

### **Teil III**

zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

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

Entsprechend § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan (FNP) eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan 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 Hinweise gegeben:

- Landratsamt Nordsachsen

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

Hinweis (Landratsamt Nordsachsen)

Zu hinterfragen ist, warum die Kapitel 4 und 5 (Erschließung und Immissionsschutz) in die Begründung aufgenommen wurden. Die hier enthaltenen Aussagen sind konkret auf das Vorhaben zugeschnitten, das über den o.g. Bebauungsplan Baurecht erhalten soll.

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde beachtet, die Kapitel wurden entfernt.

Hinweis (Landratsamt Nordsachsen)

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Berücksichtigung

Das Kapitel Lärmschutz wurde aus dem FNP entfernt, die Hinweise dazu wurden in die Begründung und die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

Folgende Hinweise wurden **nicht berücksichtigt**:

Hinweis (Landratsamt Nordsachsen)

Durch die Stadt Eilenburg ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt. Ein bisher als Gewerbe- und Grünfläche dargestellter Bereich soll zukünftig als Sondergebiet Kfz entwickelt werden.

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

Berücksichtigung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird ausführlich im Kapitel 3 der Begründung des FNP dargelegt. Die geplante Erweiterung des vorhandenen Betriebsstandortes nach Süden fügt sich raumordnerisch in die Umgebung ein.

### Hinweis (Landratsamt Nordsachsen)

Im Flächennutzungsplan wurden die auf die schutzbedürftigen Nutzungen einwirkenden Emissionen betrachtet und konkrete Ausführungen in der Begründung mit der Bestimmung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile aufgenommen.

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 (des Bebauungsplanes) 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 Lärmpegelbereiches 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.

Der Stadt Eilenburg wird empfohlen zu prüfen, ob bereits im Flächennutzungsplan die Schalldämmmaße der Außenbauteile konkret bestimmt werden müssen. Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 Nr. 6 BauGB sind im Flächennutzungsplan die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG darzustellen.

### Berücksichtigung

Das Kapitel Immissionsschutz wurde aus der Begründung zum FNP entfernt, alle maßgeblichen Festlegungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

## **2 Begründung der Planungsvariante**

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) soll folgendes Ziel erreicht werden:

- Darstellung der Fläche des Autohaus Gegner und des Bereichs südlich davon als sonstiges Sondergebiet „Kfz“
- Darstellung der Flächen für Ersatzmaßnahmen nördlich des geplanten Sondergebietes „Kfz“ als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Stadt Eilenburg liegt der am 29.06.2009 genehmigte FNP vor. Dieser trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.11.2009 in Kraft. Die 1. Änderung erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans (BP) Nr. 38 „Zum Landwirt“ und wurde am 04.03.2016 wirksam. Die 2. Änderung erfolgte unter anderem aufgrund der bauleitplanerischen Umsetzung des Einzelhandelskonzepts (EHK) durch Neuausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes an der Ziegelstraße und gleichzeitiger Herausnahme des Standortes "Schondorfer Mark" als Sondergebiet Handel sowie der Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche entlang der Straße „Am Grünen Fink“ und wurde am 29.09.2017 wirksam.

Zur Schaffung von Baurecht für das Autohaus Gegner wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Gewerbegebiet Eilenburg Ost westl. Dübener Landstraße“ (vom 15.07.1991, in Kraft seit 10.01.1992) aufgestellt. Im FNP ist der Geltungsbereich dieses VEP als gewerbliche Baufläche und der Bereich südlich davon als Grünland dargestellt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Areals als Standort für den Fahrzeughandel zu schaffen, soll das Gebiet als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan soll als vorgezogener Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB nach dem Satzungsbeschluss zur Genehmigung beim Landratsamt Nordsachsen eingereicht werden. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“, Eilenburg. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil die im besagten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den Darstellungen des wirksamen FNP entgegenstehen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 44 ist es, die derzeitige Fläche des bestehenden Autohauses zu erweitern und südlich davon eine neue Verkaufshalle zu errichten. Diese steht aufgrund der notwendigen Betriebsabläufe in direktem Zusammenhang mit dem bereits heute vorhandenen Autohaus sowie den dazugehörigen gemeinsamen Ausstellungsflächen im Außenbereich des Autohauses. Die Erschließung erfolgt vom Gelände des bestehenden Autohauses aus. Entsprechend wird das betreffende Gebiet in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans auf einer Fläche von ca. 1,09 ha als geplantes sonstiges Sondergebiet „Kfz“ dargestellt. Die Flächen für Ersatzmaßnahmen nördlich des geplanten Sondergebietes „Kfz“ werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Die Stadt Eilenburg, Landkreis Nordsachsen gehört zur Planungsregion Leipzig-West Sachsen und liegt entsprechend des LANDESENTWICKLUNGSPANS 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 LANDESENTWICKLUNGSPANS 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 in Natur und Landschaft wird in unmittelbarer räumlicher Nähe eine 2.250 m<sup>2</sup> 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 der 3. Änderung des FNP 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. 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 (Entwurf, 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.

Nach Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger wurden keine wesentlichen Änderungen der Planung durchgeführt.