

# Große Kreisstadt Döbeln

## Bebauungsplan Nr. 17/2019 „Walduferviertel“

vormals Bebauungsplan Nr. 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“

### Erklärung nach § 10 a (1) BauGB

#### Planungsabsicht

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

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden ca. 40 % der Flächen als Wohngebiete und ca. 60 % der Flächen als Mischgebiete festgesetzt. Es hat sich gezeigt, dass insbesondere die Planung von Mischgebieten schwer umsetzbar ist, weil Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe nicht auszuschließen sind. Deshalb sollen Mischgebiete hauptsächlich nur dort ausgewiesen werden, wo bereits gemischte Baustrukturen im Bestand vorhanden sind. Im Plangebiet wird nunmehr der Anteil an Wohngebieten auf 80 % erhöht und der Anteil an Mischgebieten auf 20 % reduziert. Im nördlichen Bereich werden ca. 6.000 m<sup>2</sup> Bauflächen als Grünflächen dargestellt, weil hier aufgrund der Vornutzung kein tragfähiger Baugrund vorhanden ist.

Angestrebt ist die Entwicklung eines Wohnquartiers, welches vordergründig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Im Randbereich zur Eichbergstraße wurden die vorhandenen gewerblichen Nutzungen berücksichtigt.

Die Große Kreisstadt Döbeln möchte mit der Überplanung des Standortes der bestehenden Nachfrage nach Eigenheimstandorten in zentrumsnahen, landschaftlich attraktiven Lagen entsprechen. Im Plangebiet können ca. 60 Eigenheime sowie vier Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Das entspricht einem Baubedarf von ca. drei Jahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 15,3 ha. Das Plangebiet wird nach Abriss der ehemaligen Zuckerfabrik heute in großen Teilen als Wiesenfläche bewirtschaftet. Vereinzelt sind Gehölzbestände vorhanden. In Randlage der ehemaligen Zuckerfabrik haben sich im Norden und Westen Waldflächen entwickelt. Im Bereich der Aue der Freiburger Mulde sind extensive Wiesenflächen vorhanden.

Die Sparkasse Döbeln hat die Flurstücke 1017, 1018, 1020, 1289/2, 6302 und 6303 der Gemarkung Döbeln der ehemaligen Zuckerfabrik erworben, um die Flächen für nachgefragte Wohnformen zu erschließen und zu vermarkten. Insgesamt sollen ca. 60 Wohngebäude mit 1 bis 2 Wohnungen sowie vier Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Die in der Zuckerfabrikstraße und in der Eichbergstraße vorhandenen Wohngebäude und nichtstörenden Gewerbebetriebe werden unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans einbezogen.

Zufahrten zum Plangebiet sind von der B 175 (Bahnhofstraße) über Weststraße und Sternplatz gegeben. Die Zuckerfabrikstraße, Max-Planck-Straße und Eichbergstraße sichern die randliche Erschließung des Plangebietes.

### **Flächennutzungsplan**

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

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und im Bereich der Muldenaue als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung erfolgte aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung durch die Zuckerfabrik.

Erst nach Abriss der Zuckerfabrik wurde der Bebauungsplan Nr. 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“ (in Kraft seit 15.08.1996) aufgestellt. Die städtebauliche Konzeption dieses Bebauungsplans ist nicht mehr zeitgemäß und Bedarf daher einer Anpassung an aktuelle Bedarfe und Nachfragen nach Wohnstandorten in der Stadt Döbeln.

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

Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans kann bei Anwendung des § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) entfallen. Das Gesetz regelt folgendes: „Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.“

Um den § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB anwenden zu können, sind dringende Gründe anzuführen. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Döbeln gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 17/2019 „Walduferviertel“, vormals Bebauungsplan Nr. 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“ von entscheidender Bedeutung.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes insbesondere im Bereich der selbstgenutzten Wohneinheiten hat in den letzten Jahren zunehmend an Dynamik gewonnen. Die Stadt Döbeln ist ein attraktives Mittelzentrum mit derzeit knapp 24.000 Einwohnern im verdichteten ländlichen Raum und ist bestrebt, die Wohnbauflächenentwicklung mit Weitblick zu steuern. Dabei liegt insbesondere ein Schwerpunkt auf der Stärkung der Innenentwicklung und auch der Revitalisierung von Brachflächen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Döbeln aus dem Jahr 1992 sah hingegen Wohnbauflächenpotentiale vordergründig auf der Erschließung der grünen Wiese am östlichen und nordöstlichen Stadtrand vor. Die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen besitzt nunmehr Vorrang gegenüber dem damaligen Planungsansatz der Wohnbauflächenentwicklung.

