 18.10.2019, G. U. B. Ingenieur AG, Zwickau
- Anlage 9: Protokoll Erschließungsplanung vom 09.09.2020, Ingenieurbüro Klemm & Hensen GmbH, Beratende Ingenieure

Verwendete Grundlagen und Gutachten

- Flächennutzungsplan der Stadt Döbeln, in der Fassung vom 25.06.1992
- Maßnahmenplan zum Landschaftsplan Stand 1995
- Entwurf zur Grundstücksteilung vom 04.07.2019, ergänzt Mai 2020
Vermessungsbüro Petschinka, Döbeln
- Erschließungsplanung „B-Plan Walduferviertel“ vom 26.10.2020
Ingenieurbüro Klemm & Hensen GmbH, Beratende Ingenieure

Redaktionelle Änderungen sind in kursiv geschrieben.

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

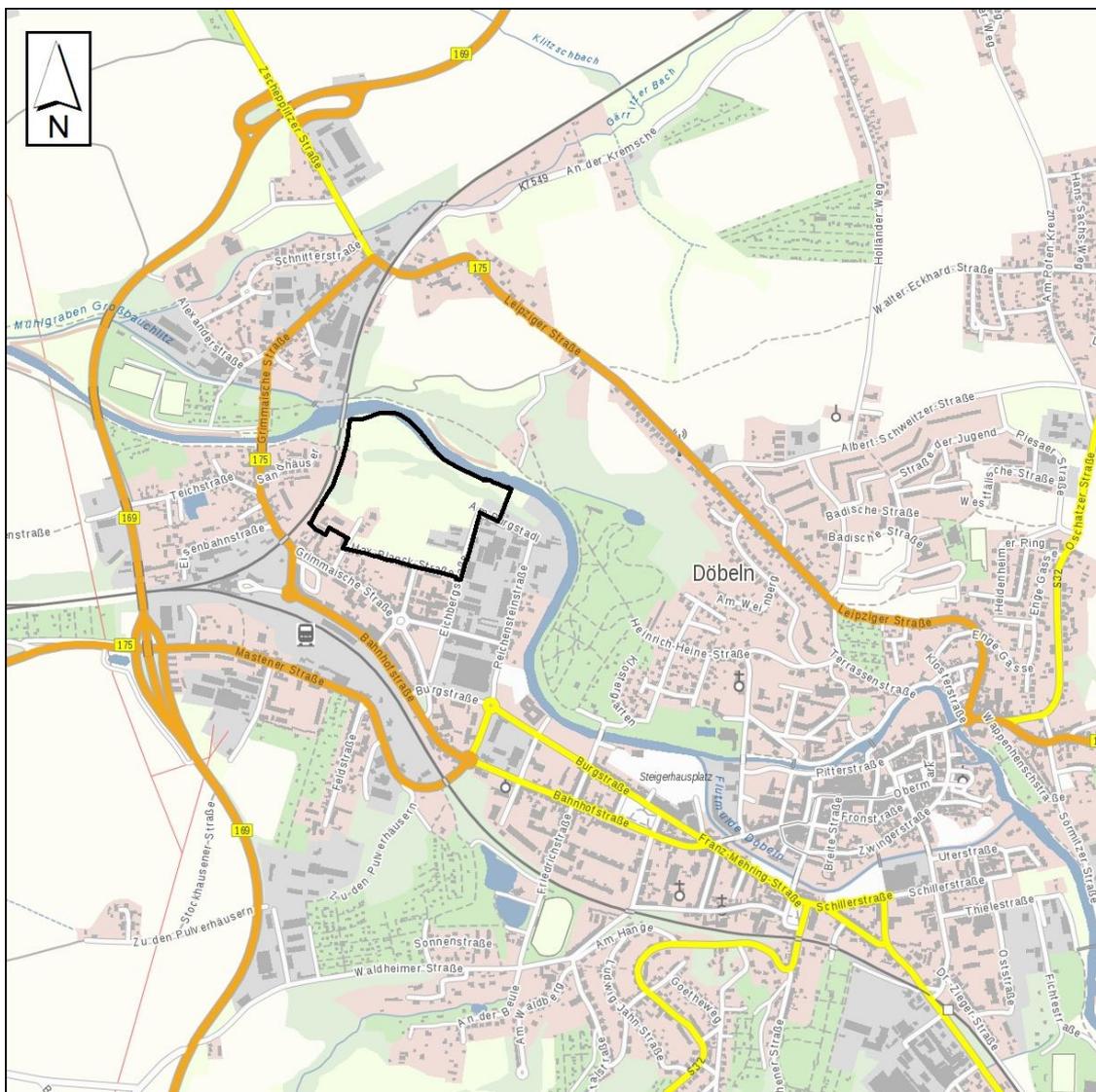
1.1 LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖSSE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Döbeln und liegt nordwestlich des Stadtzentrums.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Freiburger Mulde,
- im Osten durch die Bahnstrecke Chemnitz - Riesa (6255),
- im Süden durch die Max-Planck-Straße und angrenzende Wohnbebauung,
- im Westen durch Eichbergstraße und angrenzende gewerbliche Nutzungen.

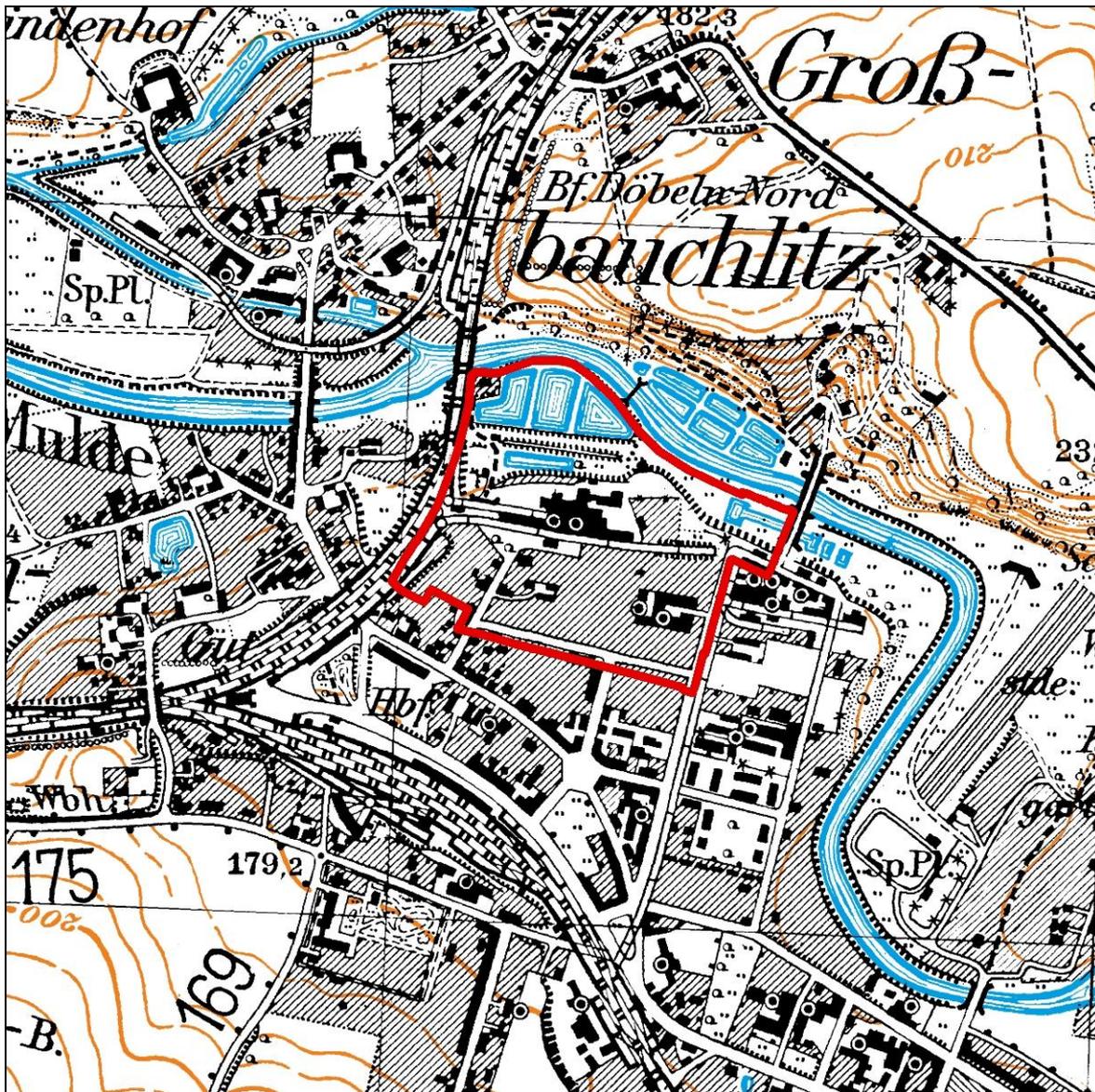
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 15,1 ha.



Lage des Plangebietes (Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation u. Vermessung Sachsen)

Das Plangebiet wurde früher in den bebauten Bereichen überwiegend gewerblich genutzt. Die ehemalige Zuckerfabrik wurde in den 1990er Jahren abgerissen. Einzelne bebaute Grundstücke außerhalb des Fabrikgeländes sind noch vorhanden.

Das Plangebiet stellt in großen Teilen eine beräumte Brachfläche dar. In den Randbereichen des ehemaligen Fabrikgeländes hat sich Wald entwickelt.



Planausschnitt Messfischblatt vor 1945

(Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation u. Vermessung Sachsen)



Planausschnitt TK 25 DDR-Ausgabe

(Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation u. Vermessung Sachsen)

1.2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Bebauungsplan 17/2019 „Walduferviertel“ vormals Bebauungs-plan 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“, der seit dem 15.08.1996 rechtskräftig ist.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

1017,1020, 1289/2, 6302; 6303 Gem. Döbeln	privat, Sparkasse Döbeln
1289/11, 1289/12, 1289/16, 1020/1, 1020/2 Gem. Döbeln	privat
1/8, 1/9, 1/12, 2/4, 3/1, 3/2 Gem. Kleinbauchlitz 6304 Gem. Döbeln	privat
1014/n Gem. Döbeln 1/6 und 4 Gem. Kleinbauchlitz	öffentlich, Max-Planck-Straße
1023, 1021/7 Gem. Döbeln 6305 Gem. Döbeln	öffentlich, Eichbergstraße
1021/6 tw. Gem. Döbeln	öffentlich, Am Burgstadl
2/2, 14/2, 15/2 tw., 5/2 tw. Gem. Kleinbauchlitz	öffentlich, Zuckerfabrikstraße

Die Sparkasse Döbeln hat die Flurstücke 1017,1020, 1289/2; 6302 und 6303 der Gemarkung Döbeln der ehemaligen Zuckerfabrik erworben, um die Flächen für nachgefragte Wohnformen zu erschließen und zu vermarkten. Insgesamt sollen ca. 60 bis 70 Wohngebäude mit 1 bis 2 Wohnungen sowie Mehrfamiliengebäude in mehreren Bauabschnitten realisiert werden.

Die in der Zuckerfabrikstraße und in der Eichbergstraße vorhandenen Wohngebäude und gewerblichen Einrichtungen werden entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in die Änderung des Bebauungsplans einbezogen.

Waldflächen und Grünbereiche in der Flussaue der Freiburger Mulde werden erhalten. Zufahrten zum Plangebiet sind von der B 175 (Bahnhofstraße) über Weststraße und Sternplatz gegeben. Die Zuckerfabrikstraße, Max-Planck-Straße und Eichbergstraße sichern die randliche Erschließung des Plangebietes.

1.3 DERZEITIGE NUTZUNGSSTRUKTUR DES BEBAUUNGSPLANGEBIETS

Die im Plangebiet befindliche Zuckerfabrik wurde in den 1990er Jahren abgerissen. Die Baugruben wurden verfüllt. Das Plangebiet wird heute in großen Teilen als Wiesenfläche bewirtschaftet. Vereinzelt sind Gehölzbestände vorhanden.

In Randlage der ehemaligen Zuckerfabrik haben sich im Norden und Westen Waldflächen entwickelt. Im Bereich der Aue der Freiberger Mulde sind extensive Wiesenflächen vorhanden. Die nachfolgenden Fotos wurden am 05.04.2019 erstellt.



Plangebiet von Nordosten gesehen



randliche Waldflächen, Durchgang zur Aue der Freiberger Mulde mit Bahnviadukt

An der Zuckerfabrikstraße befindet sich auf der Ostseite ein mit einer Villa bebautes Grundstück mit älterem Baumbestand in Teilbereichen. Südlich davon ist ein 2-geschossiges Wohnhaus vorhanden.

Auf der Westseite der Zuckerfabrikstraße befinden sich im Anschluss an Wohnbebauung die Lagerflächen eines Gewerbebetriebes.

An der Eichbergstraße befinden sich zwei Grundstücke mit nichtstörenden Gewerbebetrieben. In einem Grundstück ist straßenseitig ein Wohnhaus vorhanden.



Villa Zuckerfabrikstraße



Gewerbebetrieb Zuckerfabrikstraße



Wohnhaus Eichbergstraße



Gewerbebetrieb Eichbergstraße

1.4 NUTZUNGSSTRUKTUR IN DER UMGEBUNG

Südlich des Plangebietes befindet sich zwischen Max-Planck-Straße und Grimmaischer Straße ein Gründerzeitquartier mit Überwiegend der Wohnnutzung. Unmittelbar an der Max-Planck-Straße wurden in den 1960er Jahre 3-geschossig Wohnblöcke errichtet.



Eichbergstraße



Max-Planck-Straße

Östlich des Plangebietes sind überwiegend gewerbliche Nutzungen vorhanden, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Westlich des Plangebietes liegt die Bahnstrecke Chemnitz – Riesa. Daran schließen sich westlich weitere Wohngebiete (Sandhäuser, Teichstraße) an.

1.5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Döbeln. Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich in privatem Eigentum (siehe auch Punkt 1.2).

1.6 GELÄNDEVERHÄLTNISSE, GEOLOGIE, TOPOGRAPHIE

Geologisch liegt Döbeln am nördlichen Rand des Sächsischen Granulitgebirges. Metamorphe Gesteine des Schiefermantels werden wenige bis mehrere Meter mächtig von quartären Bildungen überdeckt.

Zuoberst finden sich im Plangebiet künstliche Auffüllungen, die vermutlich größtenteils aus dem Abriss der Zuckerfabrik stammen. Unter einer geringmächtigen humosen Schicht folgen überwiegend locker gelagerte Auffüllungen. Zusammengesetzt sind diese aus Ziegeln, Betonbruch, Kies und Sand und Lehm.

Die Auffüllungen erreichen in der Nordhälfte des Untersuchungsgebietes Mächtigkeiten von über 3,0 m. In der Südhälfte wurden Auffüllungsmächtigkeiten zwischen 0,7 und 1,1 m, teilweise auch bis 1,9 m vorgefunden.

