

Teil III

zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB

1 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB

Entsprechend § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan (BP) eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden von folgenden Trägern wesentliche umweltbezogene Hinweise gegeben:

- Landkreis Nordsachsen
- Landesdirektion Sachsen
- Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesverein Sächsischer Heimatschutz
- Naturschutzbund Deutschland Landesverband Sachsen e.V.

Folgende wesentliche Hinweise wurden während der **frühzeitigen Beteiligung** gegeben, die in den Umweltbericht bzw. den BP **eingearbeitet** wurden:

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen)

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich eine Trafostation. Muss oder soll diese erhalten bleiben, bedarf es einer planungsrechtlichen Festsetzung als Fläche für die Versorgung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, was folglich mit einer Verkleinerung des Baufeldes verbunden ist.

Berücksichtigung:

Die Trafostation im Süden des Plangebiets wurde als Fläche für Versorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Das Baufeld wurde entsprechend verkleinert.

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen)

Der o.g. Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg entwickelt, der im südlichen Planbereich eine Grünfläche und im Norden eine gewerbliche Baufläche darstellt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen.

Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Anpassung des FNP ist bereits in Kapitel 4 der Begründung enthalten

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen)

Als vorgezogener Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB ist er nach dem Satzungsbeschluss zur Genehmigung beim Landratsamt einzureichen.

Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Genehmigung des Bebauungsplans wurde in Kapitel 2 und 4 der Begründung aufgenommen

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen)

Wir weisen darauf hin, dass die Ausgliederung der Plangebietsfläche aus dem LSG „Mittlere Mulde“ vor dem Genehmigungsantrag erfolgt sein muss.

Berücksichtigung:

Die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet wird parallel zum BP-Verfahren betrieben

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen)

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden bau- und bodendenkmalpflegerische Belange durch o. g. Vorhaben nicht berührt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Vorhabenareal bisher nicht bekannte archäologische Funde (Bodendenkmale) befinden, die Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG darstellen, wird auf die Melde- und Sicherungspflicht gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

(1) Die bauausführenden Firmen für Rückbau-, Abbruch- und sonstige Erdarbeiten sind auf die Meldepflicht von Funden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

(2) Auftretende Funde sind umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Berücksichtigung:

Der Hinweis wurde in Kapitel 12 Hinweise in die Begründung aufgenommen

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen)

Durch die geplante Überbauung durch ein weiteres Gebäude für das am Standort bereits bestehende Autohaus kommt es zur Versiegelung einer Fläche, die als Grünland genutzt wird und bisher einer minimalen Beeinträchtigung unterlag. Unter Punkt 2.5 „Boden“ des Umweltberichts wird beschrieben, dass der Boden im Plangebiet keine besonderen Standortfunktionen aufweist. Diese Aussage ist so nicht korrekt. Aus den Geodaten der Bodenbewertungskarte 1 :50.000 des LfULG (BBW50 LFULG, 2012-B) geht hervor, dass der Boden am Standort aufgrund extremer Trockenheit durchaus besondere Standorteigenschaften aufweist. Eine Berücksichtigung der durch die Planung zusätzlich zulässigen Versiegelung von 3.328 m² auf der benannten Fläche in der Eingriffsbilanzierung nach der Handlungsempfehlung, wie im Umweltbericht richtig dargestellt, ist nicht erforderlich.

Berücksichtigung:

Kapitel 3.5 „Boden“ des Umweltberichts wurde entsprechend korrigiert.

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen)

Angesichts der bisher als Autostellflächen genutzten großen Flächen gegenüber des überplanten Areals ist aus Sicht des Bodenschutzes die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Grünland, das dem Außenbereich zugeordnet wird, nicht nachvollziehbar.

Sofern also die neu zu versiegelnden Flächen lediglich als Alternative für die bisher genutzten, bereits versiegelten, großen Flächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite genutzt werden sollen und eine Herstellung von weiteren Stellflächen nicht zwingend der Fall ist, sollte an dieser Stelle über eine Alternative zur Inanspruchnahme von Grünland, sowohl bezogen auf den Neubau im Teilbereich Süd, als auch bezogen auf den Teilbereich Nord mit der Schaffung weiterer Autostellflächen nachgedacht werden.

Berücksichtigung:

Die zwingende Notwendigkeit eines direkten räumlichen Zusammenhangs zwischen bestehendem Autohaus und neu zu errichtender Verkaufshalle wurde in der Begründung verdeutlicht.

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen)

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist aus immissionsschutztechnischer Sicht zu prüfen, ob das Plangebiet sich in die nähere Umgebung einfügt.

Es wird eine schalltechnische Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen des Plangebiets sowie hinsichtlich der Einwirkungen auf das Plangebiet vorgenommen.

Für die weitere Planung ergeht folgender Hinweis:

Die straßenzugewandte Seite des geplanten Verkaufsgebäudes liegt im Pegelbereich IV nach DIN 4109. Das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile des Verkaufsgebäudes sollte an straßenzugewandten Büroräumen 35 dB(A) gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 betragen. Für die straßenabgewandte Seite kann von einem Pegelbereich III ausgegangen werden. Das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile sollte dann 30 dB(A) gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 betragen.

Berücksichtigung:

Die schalltechnische Beurteilung wurde in das Kapitel 9 der Begründung aufgenommen. Die Hinweise zu den Lärmpegelbereichen im Plangebiet sowie den daraus resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile wurden unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen in den Entwurf aufgenommen.

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen)

In den Planungsunterlagen wird aufgeführt, dass ein Kompensationsdefizit von etwa 10.000 Biotopwertpunkten verbleibt, welches außerhalb des Plangebietes Süd extern umgesetzt werden soll und als Maßnahme noch festzulegen ist (siehe dazu auch Umweltbericht Kap. 8, S. 72).

Eine abschließende naturschutzfachliche und -rechtliche Stellungnahme kann erst nach Festlegung und Verrechnung einer derartigen Maßnahme erfolgen.

