

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

Bebauungsplan Karls Erlebnis-Dorf Döbeln I Mittelsachsen Große Kreisstadt Döbeln



Ausschnitt aus der Planzeichnung, Satzungsfassung 10/2022

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Der Bebauungsplan „Karls Erlebnis-Dorf Döbeln / Mittelsachsen“ der Großen Kreisstadt Döbeln ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am.....in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4 BauGB, §§ 3 und 4 BauGB).

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

1.1 Anlass und Ziel

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Norden der Stadt Döbeln, in der Gemarkung Gärtitz, ca. 700 m nördlich vom Döbelner Ortsteil Gärtitz entfernt. Das Stadtzentrum Döbeln liegt südlich in einer Entfernung von etwa 4 Kilometern. Es umfasst eine bisher nahezu ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 17 ha und ist aufgrund der unmittelbaren Lage entlang dreier (überregional) bedeutsamer Verkehrsachsen der BAB 14, der B 169 sowie der Bahnstrecke Berlin-Döbeln-Chemnitz als außerordentlich verkehrsgünstig einzustufen.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer kulturell und touristisch geprägten Freizeiteinrichtung in Form eines Erlebnis-Dorfes mit Manufakturmärkte, Handel, Gastronomie, Freizeitangeboten für Familien, Beherbergung und ergänzenden Einrichtungen sowie deren Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Planungsanlass ist die unternehmerische Entscheidung der Karl's Tourismus GmbH, den Standort als einen ländlich orientierten Freizeitpark zu entwickeln. Wesentliche Ziele sind die Schaffung von Baurecht zur Ermöglichung der touristischen Ansiedelung und die damit in Verbindung stehende Entwicklung einer derzeitigen Ackerfläche zu einem hochwertigen Kultur- und Freizeitstandort. Das Vorhaben trägt damit zu einer langfristigen Sicherung und Stärkung des Tourismusstandortes bei und stellt darüber hinaus einen wesentlichen Faktor der zukünftigen Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung in der Stadt Döbeln und der Region dar.

Inhalt des Bebauungsplanes ist insbesondere die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Karls Erlebnis-Dorf“ mit der Zweckbestimmung Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf – „Karls Erlebnis-Dorf“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO sowie die Betrachtung der möglichen Auswirkungen, v. a. der umweltrelevanten Belange.

Das Planungserfordernis besteht dabei vorrangig deshalb, weil die betreffenden Flächen, derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung, im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen und planungsrechtlich bisher nicht geregelt sind.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird ein Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung im Rahmen des B-Planverfahrens unter Nutzung von anzufertigenden Gutachten erstellt. Der am 20.04.2021 durchgeführte Scoping-Termin diente der Fixierung der erforderlichen Untersuchungen und Gutachten.

Mit dem B-Plan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- » Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- » Steuerung der planungsrechtlichen Zulässigkeit baulicher Nutzungen
- » Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, der Natur und der Landschaft
- » Sicherung der geordneten Erschließung

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan wurde im zweistufigen Regelverfahren erstellt. Es handelt sich um einen (qualifizierten) vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 S. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt fortgeschrieben.

Folgende **Verfahrensschritte** wurden durchgeführt.

Frühzeitiger Erörterungstermin (Scoping)	20.04.2021
Aufstellungsbeschluss Beschluss-Nr. 149/16/2021 Bekanntmachung im Amtsblatt am 28.04.2021	22.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) Beschluss-Nr. 155/17/2021 Bekanntmachung im Amtsblatt am 11.06.2021	15.06.2021 - 23.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom 15.06.2021	15.06.2021 - 23.07.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) Beschluss-Nr. 212/25/2022 Bekanntmachung im Amtsblatt am 07.06.2022	15.06.2022 – 15.07.2022
Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 15.06.2022	15.06.2022 – 15.07.2022
Abwägungsbeschluss	10.11.2022
Satzungsbeschluss	10.11.2022
Genehmigung	30.01.2023
Rechtskraft	15.03.2023

Über die aufgeführten Verfahrensschritte hinaus wurden zudem noch weiterführende Abstimmungen zu einzelnen inhaltlichen Themenfeldern geführt (z. B. Medienanbindung und verkehrliche Erschließung, Archäologie, wasserrechtliche Genehmigung u. Ä.).