Darunter folgen die Ablagerungen der Freiburger Mulde in Form von geringmächtigen Auelehmen. Unter den Auffüllungen folgen zunächst fein- und gemischtkörnige, bindige Böden von meist wenigen Dezimetern Mächtigkeit. Diese wurden als Auelehme im Überflutungsbereich der Freiburger Mulde gebildet. Der Auelehm bzw. die Auffüllungen werden von Kiesen und untergeordnet Sanden unterlagert. Diese wurden als Flusssedimente durch die Freiburger Mulde abgelagert.

Das Gelände liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Freiburger Mulde. Auch bei extremen Hochwasserereignissen ist keine Überflutung des Geländes zu erwarten. Es muss dann aber mit erhöhten Grundwasserständen gerechnet werden.

Das Plangebiet ist sowohl von der Max-Planck-Straße im Süden bis zum Waldrand als auch von der Eichbergstraße im Osten bis zur Zuckerfabrikstraße im Westen relativ eben. Die bebaubare Fläche liegt auf einer Höhe von ca. 172 ü. NN.

Von der Waldfläche im Norden fällt das Gelände in Richtung Freiburger Mulde ab.

1.7 ALTLASTEN, BAUGRUND

Die Flurstücke der ehemaligen Zuckerfabrik sind im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche „Südzucker GmbH Zeitz/ Zuckerfabrik Döbeln“ gemäß § 2 (6) BBodSchG vom 17.03.1998 i.V.m. § 3 (1) BBodSchG vom 12.07.1999 registriert.

Auf dem Flurstück 6302 Gemarkung Döbeln befand sich das Hauptgebäude der Zuckerfabrik. Das Gefährdungspotenzial des Standortes konnte hinreichend eingegrenzt werden. Die Sanierung belasteter Bodenareale wurde abgeschlossen. Gegen die Nachnutzung des Standortes auch für Wohnbebauung bestehen keine Einwände.

Falls im Rahmen der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten im Boden und/oder im Grundwasser auftreten, ist dieser Sachverhalt unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des LRA Mittelsachsen anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit der Behörde abzustimmen.

Bei den anderen Flurstücken im Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht.

Nach Aussage der Stellungnahme vom 29.01.2021 des LRA- Referat 23.1- Recht. Abfall und Bodenschutz befindet sich auf den Flurstücken 1289/2, 1289/12 und 1289/16 ein weiterer Altstandort. Hierbei handelt es sich um den Altstandort "Teerwerke Greiner" (75 207024).

In der Südhälfte betragen die Auffüllungsmächtigkeiten meist zwischen 0,7 und 1,1 m. Bei den geringeren Auffüllungsmächtigkeiten kann die Gründung der Wohngebäude über eine Flächengründung (bewehrte, biegesteife Bodenplatte) in Verbindung mit einem flächigen Bodenaustausch oder über Streifenfundamente, bis auf die natürlichen Baugrundsichten tiefer gegründet, erfolgen.

Auf einem Teil der Nordhälfte treten Auffüllungen in Stärken zwischen 2,0 m bis mehr als 3,0 m auf. Diese sind nicht für die Gründung von Wohngebäuden geeignet.

Als konventionelle Gründungsvarianten stehen grundsätzlich ein flächiger Bodenaustausch oder eine Tiefergründung von Streifenfundamenten zur Verfügung. Auf Grund der größeren Auffüllungsmächtigkeit ergeben sich bei einem vollständigen Austausch jedoch sehr große Aushubkubaturen und Austauschmengen. Deshalb wurden die bebaubaren Flächen im nördlichen Bereich auf eine Bebauungstiefe von 15 m begrenzt. Bei unterkellerten Gebäuden bedingen Grundwasserverhältnisse erhöhte Aufwendungen bei der Gebäudeabdichtung. Bei Kanal-/Straßenbaumaßnahmen sind zusätzliche Maßnahmen zur Stabilisierung des Baugrundes erforderlich.

1.8 PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage bildet die Liegenschaftskarte des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung

Sachsen (GeoSN) für die Stadt Döbeln Stand März 2019 in Verbindung mit dem Parzellierungsplan des Vermessungsbüro Petschinka, Döbeln vom 24.05.2019.

1.9 RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom

20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (Sächs-GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (Sächs-GVBl. S. 782)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (Sächs-GVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2018 (BGBl. I S. 2549)
- **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)** - vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

-
- **Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2021)** - vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2020 (BGBl. I S. 3138)
 - **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** - vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
 - **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** - vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
 - **Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)** - vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
 - **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** - vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

2 HÖHERRANGIGE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

2.1 RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Stadt Döbeln ist im **Landesentwicklungsplan Sachsen** vom 14.08.2013 (LEP 2013) als Mittelzentrum im verdichteten Bereich im ländlichen Raum dargestellt.

Die überregionalen Verbindungsachsen Leipzig – Dresden – Prag sowie Chemnitz – Mittweida – Döbeln - Riesa – Berlin kreuzen sich hier.

Die Oberzentren Chemnitz, Dresden und Leipzig sind nur ca. 40 bis 60 km entfernt.

Die einschlägigen Ziele des **Landesentwicklungsplans** wurden bei der Planung berücksichtigt:

G 1.2.4 Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.

Die Große Kreisstadt Döbeln kann durch die Realisierung der bedarfsgerechten Planung die demografische Entwicklung am Zentralen Ort in zentraler Lage stabilisieren.

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.

Durch die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche innerhalb des Siedlungsbereiches wird die Neuinanspruchnahme von Freiflächen vermieden.

Z 2.2.1.5 Die Verwirklichung eines regionalen Flächenmanagements soll zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme beitragen.

Die bauliche Wiedernutzung bereits früher bebauter Flächen trägt insbesondere zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei. Die gewerbliche Entwicklung ist in Döbeln in der Nähe der A 14 angesiedelt. Hier sind auch in Verbindung mit Gewerbeflächen in Nachbarorten noch freie Flächen verfügbar. Im Bereich der ASS Döbeln-Nord plant die Stadt die weitere Entwicklung gewerblicher Flächen.

Die Darstellung des Plangebietes im FNP als Gewerbegebiet resultiert aus dem Vorhandensein der ehemaligen Zuckerfabrik. Mit der Schließung und dem Abriss entfiel auch die Notwendigkeit, an dieser Stelle Gewerbeflächen festzusetzen. Somit entsteht kein rechnerisches Defizit an Gewerbeflächen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralörtlichen Lage eher für Wohnzwecke geeignet.

Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

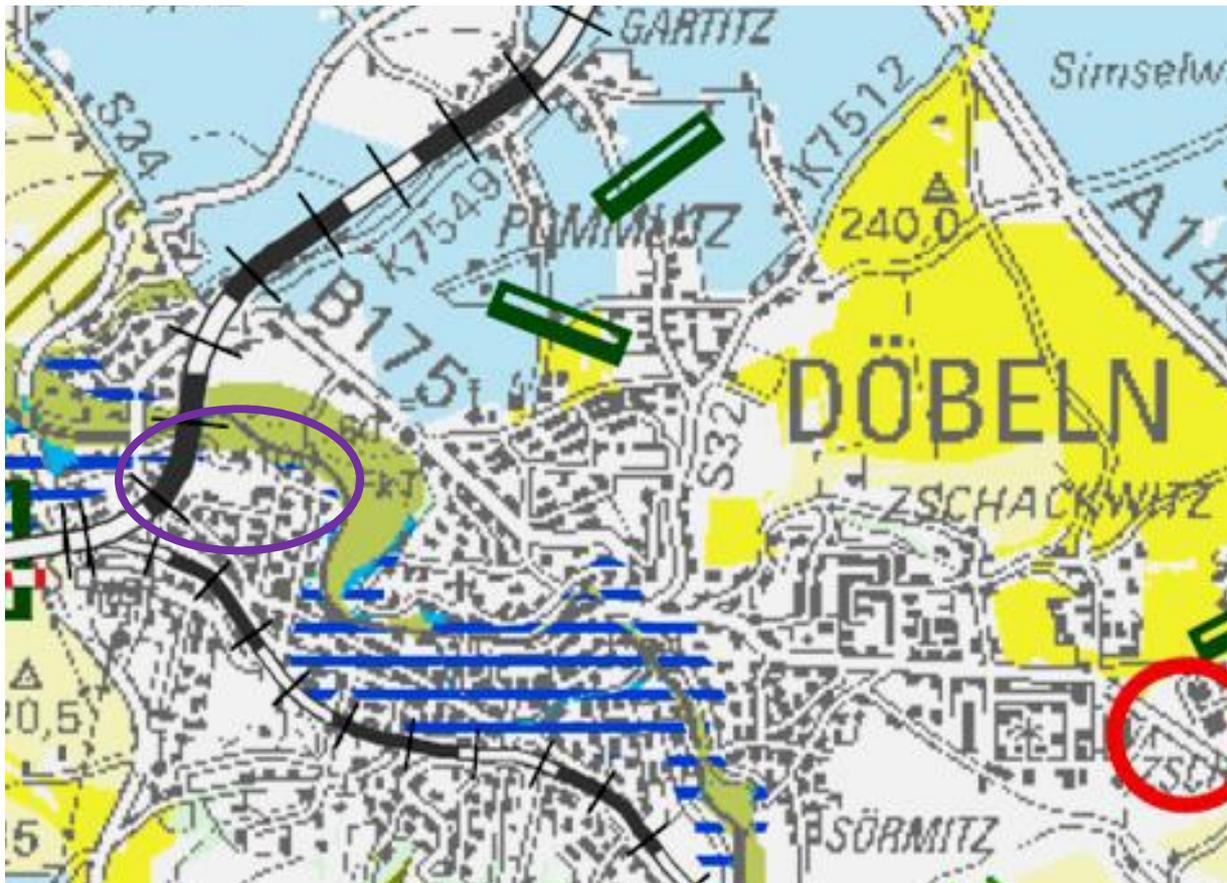
In der Großen Kreisstadt Döbeln ist eine zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum gegeben. Darüber hinaus wird dem erkennbaren Eigenbedarf entsprochen.

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

Diesem Ziel wird entsprochen, indem eine Brachfläche einer Nachnutzung zugeführt wird. Dem Standort wird eine Marktfähigkeit bei Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes an die heutige Nachfragesituation eingeräumt. Siedlungsklimatische Belange stehen der Überplanung nicht im Wege, vorhandene Waldflächen erhalten und der Auenbereich der Freiburger Mulde von Bebauung freigehalten werden soll.

Für die Stadt Döbeln ist der **Regionalplan Westsachsen** (in Kraft getreten am 25.07.2008) maßgebend.

Entsprechend der Darstellung Karte 14 „Raumnutzung“ des Regionalplans Westsachsen stehen in den zu bebauenden Bereichen keine regionalplanerischen Zielstellungen entgegen. Das Vorranggebiet Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan als Grünfläche dargestellt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird beachtet.



Ausschnitt Regionalplan Westsachsen, Karte 14 Raumnutzung

 Lage des Satzungsgebietes

Vorranggebiete Natur und Landschaft (grün)

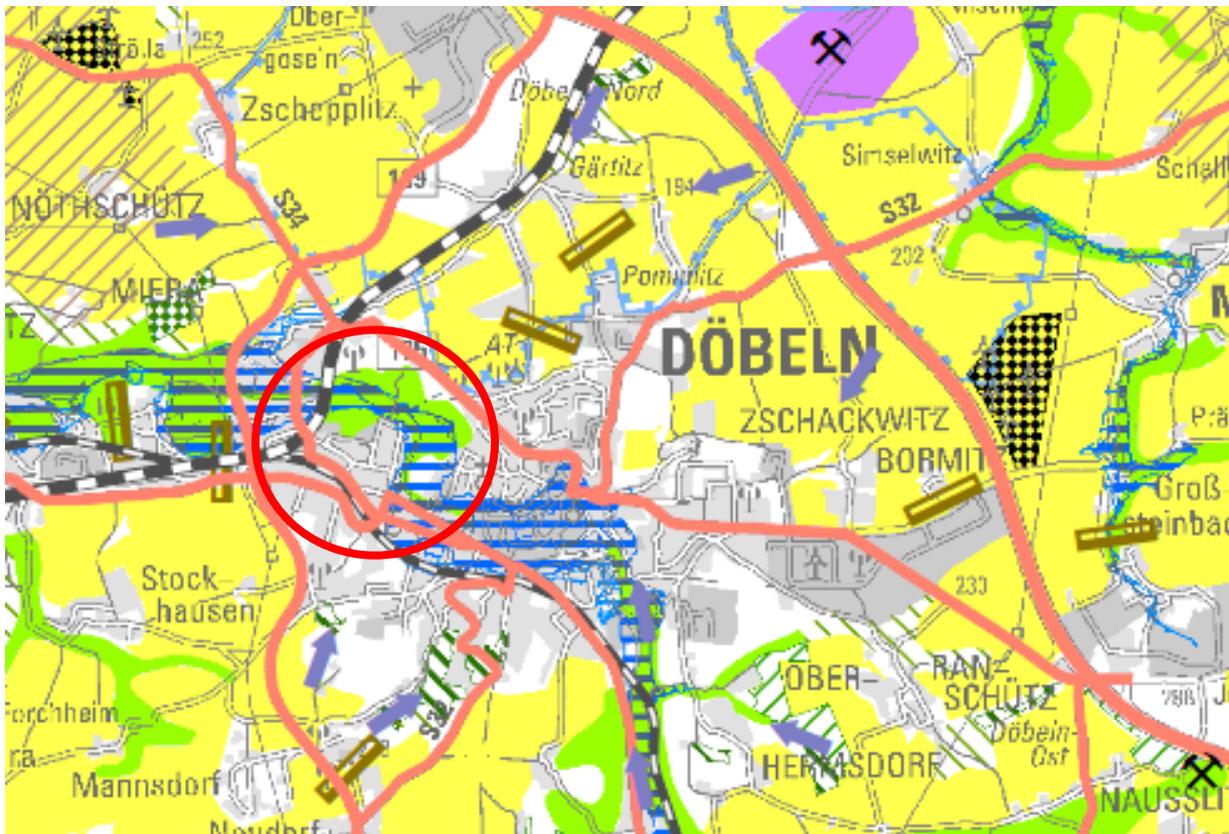
Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz (blau gestreift).

Der **Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz** war bis April 2016 im Beteiligungsverfahren. Eine erneute Auslegung aufgrund der vorgebrachten Einwände ist vorgesehen, so dass dieser Entwurf momentan noch keine Rechtskraft besitzt.

Im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz sind entsprechend Karte 1 Raumnutzung die unbebauten Teile des Plangebietes einschließlich der Rückbauflächen der ehemaligen Zuckerfabrik als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz dargestellt.