Berücksichtigung:

Die zum vollständigen Ausgleich notwendige Kompensationsmaßnahme M1 wurde in Entwurf, Begründung und Umweltbericht ergänzt.

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen)

Das Gebiet entwässert über eine eigene Druckleitung in die öffentliche Kanalisation des AZV „Mittlere Mulde“.

Im Werkstatt-, Wasch- und Tankbereich ist bei Anfall von mineralölhaltigem Abwasser die Beantragung einer Indirekteinleitergenehmigung bei der unteren Wasserbehörde erforderlich. Das Regenwasser sollte möglichst auf dem Grundstück verbleiben. Möglichkeiten dazu sind z.B. Dachbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser und großflächige Versickerung.

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist bei der unteren Wasserbehörde im LRA Nordsachsen zu beantragen.

Berücksichtigung:

Die Hinweise wurden in Kapitel 12 Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Hinweis (Landesdirektion Sachsen)

Der Ausweisung eines Baugebietes zur Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes Dübener Landstraße als Standort für Fahrzeughandel und Fahrzeugreparatur stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Anlass der Planung sind Entwicklungsabsichten eines am Standort bereits ansässigen Autohandels. Nach LEP 2013 Grundsatz 2.3.1.1 sind die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Gewerbestandorte zur Erhaltung und Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Gewerbebetriebe zu schaffen. Diesem landesplanerischen Anliegen wird mit dem Bebauungsplan Nr. 44 gefolgt. Baurechtlich stellt sich hierbei die Frage nach der städtebaulichen Begründung eines sonstigen Sondergebietes. Großflächiger Autohandel, in seinem am Markt typischen Agieren, ist in der Regel eine nach § 11 Abs. 3 Satz 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) atypische Einzelhandelseinrichtung, welche keiner Ausweisung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf. Hierfür sprechen das sehr schmale Sortiment von Autohäusern, seine Kombination mit Reparaturleistungen von nicht unwesentlichem Ausmaß sowie das Fehlen von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Haupt- und Beisortimenten. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO wäre durchaus geeignet, das Planungsziel der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung eines vorhandenen Autohausstandortes umzusetzen.

Mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes Kraftfahrzeughandel stellt sich aus Sicht der Raumordnung die Frage nach raumrelevanten Auswirkungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen, die § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Der Nachweis der Ziele der Raumordnung zum Handel ist zu erbringen. Dies betrifft insbesondere das Integrationsgebot nach LEP 2013 Ziel 2.3.2.3 und das Beeinträchtungsverbot nach LEP 2013 Ziel 2.3.2.5. Dies betrifft ebenso das Ziel 6.2.2 des RPIWS 2008 zur Sicherung und Stärkung der Innenstadt und Stadtteilzentren als Standorte des Einzelhandels. Mit Bezug auf

das vom Stadtrat der Stadt Eilenburg 2016 beschlossene Einzelhandelskonzept ist in Umsetzung v.g. raumordnerischer Ziele der Ausschluss jedweden Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu prüfen. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 ist zudem eine Auseinandersetzung mit den Leitzielen / Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu führen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind vom Stadtrat beschlossenen städtebauliche Entwicklungskonzepte bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Berücksichtigung:

Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO wurde beibehalten und in den Kapiteln 4 und 5 der Begründung entsprechend dargelegt.

Der Nachweis der Ziele der Raumordnung zum Handel wurde in Kapitel 4 der Begründung erbracht.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt wurde in Kapitel 4 aufgenommen.

Hinweis (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie)

Hinweise Geologie

Allgemeine geologische Verhältnisse im Plangebiet

Im Kapitel 2.4 des Umweltberichts sind bereits allgemeine geologische Sachverhalte beschrieben. Diese decken sich nicht mit unserem Kenntnisstand. In Auswertung vorhandener Unterlagen sind unter einer erfahrungsgemäß wechselnd mächtigen und in der Regel heterogen zusammengesetzten anthropogenen Auffüllung zunächst etwa 10 m bis 20 m mächtige fluviale Kiese und Sande, untergeordnet Schluff- und Tonlagen (Niederterrasse, Weichselkaltzeit) zu erwarten. Auenlehme sind erst westlich des Plangebietes ausgehalten. Unter den quartären Lockergesteinen folgen mehrere Zehnermeter mächtige Tertiärsedimente.

In den quartären Sanden/Kiesen ist der oberste Grundwasserleiter ausgebildet. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder im Zuge von niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten.

Hydrogeologie

Es ist vorgesehen, anfallendes Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu nutzen oder zu versickern.

Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 ist bereits „bei der Vorplanung der Versickerungsanlage sicherzustellen, dass sich im hydraulischen Einflussbereich keine Verunreinigungen befinden“. Da die Möglichkeit anthropogener Auffüllungen (mit ggf. signifikanten Schadstoffgehalten) für das Planareal vorab nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, sollte durch eine geeignete Vorerkundung nachgewiesen werden, dass keine anthropogenen Stoffanreicherungen mit hohem Freisetzungspotential in die geplante Maßnahme einbezogen werden. Aufgrund der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse am Standort (vermutlich keine signifikante Bedeckung des pleistozänen Grundwasserleiters durch bindige Deckschichten) wäre eine rasche vertikale Verlagerung von gelösten Stoffen in den oberflächennächsten Grundwasserleiter zu erwarten.

Bei Realisierbarkeit einer Versickerungsanlage vor dem Hintergrund der o. g. Randbedingungen sollte die Durchlässigkeit des Untergrundes standortkonkret im Rahmen mehrerer Versickerungsversuche ermittelt werden (gleichmäßig auf der vorgesehenen Versickerungsfläche verteilt) um die planmäßige Funktionstüchtigkeit der Anlage zu gewährleisten.