Ein Schwerpunkt lag dabei u.a. auf dem Thema Hydrogeologie und die hiermit in Verbindung stehende Lage in der Trinkwasserschutzzone III, wozu es mit Vertretern der Behörden und zuständigen Versorgungsträger am 07.10.2021 einen gemeinsamen Erörterungstermin sowie nachgelagerte Abstimmungsprozesse gab.

Außerdem wurde eine separate Beteiligung von 15 ausgewählten Städten, Behörden und TöBs zu der im Rahmen des Bebauungsplanes erarbeiteten Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Einzelhandelswirkungen des Planvorhabens vom 16.11 bis 23.12.2021 durchgeführt.

Die Verkehrserschließung wurde zunächst als Verkehrsuntersuchung, später als eigenständige Verkehrsanlagenplanung eng mit der Bauleitplanung verzahnt. Es fanden mehrere Abstimmungen entlang des gesamten Planungsprozesses, u.a. mit Autobahn GmbH und dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, statt.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Das Ergebnis ist der Umweltbericht als integraler Bestandteil der Bebauungsplanbegründung.

Betrachtet wurden die erheblichen Auswirkungen auf folgende Schutzgüter und Umweltmedien:

- » Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima,
- » Landschaft und biologische Vielfalt,
- » den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- » Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter und
- » Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Zu Beginn des Verfahrens der Erstellung der Unterlagen zur Umweltprüfung wurde am 20.04.2021 ein Scoping-Termin durchgeführt. Dieser diente der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren umweltbezogener Aufgabenbereich durch die Planungen berührt wird, bei der Festlegung von Untersuchungsrahmen, -umfang und -tiefe.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte auf folgende Art und Weise (dabei wurden die o. g. Schutzgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bzw. Umweltbelangen betrachtet und, falls erforderlich, fachliche Beurteilungsgrundlagen erstellt):

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- » Schaffung der naturschutzfachlichen Grundlagen in Form von Bestandserfassungen und Entwicklung von grünordnerischen Konzepten
- » Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichswirkungen durch Erstellung einer quantitativen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Sächsischen Handlungsempfehlung (Aktualisierung 2017)
- » Erstellung eines Konzeptes zur weitgehenden Vermeidung und Verminderung von erheblichen Eingriffen sowie für die teilweise Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im B-Plangebiet
- » Heranziehung von bereits realisierten externen Kompensationsmaßnahmen über die Ablösung von Ökopunkten aus dem bei der UNB Landkreis Mittelsachsen geführten Ökokonto der Stadt Döbeln
- » Artenschutzrechtliche Erfassungen und Prüfungen- im Ergebnis Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags mit Vorschlägen zu Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bzw. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, konkret CEF-Maßnahmen und bauzeitliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten (= streng geschützte Arten) sowie der europäischen Vogelarten (streng und besonders geschützte Arten); Aufnahme der Vorschläge als Festsetzung in den B-Plan (hier: Externe CEF-Maßnahme für Bodenbrüter, insbesondere Feldlerchen (Lerchenfenster und Blühstreifen) auf nahegelegenen Ackerflächen) bzw. als Hinweise in den B-Plan

Fläche, Boden und Wasser

- » Rückgriff auf ein im FNP der Stadt Döbeln bereits als Gewerbliche Baufläche ausgewiesenes Plangebiet
- » Auswertung des Baugrundgutachtens und der Bodenkarte des Freistaates Sachsen (BK 50)
- » Quantifizierung der Neuversiegelung im Plangebiet
- » es befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen und keine Oberflächengewässer im Plangebiet

- » Analyse der Grundwassersituation auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens unter besonderer Beachtung der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet, hier: Trinkwasserschutzzone III
- » Erstellung eines Fachbeitrags zur Europäischen Wasserrahmenrichtlinie, insbesondere in Bezug auf den Vorfluter Gärtitzer Bach
- » Einstellung externer Kompensationsmaßnahmen, die auch eine Entsiegelung beinhalten, in den Bebauungsplan über das Ökokonto der Stadt Döbeln