Dem wird teilweise entsprochen, indem die Waldflächen und der Auenbereich im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden. Die baulich vorgeprägten Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik sollen entsprechend dem seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplan einer bedarfsgerechten Bebauung zugeführt werden. Die Reaktivierung von

Brachflächen soll hier Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Flächen haben. Das Überschwemmungsgebiet der Freiburger Mulde ist als Vorranggebiet Hochwasser (Risikobereich) dargestellt. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als Überschwemmungsgebiet dargestellt.



Ausschnitt Entwurf Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1 Raumnutzung



Lage des Plangebietes

Vorranggebiet Natur und Landschaft -Arten- und Biotopschutz (Grün)

Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz/Überschwemmungsbereich (Blau)

Entsprechend Karte 9 sind im Bereich der Freiburger Mulde Überschwemmungsgebiete betroffen. Dem wird entsprochen indem nur Bereiche außerhalb des Überschwemmungsgebietes bebaut werden. Das Überschwemmungsgebiet der Freiburger Mulde wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich entsprechend Karte 13 innerhalb relevanter Räume für Fledermäuse. Im Rahmen der Risikoabschätzung zum Artenschutz wurde im Plangebiet Anhaltspunkte vorgefunden, dass das Gebiet als Nahrungshabitat für Fledermäuse dient. Darüber hinaus wurden Höhlen und Spalten im Gehölzbestand, welche als Nistplatz für Vögel und Tagesquartiere für Fledermäuse geeignet sind, angetroffen.

Deshalb sind vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz erforderlich, die vom März bis September 2020 durchzuführen sind.

Entsprechend Karte 4 Tourismus befindet sich Döbeln im Tal der Burgen, einem touristisch sehr bedeutenden Landschaftsraum.

Die Planung ist folgenden Zielen der Regionalplanung angepasst:

- Z 5.1.2** → bei Neubebauung ist eine den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben,
- Z 5.1.3** → im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind verstärkt die Belange von Familien zu berücksichtigen,
- Z 5.1.4** → das Angebot an Wohnraum ist vor dem demographischen Hintergrund und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattungen anzupassen sowie
- Z 5.1.7** → im Rahmen der Bauleitplanung sind Wohnbauflächen im Kontext mit übrigen Flächenentwicklungen und -ansprüchen so zuzuordnen, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

Fazit: Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung im Einklang bzw. kann durch nachfolgende Untersuchungen und daraus abgeleitet Maßnahmen, an diese Erfordernisse angepasst werden.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Stadt Döbeln verfügt über einen seit dem 25.06.1992 wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan gilt für das Stadtgebiet von Döbeln fort. Für die Ortsteile Technitz und Ziegra bestehen Teilflächennutzungspläne.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und im Bereich der Muldenaue als Grünfläche dargestellt.

Die Darstellung erfolgte aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung durch die Zuckerfabrik. Der FNP legt dar, dass größere Gewerbeflächenentwicklungen perspektivisch sich aus Gemengelage und innenstadtnahen Standorten zurückziehen werden. Standortfaktoren wie Erreichbarkeit, Topografie und Abstand zu empfindlichen Nutzungen sind ausschlaggebend für künftige Gewerbeansiedlungen. Vor diesem Hintergrund sind in der gewerblichen Bedarfsplanung die Standorte Döbeln Nord und Döbeln Ost als gewerbliche Entwicklungsflächen in den FNP aufgenommen wurden. Der Fläche der ehem. Zuckerfabrik spielt in der Betrachtung der langfristigen Gewerbeflächenentwicklung im wirksamen FNP keine Rolle.

Erst nach Abriss der Zuckerfabrik wurde der Bebauungsplan Nr.17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“ (in Kraft seit 15.08.1996), der Wohn- und Mischgebiete festsetzt, aufgestellt. Die ursprüngliche städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes ist mit ihrer Bebauungsstruktur, Erschließung und Durchmischung von Wohnen und Arbeiten nicht mehr zeitgemäß. Eine Änderung des Bebauungsplanes und damit Anpassung an aktuelle Bedürfnisse und Bedarfe der Stadt Döbeln ist daher unumgänglich.

Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans kann bei Anwendung des § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) entfallen. Das Gesetz regelt folgendes: „Gilt 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 ist.“

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 Nr. 17/2019 „Walduferviertel“, vormals Bebauungsplan Nr. 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“ von entscheidender Bedeutung.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes insbesondere im Bereich der selbstgenutzten Wohneinheiten hat in den letzten Jahren zunehmend an Dynamik gewonnen.

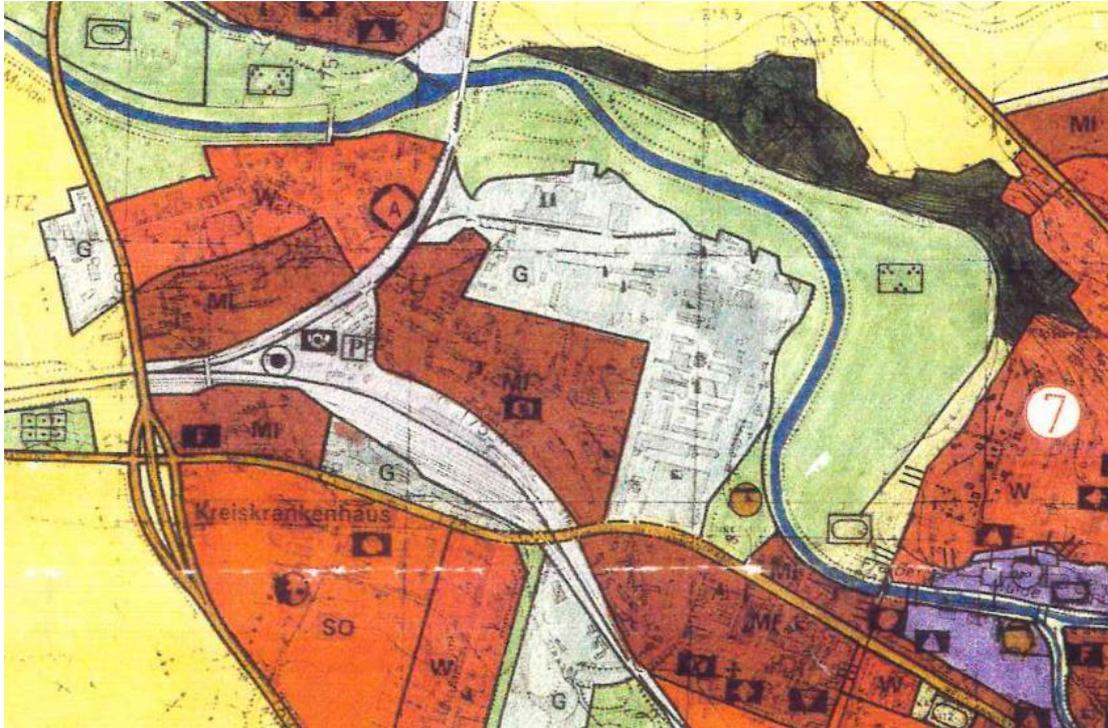
Die Stadt Döbeln ist ein attraktives Mittelzentrum mit derzeit knapp 24.000 Einwohnern im verdichteten ländlichen Raum und ist bestrebt, die Wohnbauflächenentwicklung mit Weitblick zu steuern. Dabei liegt insbesondere ein Schwerpunkt auf der Stärkung der Innenentwicklung und auch der Revitalisierung von Brachflächen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Döbeln aus dem Jahr 1992 sah hingegen Wohnbauflächenpotentiale vordergründig auf der Erschließung der grünen Wiese am östlichen und nordöstlichen Stadtrand vor. Die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen besitzt Vorrang gegenüber dem damaligen Planungsansatz der Wohnbauflächenentwicklung.

Die vorhandenen freien Bauplätze innerhalb von Bebauungsplänen im städtischen Bereich sind weitestgehend belegt und die übrigen für eine zeitnahe Bebauung bereits reserviert (siehe Kap. 3.4 Standortentwicklung).

Die Nachfrage nach Bauplätzen ist in den letzten Jahren beständig und nimmt tendenziell zu. Durchschnittlich wurden 20 Einfamilienhäuser pro Jahr in den letzten 10 Jahren in Döbeln gebaut. Auch die Bevölkerungszahlen spiegeln diesen Trend wieder. Der derzeitige leichte Bevölkerungszuwachs fusst auf einer positiv räumlichen Bevölkerungsentwicklung. Neben Bürgern der Stadt ist vermehrt ein Interesse von Zuzüglern aus den sächsischen Oberzentren zu beobachten. Angesichts des zunehmend angespannten Wohnungsmarktes in den Großstädten rückt Döbeln aufgrund seiner guten harten wie weichen Standortfaktoren als attraktiver Wohnstandort in den Fokus der Bauwilligen.

Vor diesem Hintergrund besitzt die Schaffung von Baurecht für selbstgenutztes Wohneigentum für die Stadt Döbeln sehr hohe Priorität. Aufgrund der zahlreichen Eingemeindungen nach Döbeln in den Jahren 2011 Ebersbach, 2013 Ziegra und 2016 Mochau ist die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt Döbeln mit einem längeren Zeitraum verbunden. Den kurz- und mittelfristigen Bedarfen insbesondere im Wohnungsmarkt könnte man nicht planerisch steuernd gerecht werden. Um Nachteile für die Entwicklung der Stadt Döbeln zu vermeiden und den akuten Bedarf an innerstädtischem Bauland zu bedienen, ist der Bebauungsplan Nr. 17/2019

„Walduferviertel“, vormals Bebauungsplan Nr. 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“ gem. § 8 Abs. 4 Satz2 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan zu führen.



Ausschnitt wirksamer FNP

2.3 FACHPLANUNGEN

Das Plangebiet wird durch andere Fachplanungen nicht berührt.

3 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS

Das Planungsziel des Bebauungsplans besteht darin, für die anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser attraktive innerstädtische Angebote zu schaffen. Dabei sollen gezielt Flächen genutzt werden, auf denen bereits Baurecht besteht, die aber bisher vor allem aufgrund der nicht bedarfsgerechten Ausrichtung der Planung nicht umgesetzt wurden.

Die Innenentwicklung von Döbeln soll durch die gezielte Wiedernutzbarmachung einer klassischen Konversionsfläche gestärkt werden. Der Geltungsbereich des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplans umfasst das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik, die in den 1990er Jahren abgerissen wurde. Um die Planung an den heutigen Bedarf anzupassen, sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Zuckerfabrik“ zu überarbeiten.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden ca. 40 % der Flächen als Wohngebiete und ca. 60 % der Flächen als Mischgebiete festgesetzt. Es hat sich gezeigt, dass insbesondere die Planung von Mischgebieten schwer umsetzbar ist, weil Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe nicht auszuschließen sind. Deshalb sollen Mischgebiete hauptsächlich nur dort ausgewiesen werden, wo bereits gemischte Baustrukturen im Bestand vorhanden sind. Im Plangebiet wird nunmehr der Anteil an Wohngebieten auf 80 % erhöht und der Anteil an Mischgebieten auf 20 % reduziert. Im nördlichen Bereich werden ca. 6.000 m² Bauflächen als Grünflächen dargestellt, weil hier aufgrund der Vornutzung kein tragfähiger Baugrund vorhanden ist.

Angestrebt ist die Entwicklung eines Wohnquartiers, welches vordergründig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Im Randbereich zur Eichbergstraße wurden die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Verfahren berücksichtigt. Zum Immissionsschutz und zum Artenschutz wurden Fachgutachten erstellt und die festzusetzenden Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die geänderten Rahmenbedingungen (Festsetzung des Überschwemmungsgebietes, Festsetzung von Waldflächen) werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im Verfahren ist sicher zu stellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt sind.

Die Große Kreisstadt Döbeln möchte mit der Überplanung des Standortes der bestehenden Nachfrage nach Eigenheimstandorten in zentrumsnahen, landschaftlich attraktiven Lagen entsprechen. Dies lässt sich durch die Einwohnerentwicklung positiv darlegen. Derzeit leben in Döbeln ca. 24.700 Einwohner (2020), im Jahr 2019 waren es

noch 23.944 Einwohner. In kürzester Zeit ist die Einwohnerzahl angestiegen. Weiterhin befindet sich die Stadt Döbeln mit ihrer Anbindung an die öffentlichen Verkehrsverbindungen im Zentrum von Sachsen. Durch Neuansiedlungen größerer Firmen, wie Karls Erdbeerhof und Blackstone sowie der Landesrechnungshof, gewinnt die Stadt weiterhin Potenzial an Wirtschaft/ Kaufkraft und Einwohner sowie Touristen.

Der Eigentümer Sparkasse Döbeln beschreibt die Planung positiv als „schlummernde Perle“. Auf Grund der oben genannten Darlegungen kann man in Döbeln gut Leben und Wohnen.

Im Plangebiet können ca. 70 Eigenheime errichtet werden. Das entspricht einem Baubedarf von ca. drei Jahren.

3.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND PROGNOSE

Mit dem ZENSUS 2011 erfolgte eine Neuerfassung der Datenbasis zu Einwohnern, Haushalten und Gebäuden, die nunmehr Grundlage weiterer Hochrechnungen ist.

Die Stadt hat seit 2011 kontinuierliche Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Nach Wanderungsgewinnen 2015 wurde 2018 wieder der Einwohnerstand von 2014 erreicht.

Nachfolgend wird die Einwohnerentwicklung bis Ende 2018 aufgezeigt:

Jahr	Einwohner	0 - 20 Jahre		20 - 65 Jahre		über 65 Jahre	
		abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
03.10.1990	32.578						
09.05.2011	24.487						
31.12.2011	24.321	3.478	14,3	14.710	60,5	6.133	25,2
31.12.2012	24.258	3.570	14,7	14.541	60,0	6.147	25,3
31.12.2013	24.038	3.637	15,1	14.294	59,5	6.107	25,4
31.12.2014	23.827	3.650	15,3	14.022	58,9	6.155	25,8
31.12.2015	24.034	3.821	15,8	13.973	58,3	6.240	25,9
31.12.2016	23.823						
31.12.2017	23.728						
31.12.2018	23.829						

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Für die Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2030 bildet die 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basis Einwohner 2018) des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen die Grundlage.

Döbeln	Bevölkerungsfortschreibung	7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung			
		2018	2020	2025	2030
Variante 1	23 829	23 800	23 650	23 390	23 060
Variante 2	23 829	23 790	23 510	22 880	22 170

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Aufgrund des Zuzugs in die Große Kreisstadt in den letzten Jahren könnte eine Einwohnerentwicklung entsprechend Variante 1 realistisch sein.

3.3 BEDARF AN WOHNBAUFLÄCHEN

Die Große Kreisstadt Döbeln hat als Mittelzentrum im verdichteten Bereich im ländlichen Raum auch über den Eigenbedarf hinausgehend Wohnbauflächen für die Bevölkerung im Einzugsgebiet des Mittelzentrums bereitzustellen.