Baugrunduntersuchung

Sofern im Plangebiet Baumaßnahmen vorgesehen sind und keine standortkonkreten Angaben zu den Untergrundverhältnissen vorliegen (u.a. Schichtenaufbau, gesteinsphysikalische Kennwerte, Grundwasserverhältnisse), empfehlen wir, eine der Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchzuführen. Hydrogeologische Untersuchungen (siehe Ziffer 2.2 dieser Stellungnahme) sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

Regelungen des Lagerstättengesetzes und SächsABG

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

Wir bitten die Gemeinde Eilenburg, geologische Berichte/ Gutachten (z.B. Baugrundgutachten) der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben, damit wir die darin enthaltenen Geodaten in unser Archiv einpflegen können. Allgemein wird auf § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) in [7] hingewiesen.

Geodaten

In Auswertung des Geodatenarchivs liegen aus dem Plangebiet keine Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen vor. Aus dem angrenzenden Gelände sind entsprechende Daten vorhanden. Diese können unter dem Link (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm> recherchiert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de.

Weitere Geodaten, wie z.B. geologische Karten (www.geologie.sachsen.de, <http://www.sachsenatlas.de/> Karte) oder die hydrogeologische Karte HÜK 200 (<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/26715.htm>) stehen unter den angegebenen Internetverbindungen zur Verfügung.

Hinweise natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen.

Berücksichtigung:

Die Hinweise wurden in Kapitel 12 Hinweise in die Begründung aufgenommen

Hinweis (Naturschutzbund Deutschland Landesverband Sachsen e.V.)

Bei der Gegenüberstellung von ökologischen Bestands- und Planwert ergibt sich ein biotopbezogenes Defizit von 9.239 Werteinheiten (Biotopwertpunkte). Somit ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt gem. § 15 BNatSchG nicht gegeben. Für diesen Ausgleich sind entsprechend des gegenwärtigen Planungsstandes bisher nicht in den Unterlagen enthaltene Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich, welche zwingend einer rechtlichen Flächensicherung bedürfen. Dies ist entsprechend im Grundbuch zu sichern.

Berücksichtigung:

Die zum vollständigen Ausgleich notwendige Kompensationsmaßnahme M1 wurde in Entwurf, Begründung und Umweltbericht ergänzt.

Hinweis (Naturschutzbund Deutschland Landesverband Sachsen e.V.)

Für die Untersuchung des Vorkommens geschützter Arten wurde auf die Faunistische Sonderuntersuchung aus 2012 verwiesen. Die weiteren angegebenen Quellen für Artdaten wie Vorkommens- und Verbreitungskarten der Arten im Freistaat Sachsen (LfULG, 2008),

Atlas der Amphibien Sachsens (LFULG, 2015), Atlas der Säugetiere Sachsens (LFULG, 2009) oder der Atlas der Brutvögel Sachsens (LFULG, 2013) sind für den vorliegenden B-Plan als Datenquelle ungeeignet, da sie keine standortgenauen Daten enthalten

Für die Sonderuntersuchung 2012 wurde in den aktuellen Unterlagen (Pkt. 6.2. Datengrundlagen, S. 37 Umweltbericht) folgendes angegeben: „Für die Erfassung der Brutvögel wurde laut BIOCART 2012 folgendes methodische Vorgehen angewandt: Zwischen Ende März und Anfang Juli 2012 wurden im Untersuchungsgebiet acht flächendeckende Begehungen zur Kartierung der Avifauna durchgeführt. ...“

Diese Angabe hat der NABU mit seinen Unterlagen aus der Beteiligung zum Verfahren „B-Plan Nr. 41 „Photovoltaik Oberförsterwerder“ der Stadt Eilenburg“ (BIOCART 2012) überprüft und folgendes Ergebnis festgestellt:

Auszug aus unserer damaligen Stellungnahme des NABU zur Sonderuntersuchung: (damals Pkt. 2.1.7.2 Fauna sowie Pkt 5.3 und 5.5.4 Umweltbericht)

„Es ist fachlich unzutreffend, für die durchgeführten faunistischen Erhebungen von vier Erfassungsbegehungen im Frühjahr und Sommer zu schreiben „ ...“

· Der NABU stellt folgende Widersprüche zwischen den o.g. Angaben fest:

1. Für 2012 wurden von BIOCART vier Erfassungsbegehungen angegeben, jetzt wird behauptet, es wurden acht flächendeckende Begehungen durchgeführt.

2. Für den Umweltbericht 2012 wurde das Erstellungsdatum 18.06. angegeben, jetzt wird behauptet, die Begehungen wurden „zwischen Ende März und Anfang Juli“ durchgeführt.

Wir bitten um eine Antwort zu diesen Widersprüchen. zweifelhaft ist aus unserer Sicht, dass Biocart 2012 noch nach dem 8.6. 2012 (Erstellungstermin Umweltbericht) Erfassungen gemacht hätte.

Berücksichtigung:

Die Vorkommens- und Verbreitungskarten Sachsens (2008), der Atlas der Amphibien Sachsens (LFULG, 2015); der Atlas der Säugetiere Sachsens (LFULG, 2009) sowie der Atlas der Brutvögel Sachsens (LFULG, 2013) enthalten zwar keine punktgenauen Daten, dennoch wurden die Daten aus Sicht der Stadt Eilenburg für eine Relevanzprüfung zur Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums unter Berücksichtigung der im Vorhabenwirkraum vorhandenen Lebensräume als ausreichend eingeschätzt, um ein Vorkommen von Arten außerhalb ihres bekannten Verbreitungsgebietes mit hinreichender Sicherheit auszuschließen zu können (siehe Ablaufschema zur Prüfung des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG des LFULG, 2010). Die Quellen wurden daher weiterhin im Rahmen des speziellen artenschutzrechtlichen Beitrags verwendet.

Weiterhin wurden für den speziellen artenschutzrechtlichen Beitrag im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ der Stadt Eilenburg Artangaben aus der Faunistischen Sonderuntersuchung (FSU) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Photovoltaik Oberförsterwerder“ (BIOCART, 2012) verwendet, da der dort betrachtete Untersuchungsraum in großen Teilen deckungsgleich mit dem aktuellen Plangebiet ist und dieses in der Brutvogelkartierung vollständig erfasst wurde.