Klima und Luft

- » Auswertung der Biotoptypenkartierung sowie vorliegender regionaler Informationen

Landschaft

- » Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes auf der Grundlage eigener Ortsbegehungen und Fotos

Menschen

- » Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung (Emissionskontingentierung nach DIN 45691) als fachliche Grundlage für Festsetzungen zur Begrenzung von Schallemissionen sowie zum Schutz vorhandener schutzwürdiger Nutzungen

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- » Auswertung vorliegender Informationen und Stellungnahmen (keine Kulturdenkmale im Plangebiet; hohe archäologische Relevanz mit dem Erfordernis umfangreicher archäologischer Grabungen)

Innerhalb des B-Plan-Gebietes wurden schwerpunktmäßig folgende Maßnahmen festgesetzt, die insbesondere der Vermeidung/Verminderung sowie dem Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen auf die Schutzgüter, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft dienen, aber auch der Vermeidung/Verminderung bzw. teilweisen Kompensation der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima:

Festsetzungen (Maßnahmen und Flächen) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- » Anlage einer Extensivwiese im Norden des Plangebietes
- » Anpflanzung eines naturnahen, gestuften Gehölzstreifens aus Bäumen und Sträuchern im Osten des Plangebietes
- » Anpflanzung einer dichten Baum-Strauchhecke (Mittelhecke) im Süden des Plangebietes
- » Anlage einer Extensivwiese und Anpflanzung einer Obstbaumreihe im Südwesten des Plangebietes
- » Anlage einer Extensivwiese mit Gebüschpflanzung im Westen des Plangebietes

Die Anpflanzungen sorgen neben der ökologischen Bedeutung für eine wirksame Abschirmung und Eingrünung des Eingriffsgebietes.

Des Weiteren wurde eine artenschutzbezogene Ausgleichsmaßnahme für Bodenbrüter (**CEF-Maßnahme**) als **Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets** festgesetzt:

- » CEF-Maßnahme: Anlage von Lerchenfenstern und Blühstreifen auf nahegelegenen Ackerflächen

Darüber hinaus wurden in umfangreichem Maße **bereits realisierte externe Kompensationsmaßnahmen** über die Ablösung von Ökopunkten aus dem bei der UNB Landkreis Mittelsachsen geführten Ökokonto der Stadt Döbeln herangezogen, die insgesamt eine vollständige Eingriffskompensation gewährleisten und aufgrund von Entsiegelungsanteilen auch dem Teilausgleich für die Schutzgüter Boden und Wasser dienen.

Den Umweltbelangen des **Menschen**, hier: dem **Schutz vor Lärm**, wurde insbesondere durch die Fest-

setzung zulässiger Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen im B-Plangebiet auf der Grundlage der fachgutachterlichen Berechnung im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens Rechnung getragen.

Den nachteiligen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter kann damit durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen begegnet werden, so dass insgesamt nicht mit verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1, 2 BauGB und § 4 Abs. 1, 2 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von 05/2021 mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den bis dato vorliegenden Fachgutachten wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 BauGB) fand parallel statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von 05/2022 mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den erstellten Fachgutachten und den umweltbezogenen Stellungnahmen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.06.2022 bis einschließlich 15.07.2022 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 BauGB) fand parallel statt.

3.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Auslegung des Entwurfs wurden insgesamt 21 Stellungnahmen, der Großteil hiervon in anonymisierter Form, hervorgebracht.

Dabei wurden u. a. Einwände und Hinweise zu den Themen Verkehr, Hydrogeologie/Entwässerung, Immissionsschutz und Archäologie in den Stellungnahmen angesprochen. Die einzelnen Stellungnahmen sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind den Verwaltungsvorlagen zu entnehmen.