Jahr	Anzahl Neubau EFH/ZFH	5-Jahresdurchschnitt
2000	34	
2001	15	
2002	17	
2003	18	
2004	41	25,0
2005	26	23,4
2006	31	26,6
2007	15	26,2
2008	15	25,6
2009	6	18,6
2010	12	15,8
2011	19	13,4
2012	14	13,2
2013	20	14,2
2014	14	15,8
2015	32	19,8
2016	22	20,4
Durchschnitt	20,6	

Die jährlichen Baufertigstellungen bei Wohngebäuden mit 1 – 2 WE betragen im **Durchschnitt 20 WE**. Entsprechend der Raumordnungsprognose 2030 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) besteht für den Landkreis Mittelsachsen ein Neubaubedarf je 10.000 Einwohner und Jahr von 14 WE für den Zeitraum bis 2020, von 12 WE bis 2025 sowie von 9 WE bis 2030.

Zeitraum	2016 bis 2020	2021 bis 2025	2026 bis 2030
Einwohner Variante 1	23.800	22.800	21.700
Einwohner Variante 2	22.700	21.700	20.700
jährlicher Bedarf pro 10.000 EW	14 WE	12 WE	9 WE
jährlicher Bedarf V 1	33,3 WE	27,4 WE	19,5 WE
jährlicher Bedarf V 2	31,8 WE	26,1 WE	18,6 WE

Unter Berücksichtigung der Prognose und der tatsächlichen Baufertigstellungen ist für die nächsten Jahre ein Neubaubedarf von **20 – 30 Eigenheimen pro Jahr** zu erwarten.

3.4 STANDORTENTWICKLUNG

Die Stadt Döbeln hat zahlreiche Bebauungspläne, um die Nachfrage insbesondere nach Bauplätzen für Eigenheime zu decken, aufgestellt. In Baugebieten im Stadtgebiet sind noch ca. 20 Bauplätze frei (z.T. bestehen Reservierungen). Weitere Baugebiete in ländlichen Stadtteilen sind zumeist unerschlossen.

Rechtskräftige Bebauungspläne zur Errichtung von Wohngebäuden mit 1 bis 2 WE:

lfd. Nr.	Bauleitplanung	Gebietsbezeichnung	freie WE	Rechtskraft/ Bemerkungen
1	B-Pl. 7.2/91	Holländerweg	keine	vollständig belegt
2	B-Pl. 8/91	Finkenweg, Pommlitz	keine	rechtskräftig seit 28.10.1999
3	B-Pl. 9/92	Blumenstraße	keine	
4	B-Pl. 7.2/93	Holländerweg	keine	rechtskräftig seit 17.08.1994
5	B-Pl. 10/95	Döbeln Sörmitz (2. Änderung)	keine	rechtskräftig seit 03.07.2003. Baugrundstücke sind über Reservierungen vergeben
6	B-Pl. 13.1/93	Harthaer Straße	keine	rechtskräftig seit 05.10.2000
7	B-Pl. 13.2/93	Alte Gärtnerei	keine	rechtskräftig seit 05.02.1998
8	B-Pl. 15/94	Döbeln-Nord	3	rechtskräftig seit 12.03.1998 Bebauungsplanänderung oder Befreiung erforderlich
9	B-Pl. 17/94	Ehem. Zuckerfabrik		rechtskräftig seit 15.08.1996 bisher keine Umsetzung. derzeit Bebauungsplanänderung, mittel- bis langfristig Entwicklung als innerstädtisches Wohnquartier
10	V+E-Plan	Walter-Eckhard-Str.	keine	
11	B-Pl. Nr. 18/96	Zschackwitz	10	nicht erschlossen, ggf. in Teilbereichen Naturschutzbelange entgegenstehend
12	B-Pl. 20/98	Südlich Klostergärten	2	rechtskräftig seit 06.04.2000 Baugrundstücke im privatem Eigentum
13	B-Pl. 22.2/00	An der Beule südlicher Bereich	keine	rechtskräftig seit 28.05.2003
14	B-Pl. 24/00	Sonnenhang	keine	rechtskräftig seit 30.10.2003
15	B-Pl. 25/00	An der Zschackwitzer Str.	keine	
16	B-Pl. 26	Am Roten Kreuz	keine	rechtskräftig seit 04.10.2012
17	B-Pl. 28	Sonnenterrassen	8	rechtskräftig seit 29.01.2015 größtenteils über Voranfragen/Reservierungen bereits vergeben

Nach 2010 verlagerte sich die Bauflächenentwicklung auf die Verdichtung und Nachnutzung innerstädtischer Flächen. So wurden Am Roten Kreuz Nachverdichtungen bebauter Bereiche ermöglicht. Der Bebauungsplan Sonnenterrassen dient der Nachnutzung eines rückgebauten Wohnungsbaustandortes (Plattenbauten).

Bereits in den 1990er Jahren wurde auch ein Bebauungsplan zur Nachnutzung des innerstädtischen Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik aufgestellt. Der Bebauungsplan weist Wohn- und Mischgebiete aus. Eine Umsetzung erfolgte bisher nicht.

Um dem Wohnungsbedarf der kommenden Jahre Rechnung zu tragen wird deshalb eine Änderung und Anpassung des Bebauungsplans „Ehemalige Zuckerfabrik“ an den bestehenden Bedarf zum Bau von Wohngebäuden mit 1-2 WE angestrebt.

Der Bebauungsplan 7.1/91 „Am Roten Kreuz“ mit einer Größe von 6,22 ha (Verfahren ruht) in Randlage des OT Pommlitz soll in Einklang mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept derzeit nicht weiterentwickelt werden. Damit wird dem Ziel, die weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu reduzieren, entsprochen.

4 PLANINHALT

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Plangebiet werden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO und Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Mischgebiete bleiben im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans überwiegend auf den Bestand beschränkt (MI 3 westlich der Zuckerfabrikstraße, MI 2 westlich der Eichbergstraße). Lediglich im Bereich der Eichbergstraße ist die Neuplanung von Mischgebieten vorgesehen. Hier sind unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden gewerblichen Baustrukturen auch nichtstörende Gewerbebetriebe oder andere, in Mischgebieten allgemein zulässige Nutzungen möglich.

Der Anteil der Mischgebiete wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 60 % auf 20 % reduziert.

In den Mischgebieten sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe bis max. 100 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis max. 10 Betten pro Gebäude,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen:

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten i. S. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

sowie nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten.

Der Anteil der Wohngebiete wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 40 % auf 80 % erhöht. Es hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Flächen in Wohngebieten größer ist als in Mischgebieten. Daher erfolgte eine Anpassung.

In den Wohngebieten sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bis max. 50 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 4 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen werden ausgeschlossen.

Im Mischgebiet sind Handelseinrichtungen über 100 m² Verkaufsfläche ausgeschlossen, weil der Handel überwiegend zentralen städtischen Lagen vorbehalten sein soll und die Stadt Döbeln bereits über ausreichend Handelsflächen verfügt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes wurden in ihrer Größe begrenzt, weil derartige Betriebe eher in touristisch relevanteren Orten angesiedelt werden sollten. *Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln¹ ist das Hauptziel, die Stadt als Mittelzentrum durch eine funktionsgerechte Versorgungsstruktur im Einzelhandel zu stärken. Die Stadt Döbeln gibt für zur bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels Ansiedlungsgrundsätze a bis e² vor. Der Bebauungsplan orientiert sich mit den o.g. Festsetzungen an die Grundsätze:*

- a) *„Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten soll zukünftig nur noch in der Innenstadt und in den zu entwickelnden Nahversorgungszentren zulässig sein.“*
- b) *„Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) ist nur noch in der Innenstadt zulässig.“*
- d) *„Außerhalb der o. g. Zentren (Innenstadt und potentielle Nahversorgungszentren) können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu 100 m² Verkaufsfläche (Döbelner Nachbarschaftsladen) ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Negativeauswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.“*

Die Ansiedlungsgrundsätze c und e sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

In den Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bis max. 50 m² Verkaufsfläche zulässig. Die Beschränkung der Ladenverkaufsflächen auf

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln 2013 – EHVK-D 2013

² Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln 2013 Ansiedlungsgrundsätze

50 m² je Geschäft, dient einerseits der Vielfalt befördernder Kleinteiligkeit von Geschäften und andererseits werden zu starke Verkehrsbelastungen des Wohngebiets vermieden.

Im Plangebiet sind aufgrund der Vornutzung nur anthropogen überprägte Böden vorhanden. Von daher eignet sich das Gebiet nicht für Gartenbaubetriebe.

Tankstellen sind übergeordneten Straßen vorbehalten und wurden ausgeschlossen, um zur Sicherung der Wohnruhe Fremverkehr im Gebiet zu vermeiden.

Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, um insbesondere den Schutz von Kindern und Jugendliche im benachbarten Wohngebiet zu entsprechen.

In den Wohngebieten selbst wurden darüber hinaus Einrichtungen mit hohem Publikumsverkehr (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen), die durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Lärmimmissionen die Wohnnutzung beeinträchtigen können ausgeschlossen. Somit werden innerhalb der Wohngebiete Auswirkungen durch andere Nutzungen weitestgehend vermieden.

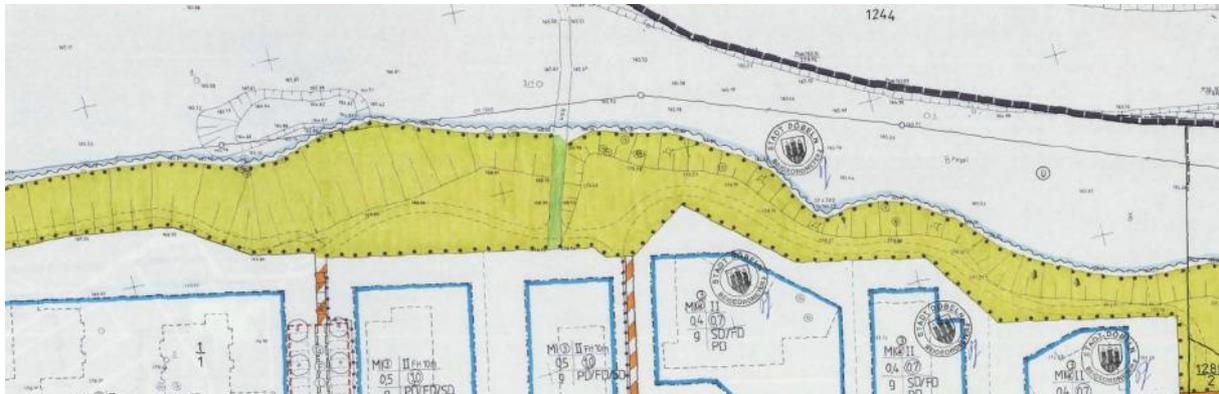
Im Bebauungsplan werden die dem Wald vorgelagerten Rad-/Fußwege als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt³. Eine öffentliche Widmung des Weges ist erst nach dessen Realisierung möglich. Vor diesem Hintergrund wird die Bebaubarkeit der Wohnbaugebiete WA7, WA6a und WA5a gemäß § 9 (2) BauGB an folgende Bedingung geknüpft: Erst nach Realisierung und öffentlicher Widmung der Straßen und Wege zwischen Wald und Wohnbebauung ist eine Bebauung der Wohnbaugebiete WA7, WA6a und WA5a zulässig. Bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Widmung der Straßen und Wege, wird der nach SächsWaldgesetz § 25 Abs.3 geforderter Mindestabstand von 30 m zwischen Wald und Gebäuden aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht beibehalten.

Die derzeitige Nutzung (Vornutzung) der zukünftigen Straßen und Wege, ist unbenutzte Grünfläche, siehe Bestandsplan. Ebenso sind im Bebauungsplan 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“, der seit dem 15.08.1996 rechtskräftig ist, Wege und Straßen in dem Bereich vorgesehen. Eine Vornutzung sowie die Zielstellung (Folgenutzung), die Schaffung neuer Wege und Straßen, sind demnach Erkennbar.

³ Gemäß Stellungnahme LRA vom 29.01.2021 Referat Bauantragsbearbeitung- Fachbereich Bauleitplanung ist die textliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zuzuordnen.



Bestandsplan Stand 2019



Auszug Bebauungsplan 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“

Durch Gebrauch des § 9 Abs. 2 BauGB ergibt sich nun die Möglichkeit bzw. die Pflicht, die aufschiebende Bedingung über eine entsprechende Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen.⁴ Dies sollte bei der Bauantragsstellung berücksichtigt werden.

4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Baunutzungsverordnung setzt für Wohngebiete und Mischgebiete die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung fest. Bei Wohngebieten ist das eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und bei Mischgebieten eine GRZ von 0,6. In den Wohngebieten wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um hier in Abhängigkeit der Nachfrage auch kleinere Grundstücke zuzulassen. Eine Unterschreitung ist möglich. Im Alt-Bebauungsplan wurde in Teilen eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Das soll nunmehr aufgrund einer effektiven Flächenauslastung nicht mehr zwingend festgesetzt werden.

⁴ Schieferdecker, BauR 2005, S. 329 f., Pietzcker: Baurecht auf Zeit, in: NVwZ 2001, S. 974 f.

In den Mischgebieten wurde in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Das soll auch im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans fortgelten, da in dem nunmehr stark wohnbaulich geprägten Umfeld auch in den Mischgebieten eine Verdichtung unterhalb der zulässigen Obergrenzen der BauNVO angestrebt werden soll.

In den Wohngebieten wurde eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei 2 Vollgeschossen sowie von 1,2 bei 3 Vollgeschossen und in den Mischgebieten bei 2 Vollgeschossen eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Damit wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aufgenommen.

In den Baugebieten (außer WA 7) wurde eine Höhe von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden ebenfalls in großen Teilen des Plangebietes zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im Baufeld westlich der Zuckerfabrikstraße (WA 7) soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit zwei bis drei Vollgeschossen und zurückgesetztem Dachgeschoss ermöglicht werden. Damit erfolgt unter Berücksichtigung der Geländehöhen eine Abstufung Bauhöhen von West nach Ost.

Die Festsetzung von drei Vollgeschossen an der Max-Planck-Straße wurde nicht aufgenommen, weil nunmehr im Gebiet eine Eigenheimbebauung dominieren soll. Das damalige Ziel, an der Max-Planck-Straße auch Mehrfamilienhäuser zuzulassen wird nicht weiterverfolgt, weil die optimale Besonnung des Gebietes nicht durch höhere Gebäude im Süden des Gebietes beeinträchtigt werden soll. Somit erfolgt eine Abstufung der Bauhöhe von der 3-geschossigen Bebauung an der Max-Planck-Straße in Richtung Norden zur Freiburger Mulde.

4.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

In den Wohn- und Mischgebieten wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt. Im südlichen Teil des Plangebietes werden nur die straßenbegleitenden Baugrenzen festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich ist keine Baugrenze festgesetzt, um den Bauherren eine flexible Einordnung der Gebäude zu ermöglichen.