Seit 2012 hat sich der Biotopbestand im Plangebiet nicht wesentlich verändert. Somit ist davon auszugehen, dass das 2012 von BioCart festgestellte Arteninventar zum gegenwärtigen Zeitpunkt in einer ähnlichen Ausstattung im Plangebiet vorkommen wird.

Um diese Annahme zu untersetzen, wurde das Plangebiet durch das Büro Knoblich bei insgesamt 4 Vor-Ort-Begehungen im Januar, April, Mai und Juni 2016 begangen. Dabei wurden die vorliegenden Kartiererergebnisse (BIOCART, 2012) auf Plausibilität geprüft. Im Rahmen der Begehungen durch das Büro Knoblich konnten keine weiteren Arten festgestellt werden.

Bei der dem NABU vorliegenden Faunistischen Sonderuntersuchung aus der Beteiligung zum Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 41 handelt es sich um einen Zwischenbericht vom Juni 2012. Die Kartierungen der Avifauna wurden jedoch bis Anfang Juli 2012 fortgeführt und in einem Endbericht vom 10.09.2012 ausgewertet. Dieser Endbericht lag dem NABU zum damaligen Zeitpunkt nicht vor, wurde jedoch für den Bebauungsplan Nr. 44 verwendet. Daraus ergeben sich die vom NABU festgestellten Widersprüche. Dem Endbericht der FSU

ist zu entnehmen, dass zwischen Ende März und Anfang Juli 2012 acht flächendeckende Begehungen zur Kartierung der Avifauna durchgeführt wurden. Die einzelnen Begehungstermine sind in der Tabelle 3 der FSU aufgelistet.

Tabelle 3: Begehungstermine der Brutvogelkartierung.

Datum	Uhrzeit	Witterung
26.03.2012	08.00-11.00	10°C, sonnig, leicht windig
12.04.2012	17.00-20.00	18°C, leicht bewölkt, trocken, kaum Wind
16.04.2012	19.00-22.00	12°C, bedeckt, teils sonnig, kaum Wind
11.05.2012	06.00-09.00	22°C, sonnig, leicht windig, später schwül
29.05.2012	06.00-09.00	17°C, sonnig, kaum Wind
12.06.2012	05.00-08.00	22°C, sonnig, teils wolkig
27.06.2012	19.00-22.00	24°C, sonnig, leicht windig
11.07.2012	06.00-09.00	20°C, teils regnerisch, teils sonnig

Hinweis (Naturschutzbund Deutschland Landesverband Sachsen e.V.)

Zitat Pkt. 6.2. Datengrundlagen (S. 37 des aktuellen Umweltberichts) „Darüber hinaus wurden Vor-Ort-Begehungen durch das Büro Knoblich im Januar und April 2016 durchgeführt, bei denen es zunächst keine Hinweise auf regelmäßige Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Plangebiet gab.“

Kommentar NABU: Im Januar kann nur ein Bruchteil der in Sachsen vorkommenden besonders oder streng geschützten Tierarten erfasst werden. Dies wären z.B. der Biber oder der Fischotter, welche für das Planungsgebiet nicht relevant sind. Möglich wäre die Erfassung leerer Greifvogelhorste. Da aber entsprechende Bäume im Plangebiet fehlen, ist auch diese Erfassung nicht möglich. Aus Sicht unserer Naturschutzorganisation ist der Januar ein ungeeigneter Erfassungszeitraum für den Nachweis regelmäßiger Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet. Wir bitten um eine Antwort, welche geschützten Arten das planende Ingenieurbüro bei dieser Erfassung nachweisen wollte.

Berücksichtigung:

Der Aussage des NABU, dass im Januar nur ein Bruchteil der in Sachsen vorkommenden besonders oder streng geschützten Tierarten erfasst werden kann, wird zugestimmt. Dennoch ist eine Vor-Ort-Begehung des Plangebietes auch im Januar aus Sicht der Stadt Eilenburg sinnvoll, um die naturräumliche Ausstattung des Planungsraumes und das damit verbundene Habitatpotenzial besonders oder streng geschützter Tierarten abschätzen zu können. So konnte im speziellen artenschutzrechtlichen Beitrag im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 44 durch die Begehung im Januar zum Beispiel eine Nutzung der im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Gehölzstrukturen als Winterquartier durch Fledermäuse aufgrund des Fehlens von für Fledermäuse geeigneter Gehölze oder Gebäude (Gebäude verschlossen, Bäume ohne geeignete Höhlen) als unwahrscheinlich eingeschätzt werden.

Eine Begehung des Plangebiets ausschließlich im Januar wäre für eine Bestimmung des faunistischen Artenbestandes nicht ausreichend. Daher wurde das Gebiet zusätzlich im April, Mai und Juni 2016 durch das Büro Knoblich begangen. Weiterhin wurden Daten der Begehungen durch BIOCART zwischen Ende März und Anfang Juli 2012 ausgewertet. Um Unsicherheiten aufgrund verbliebender Kenntnislücken auszuschließen, wurde zudem eine worst-case Betrachtung auf Grundlage der angetroffenen Biotoptypen im Plangebiet durchgeführt.

Hinweis (Naturschutzbund Deutschland Landesverband Sachsen e.V.)

Zu: Kompensationsmaßnahmen ab S. 33 Umweltbericht

MI - Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Streuobst und einzelnen Strauchgruppen

„Im Westen des Plangebietes des Teilbereichs Süd ist extensiv genutztes Grünland zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Pflege sind die extensiv genutzten Grünlandflächen alternierend zu mähen.“

Diese Maßnahme wird vom NABU als fachlich zielführend bewertet und ausdrücklich unterstützt. Allerdings müssen aus unserer Sicht die Begriffe „extensiv“ und „alternierend“ zwingend mit eindeutigeren Vorgaben festgesetzt und beschrieben werden. Grund hierfür ist, dass

1. diese Festsetzungen artenschutzrechtlich und für den erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in den Naturhaushalt von entscheidender Bedeutung sind und

2. Mitarbeiter eines Autohauses in diesen Begriffen, unabhängig von einer eigenen Durchführung oder der Vergabe an Dritte, im Regelfall andere Auffassungen und Kenntnisse haben als fachlich mit der Landschaftspflege vertraute Personen. Z.B. kann für erstgenannte eine vier- oder fünfmalige Mahd in der Vegetationsperiode als extensiv bewertet werden. Oder es wird zur Hauptblütezeit gemäht. Und ggf. wird der Begriff „alternierend“ nicht verstanden oder ignoriert, weil er eine für die Grünflächenpflege nicht allgemein übliche Vorgehensweise fordert (Mahd unterschiedlicher Flächen zu unterschiedlichen Zeitpunkten).