Verkehr

Es wurde teilweise befürchtet, dass eine Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur nicht gegeben sei. Dies betrifft etwa die nicht ausreichende Anzahl der vorgesehenen Parkplätze sowie den Verkehrsknoten der B169 / A14, der bei hoher Belastung Beeinträchtigungen im Umfeld (z.B. Stau) auslösen könnte.

- » Dies trifft planerisch jedoch nicht zu. Eine verkehrsbedingte Überlastung des Knotenpunktes wird durch eine entsprechende Dimensionierung ausgeschlossen. Diese richtet sich nach der Gesamtbesucherzahl, genauer nach der Spitzenstunde, also dem höchsten angenommenen Verkehrsaufkommen innerhalb einer Stunde. Dies wird im Rahmen einer eigenständigen Verkehrsanlagenplanung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden berücksichtigt.
- » Bei der Bemessung der Parkplätze auf der Verkehrsfläche liegt ein Stellplatzkonzept zugrunde. Dies ermöglicht die Anordnung von ca. 2.000 Stellplätzen. Diese bestehen aus einem Basisbedarfsparkplatz (ca. 1.200) und einem Überlaufparkplatz (ca. 800), sodass auch in Spitzenzeiten werktags wie am Wochenende eine Überlastung vermieden werden kann.
- » Überdies wurde auch ein Anschluss an den Elbe-Mulde-Radweg planerisch betrachtet. Ein ÖPNV-Anschluss wird in den Unterlagen ebenso festsetzungsbezogen berücksichtigt.

Hydrogeologie

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III, sodass die etwaige Beeinträchtigung im Bau und Betrieb durch Flüssigkeiten von (parkenden) Fahrzeugen (z.B. Öl) befürchtet wurde.

- » Eine Verunreinigung kann durch die Sammlung des Regenwassers auf den Stellplätzen und ein nachgelagertes Regenklärbecken vollumfänglich ausgeschlossen werden.
- » Während der Bauphase ist ein Havariekonzept zu erstellen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Schutzzonenverordnung sind einzuhalten.
- » Eine sonstige Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung in Hinblick auf Quantität und Qualität kann ebenso ausgeschlossen werden. Dies wurde durch ein hydrogeologisches Gutachten sowie einen Fachbeitrag zur Europäischen Wasserrahmenrichtlinie nachgewiesen.

Starkregen

Mögliche Probleme bei der Ableitung von Regenwasser bei Starkregenereignissen (z.B. Überflutung) infolge der Versiegelung wurden thematisiert.

- » Zur Sicherstellung der gesicherten Erschließung wurde auch ein Konzept zur Regenwasserentsorgung erarbeitet und durch entsprechende Fachplanung untersetzt und planungsrechtlich gesichert.
- » Zur Verringerung von Abflussspitzen und einer hydraulischen Überlastung des Gärtitzer Baches ist die Behandlung und Rückhaltung des Regenwassers durch ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken sowie ein vorgelagertes Regenklärbecken vorgesehen. So kann das anfallende Wasser gedrosselt in den Gärtitzer Bach eingeleitet werden. Eine Überlastung bzw. eine Überschwemmung im Plangebiet sowie etwaige Beeinträchtigungen umliegender Gebiete können durch das Vorhaben ausgeschlossen werden. Insgesamt wird die derzeit bestehende diffuse Abflusssituation im Plangebiet verbessert.

Immissionsschutz

Es wurden die Einwände vorgebracht, dass das Planvorhaben mit erheblichen Lärmbelastungen durch fehlende Vorgaben zum Lärmschutz einhergehen würde und die Messpunkte (Immissionsorte) willkürlich festgelegt seien.

- » Dies trifft planerisch jedoch nicht zu. So wurde sowohl die Lärmbelastung durch Gewerbelärm als auch Verkehrslärm im Rahmen eines Schallgutachtens ermittelt und bewertet. Im Ergebnis kann eine lärmbedingte Belastung durch die Festsetzung von sog. maximalen Emissionskontingenten ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um verbindliche einzuhaltende Vorgaben, die sicherstellen, dass es zu keiner Überschreitung der Richtwerte in der Nachbarschaft kommt.
- » Die betrachteten Immissionsorte in der Nachbarschaft (Wohnen, Gewerbe) liegen in kürzester Entfernung zum Vorhaben und sind unter Berücksichtigung der Gebietseinstufung deshalb im Sinne eines „Worst-Case“ Ansatzes als relevant einzustufen.