In den nördlichen Bereichen wurden die bebaubaren Grundflächen auf eine Tiefe von 15 m begrenzt, um die Aufwendungen durch Bodenaustausch zur Stabilisierung des Baugrundes möglichst gering zu halten.

Im westlichen Baufeld (WA 7) wurde die bebaubare Grundstücksfläche bis auf jeweils 5 m Abstand von den Verkehrsflächen auf das gesamte Baufeld ausgedehnt, um dort Mehrfamilienhäuser einordnen zu können.

Durch das Zurücksetzen von Garagen und Carports von mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie muss sichergestellt werden, dass in den privaten Grundstücken vor Garagen und Carports Stellplätze für Besucher vorgehalten werden können.

Der Stellplatznachweis gemäß §49 SächsBO ist im jeweiligen Bauantrag zu führen. Die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren zur Sächsischen Bauordnung (VwV SächsBO) vom 18.03.2005⁵ besagt: „Für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist die nachfolgende Richtzahlentabelle anzuwenden. Die Richtzahlen legen den durchschnittlichen Bedarf für bestimmte bauliche Anlagen fest. Hierbei handelt es sich um Erfahrungswerte für den typischen Fall. Die Richtzahlen dienen lediglich als Anhalt, von denen im Einzelfall und mit besonderer Begründung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs, der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs abgewichen werden kann.“ Der Richtwert für Ein-/Mehrfamilienhäuser und sonstige Wohnungen beträgt 1 – 2 Stellplätze für Kfz/WE.

4.4 BAUWEISE

In den Wohn- und Mischgebieten wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass Grenzabstände zur umgebenden Bebauung eingehalten werden. Gebäude im Bestand, die in abweichender Bauweise (Anbau an eine Grundstücksgrenze) errichtet wurden im Wohngebiet WA 8 und im Mischgebiet MI 3 an der Zuckerfabrikstraße sowie im Mischgebiet MI 2 an der Eichbergstraße haben Bestandsschutz. Bei einer Neubebauung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans maßgebend und es sind Grenzabstände einzuhalten.

4.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die im Bestand vorhandenen Straßen Max-Planck-Straße, Eichbergstraße und Zuckerfabrikstraße befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Davon ausgehend erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes. Der Stadtrat Döbeln hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.10.2020 die Straßenbezeichnungen für den Bebauungsplan beschlossen.

Die Zufahrt von der übergeordneten Straße (B 175, Bahnhofstraße) erfolgt über die Weststraße. Deshalb soll die HAUPTERSCHLIEßUNG im Gebiet von der Max-Planck-Straße in Fortsetzung der Weststraße sowie von der Zuckerfabrikstraße erfolgen. Die Straße soll

⁵ Sonderdruck SächsABl. Nr. 2/2005 vom 09.04.2005

in Schleifenform angelegt werden und insgesamt eine Grundstücksbreite von 12,0 m aufweisen. Hier ist eine Fahrbahnbreite von 5,0 m vorgesehen. Weiterhin sind beidseitige Fußwege und ein einseitiger Parkstreifen vorgesehen. Davon ausgehend sollen die Nebenstraßen mit einer Grundstücksbreite von 8,0 m ausgebildet werden. Hier ist eine Fahrbahnbreite von 4,75 m sowie ein einseitiger Fußweg vorgesehen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde im öffentlichen Straßenraum sowie bei Gemeinschaftsstellplätzen eine Bepflanzung mit Stieleichen oder Feldahorn festgesetzt. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurde nur für die Haupteerschließungsstraßen eine Bepflanzung festgesetzt. In Straßenräumen mit einer Grundstücksbreite von 12,0 m sind einseitig der Fahrbahn je Straßenabschnitt Laubbäume einer Art zu pflanzen. Detailliertere Bepflanzungsmaßnahmen sollen im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen werden.

Am westlichen und nördlichen Rand des Baugebietes sind zwischen Bauflächen und Waldflächen öffentliche Wege vorgesehen. Damit ist eine fußläufige Verbindung zur Muldenaue gegeben. Der Weg soll in Richtung des Mulde-Radweges weitergeführt werden. Es ist vorgesehen, den Durchgang unter der Bahnstrecke wieder zu öffnen. Die dem Wald vorgelagerten Rad-/Fußwege werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine öffentliche Widmung der Wege ist erst nach dessen Realisierung vorgesehen.

4.6 PLANERISCHE VORGABEN DER GRÜNORDNUNG

Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Für das Planungsvorhaben sind folgende umweltbezogene Zielaussagen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 relevant.

G 4.1.1.5 Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig gewährleistet wird. Bereiche der Landschaft, in denen eines oder mehrere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild durch Nutzungsart oder Nutzungsintensität erheblich beeinträchtigt oder auf Grund ihrer besonderen Empfindlichkeit gefährdet sind, sollen wieder hergestellt beziehungsweise durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.

G 4.1.2.4 Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.

G 4.1.3.1 Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermieden werden.

G 4.3.6 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch Versickerung und bei Bedarf durch natürliche Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, ist ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern.

Ziele der Regionalplanung

Der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (Fortschreibung 2008) stellt für den Planungsumgriff die Siedlungsentwicklung wie folgt dar:

G 3.1.1 Die Vorkommen der heimischen Tier- und Pflanzenarten, ihre genetische Vielfalt, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume sollen in unbesiedelten und besiedelten Bereichen, auf genutzten und ungenutzten Flächen in ihrer natürlichen und kulturlandschaftlichen Vielfalt, ihrer besonderen Eigenart und Vernetzung gesichert sowie dem natürlichen Potenzial und dem Charakter der Kulturlandschaft entsprechend entwickelt werden. Durch naturschonende Landnutzung, naturschonende Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung sowie durch den Schutz der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft) und des Naturhaushaltes sollen günstige Voraussetzungen für die nachhaltige Entwicklung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt geschaffen werden.

G 3.1.5 Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die schutzbedürftigen Bereiche für den Arten- und Biotopschutz auch gezielt durch die Darstellung von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sachlich und räumlich konkretisiert werden.

G 3.1.8 Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Funktion locker bebauter und von Grünflächen durchsetzter Siedlungen als Verbundstrukturen gesichert und entwickelt werden. Die örtlichen Grünflächensysteme sollen mit dem regionalen ökologischen Verbundsystem verknüpft werden (siehe auch Regionalplanentwurf Chemnitz G 2.1.3.5).

Z 3.1.9 Mit den Instrumenten der Bauleit- und Landschaftsplanung, [...] soll das ökologische Verbundsystem unter Beachtung biotop- und artspezifischer Erfordernisse örtlich ausgeformt, ergänzt und durch konkrete fachspezifische Maßnahmen untersetzt werden (siehe Regionalplanentwurf Chemnitz Z 2.1.3.4).

G 3.3.4 Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise... soll der Versiegelungsgrad reduziert werden, Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen... (siehe Regionalplanentwurf Chemnitz G 2.1.5.1).

G 4.3.6 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch Versickerung und bei Bedarf durch natürliche Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, ist ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern.

Ziele des Entwurfs des Regionalplans Region Chemnitz sind:

Z 1.2.7 Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, nicht mehr benötigte Bauflächen in städtebaulich integrierten Lagen, entsprechend dem Bedarf umzustrukturieren und zu renaturieren bzw. zu entsiegeln oder bei Bedarf für gewerbliche und touristische Entwicklungen zu nutzen.

→ Stadt Döbeln plant im Innenbereich

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- 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 Planung steht den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes nicht entgegen. Die grünordnerischen Festsetzungen werden mit der Integration des Grünordnungsplanes Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.6.1 WALDFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN

Seit Rechtskraft des Bebauungsplans haben sich durch Nichtinanspruchnahme des Baurechts in den Randbereichen Waldflächen entwickelt. Durch die Untere Forstbehörde erfolgte eine Waldfeststellung. Die Waldflächen unterliegen der forstrechtlichen Regelungen. Die Waldflächen bleiben erhalten und sind in dem Gesamtkonzept des Bebauungsplans festgesetzt.

Am 17.04.2019 fand ein Scoping-Termin zur Abstimmung des Bebauungsplans mit der Unteren Forstbehörde statt. Zu den Waldflächen im Westen und Norden des Plangebietes ist auf Vorschlag mit der zuständigen Forstbehörde beim LRA Mittelsachsen bei Anlage eines öffentlichen Weges der Waldabstand nach Sächsischem Waldgesetz von 30 m nicht maßgebend⁶. Aufgrund der bestehenden Verkehrssicherungspflicht unterliegen die Bäume innerhalb der Waldflächen einer regelmäßigen Kontrolle. Ein weiterer Abstand zur Wohnbebauung entfällt damit.

Gemäß Stellungnahme der Forstbehörde beim LRA Mittelsachsen vom 05.02.2020 ist zu beachten, dass die Straßen und Wege zwischen Wald und bebauter Fläche öffentlich gewidmet sein müssen, damit die Bebauung von der erhöhten Verkehrssicherungspflicht bei öffentlichen Straßen profitieren kann. Weiterhin soll die öffentliche Widmung im Bebauungsplan festgesetzt werden, anderenfalls muss für den nach SächsWaldgesetz § 25 Abs.3 geforderten Mindestabstand von 30 m zwischen Wald und Gebäuden eine Waldumwandlungserklärung gemäß § 9 SächsWaldG beantragt und eine Verfügbarkeit von Ersatzflächen nachgewiesen werden. Die Straßenverkehrssicherungspflicht obliegt dem Träger der Straßenbaulast. In den Landesstraßengesetzen ist die Verkehrssicherungspflicht der öffentlichen Hand ausdrücklich gesetzlich geregelt, so z.B. § 44 SächsStrG – Träger der Straßenbaulast.

Die Randbereiche zur Freiburger Mulde wurden als sonstige öffentliche Grünflächen ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass diese Flächen, die

⁶ siehe Protokoll Scoping-Termin vom 17.04.2019 (Versand per Mail am 06.05.2019 u.a. an Untere Forstbehörde z.Hd. Frau Karschunke)

teilweise im Überschwemmungsgebiet liegen von Bebauung freigehalten werden. Es erfolgen hier keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Erforderliche Ausgleichmaßnahmen zum Artenschutz können unter Bezugnahme auf den Artenschutzfachbeitrag hier festgesetzt werden.

Nördlich des Wohngebietes WA6a ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

4.6.2 FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE DEREN ERHALTUNG

Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden in den Bebauungsplan integriert.

Zur grünordnerischen Gestaltung innerhalb der öffentlichen Straßenräume wurden Festsetzungen zur Bepflanzung mit Laubbäumen getroffen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild im Straßenraum zu gewährleisten, soll abschnittsweise jeweils eine Baumart gepflanzt werden.

Für die Baugrundstücke wurde nur eine verbale Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Die Bepflanzung selbst soll nicht festgesetzt werden, um den Bauherren bei der Ausformung der Planung gestalterische Möglichkeiten offen zu lassen.

Zu empfehlen ist, in den Grundstücken pro 250 m² Grundstücksfläche einen Laubbaum oder einen Obstbaum zu pflanzen. Das würde bedeuten, dass bei Grundstücken bis 500 m² mindestens zwei Bäume zu pflanzen sind, bei größeren Grundstücken entsprechend mehr. Darüber hinaus können Sträucher in den Grundstücken gepflanzt werden. Eine Artenliste geeigneter Bäume und Sträucher ist als Anlage beigefügt.

Auf eine Heckeneinfassung des Baugebietes wurde verzichtet, da die bebaubare Fläche von Waldflächen umgeben ist und dadurch die Einbindung in den Landschaftsraum in ausreichendem Maße gewährleistet ist. Zwischen den Grundstücken besteht ebenfalls keine städtebauliche Notwendigkeit zur Einfassung mit Sträuchern.

Die einzige Strauchheckenbepflanzung aus Laubgehölzen befindet sich als eine 3 m Breite Randeingrünung auf der Versorgungsfläche. Diese dient der Abgrenzung zwischen dem Mischgebiet MI2 und dem Müllcontainerplatz.

Querverweis:

Nach Aussage der DB Service Immobilien in der Stellungnahme vom 13.01.2021 sind bei alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, die Belange der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechend zu beachten. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

4.6.3 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach (§§ 9 Abs. 1a i.V.m. §1a Abs.3 i.V.m. §1 Abs. 6 Nr.7 i.V.m. §44 BNatSchG)) festgesetzt. Eine textliche Festlegung erfolgte zur Minimierung der Versiegelung „Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasser-durchlässiger Bauweise auszuführen.“ Damit soll dem schnellen Oberflächenwasser-abfluss bei Starkniederschlagsereignissen entgegengewirkt und eine Stabilisierung des Boden-Wasser-Haushaltes befördert werden. Dies ist auch mit Blick auf den Klimawandel notwendig.

Im Artenschutzfachbeitrag⁷ werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, welche vorhabenbedingte Wirkungen auf artenschutzrechtlich zu betrachtende Tierarten haben, gegeben. Sie vermeiden bzw. vermindern, dass ein Eintreten von Verbotstatbeständen. Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden vorgesehen und nur textlich in die Festsetzungen aufgenommen.

V1-ASB Durchführung notwendiger Holzungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten

[...] Baufeldfreimachung mit notwendigen Holzungsmaßnahmen im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vor Beginn der Bauarbeiten [...] Siehe AFB S. 111 Vermeidungsmaßnahmen

V2-ASB Durchführung notwendiger Rodungsmaßnahmen nach abgeschlossener Umsetzung von Zauneidechsen

[...] Im Bereich der nachgewiesenen Zauneidechsenhabitats im Westen des vorgesehenen Baufeldes werden daher notwendige Rodungen von Stubben gefällter Gehölze erst durchgeführt, wenn die Umsetzung der Zauneidechsen abgeschlossen ist (vgl. Maßnahme V4ASB). [...]Siehe AFB S. 111 Vermeidungsmaßnahmen

V3-ASB Kontrolle von Quartierbäumen auf Besatz durch Fledermäuse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes [...].Die erfassten Bäume wurden mit Hilfe eines GPS-Gerätes punktgenau verortet. Bäume, insbesondere Quartierbäume, die sich am Rand des Baufeldes befinden, sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen (vgl. Maßnahme V7). Vor Beginn der Fällarbeiten im Herbst/Winter erfolgt durch eine fachkundige Person eine Kontrolle der Bäume mit Quartierfunktion auf eine aktuelle Nutzung als Fledermausquartier. [...]Siehe AFB S. 111 Vermeidungsmaßnahmen

⁷ AFB von GUB Ingenieure, Stand 16.11.2020

V4-ASB Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen

Aufgrund der Nachweise der Zauneidechse in einem Teilbereich der geplanten Wohnbauflächen bzw. Straßen sind vor Beginn der Bauarbeiten (Baufeldfreimachung) folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Individuenverlusten umzusetzen:

– Errichtung eines Reptilienschutzzaunes bis spätestens März vor Beginn der Bauarbeiten [...]