Hierzu folgende Rechthinweise des NABU:

Verfassungsrechtlich zulässige Bestimmungen zum Inhalt und zu Beschränkungen des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz (GG) unterliegen den verfassungsrechtlichen Anforderungen der Bestimmtheit und der Normenklarheit. Das Rechtsstaatsprinzip verlangt, dass für den Bürger verbindliche Verwaltungsakte (hier Festsetzungen eines B-Plans) nach Inhalt, Gegenstand und Ausmaß hinreichend bestimmt sind. Das Erfordernis der hinreichenden Bestimmtheit einer Norm ergibt sich aus Art. 20 Abs. 3 GG, auch, um eine willkürliche Handhabung durch Behörden oder Gerichte auszuschließen. Es muss somit von dem durch eine behördliche Festsetzung belasteten Bürger mit ausreichender Bestimmtheit erkennbar sein, was von ihm in welchem Zeitraum verlangt wird (s. auch BVerwG, Beschluß vom 10.4.2000-IB 61/99). Dem genügt die hier bisher vorliegende Festsetzung nicht.

Berücksichtigung:

Die Kompensationsmaßnahme M1 wurde in Entwurf, Begründung und Umweltbericht präzisiert.

Hinweis (Naturschutzbund Deutschland Landesverband Sachsen e.V.)

Zitat S. 34 Umweltbericht

„Um den durch die Versiegelung verursachten funktionsbezogenen Eingriff vollständig auszugleichen, sind im weiteren Verfahren zusätzlich Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches festzulegen.“

Im Falle einer zusätzlichen Flächenversiegelung unter 3.328 m² kann sich die zusätzlich benötigte Fläche reduzieren.“

Einwendung NABU: Unsere Naturschutzorganisation empfiehlt, den vorgenannten Satz im Interesse einer besseren Verständlichkeit nochmals zu prüfen. Aus unserer Sicht kann man bei einer Flächenversiegelung von unter 3.328 m² nicht von einer zusätzlichen Flächenversiegelung schreiben.

Berücksichtigung:

Die Formulierung wurde im Entwurf überarbeitet.

Hinweis (Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.)

Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet, die notwendige Ausgliederung steht noch aus.

Berücksichtigung:

Die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet wird parallel zum BP-Verfahren betrieben.

Hinweis (Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.)

Nach § 17 (7) BNatSchG prüft die zuständige Behörde die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen. Hierzu kann sie vom Verursacher der Eingriffe die Vorlage eines Berichtes verlangen.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung einer Planung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Somit wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht aufgestellten Prognosen tatsächlich eingetreten sind und die Festsetzungen und vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren.

Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Kontrolle der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden in Kapitel 7 in die Begründung aufgenommen.

Folgende Hinweise wurden nicht berücksichtigt:

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen)

Die Grundflächenzahl soll laut textlicher Festsetzung Nr. 2.2 maximal 0,8 betragen. Als Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ soll die Fläche des Sondergebiets zuzüglich der Fläche der Maßnahme M 1 sein. Diese Maßnahmefläche soll als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und als Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Mit diesen Festsetzungen ist diese geplante Grünfläche/Maßnahmefläche nicht als Bauland zu werten und kann folglich nicht zur Berechnung der GRZ herangezogen werden (§ 19 Abs. 2 und 3 BauNVO). Unserer Einschätzung nach kann das festgesetzte Sondergebiet auch mit einer max. GRZ von 0,8 bebaut werden, weil eine 100 %-ige Vollversiegelung wohl nicht zu erwarten ist.

Alternativ kann § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO zur Anwendung kommen, die eine Überschreitung der GRZ in bestimmten Fällen zulassen bzw. nach denen die abweichenden Bestimmungen bereits im Bebauungsplan getroffen werden können. Wir weisen ebenfalls auf § 17 Abs. 2 BauNVO hin, wonach die Obergrenzen (der GRZ) aus städtebaulichen Gründen unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden können.

Berücksichtigung:

Als Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ wurde die Fläche des Geltungsbereiches beibehalten. Gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, (...) die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist. Weitere Erläuterungen sind in Kapitel 5.2 der Begründung enthalten.

Folgende wesentliche Hinweise wurden während der **Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB** gegeben, die in den Umweltbericht bzw. den BP **eingearbeitet** wurden:

Folgende wesentlichen Hinweise wurden berücksichtigt und in den Umweltbericht bzw. den Bebauungsplan eingearbeitet:

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen)

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll laut textlicher Festsetzung Nr. 2.2 maximal 0,8 betragen. Als Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ soll die Fläche des Sondergebiets zuzüglich der Fläche der externen Maßnahme M 1 sein. Folglich kann die Sondergebietsfläche zu 100 % versiegelt werden! Das ist rechtlich nicht möglich und widerspricht den Vorschriften der BauNVO!

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass Flächen, die als öffentliche oder private Grünfläche festgesetzt sind, einer Bebauung entzogen sind und deshalb nicht zum Bauland gehören.

Die Gemeinde kann lediglich gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit als es § 17 Abs. 1 BauNVO vorsieht erlauben. Dazu bedarf es städtebaulicher Gründe und weiterer in Satz 1 des § 17 Abs. 2 BauNVO angeführter Voraussetzungen. Die Voraussetzungen für eine Überschreitung sind dann von der planenden Gemeinde in der Begründung schlüssig darzulegen.

Weitere Möglichkeiten zur Überschreitung der Grundflächenzahl bietet § 19 BauNVO.