Archäologie

Es wurde auf die archäologische Relevanz des Vorhabenareals hingewiesen und Bedenken aufgrund einer möglichen Beeinträchtigung bzw. Zerstörung der Bodendenkmäler geäußert.

- » Im Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden müssen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
- » Die archäologischen Kulturdenkmäler, die durch die Planung erstmals entdeckt werden, sind somit in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Archäologie zu sichern. Zur Abschätzung des qualitativen und quantitativen Befundaufkommens wurden hierzu sog. Vorgrabungen

durchgeführt. Vor weiteren Erdarbeiten findet die Erhaltung der archäologischen Denkmäler in Form einer fachgerechten Dokumentation statt (Sekundärerhaltung). Eine flächenhafte undokumentierte Zerstörung kann somit ausgeschlossen werden.

Natur- und Artenschutz

Es wurde auf die erhebliche Flächenversiegelung im Plangebiet hingewiesen sowie eine Luftverschmutzung durch Abgase und eine Lichtbelastung mit Störung von Insekten sowie eine Beeinträchtigung des 2019 am Gärtitzer Bach nachgewiesenen Bibers befürchtet. Klimaschutzziele wie kurze Wege, Elektroautos, Carsharing und ÖPNV seien nicht umgesetzt.

- » Die Flächenversiegelung findet auf einem im FNP der Stadt Döbeln bereits als Gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Plangebiet statt, so dass keine grundlegende Neufächenninanspruchnahme vorgenommen wird. Ein Teilausgleich erfolgt durch die Einstellung externer Kompensationsmaßnahmen, die auch eine Entsiegelung beinhalten, in den Bebauungsplan über das Ökoko-Konto der Stadt Döbeln.
- » Eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität – insbesondere über bestehende Grenzwerte hinaus – ist durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.
- » Im Bebauungsplan werden Hinweise zu einer insektenfreundlichen Beleuchtung der Außenanlagen gegeben, die im Übrigen auch im aktuellen Naturschutzgesetz verankert wurde.
- » Der Gärtitzer Bach liegt nicht im Plangebiet, und eine Beeinträchtigung dortiger Bibervorkommen durch Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten.
- » Klimaschutzziele werden durch den Bebauungsplan nicht behindert. Es wurden die Voraussetzungen für umweltfreundliche Ergänzungen und Alternativen wie Busshuttle, Fuß- und Radweganbindung (u.a. an den Elbe-Mulde-Radweg) sowie Anbindung an den ÖPNV der Stadt Döbeln (Bushaltestelle) geschaffen. Ebenso wird die Anbringung von Solarpaneelen auf Gebäuden ermöglicht.

Zusammenfassung

Nach sorgfältiger Prüfung durch die Stadtverwaltung wurde im Ergebnis festgestellt, dass die vorgebrachten Einwände bzw. Hinweise durch die vorliegende Planung bereits adäquat berücksichtigt werden. Weiterführende Änderungen der Planunterlagen wurden demnach nicht vorgenommen.

3.2 Ergebnisse der TöB-Beteiligung

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden Forderungen, Anregungen und Hinweise vorgebracht, die zum Teil in die Entwurfsunterlagen bzw. die Satzungsfassung eingegangen sind. Die 35 Stellungnahmen sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind den Verwaltungsvorlagen zu entnehmen. Es wird im Folgenden auf die wichtigsten Sachverhalte sowie deren Berücksichtigung eingegangen.

Landesdirektion Sachsen

Die Landesdirektion sah im Vorentwurf die Erfordernisse der Raumordnung noch nicht ausreichend berücksichtigt, insbesondere in Hinblick auf die Ziele des Landesentwicklungsplans 2013 (Siedlungsentwicklung, Handel, Tourismus und Verkehr). Eine abschließende Stellungnahme konnte nicht erfolgen, da auch die Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Einzelhandelswirkungen des Planvorhabens noch nicht vorlag.