– Bis zu 10 Begehungen des vorgenannten umzäunten Bereiches bei geeigneter Witterung (vgl. HVA F StB) während der Aktivitätszeit der Zauneidechse von ca. Ende März bis Ende Mai vor Beginn der Bauarbeiten durch eine fachkundige Person. [...] Siehe AFB S. 112 Vermeidungsmaßnahmen

V5-ASB Maßnahmen zum Schutz von Bodenbrütern

[..] – Die Vegetation der mittigen Offenlandfläche ist nach der Bauaufeldfreimachung ab Beginn der Vegetationsperiode im Frühjahr durch regelmäßige Mahd kurz (ca. 10 cm) zu halten, [...]

-Das Mahdgut ist umgehend abzutransportieren und nicht auf der Fläche zu belassen. [...]

– Innerhalb der umzäunten Fläche (vgl. Maßnahme V4ASB) darf zum Schutz der Zauneidechsen nach Beginn der Aktivitätszeit keine Mahd erfolgen. [...] Siehe AFB S. 112 Vermeidungsmaßnahmen

V6-ASB Ökologische Baubegleitung

Eine Ökologische Baubegleitung kontrolliert und überwacht die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und die Umsetzung der CEF-Maßnahmen gemäß Genehmigungsbescheid und der gesetzlichen Vorgaben.

Querverweis:

Für die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung – hier eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen. Diese soll bei der Ausführung der Maßnahmen fachlich beratend tätig werden und die Funktionalität der Maßnahmen sicherstellen. Die „Ökologische Baubegleitung“ ist ein Synonym zum Begriff Umweltbaubegleitung, da es keinen Unterschied zum Tätigkeitsfeld der Umweltbaubegleitung gibt. Die ökologische Baubegleitung ist ein geläufiger Begriff, der oftmals verwendet wird.

Im Plangebiet wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach (§§ 9 Abs. 1a i.V.m. §1a Abs.3 i.V.m. §1 Abs. 6 Nr.7 i.V.m. §44 BNatSchG) zeichnerisch festgesetzt. Für das Vorhaben sind die nachfolgend aufgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) vorgesehen. Die Lage der Maßnahmen ist in Anlage 2 des AFB dargestellt. Der Flächenbezug der CEF Maßnahmen wird aus dem AFB in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

CEF1 Anbringen von Nisthilfen für Vögel

Da es durch das geplante Vorhaben zum Verlust von fünf Höhlenbäumen sowie zu Veränderungen von Lebensstätten und Nahrungshabitaten kommt, sollte der Verlust von Brutmöglichkeiten in Gehölzen sowie die eingeschränkte Nutzbarkeit der Quartiere durch Nisthilfen für möglichst viele im Untersuchungsgebiet vorkommende Arten kompensiert werden. Es sind folgende Anzahl und Arten von Nisthilfen vorgesehen:

- 6 Nistkästen mit ovalem Flugloch (Artikel-Nr.: U-OVAL der Fa. Hasselfeldt oder vergleichbar), u. a. für, Kohlmeise, Haussperling, Feldsperling, Kleiber, Wendehals und Fledermäuse
- 6 Nistkästen für Kleinmeisen (Artikel-Nr.: M2-27 der Fa. Hasselfeldt oder vergleichbar), u. a. für Blaumeise
- 4 Nistkästen für Stare & Gartenrotschwänze (Artikel-Nr.: STH der Fa. Hasselfeldt oder vergleichbar)
- 4 Universal Nistkasten mit 35 mm Flugloch (Artikel-Nr.: H-35 der Fa. Hasselfeldt oder vergleichbar), u. a. für Kohlmeise, Haussperling, Feldsperling und Fledermäuse
- 8 Nistkasten für Nischenbrüter (Artikel-Nr.: NBH der Fa. Hasselfeldt oder vergleichbar), u. a. für Hausrotschwanz, Bachstelze, Feldsperling, Haussperling, Rotkehlchen, Zaunkönig
- 2 Nistkästen für Gebirgs- und Bachstelzen (Artikel-Nr.: 812 der Fa. Strobel oder vergleichbar), für verschiedene Meisenarten, Kleiber, Gartenrotschwanz und Bachstelze
- 4 Mardersichere Universalnisthöhlen (Artikel-Nr.: 810 der Fa. Strobel), u. a. für verschiedene Meisenarten, Kleiber, Gartenrotschwanz und Bachstelze

Die Gemeinde, die zuständigen Behörden und die Öffentlichkeit nehmen die erforderlichen Kontroll- und Monitorfunktionen wahr. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen. Siehe AFB S. 113 Vermeidungsmaßnahmen

CEF2 Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse

Da es durch das geplante Vorhaben zum Verlust von fünf Höhlenbäumen sowie zu Veränderungen von Lebensstätten von Fledermäusen kommt, sollte die Einschränkung der Quartiersituation durch Quartierhilfen für möglichst viele im Untersuchungsgebiet vorkommende Arten kompensiert und aufgewertet werden. Es sind folgende Anzahl und Arten von Ersatzquartieren vorgesehen:

- 3 Fledermaus-Spaltenkästen nach Dr. Nagel (Artikel-Nr.: FSPK der Fa. Hasselfeldt oder vergleichbar)
- 3 Fledermaus-Spaltenkästen für Kleinfledermäuse (Artikel-Nr.: FSK-TB-KF der Fa. Hasselfeldt oder vergleichbar)
- 2 Fledermaus-Universal-Langhöhlen, spaltenlastige Ausführung (Artikel-Nr.: FULAiF-2 der Fa. Hasselfeldt oder vergleichbar)
- 2 Fledermaushöhlen mit 18 mm Einflug (Artikel-Nr.: FLH18 der Fa. Hasselfeldt oder vergleichbar)
- 2 Fledermaushöhlen mit 12 mm Einflug (Artikel-Nr.: FLH12 der Fa. Hasselfeldt oder vergleichbar)
- 2 Fledermaushöhlen mit dreifacher Vorderwand mit 14 mm Einflug (Artikel-Nr.: FLHDV14 der Fa. Hasselfeldt oder vergleichbar)
- 1 Fledermausgroßraumröhre (Artikel-Nr.: FGR der Fa. Hasselfeldt oder vergleichbar)
- 1 Fledermausganzzjahresquartier für Abendsegler (Artikel-Nr.: FGJQ-AS-K der Fa. Hasselfeldt oder vergleichbar)

Die Quartierkästen sind auf alle Gehölzbereiche (außerhalb Störungszonen) im Untersuchungsgebiet zu verteilen. Auch an Einzelbäumen zwischen dem Fluss und Gehölzbestand können Kästen montiert werden. Die genauen Montageorte sind durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ermitteln. Siehe AFB S. 115 Vermeidungsmaßnahmen

CEF3 Aufwertung eines Lebensraumes für Zauneidechsen

Im Zuge der Umsetzung von Maßnahme V4-ASB sind in den Eingriffsbereichen ange-troffene Individuen der Zauneidechse auf eine nicht überplante Fläche im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umzusetzen (Flurstück 6302, Gemarkung Dö-beln). [...] Das Ausweichhabitat ist durch die Installation geeigneter Strukturelemente (Kombinationsstrukturen aus Steinhäufen, Totholzhaufen und Sandhaufen) als Lebens-raum für Zauneidechsen aufzuwerten. Dabei sollten insgesamt je zehn Steinhäufen, Totholzhaufen und Sandhaufen jeweils mit einer Grundfläche von ca. fünf mal drei Metern und einer Höhe von ca. einem Meter auf der Ausgleichsfläche verteilt werden. [...] Siehe AFB S. 116 Vermeidungsmaßnahmen

Zusätzliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind dem AFB Seite 117 entnommen und sind zu beachten. Sie werden nicht zeichnerisch festgesetzt. Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kommt die Aufgabe zu, vorhabenbedingte Wirkungen auf artenschutzrechtlich zu betrachtende Tierarten zu vermeiden bzw. so zu vermindern, dass ein Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden kann.

V7 Erhalt und Schutz von Gehölzbeständen

Die im Norden und Westen der geplanten Wohnbauflächen anschließenden Gehölzbestände sind zu erhalten und während der Bauarbeiten im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich vor Beschädigungen zu schützen (Gehölzschutz entsprechend DIN 18920, ZTV). Siehe AFB S. 117 Vermeidungsmaßnahmen

V8 Verminderung von Lärmemissionen

Einhaltung der Baumaschinenvorschriften, Einsatz lärmschutzgerechter, umweltverträglicher Baumaschinen, die technisch auf dem neuesten Stand sind. Siehe AFB S. 117 Vermeidungsmaßnahmen

V9 Verminderung von Schadstoffemissionen

Einsatz von Geräten, die dem Stand der Technik entsprechen und mit Auffangeinrichtungen für den Havariefall ausgestattet sind; das Personal wird entsprechend geschult, Einhaltung der Baumaschinenvorschriften; umsichtiger Umgang mit der Technik sowie regelmäßige Wartung der Maschinen, Befolgung aller gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen an den eingesetzten Maschinen und Geräten sowie Betrieb der Maschinen mit biologisch abbaubarem Öl. Siehe AFB S. 117 Vermeidungsmaßnahmen

V10 Verminderung von optischen Störreizen

Bauarbeiten sind außerhalb der Dämmerungs- und Nachtzeiten durchzuführen. Siehe AFB S. 117 Vermeidungsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

E1 Installation von Ersatzquartierstrukturen an Carports

Für Fledermäuse sind im Rahmen der Objektplanung im WA 7 zu den geplanten Carports Verschaltungen mit zwei Quartierkammern vorzusehen. Montageort ist durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. siehe AFB S. 118 Vermeidungsmaßnahmen

4.7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Umfeld des Plangebietes sind Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen vorhanden. Während die Wohngebäude an der Max-Planck-Straße überwiegend Satteldächer aufweisen, kommen bei den Gewerbebetrieben an der Eichbergstraße überwiegend Flachdächer vor. In Bezug auf die Dachfarben sind sowohl Dächer mit dunkler Dachdeckung als auch Dächer mit roter Dachdeckung vorhanden.

In den Baugebieten wurde auf Festsetzungen zu Dachform und Dachneigungen verzichtet, da sich das Baugebiet als separater Siedlungsbereich von der Umgebung abhebt und sich aus der Umgebung keine zwingenden gestalterischen Festsetzungen ableiten lassen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Satteldächer sowie in einzelnen Abschnitten Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Im Baugebiet sollen auch moderne nachgefragte Bauformen z. B. Flachdächer zulässig sein.

Der Einsatz von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wurde nicht ausgeschlossen und ist daher im Sinne der Nutzung regenerierbarer Energien zulässig. Sonnenkollektoren sollen sich dem Charakter des Gebäudes anpassen und sind nur zulässig, wenn sie flächig auf der Dachhaut aufliegen oder integriert sind. Diese Solaranlagen übernehmen eine Doppelfunktion als Energielieferant und als Witterungsschutz. Aufgeständerte Module dagegen sind unzulässig. Sie beeinträchtigen die Einheitlichkeit der Dachlandschaft.

In den Baugebieten sind Dachbegrünungen zulässig. Dachbegrünungen führen zur Rückhaltung und Speicherung von Regenwasser. Die Verdunstung begünstigt den natürlichen Wasserkreislauf. Es hat positive Wirkung auf das Mesoklima (Abkühlung) und der restliche Niederschlag wird mit zeitlicher Verzögerung von den Dachflächen abgeleitet. Dachbegrünungen dienen der Entlastung der Kanalisation bei (Stark-) Regen. Sie bieten Schutz der Dächer vor Witterungseinflüssen bzw. Erhöhung der Lebensdauer und geben insbesondere für Insekten einen Lebensraum.

Zur einheitlichen Gestaltung der Außenanlagen der Baugrundstücke im Plangebiet werden Vorschriften zu Einfriedungen aufgenommen.

Die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum wurde auf 1,2 m begrenzt, um eine Abgrenzung der Grundstücke zuzulassen, aber dennoch Ein-/Durchblicke zu ermöglichen. Sehr hohe, blickdichte Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen

sollen dadurch vermieden werden. *Damit können die Sicherheitsbedürfnisse (z.B. Tierhaltung / Abgrenzung zum Straßenraum) befriedigt werden. Eine Pflicht zur Einfriedung besteht jedoch nicht.*

Im Plangebiet sind Einfriedungen 0,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. *Das gestattet eine Minimierung des öffentlichen Verkehrsraums unter Einhaltung von Sicherheitsstreifen und Flächenvorhaltung zur Schneeablagerung.*

4.8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Freiburger Mulde. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die festgesetzten Bauflächen liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes und bleiben daher von Bebauung frei.

Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes der Freiburger Mulde (HQ 100) können bei extremen Ereignissen überschritten werden. *In der Planzeichnung wird das Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz als Überschwemmungsgebiet (siehe dazu Festsetzung aus Regionalplan Entwurf) festgesetzt. Die zukünftige Bebauung in Richtung des Überschwemmungsgebietes der Freiburger Mulde sollte in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise geplant und errichtet werden.*

Weiterhin ist auf § 5 Abs. 2 WHG hinzuweisen, wonach die Nutzungen der Grundstücke, welche durch Hochwasser betroffen sein können, dem Risiko angepasst und Hochwasserschutzvorkehrungen (z.B. Sandsäcke und Füllmaterial vorhalten etc.) getroffen werden sollen.

4.9 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche Bebauungsplan	151.536 m ²
Allgemeine Wohngebiete	53.147 m ²
Mischgebiete	14.877 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	23.939 m ²
Straßenverkehrsfläche	18.487 m ²
Verkehrsfläche Zweckbestimmung Fußweg	3.455 m ²
Verkehrsfläche Zweckbestimmung Parkplatz	1.584 m ²
Feuerwehrezufahrt	413 m ²
Versorgungsanlagen	766 m ²
Waldflächen	24.459 m ²
Grünflächen	34.273 m ²
Anpflanzung Hecke in Versorgungsfläche	74 m ²

5 STADTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Die stadtechnische Erschließung des Plangebietes kann gesichert werden. Anschlusspunkte befinden sich in den vorhandenen Straßenräumen. Im Rahmen der Erstellung zum Bebauungsplan wurde durch das Büro Ingenieurbüro Klemm & Hensen GmbH, Beratende Ingenieure die Erschließungsplanung vom 09.09.2020 erarbeitet. Grundlagen aus der Erschließungsplanung sind in den Bebauungsplan integriert. Die Leitungsverlegungen sind entsprechend DIN 1998 vorzunehmen. Weitere Details sind im Vollzug des Bebauungsplans umzusetzen.

5.1 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann in vorhandene Leitungen in den umgebenden Straßenräumen eingeleitet werden.