Im vorliegenden Fall ist, wie in der Begründung unter 5.2. angeführt, § 19 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO nicht anwendbar. In dieser Regelung wird Bezug genommen auf das Baugrundstück. Schon deshalb verbietet sich die zusätzliche Einbeziehung der externen Maßnahmefläche M1 als Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ.

Soll eine abweichende Bestimmung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan erfolgen, so ist eine sorgfältige städtebauliche Begründung erforderlich. Diese soll deutlich machen, dass sich die Gemeinde der Versiegelungsproblematik bewusst ist und erläutern, warum die zulässige Versiegelung im konkreten Fall hinnehmbar ist. Zu beachten ist desweiteren, dass Abs. 4 Satz 3 nur gestattet, abweichende Bestimmungen von Satz 2 zu treffen.

Berücksichtigung:

Die Festsetzung wurde dahingehend präzisiert, dass als Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ entsprechend § 19 Abs. 3 Satz 1 die Fläche des Baugrundstücks ist, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen)

Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen soll 8,0 m in Bezug auf den Höhenbezugspunkt FH 5,30 (derzeitige Firsthöhe des Autohauses) betragen. Das ist sowohl irreführend als auch rechtlich nicht möglich! Offensichtlich sind max. 13,30 m Höhe für die Oberkante der baulichen Anlagen beabsichtigt. Bei der Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist darauf zu achten, dass sich der erforderliche Bezugspunkt innerhalb des Bebauungsplangebiets befindet und zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhanden und nicht mehr veränderbar ist. Die Firsthöhe eines Daches ist aber veränderbar und daher nicht geeignet.

Berücksichtigung:

Der Höhenbezugspunkt wurde geändert. Dargestellt ist nun ein der anstehenden Topographie entsprechender Bezugspunkt.

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen)

Im Rahmen des Vorentwurfes wurden ausschließlich Büroräume als schutzbedürftige Nutzungen betrachtet. Neu aufgenommen wurden nunmehr auch Betriebswohnungen. Diese haben nachts einen höheren Schutzanspruch als Büroräume.

Weiterhin hat sich die Beurteilungsgrundlage für den Schallschutz geändert (DIN 4109-2: 2018-1).

Auf das Plangebiet wirken gewerbliche Immissionen von südlich, östlich und nordöstlich gelegenen Gewerbe- und Industriebetrieben sowie Straßenverkehrslärm durch die S11 ein.

Von Amts wegen wurde in einer überschlägigen Berechnung im Rahmen des Vorentwurfes geprüft, ob durch die Gewerbe- und Straßenlärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 eingehalten werden.

Die SOW nach DIN 18005 werden tags um ca. 2 dB durch den Straßenverkehrslärm überschritten.

Gemäß einer überschlägigen Berechnung von Amts wegen gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) liegt der maßgebliche Außenlärmpegel der straßenzugewandten Seite bei 71 dB(A) und im Lärmpegelbereich V.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ sollte für die Außenbauteile der Betriebswohnungen mindestens 41 dB(A) und für die Büroräume mindestens 35 dB(A)

gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 betragen. Die Anforderungen ergeben sich entsprechend Nr. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der Nutzungsarten.

Aufgrund der im Nachtzeitraum an den geplanten Nutzungen hervorgerufenen Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) ist entsprechend Hinweis gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 der ungestörte Schlaf selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenstern häufig nicht mehr möglich. Aus diesem Grund wird der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtung in den Schlafräumen empfohlen.

Berücksichtigung:

Die ermittelten Lärmpegel wurden in die Begründung unter Kapitel 10 ersetzt sowie auf der Planzeichnung geändert.

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen)

In diesem Zusammenhang möchten wir hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes nachfolgend Stellung beziehen:

1. Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung, die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" bzw. die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" mit Stand Dezember 2017, erschienen als Anhang I zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Eine lichte Breite geradliniger Zufahrten von mindestens 3 m ist zu garantieren.

Der Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge wird durch Kurven in Zu- oder Durchfahrten nicht behindert, wenn die in der Tabelle den Außenradien der Gruppen zugeordneten Mindestbreiten nicht unterschritten werden. Bei Sackgassen oder Stichstraßen ist darauf zu achten, dass die sogenannten Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Kraftfahrzeuge und andere Fahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.

2. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser. Soweit dem Rohrnetz kein oder nicht genügend Löschwasser entnommen werden kann und natürliche oder künstliche Gewässer nicht vorhanden sind oder nicht ausreichen, muss die Löschwasserversorgung durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 ergänzt werden. Richtwerte für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs in m³/h enthalten die vom Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen (FNFW) des Deutschen Instituts für Normung (DIN) in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) als Regel der Technik herausgegebenen DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 331 ff. Sind diese Löschwasseranlagen (Objektschutz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mind. 96 m³/h, bereitgestellt über mindestens zwei Stunden, auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden. Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein Protokoll zu erbringen.

3. Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrzufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird.

Bereits mit Beginn der Erschließungsarbeiten und der einzelnen Leitungsverlegungen ist auf die ausreichende Versorgung des Gebietes mit Löschwasser zu achten.

An den Löschwasserentnahmestellen ist eine Bewegungsfläche mit entsprechender Zufahrt für die Feuerwehr einzurichten.

Berücksichtigung:

Die Hinweise wurden in den BP unter Kapitel 12.17 ergänzt.

Folgende Hinweise wurden nicht berücksichtigt:

Hinweis (Landratsamt Landkreis Nordsachsen)

Durch die geplante Überbauung durch ein weiteres Gebäude für das am Standort bereits bestehende Autohaus kommt es zur Versiegelung einer Fläche, die als Grünland genutzt wird und bisher einer minimalen Beeinträchtigung unterlag.

Den Hinweisen aus der Beteiligung zum Vorentwurf hinsichtlich des Vorhandenseins besonderer Standortfunktionen der Böden am Standort, die durch die Planung größtenteils zerstört werden, wurde gefolgt.