- » Die Auswirkungsanalyse wurde erarbeitet und im Entwurf beteiligt. Darüber hinaus fand eine eigenständige Beteiligung von 15 ausgewählten Städten, Behörden und TöBs Ende 2021 statt.

- » Die Anbindung des Standortes wurde planerisch präzisiert. So wird im Rahmen der Verkehrsplanung auch eine Fuß- und Radwegeanbindung an einen im Süden befindlichen Wirtschaftsweg nach Gärtitz betrachtet und planerisch ermöglicht bzw. gesichert.
- » Auch eine ÖPNV-Haltestelle sowie nachhaltige Formen der Mobilität (Elektromobilität, Fahrradabstellplätze) sind angedacht und als Festsetzungen in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung berücksichtigt.

Die betriebliche Atypik wurde mit Schreiben der LDS vom 23.09.2021 anerkannt. Weiterführende Präzisionen der Analyse wurden angeregt, von denen jedoch abgesehen wurde. In der Stellungnahme zum Entwurf wurde bestätigt, dass die Planung mit Maßgabe der Anbindung des Standortes an den Öffentlichen Personennahverkehr sowie die Gewährleistung der Erreichbarkeit von Fußgänger- und Radverkehr im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht.

Planungsverband Region Chemnitz

Grundsätzlich wird durch den Planungsverband Chemnitz festgestellt, dass das Vorhaben die im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 für die Stadt Döbeln festgelegte Funktion als Mittelzentrum gemäß den landesplanerischen Ziel- und Rahmensetzungen stärkt.

Zum Vorentwurf war eine abschließende regionalplanerische Beurteilung aufgrund der ausstehenden Verträglichkeitsuntersuchung und dem noch nicht fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht möglich. Es wurde jedoch bereits die Festsetzung von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenanteilen sowie die Quantifizierung von einzelnen Nutzungsarten im Bebauungsplan gefordert.

- » Die Auswirkungsanalyse wurde erarbeitet und im Entwurf beteiligt. Auch die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde vor Satzungsbeschluss beschlossen.

Zum Entwurf wurden Bedenken, insbesondere aufgrund der nicht getroffenen Sortimentsbegrenzung geäußert. Außerdem wurde festgestellt, dass die Ziele des in Aufstellung befindlichen Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz bisher nicht dargestellt wurden.

- » Die relevanten Ziele sowie Grundsätze des aktuell vorliegenden Entwurfes des Regionalplans Region Chemnitz wurden daraufhin in der Begründung ergänzt und erläutert.
- » Eine sortimentsbezogene Festsetzung wird jedoch aufgrund der vorliegenden betrieblichen Atypik, die die Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO widerlegt, nicht vorgenommen. Die Atypik bezieht sich dabei insbesondere auf die entsprechenden angebotenen Produkte der Karls Tourismus GmbH (Eigenmarken) und deren Einordnung in die Funktion eines Freizeitparks sowie einem mehrheitlich überregionalen Kundenanteil.
- » Auf eine entsprechende Quantifizierung wird im Sinne des Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung ebenso verzichtet, da sich die Nutzungen stets in die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes ein- bzw. unterordnen und Konflikte bzw. städtebauliche Unverträglichkeiten ausgeschlossen werden können.

Landratsamt Mittelsachsen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch das Landratsamt und dessen Fachreferate Nachbesserungsbedarf der Planung festgestellt, der jedoch auflösbar erschien. Der überwiegende Großteil der Forderungen wurde berücksichtigt und eingearbeitet. Dies betrifft zum Beispiel:

- » Planung der Entwässerung und Sicherung der Erschließung durch Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens/Regenklärbeckens für die Behandlung von Abwasser-/Niederschlagswasser
- » Verzicht auf Festsetzung zu eigenständigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- » Konkretisierung des Umweltberichtes in Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad diverser in der Umweltprüfung betrachteter Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere etc.)
- » Bilanzielle Prüfung und Sicherung von externen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff inkl. Beachtung des Entsiegelungserlasses Sachsen
- » Erarbeitung eines Europäischen Fachbeitrages zur Wasserrahmenrichtlinie