Die Einleitung des Niederschlagswassers ist nach Aussage der Unteren Wasserbehörde beim LRA Mittelsachsen in die Freiburger Mulde ohne Rückhaltung möglich. Trotzdem sollte geprüft werden, ob das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser gesammelt und genutzt bzw. vor Ort versickert werden kann. Versiegelte Flächen in den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

5.2 TRINKWASSER, SCHMUTZWASSER, OBERFLÄCHENWASSER UND LÖSCHWASSER

Trinkwasser

Die Versorgung des Standortes mit Trinkwasser ist ausgehend von vorhandenen Leitungen in den umgebenden Straßenräumen gesichert. Nach Aussage des AZV Döbeln sind die Anbindepunkte an das vorhandene Trinkwassernetz in der Zuckerfabrikstraße, Planckstraße/ Ecke Weststraße und die Eichbergstraße/ Ecke Am Burgstadel gegeben. Im nachgeordneten Verfahren ist in der Erschließungsplanung der Trinkwasserbedarf für das Plangebiet zu prüfen⁸. Vor Baubeginn ist zwischen dem Erschließungsträger und der *Döbeln-Oschatzer Wasserwirtschaft GmbH* eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

Im Bereich Max-Planck-Straße/ Ecke Eichbergstraße ist die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung auf Grund des schlechten Bauzustandes⁹ im Zuge der Erschließung der Wohngebiete entlang der Eichbergstraße/ Ecke Max-Planck-Straße und Ecke Am Burgstadel auszutauschen. Weitere Details des Austausches sind über AZV abzustimmen.

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Flurstück Eichbergstraße Station 0+1 65 wird über einen Mischwasserhausanschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Eichbergstraße entwässert¹⁰. Gemäß Aussage aus der Stellungnahme des Abwasserzweckverband Döbeln-Jahnatal vom 29.01.2020 ist das Ableiten des Schmutzwassers an den angrenzenden Mischwasserkanal möglich. Die Ableitung der häuslichen Schmutzabwässer kann ohne Vorbehandlungen erfolgen. Im nachgeordneten Verfahren ist in der Erschließungsplanung die Schmutzwassermenge für das Plangebiet zu prüfen. Dahingehend ist mit dem Abwasserzweckverband Döbeln-Jahnatal die innere und äußere Erschließung abzustimmen.

Oberflächenwasser

Gemäß Aussage aus der Stellungnahme des Abwasserzweckverband Döbeln-Jahnatal vom 29.01.2020 ist das Oberflächenwasser direkt in die Freiberg Mulde zuzuführen. Die niederschlagswasserseitige Erschließung wird gesichert durch Errichtung und Betrieb einer zentralen Regenwasserkanalisation mit Direkteinleitung in die Freiburger Mulde. Eine Drosselung der Abflussspitzen aus dem Bebauungsplangebiet ist nach aktuell gültigem Regelwerk nicht zu fordern. Mit Rahmen der Erschließungsplanung ist

⁸ Stellungnahme Wasserwerke Döbeln-Oschatz vom 29.01.2020

⁹ Protokoll vom 09.09.2020 Ingenieurbüro Klemm & Hensen

¹⁰ Protokoll vom 09.09.2020 Ingenieurbüro Klemm & Hensen

eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Dies erfolgt im nachgeordneten Verfahren.

Löschwasser

Zur Löschwasserversorgung für das Gebiet ist entsprechend Arbeitsblatt 405 des DVGB eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zu sichern. Es ist zu prüfen, ob diese Menge aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann. Nach Aussage der Abteilung Brandschutz-LRA Mittelsachsen in der Stellungnahme vom 05.02.2020, können ggf. im Umkreis von 300 m andere Löschwasserentnahmestellen genutzt werden. Weiterhin ist im Plangebiet am verlängerten Ende der „Zur Muldenaue“ Straße, eine Stichstraße mit besonderer Zweckbestimmung als Feuerwehrzufahrt geplant. An dieser Straße ist ein Unterflurhydrant mit Vorschieber¹¹ vorgesehen. Er dient als Saugstelle für Löschwasser und gleichzeitig zur Einleitung des Regenwassers auf kürzestem Weg ohne Vorbehandlung und Zwischenspeicherung in die Mulde.

5.3 ELT-VERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist ausgehend von vorhandenen Leitungen in den umgebenden Straßenräumen gesichert.

Im Plangebiet wird zwischen der Straße „Zur Muldenaue“ und dem MI2-Gebiet eine Trafostation (TST) für die Straßenbeleuchtung errichtet. Weiterhin ist eine Trafostation (TST) auf dem Grundstück des BHKW geplant.

Nach Aussage der Stadtwerke Döbeln in der Stellungnahme vom 27.01.2021 wird auf folgenden Hinweise zur Beachtung verwiesen:

- *Die eingetragenen Leitungen und Kabel besitzen einen Schutzstreifen von 2 m beidseitig. Der Schutzstreifen darf u.a. nicht als Lagerfläche genutzt und bei unbefestigter Oberfläche nicht mit schweren Baufahrzeugen befahren oder verstellt werden.*
- *Das Überbauen des Schutzstreifens ist unzulässig.*
- *Verlegearbeiten mit Pflügen sind im Leitungs- bzw. Kabelbereich nicht statthaft, jedoch im Umfeld möglich, wenn unsere Anlagen ausreichend gesichert werden. Grabenlose Verlegearbeiten und Sprengarbeiten bedürfen unserer gesonderten schriftlichen Zustimmung.*

¹¹ Protokoll vom 09.09.2020 Ingenieurbüro Klemm & Hensen

- Die Planung Ihres Vorhabens ist so vorzunehmen, dass eine Umverlegung der Kabel und Leitungen nicht erforderlich ist. Ergeben sich bei Planungen Konflikte zur Lage unserer Leitungen, welche nachweislich nur durch eine Umverlegung der Leitungen gelöst werden können, ist eine vertragliche Vereinbarung zur Kostenübernahme zwischen dem Veranlasser und unserem Unternehmen erforderlich. Dazu ist rechtzeitig vor Baubeginn unter Angabe des Trassenvorschlags eine Baufeldfreimachung zu beantragen. Für entsprechende Baufreiheit im Bereich der umzuverlegenden Leitung ist der Antragsteller verantwortlich. Der Termin für die Umverlegung wird von der SWD GmbH festgelegt.

5.4 GAS

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist nicht vorgesehen, da die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung durch ein Blockheizwerk erfolgen soll. Für den Standort des Blockheizkraftwerkes (BHKW) ist die Zuführung einer Mitteldruckgasleitung notwendig¹².

Nach Aussage der Stadtwerke Döbeln in der Stellungnahme vom 27.01.2021 wird auf folgenden Hinweise zur Beachtung verwiesen:

- Hochdruckgasleitungen der SWD GmbH sind kathodisch geschützt. Die VDE 0150 ist zu beachten.
- Verlegearbeiten mit Pflügen sind im Leitungs- bzw. Kabelbereich nicht statthaft, jedoch im Umfeld möglich, wenn unsere Anlagen ausreichend gesichert werden. Grabenlose Verlegearbeiten und Sprengarbeiten bedürfen unserer gesonderten schriftlichen Zustimmung.
- Die Planung Ihres Vorhabens ist so vorzunehmen, dass eine Umverlegung der Kabel und Leitungen nicht erforderlich ist. Ergeben sich bei Planungen Konflikte zur Lage unserer Leitungen, welche nachweislich nur durch eine Umverlegung der Leitungen gelöst werden können, ist eine vertragliche Vereinbarung zur Kostenübernahme zwischen dem Veranlasser und unserem Unternehmen erforderlich. Dazu ist rechtzeitig vor Baubeginn unter Angabe des Trassenvorschlags eine Baufeldfreimachung zu beantragen. Für entsprechende Baufreiheit im Bereich der umzuverlegenden Leitung ist der Antragsteller verantwortlich. Der Termin für die Umverlegung wird von der SWD GmbH festgelegt.

¹² Stellungnahme Stadtwerke Döbeln vom 07.02.2020

5.5 WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung des Plangebietes erfolgt durch ein Blockheizwerk (BHKW). Der Standort ist an der Ecke Max-Planck-Straße/Einmündung Straße „Zur Muldenaue“ gegenüber der Weststraße vorgesehen. Das Blockheizwerk wird mit Erdgas betrieben und dient der Gewinnung von elektrischer Energie und Wärme. Da die Abwärme bei der Stromerzeugung genutzt wird, kann ein Wirkungsgrad von 80 - 95 % erreicht werden.

Der Stadtrat der Stadt Döbeln hat am 11.03.2021 die Fernwärmesatzung: „Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang an eine zentrale Nahwärmeversorgung für den Bebauungsplan 17/2019 „Walduferviertel“ vormals Bebauungsplan 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“ als Satzung beschlossen. Mit der Umsetzung des Energiekonzeptes leistet die Stadt Döbeln einen Beitrag zur nachhaltigen Quartiersentwicklung und zum Schutz der Umwelt und des Klimas. Mit der Entwicklung des Walduferviertels soll auf der Brachfläche der ehemaligen Zuckerfabrik ein modernes innerstädtisches Wohnquartier entstehen.

5.6 FERNMELDEEINRICHTUNGEN

Die fernmeldetechnische Versorgung des Standortes ist ausgehend von Leitungen in den umgebenden Straßenräumen gesichert. Im Zuge der Gebietserschließung müssen weitere Telekommunikationslinien neu errichtet werden.

5.7 ABFALLENTSORGUNG

Standplätze für Abfallbehälter sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken bereitzustellen. Das Plangebiet ist durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar. Die Abfallentsorgung kann direkt am Grundstück erfolgen. Bei Stichstraßen ohne Wendeanlage müssen die Abfallbehälter am Abfuhrtag bis zum jeweiligen Kreuzungsbereich vorgeräumt werden.

6 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Durch die geplante Bebauung findet ein kompensationspflichtiger Eingriff statt. Ziel der Planung ist die Nachnutzung und Verdichtung bereits baulich geprägter Bereiche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Das Plangebiet stellt eine Fläche im Siedlungsbereich dar, die bis in die 1990er Jahre durch die Zuckerfabrik gewerblich genutzt war. Somit besteht eine bauliche Vorprägung des Gebietes. Für das Gebiet wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der seit 15.08.1996 rechtskräftig ist.

Zur Berechnungen nach der im Freistaat Sachsen auf Grundlage des Landesentwicklungsplans vorzugsweise anzuwendenden Methode zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen 2003“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan als Gegenüberstellung zum Bebauungsplan 17/2019 „Walduferviertel“ vormals Bebauungsplan 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“ herangezogen. Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich des Plangebietes stellt eine Innenbereichsfläche dar. Darüber hinaus sind Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder waren zulässig. Die Flächen in der Muldenaue, die im Überschwemmungsgebiet liegen, wurden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan von Bebauung freigehalten. Vorhandene Waldflächen wurden zum Erhalt festgesetzt.

Am Standort sind keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht unmittelbar (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG betroffen. Westlich des Plangebietes befindet sich im Bereich der Freiburger Mulde und des Mühlgrabens Großbauchlitz das FFH Muldentäler oberhalb des Zusammenflusses. Hier ist zu prüfen, ob insbesondere Fledermäuse, die im FFH-Gebiet leben, das Plangebiet auch als Nahrungshabitat nutzen.

Um darzulegen, inwiefern die Verbote des § 44 BNatSchG zutreffen, der Verbotstatbestand durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann oder Ausnahmemöglichkeiten zu prüfen sind, ist nach dem Urteil C-98103 EuGH vom 10.01.06 und dem geänderten Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 für alle Vorhaben, auch außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten, bei denen streng und besonders ge-

geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Arten der Vogelschutzrichtlinie in ihren Lebensräumen berührt sind, zur Bewältigung der Schutzbelange dieser benannten Tierarten die Erarbeitung einer speziellen Artenschutzprüfung erforderlich. Innerhalb der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind insbesondere die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Abwendung der Verbote des § 44 BNatSchG im Sinne des § 44 (5) BNatSchG oder für eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 (2) BNatSchG zu prüfen. Dazu zählen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen die zur Vermeidung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der geschützten Arten notwendig sind.

Im Rahmen eines Scoping-Termins am 17.04.2019 wurden durch die Untere Naturschutzbehörde beim LRA Mittelsachsen die Anforderungen an den Artenschutzfachbeitrag festgelegt:

- Selektive Biotopkartierung,
- Kartierung der Zauneidechse,
- Kartierung des Brutvogelbestandes,
- Kartierung der Fledermäuse.

Durch die G.U.B. Ingenieur AG, Zwickau erfolgte eine Artenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebietes mit Stand 12.08.2019.

Bei der am 06.06.2019 von der G.U.B. durchgeführten Begehung wurden die Freifläche sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen auf Tierarten oder Spuren dieser untersucht. Besonderes Augenmerk lag dabei auf Nestern von Vögeln sowie auf Spalten und Höhlen in den Gehölzen. Außerdem wurden Totholzstämme untersucht und potenzielle Quartiere für bodengebundene Arten (Reptilien, Amphibien) betrachtet.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung ergab, dass das untersuchte Areal potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender geschützter Arten beherbergt. Dies betrifft vor allem die potenziellen Habitatstrukturen der Zauneidechse, die gefundenen Totholzstrukturen als Lebensraum xylobionter Käfer sowie Höhlen und Spalten im Gehölzbestand, welche als Nistplatz für Vögel und Tagesquartiere für Fledermäuse geeignet sind.

Mit der geplanten Nutzung des Areals kommt es zum Verlust von vorgefundenen Strukturen. Dies ist mit einem Verlust von nachgewiesenen und (potenziell) vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tierarten verbunden. Der Verlust (potenziell) vorhandener Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist durch geeignete Ersatzquartiere zu kompensieren, welche mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Ein vollständiger Artenschutzfachbeitrag wurde am 16.11.2020 durch G.U.B. angefertigt. Dabei wurde eine vollständige Biotoptypenkartierung über Höhlen- und Spaltenbäumen, Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien untersucht. Die Untersuchung fand im Zeitraum zwischen Mai und Juli 2020 statt. Es wurden Vorgaben zu Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen gegeben.

Kulturlandschaftsprojekt Mittelsachsen

Zum besseren Erkennen der Potenziale und Chancen der Region wurde im Auftrag des Landratsamtes Mittelsachsen durch die TU Dresden, Lehr- und Forschungsgebiet Landschaftsplanung das Forschungsprojekt „Kulturlandschaftsprojekt Mittelsachsen“ (Fertigstellung 12/2014) erstellt.

Nach einer Analyse der Kulturlandschaft wurden unter Einbeziehung der Bürger u. A. die Herausforderungen der Region durch demografischen Wandel, Klimawandel und Energiewende betrachtet und Leitbilder und Strategien erarbeitet.