Trotz des Hinweises in der vorherigen Beteiligung, dass die Reduzierung der Neuversiegelung u.a. erklärtes Ziel der Bundesregierung ist und nicht zuletzt aus § 1a (2) BauGB hervorgeht, kann hier nicht von der Inanspruchnahme der weitgehend unbeeinträchtigten Grünlandflächen abgewichen werden. Dies wird unter anderem in [2] unter Punkt 4.2 „übergeordnete Planungen“ plausibel erläutert.

Nicht nachvollziehbar ist hingegen die Aussage im gleichen Abschnitt, dass eine Entsiegelung von Flächen geprüft wurde. Die im Norden befindliche Fläche der ehemaligen Betonmischanlage befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Gemäß Entsiegelungserlass des SMUL (Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, 2009) ist bei der Inanspruchnahme unversiegelter Flächen, die gemäß Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen sind, stets prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zu prüfen bzw. ein Nicht-Vorliegen solcher Möglichkeiten entsprechend zu begründen.

Mit der vorliegenden, offensichtlich nicht mehr benötigten Fläche der ehemaligen Betonmischanlage besteht eine Möglichkeit zur Entsiegelung.

Sollte jedoch an der geplanten Maßnahme M1 festgehalten werden, wird aus bodenschutzfachlicher Sicht angeregt, die genannte Entsiegelung als eine Kompensationsmaßnahme, ggf. für einen anderen Eingriff, durchzuführen oder zur Verfügung zu stellen (Ökokontomaßnahme).

Berücksichtigung:

Auf die Entsiegelung der Fläche der Betonmischanlage wird nach Abstimmung mit dem Eigentümer und gleichzeitigem Vorhabenträger des BP verzichtet, da die Folgenutzung der Fläche noch nicht abschließend geklärt ist. Eine ggf. mögliche Entsiegelung widerspricht den derzeitigen wirtschaftlichen Plänen des Investors. Durch Realisierung der Maßnahme M1 werden die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert.

2 Begründung der Planungsvariante

Das bereits teilweise von Gewerbenutzung geprägte, ca. 16.136 m² große Plangebiet am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Eilenburg wird durch die Aufstellung des BP „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ baurechtlich gesichert. Dazu werden die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kraftfahrzeughandel und Kraftfahrzeugreparatur, als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität sowie als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Aufgrund der im BP festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ist eine Überbauung bzw. Versiegelung von bis zu 80 % möglich. Zusammen mit den Verkehrsflächen kann sich die versiegelte Fläche im Geltungsbereich des BP um bis zu 1.415 m² erhöhen. Dies führt im Plangebiet zu einem Verlust von intensiv genutztem Dauergrünland frischer Standorte, auch beweidet. Dadurch sind insbesondere die Schutzgüter Biotope, Fauna und Flora sowie Boden betroffen, wobei das Schutzgut Boden hinsichtlich seiner Teilfunktionen nur sehr geringe bis geringe Wertigkeiten aufweist und deshalb keine besonderen Bodenfunktionen bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Mulde“, so dass die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet angestrebt wird. Ca. 270 m nördlich des Plangebiets befinden sich das Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Dübener“, das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeau“ sowie das SPA „Vereinigte Mulde“ an, die in diesem Bereich die gleiche Grenze haben. Nach Westen weist das Plangebiet einen Abstand von ca. 320 m zum Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Dübener“ sowie zum FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeau“ und einen Abstand von ca. 190 m zum SPA „Vereinigte Mulde“ auf. Aufgrund der räumlichen Nähe zu diesen Schutzgebieten wurde eine FFH- bzw. SPA-Erheblichkeitsabschätzung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit bei den Arten des Anhangs II FFH-Richtlinie Biber und Fischotter, sowie bei der Art des Anhangs-I der Vogelschutz-Richtlinie Neuntöter vorhanden ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung für diese Arten kann unter der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V1, V5 und V6 ausgeschlossen werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des Anhangs I sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht zu erkennen.

Ca. 270 m nördlich und ca. 210 m westlich des Geltungsbereichs des Geltungsbereichs des BP befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Mulde mit Mühlgraben in Eilenburg. Da durch den Bebauungsplan keine Geländeänderungen vorgesehen sind, wird eine Beeinträchtigung des Überschwemmungsgebietes ausgeschlossen.

Die Stadt Eilenburg, Landkreis Nordsachsen gehört zur Planungsregion Leipzig-West Sachsen und liegt entsprechend des LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN LEP (2013) und des REGIONALPLANS WESTSACHSEN RPIWS (2008) als Mittelzentrum in einem verdichteten Bereich des ländlichen Raums an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig – Frankfurt(Oder)/Cottbus/Poznan. Gemäß Grundsatz 1.2.4 des LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013) sollen die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum 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 Errichtung eines Fordstores in unmittelbarer Stadtnähe zu Eilenburg entspricht diesem Ziel und wird nicht nur Arbeitsplätze sichern sondern auch als Anziehungspunkt für interessierte Käufer über die Stadtgrenzen hinaus wirken.

Der Grundsatz des Landesentwicklungsplans (2013) G 2.2.1.1, dass die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden soll und vorrangig auf Entsiegelung hingewirkt werden soll,

wird nur teilweise entsprochen. Eine wirtschaftliche Entwicklung im Sinne des Grundsatzes 1.2.4 des gleichen Planwerks kann nicht immer auf bereits versiegelten Flächen stattfinden. Um den Standort langfristig wirtschaftlich zu betreiben, muss ein direkter räumlicher Zusammenhang zwischen Autohaus und Stellplätzen ohne Nutzung von öffentlichen Straßen gegeben sein. Die Konzernvorgaben des Herstellers Ford zur Errichtung eines Ford-Stores beinhalten neben kurzen Wegen für die Kunden, ein einheitliches Gesamtbild von Gebäude und Abstellflächen, sowie markenspezifische CI-Vorgaben. Die Entfernung zwischen Ausstellungsflächen und dem Servicebereich ist, laut Ford, hierbei mit kürzesten Wegen zu planen. Allein die zu erwartenden Aufwendungen für eine Verbringung der Fahrzeuge zwischen den dann über einen Kilometer entfernten Einzelstandorten wurde in der gesamtunternehmerischen Betrachtung als erheblicher Kostenfaktor erkannt. Ein südlicher Anschluss des Neubaus an den bestehenden Betrieb ist hier nur folgerichtig.