Im Rahmen der formellen Entwurfsbeteiligung wurde geringfügiger Überarbeitungsbedarf festgestellt. Dies betrifft in erster Linie die Festsetzung zur Werbeanlage, die statt allgemein nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden sollte bzw. kann. Der Forderung wird dahingehend Rechnung getragen, dass die Festsetzung gänzlich entfällt, sodass die Errichtung einer Werbeanlage im Baubeschränkungsbereich grundsätzlich der Zustimmung des entsprechenden Straßenbaulastträgers unterliegt. Darüber hinaus besteht das Erfordernis der ausreichenden/rechtlichen Sicherung in Bezug auf die zukünftigen Festsetzungen der Grünordnung, dem bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinreichend Rechnung zu tragen ist.

- » Das Sicherungsbedürfnis wird wie folgt gewährleistet:
Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsflächen bzw. Eingrünungs- und Anpflanzungsmaßnahmen im Plangebiet erfolgt über eine Baulast. Die artenschutzbezogene externe Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme für Bodenbrüter: Lerchenfenster und Blühstreifen) wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Weitere kleinere Anregungen wurden überwiegend berücksichtigt, sodass zum Beispiel die Begründung an wenigen Stellen redaktionell angepasst oder der Hinweisteil (z.B. Immissionsschutz, Tausalz) ergänzt wurde. Die weiterführenden Hinweise zu der erforderlichen Zustimmung der DB zum Bahndurchlass für die Ableitung des Niederschlagswassers, dem Nachweis einer schadlosen Notentlastung der Regenrückhalteanlage sowie einer vereinfachten Chloridbetrachtung sind bereits im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanungen eingearbeitet. Überdies wurden die grünordnerischen Festsetzungen an einigen Stellen geringfügig im Wortlaut präzisiert.

Autobahn GmbH und Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV)

Durch die Autobahn GmbH wurde zum Stand Vorentwurf auf die mangelnde verkehrliche Erschließung hingewiesen, weshalb eine neue kommunale Erschließungsstraße, die an die bestehende Einmündung A14 / B169 anbinden soll, zu errichten sei. Auch eine Verkehrsplanung fehle bis dato.

- » Die Einwände wurden berücksichtigt, indem eine öffentliche Straßenverkehrsfläche als Knotenpunkt und Zufahrt in das bestehende Plangebiet neu in die Planunterlagen aufgenommen wurde. Auf Grundlage einer geschlossenen Planungsvereinbarung zwischen Autobahn GmbH, Landesamt für Straßenbau und Verkehr sowie der Stadt Döbeln wurden zudem detaillierte Verkehrsplanungen zum Knotenpunkt A 14 / B 169, AS Südrampe erstellt und abgestimmt.

Im Entwurf wurde darüber hinaus sowohl durch Autobahn GmbH als auch durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr Überarbeitungsbedarf zur Festsetzung der geplanten Werbeanlage in Bezug auf Höhe und Standort vorgebracht. Außerdem wird durch das LASuV (sowie den Planungsverband Region Chemnitz) auf eine bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme im Randbereich des B-Plans hingewiesen und ein Ausschluss von Beeinträchtigungen gefordert.

- » Die gesamte Festsetzung zur Werbeanlage entfällt gänzlich. Damit unterliegt die geplante Errichtung im Baubeschränkungsbereich ausschließlich der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers.
- » Der vollständige Erhalt der Ausgleichsmaßnahme ist aufgrund des erforderlichen Umbaus des Knotenpunktes mit Spurerweiterungen und Straßenrandbereichen nicht möglich. Es handelt sich jedoch um eine vergleichsweise geringe Fläche (310 m²) ohne besondere naturschutzfachliche Bedeutung, deren Abgang durch die Neu-Anpflanzung von Gebüsch (625 m²) zudem adäquat ausgeglichen werden kann.