Aus den Analysen der Kulturlandschaft wurden unterschiedliche Landschaftstypen herausgearbeitet. Diese Hauptgliederung besteht aus Tallandschaften, Offenlandschaften, Halboffenlandschaften, waldbestimmten Landschaften sowie städtisch verdichteten Bereichen. Das Stadtgebiet von Döbeln liegt zu großen Teilen innerhalb der Tallandschaft der Freiburger Mulde. Nördlich befindet sich das Döbelner Lößhügelland und südlich die Mulde-Lößhügellandschaft. Das Plangebiet liegt vollständig in der Tallandschaft der Freiburger Mulde und grenzt unmittelbar an die Freiburger Mulde an.

Folgendes Leitbild wurde für die Kulturlandschaft – Tallandschaft – formuliert:

- Die landschaftsprägenden Wälder, ausgedehnten Feucht- und Nasswiesen, naturnahen Gewässerläufe und Kleingewässer bewahren,
- die Ökologische Durchgängigkeit der Flüsse wiederherstellen und den naturnahen Landschaftscharakter der Täler erhalten,
- die Attraktivität der herausragenden Schlösser und Burgen entlang der Täler

durch Verbesserung der touristischen Angebote sowie der Wegeverbindungen und Sichtbeziehungen erhöhen,

- Auen als natürliche Überschwemmungsgebiete von neuer Bebauung freihalten, in geeigneten Bereichen Überschwemmungsgebiete zurückgewinnen,
- die künftige Siedlungsentwicklung der prägenden Klein- und Mittelstädte auf hochwasserrisikofreie Bereiche konzentrieren,
- die Täler im Sinne einer naturnahen, extensiven Erholung erlebbar machen,
- die markanten Viadukte und Brücken erhalten und stillgelegte Bahntrassen möglichst für Tourismus und Erholung nachnutzen,
- die Zeugnisse der Industriekultur für neue Erholungsangebote nutzen,
- in den Dörfern und Städten entlang der Täler die verbindende Kraft der Flüsse für gemeinschaftliche Initiativen und Aktivitäten nutzen.

Für die Kulturlandschaft Halboffenlandschaft, die südlich angrenzt, -hier Mulde-Lößhügelland – wurde folgendes Leitbild formuliert:

- die im Umfeld der Städte typischen Waldhufendörfer mit ihren Drei- und Vierseitenhöfen harmonisch mit Streuobstwiesen oder anderen Grünflächen in ihre Umgebung einzubetten,
- die markanten Hochflächen nicht nur aufgrund ihrer Bodenfruchtbarkeit, sondern zugleich ihrer Robustheit gegenüber den zu erwartenden Klimaveränderungen auch künftig der Landwirtschaft vorzuhalten, jedoch vielfältiger durch Gehölze zu gliedern,
- das Mulde-Lößhügelland mittels attraktiver Sichtbezüge und Wegeverbindungen gut mit seinen eingeschnittenen Tälern zu verbinden und in seinem landschaftlichen Abwechslungsreichtum zu erhöhen.

Diesen Zielen soll bei Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen werden.

6.2 AUSWIRKUNGEN AUF DEN KLIMASCHUTZ

Eine klimagerechte Bauleitplanung bevorzugt die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung. Kompakte Siedlungsstrukturen und die Reduzierung der Stadtländwanderung steigern die Effektivität von Infrastrukturnetzen (z.B. Energie- und Verkehrsnetze). Die bestehenden Leitungen, Straßen und ÖPNV-Linien erfahren eine bessere Auslastung. Außerdem kann in der Konsequenz auf neue Verkehrsflächen, die dem überörtlichen Verkehr und den örtlichen Hauptverkehrszügen dienen, verzichtet werden. Durch eine geringere Inanspruchnahme von derzeit land- oder forstwirtschaftlich genutzten oder sonstigen Grün- und Freiflächen für Bauflächen wird die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gestärkt.

Die bauliche Entwicklung im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und der Verdichtung innerstädtischer Bereiche. Damit wird den Zielen des Klimaschutzes entsprochen.

In der weiteren Planung werden zur Wärmeversorgung des Gebietes Maßnahmen für den Klimaschutz, die auch gesetzlich durch die Energieeinsparverordnung geregelt sind, berücksichtigt. So wurde im Bebauungsplan bereits festgesetzt, dass der Einsatz von fossilen Brennstoffen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ausgeschlossen wird. In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Döbeln wird ein Wärmekonzept erstellt, das eine zentrale Versorgung mit Wärmeenergie aus einem BHKW vorsieht.

Darüber hinaus sind auch innerhalb der Wohn- und Mischgebiete Solaranlagen zur Wärmeerzeugung und zur Gewinnung von elektrischem Strom möglich. Dazu können die Dachflächen mit PV-Anlagen bestückt werden. Das wird durch die getroffenen Festsetzungen nicht ausgeschlossen und ist daher zulässig.

Die Nutzung von Niederschlagswasser für Brauchwassernutzung oder die sonstige Verwendung zur Verhinderung von Spitzenabflüssen nach Starkniederschlagsereignissen (z.B. Zisterne für Gartenbewässerung) ist grundsätzlich möglich.

Durch eine gärtnerische Gestaltung der Grundstücke, auch mit Vorgärten, Baumpflanzungen und Randeingrünung sowie durch die mögliche Dachbegrünung wird der Gebietsabfluss verzögert bzw. verringert (Interzeption). Diese Maßnahmen können von den jeweiligen Bauherren umgesetzt werden. Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Auch bei der Planung der Außenanlagen/ Begrünung sollen Belange des Klimaschutzes einfließen (Gestaltung von Bodenflächen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Art und Umfang der Bepflanzung).

Nach Aussage der DB Service Immobilien in der Stellungnahme vom 13.01.2021 sind bei alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, die Belange der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechend zu beachten. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

6.3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMISSIONSSCHUTZ

Dem Plangebiet benachbart befinden sich Mischgebiete, allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete. Damit sind entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 folgende Orientierungswerte maßgebend:

WA	55 dB (A) tags, 45 dB (A) bzw. 40 dB (A) nachts,
MI	60 dB (A) tags, 50 dB (A) bzw. 45 dB (A) nachts,
GE	65 dB (A) tags, 55 dB (A) bzw. 50 dB (A) nachts.

Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Geräusche durch Gewerbe- und Freizeitlärm. Die Orientierungswerte sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen, deren Einhaltung wünschenswert ist, die aber keinen Grenzwertcharakter besitzen. Die Abwägung aller städtebaulich relevanten Belange kann auch, insbesondere in bebauten Gebieten, zur Zurückstellung von Belangen des Schallschutzes führen.

Um die Auswirkungen der Planung zu untersuchen und Festsetzungen zu treffen, um schädliche Umweltauswirkungen auf das Plangebiet durch Verkehr und umgebende gewerbliche Nutzungen zu vermeiden wurde eine Schallimmissionsprognose (Stand 18.10.2019) durch die G. U. B. Ingenieur AG, Zwickau erstellt.

Verkehrslärm

Lärmeinwirkungen durch Schienenverkehr

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke 6255 Chemnitz – Riesa. Weiter südlich verläuft die Bahnstrecke 6386 Borsdorf – Coswig. Mit dem Einwirken von Schienenverkehrsgeräuschen auf das Plangebiet ist deshalb zu rechnen.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose liegen an den untersuchten Immissionsorten keine Überschreitungen der Orientierungswerte im Tageszeitraum vor.

Im Nachtzeitraum liegen Überschreitungen in den Baugebieten WA 7 und MI 3 vor. Die höchsten Überschreitungen (max. 4,2 dB) betreffen den westlichen Bereich des MI 3, der durch einen Dachdeckerbetrieb gewerblich genutzt wird. Am Rand der westlichen Baugrenze im WA 7 betragen die Überschreitungen noch bis zu 3 dB.

Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr

Durch die B 175, B 169 und die A 14 ist mit Lärmeinwirkungen zu rechnen. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden an allen Immissionsorten unterschritten.

Die Überlagerung der Geräusche aus Schiene und Straße erfolgte auf Grundlage der VDI-Richtlinie 3722, Blatt 2. Dadurch bestehen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Nachtzeitraum in den Baugebieten WA 7 und MI 3 sowie in den Randbereichen der Baufelder WA 1 an der Zuckerfabrikstraße und an der Max-Planck-Straße, WA 6 und WA 8 östlich der Zuckerfabrikstraße. Die höchsten Überschreitungen mit max. 1,9 dB betreffen den westlichen Bereich des WA 7.

Da im Ergebnis der Überlagerung von Schienen- und Straßenverkehrslärm Überschneidungen der schalltechnischen Orientierungswerte prognostiziert wurden, wurden Überlegungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgenommen.

Die Untersuchungen ergaben, dass bereits bei einer 2 m hohen Lärmschutzwand Überschreitungen nur noch in den Wohngebieten bis max. 1,5 dB vorliegen.

Bei einer 3 m hohen Lärmschutzwand verbleiben Überschreitungen bis max. 0,8 dB im südöstlichen Bereich der Zuckerfabrikstraße. Erst bei einer 4 m hohen Lärmschutzwand treten keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte auf.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah bereits einen Lärmschutzwall von 6,50 m Höhe vor. Die Errichtung eines Walls oder einer Lärmschutzwand ist allerdings schwierig, da sich zwischen Bahnstrecke und geplantem Baugebiet eine Waldfläche entwickelt hat, in die aus naturschutzfachlichen Gründen nicht eingegriffen werden sollte.

Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen wurden deshalb im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- (1) In den Baugebieten **WA 7 und MI 3** müssen lärmempfindliche Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) so angeordnet werden, dass sie mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite (Osten) aufweisen. Ist dies nicht möglich, ist durch den Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen (oder einer zentralen Belüftung im Gebäude) sicherzustellen, dass eine ausreichende Luftzufuhr bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Außenbauteile an den West-, Nord- und Südseiten der Gebäude (Lärmpegelbereich III) müssen mind. ein Schalldämmmaß von ≥ 35 dB aufweisen.
- (2) Im südwestlichen Bereich des Baufeldes **WA 1** (Zuckerfabrikstraße, Max-Planck-Straße) sowie im westlichen Bereich des **WA 6a, WA 6b und WA 8** müssen lärm-

empfindliche Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) in den Obergeschossen so angeordnet werden, dass sie mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite (Osten) aufweisen. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

An den der Lärmquelle abgewandten Ost-Fassaden der auf den Baufeldern entstehenden Wohngebäude ist infolge der Schirmwirkung durch das jeweils eigene Gebäude mit um etwa 10 dB geringeren Beurteilungspegeln zu rechnen. Die Ost-Fassaden der geplanten Wohngebäude bieten sich insofern hinsichtlich der Verkehrsgeräusche für die Anordnung zur Nachtzeit schutzbedürftiger Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) besonders an. Für die Wohngebäude auf denjenigen Wohnbaufeldern, für die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 festgestellt wurden, sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen in Form von geeigneten Schallschutzfenstern, ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Damit kann den Forderungen des Schallschutzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.

Unter Betrachtung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 liegen die Baugebiete WA 7 und MI 3 im Lärmpegelbereich III. Das bedeutet, dass hier ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen ist. Die übrigen Baugebiete liegen innerhalb der Lärmpegelbereiche II. Hier bestehen aufgrund der üblichen Baustandards keine erhöhten Ansprüche an die Schalldämmung der Außenhaut.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel (dB)	erf. R _w , res (dB)	
		Wohn- und Schlaf-räume in Wohnungen	Büroräume
II	55 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Gewerbelärm

Östlich des Plangebietes zwischen Eichbergstraße und Reichensteinstraße befinden sich Gewerbebetriebe. Die Ermittlung der Lärmeinwirkungen erfolgte mittels Flächenschallquellen mit einheitlichen flächenbezogenen Schallleistungspegeln. Bei Ortsbesichtigungen waren keine relevanten Geräuschemissionen durch die vorhandenen Gewerbebetriebe wahrnehmbar.

Diesen Flächenschallquellen wird für den Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) gemäß DIN 18005 Blatt 1 ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² zugeordnet. Für den Nachtzeitraum erfolgt eine Reduzierung des flächenbezogenen Schallleistungspegels um 15 dB(A)/m² auf 45 dB(A)/m².

Im Ergebnis der Berechnung liegen im Tageszeitraum keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 vor. Im Nachtzeitraum liegen an einem Immissionsort an der Eichbergstraße im WA 4 Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebiete vor.

Bei Ausweisung eines Mischgebietes auch im westlichen Bereich der Eichbergstraße (MI 4) liegen hier auch im Nachtzeitraum keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 vor.

7 GROBKOSTENSCHÄTZUNG

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Döbeln keine Kosten. Die Sparkasse Döbeln als Eigentümer der Flächen übernimmt für Planung und Umsetzung der Planung alle anfallenden Kosten.

Anlage 1

Bebauungsplan 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“ in Kraft seit 15.08.1996

Anlage 2:

Bestandserfassung, Gehölze mit Artenliste, G.U.B. 08/2019

Anlage 3:

Empfohlene Artenliste für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

EMPFEHLUNG FÜR PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (zu Festsetzungen Pkt. 6)
Für Gehölzpflanzungen sind nur standortheimische Arten des Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügellandes und ihre Zuchtformen zulässig:

Liste A – Bäume in Erschließungsstraßen

Mindestgröße: Hochstamm 14/16 cm StU

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Prunus	Kirsche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus	Ulme

Liste B – Bäume in Grundstücken

Mindestgröße: Hochstamm 12/14 cm StU, Heister 125/150 cm Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pentula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Liste B - Obstgehölze

Heimischen Sorten des Sächsischen Hügellandes

Antonovka	Apfel aus Croncels
Berlepsch Goldrenette	Berner Rosenapfel
Bittenfelder	Bohnapfel
Charlamowsky	Danziger Kant
Dülmener Rosenapfel	Goldparmäne
Grahems Jubiläumsapfel	Gravensteiner
Harberts Renette	Jacob Lebel
Jacob Fischer	Kaiser Wilhelm
Klarapfel	Königsapfel
Landsberger Renette	Ontario
Purpurroter Cousinrot	Reka
Retina	Roter Boskoop/ Schmitz-Hübsch
Roter Eiserapfel	Rote Sternrenette

Anlage 4:
Baugrundgutachten vom 10.04.2018
Fundamental – Büro für Geotechnik, Leisnig

Anlage 5:
Niederschrift zum Scoping-Termin vom 17.04.2019

Anlage 6:

**Biotopkartierung sowie Artenschutzgutachten für die geplante Bebauung
am „Walduferviertel“ in Döbeln vom 03.11.2020
Umweltplanung Marko Eigner**

Anlage 7:

Artenschutzfachbeitrag B-Plan "Walduferviertel" vom 16.11.2020

G. U. B. Ingenieur AG, Zwickau

Anlage 8:
Schalltechnische Untersuchung vom 18.10.2019
G. U. B. Ingenieur AG, Zwickau

Anlage 9:

Protokoll Erschließungsplanung vom 09.09.2020

Ingenieurbüro Klemm & Hensen GmbH, Beratende Ingenieure