Die überplante Fläche stellt sich als intensiv genutztes, ökologisch nur von mäßiger Wertigkeit einzustufendes Gebiet dar. Eine Entsiegelung von Flächen wurde geprüft. Die im Norden befindliche ehemalige Betonmischanlage soll vorerst nicht zurückgebaut werden. Für den Eingriff und Natur und Landschaft wird in unmittelbarer räumlicher Nähe eine 2.250 m² große Fläche aufgewertet. Dabei wird eine Wertsteigerung insgesamt um 1.860 Wertpunkte erreicht. Somit ist aus planerischer Sicht den Grundsätzen der Regionalplanung entsprochen.

Nach LEP 2013 Grundsatz 2.3.1.1 sind die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Gewerbestandorte zur Erhaltung und Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Gewerbebetriebe zu schaffen. Diesem landesplanerischen Anliegen wird mit dem Bebauungsplan Nr. 44 gefolgt. Dem Integrationsgebot nach LEP 2013 Ziel 2.3.2.3 ist bei der Ausweisung als sonstiges Sondergebiet nicht Rechnung zu tragen, da es sich bei einem Kfz-Handel nicht um ein innenstadtrelevantes, sondern um ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment handelt (siehe hierzu auch Kapitel 4.4). Entsprechendes gilt für das Integrationsgebot nach RPIWS 2008 Ziel 6.2.4. Aufgrund des nicht-zentrenrelevanten Sortiments eines Kfz-Handels ist die geplante Erweiterung des bestehenden Autohauses nicht dazu geeignet, das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell zu beeinträchtigen. Somit wird das Beeinträchtungsverbot nach LEP 2013 Ziel 2.3.2.5 beachtet. Entsprechendes gilt für das Ziel 6.2.2 des RPIWS 2008 zur Sicherung und Stärkung der Innenstadt und Stadtteilzentren als Standorte des Einzelhandels.

Der im REGIONALPLAN WESTSACHSEN, TEILFORTSCHREIBUNG STRAßENBAUVORHABEN B 87N LEIPZIG (A 14) - LANDESGRENZE SACHSEN/BRANDENBURG (KURZ: „B 87N“) (2012) dargestellte und im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013) nachrichtlich übernommene Korridor der B87n verläuft aufgrund des Vorranggebietes Natur und Landschaft Muldeau innerhalb des Stadtgebietes Eilenburg im Bereich der bestehenden Ortsumgehung Eilenburg, damit deutlich südlich des Plangebiets und tangiert deshalb die Planungen des Sondergebietes nicht.

Im REGIONALPLAN LEIPZIG WESTSACHSEN (Entwurfsstadium, 2017) sind Vorranggebiete festgelegt. Im Planungsraum befindet sich unmittelbar angrenzend das Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz. Die Grenzen des Vorranggebietes verlaufen dabei westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, entlang der vorhandenen Bebauung. Gemäß Ziel 4.1.1.14 sollen Nutzungsformen und -intensitäten dahingehend ausgerichtet werden, dass sie eine Reaktivierung der Landschaftspotenziale ermöglichen, einer naturnahen Entwicklung von Flora und Fauna dienen und ihre Beeinträchtigung ausgeschlossen wird. Durch die Erweiterung des Bebauungsplans nach Süden erfolgt keine Beeinträchtigung des Vorranggebietes.

Da die geplante Erweiterung des Autohauses nach Süden erfolgt und eine intensiv genutzte Dauergrünlandfläche überplant wird, wird ebenfalls dem Ziel 4.1.1 *Freiraumbeanspruchende*

oder –beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten werden entsprochen. Eine Erweiterung in das westlich angrenzende Vorranggebiet findet nicht statt, schutzwürdige Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

Die geplante Erweiterung des Betriebsstandortes entlang der Dübener Landstraße schließt eine Lücke zwischen der weiter südlich befindlichen Wohnbebauung und dem vorhandenen Autohaus. Die Erweiterung findet nicht in den offenen Landschaftsraum hinein statt, sondern spiegelt beinahe vollständig die im Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg ausgewiesene Gewerbliche Baufläche östlich der Dübener Landstraße. Das Ziel 4.4.1, welches auf eine Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials abzielt, kann insofern nicht vollständig erfüllt werden, weil ein räumlicher Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Bestandsgebäuden notwendig ist.

Der Kompensationsbedarf wird nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009) ermittelt.

Das bei einer Ausnutzung der maximal möglichen Versiegelung sich ergebende biotopbezogene Defizit für den Geltungsbereich des BP wird durch eine parallel zu potenziellen Bauvorhaben im Plangebiet durchzuführende Anlage von Streuobst auf extensiv genutztem Grünland teilweise ausgeglichen. Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushalts verbleiben. Das Vorhaben steht dann im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG und ist hinsichtlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zulässig. In der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung wird festgestellt, dass bei Durchführung des Vorhabens bzw. im Rahmen der Bauantragsverfahren unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der Kompensationsmaßnahmen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet werden. Sollten im Rahmen der Vermeidungsmaßnahme V 6 im Baubereich genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrelevanter Tierarten nachgewiesen werden, werden ggf. Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Nach Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger wurde die Planung in folgenden wesentlichen Punkten angepasst:

1. Übernahme der schalltechnischen Beurteilung in den Bebauungsplan und die Begründung
2. Übernahme des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eilenburg in die Begründung
3. Durchführung eines Ausgliederungsverfahrens aus dem Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ parallel zum Bauleitplanverfahren
4. Übernahme der Aussagen des Geotechnischen Berichts in Begründung und Umweltbericht
5. Erarbeitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg im Parallelverfahren

Büro Knoblich

Zschepplin, den 18.02.2019