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Seitens des LfULG wurden zum Vorentwurf erhebliche Bedenken aus Sicht der Hydrogeologie geäußert, da zum damaligen Zeitpunkt eine Gefährdung der öffentlichen Trinkwasserversorgung, sowohl quantitativ als auch qualitativ nicht ausgeschlossen werden könne. Auch eine abschließende Ein-/Abschätzung war auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen nicht möglich. Es wurde insbesondere die

Forderung nach einem Nachweis zum Erhalt des Grundwasserdargebotes in der Fläche sowie zum Ausschluss der von qualitativen Veränderungen der öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzten Wasserversammlungen gestellt. Den Forderungen wurde, auch auf Grundlage eines gemeinsamen Erörterungstermines zum Thema Hydrogeologie, im Bebauungsplan wie folgt entsprochen:

- » Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens inkl. Monitoringkonzept zur Überwachung des Grundwassers vor, während und nach der Bauphase
- » Planung der Entwässerung zur Behandlung von Abwasser-/Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der besonderen Lage in der Trinkwasserschutzzone III
- » Ergänzung und Vertiefung des Umweltberichtes, insbesondere in Bezug auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser)
- » Verzicht auf eine eigene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Anlage von Stellplatzflächen. Das anfallende schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist vollständig aufzufangen, zu reinigen und abzuleiten.
- » Verzicht auf eine Festsetzung zu eigenständigen Aufschüttungen und Abgrabungen, um mögliche Durchörterungen zum Grundwasserleiter auszuschließen.

Auch in der Stellungnahme des LfULG zu den Entwurfsunterlagen stehen der Planung weiterhin Bedenken entgegen, die behördlich jedoch als behebbar angesehen werden. Dies betrifft insbesondere fachliche Unklarheiten im hydrogeologischen Gutachten sowie fehlende Informationen zu möglichen Eingriffen in den Untergrund (Gründungsarten).

Aus diesem Grund wurde eine weitere fachliche Erörterung am 23.08.2022 durchgeführt und in deren Ergebnis weitere Unterlagen nachgereicht, wodurch die gerügten Sachverhalte klargestellt und die Bedenken ausgeräumt werden konnten. Dies umfasst:

- » Erstellung und Übergabe einer erweiterten Bohrungsdokumentation und hydrogeologischen Bewertung
- » Erklärung und Bewertung zu den notwendigen Abtragungen durch den Vorhabenträger.

Zusammenfassung

Die im Vorentwurf hervorgebrachten Einwände und Hinweise wurden zum überwiegenden Teil in die Planunterlagen integriert. Es erfolgten umfassende Änderungen im Bereich Verkehr, Umweltschutz und Hydrogeologie. Die Anregungen und Bedenken im Entwurf waren mehrheitlich so geartet, dass keine Änderungen der Festsetzungen des B-Plans in Planzeichnung bzw. nur geringfügig redaktionelle Änderungen im Text erforderlich waren.

4 Begründung der Planwahl, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Ergebnis der Aussagen des Umweltberichtes kann festgestellt werden, dass den nachteiligen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen begegnet werden kann, sodass insgesamt nicht mit verbleibenden erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

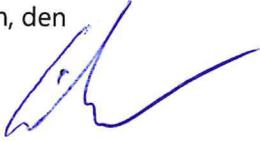
Anderweitige Planungsmöglichkeiten, sowohl standortbezogen als auch im Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen, kommen im vorliegenden Fall praktisch nicht in Betracht.

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit bezogen auf Art und Maß der vorgesehenen Nutzungen (Ausführungsalternative) ist ebenfalls nicht gegeben.

Insoweit ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan sämtliche planerischen Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter – freilich bei Beachtung der verfolgten städtebaulichen Ziele – ausschöpft.

Eine darüber hinaus gehende ernsthaft in Betracht kommende Planungsalternative ist deshalb nicht zu erkennen.

Bestätigt durch die Stadt Döbeln
Döbeln, den



Oberbürgermeister S. Liebhauser
Oberbürgermeister