Um den bestehenden Bedarf an innerstädtischen Bauflächen zu bedienen, ist der Bebauungsplan Nr. 17/2019 „Walduferviertel“, vormals Nr. 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“ gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan zu führen.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen von Anwohnern oder der Öffentlichkeit vorgebracht.

### **Behördenbeteiligung:**

#### Waldflächen – LRA Mittelsachsen, Untere Forstbehörde

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

Am 17.04.2019 fand ein Scoping-Termin zur Abstimmung des Bebauungsplans mit der Unteren Forstbehörde statt. Zu den Waldflächen im Westen und Norden des Plangebietes ist auf Vorschlag mit der zuständigen Forstbehörde beim LRA Mittelsachsen bei Anlage eines öffentlichen Weges der Waldabstand nach Sächsischem Waldgesetz von 30 m nicht maßgebend. Aufgrund der bestehenden Verkehrssicherungspflicht unterliegen die Bäume innerhalb der Waldflächen einer regelmäßigen Kontrolle. Ein weiterer Abstand zur Wohnbebauung entfällt damit. Gemäß Stellungnahme der Forstbehörde beim LRA Mittelsachsen vom 05.02.2020 ist zu beachten, dass die Straßen und Wege zwischen Wald und bebauter Fläche öffentlich gewidmet sein müssen, damit die Bebauung von der erhöhten Verkehrssicherungspflicht bei öffentlichen Straßen profitieren kann.

Im Bebauungsplan werden die dem Wald vorgelagerten Rad-/Fußwege als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine öffentliche Widmung des Weges ist erst nach dessen Realisierung möglich. Von daher erfolgte für die zum Wald benachbarten Bauflächen eine Festsetzung baulicher und sonstiger Nutzungen für einen bestimmten Zeitraum.

#### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

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

liegen, wurden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan von Bebauung freigehalten. Vorhandene Waldflächen wurden zum Erhalt festgesetzt.

Entsprechend der Ermittlung im Umweltbericht sind die seit 1996 rechtskräftige und die aktuelle Planung hinsichtlich ihrer Eingriffsintensität als gleichwertig anzusehen. Damit ist ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich.

#### Naturschutz

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

Um darzulegen, inwiefern die Verbote des § 44 BNatSchG zutreffen, der Verbotstatbestand durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann oder Ausnahmemöglichkeiten zu prüfen sind, ist nach dem Urteil C-98103 EuGH vom 10.01.06 und dem geänderten Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 für alle Vorhaben, auch außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten, bei denen streng und besonders geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Arten der Vogelschutzrichtlinie in ihren Lebensräumen berührt sind, zur Bewältigung der Schutzbelange dieser benannten Tierarten die Erarbeitung einer speziellen Artenschutzprüfung erforderlich. Innerhalb der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind insbesondere die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Abwendung der Verbote des § 44 BNatSchG im Sinne des § 44 (5) BNatSchG oder für eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 (2) BNatSchG zu prüfen. Dazu zählen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen die zur Vermeidung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der geschützten Arten notwendig sind.

Durch die G.U.B. Ingenieur AG, Zwickau erfolgte eine Artenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebietes mit Stand 12.08.2019. Bei der am 06.06.2019 von der G.U.B. durchgeführten Begehung wurden die Freifläche sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen auf Tierarten oder Spuren dieser untersucht. Besonderes Augenmerk lag dabei auf Nestern von Vögeln sowie auf Spalten und Höhlen in den Gehölzen. Außerdem wurden Totholzstämme untersucht und potenzielle Quartiere für bodengebundene Arten (Reptilien, Amphibien) betrachtet. Die artenschutzrechtliche Beurteilung ergab, dass das untersuchte Areal potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender geschützter Arten beherbergt. Dies betrifft vor allem die potenziellen Habitatstrukturen der Zauneidechse, die gefundenen Totholzstrukturen als Lebensraum xylobionter Käfer sowie Höhlen und Spalten im Gehölzbestand, welche als Nistplatz für Vögel und Tagesquartiere für Fledermäuse geeignet sind.

Mit der geplanten Nutzung des Areals kommt es zum Verlust von vorgefundenen Strukturen. Dies ist mit einem Verlust von nachgewiesenen und (potenziell) vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tierarten verbunden. Der Verlust (potenziell) vorhandener Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist durch geeignete Ersatzquartiere zu kompensieren, welche mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Damit besteht das Erfordernis, einen vollständigen Artenschutzfachbeitrag zu erstellen. Die erforderlichen Begehungen wurden für

Brutvögel am 31.03. - 01.07.2020 (11 Begehungen), für Fledermäuse am 18.05.2020 – 28.07.2020 (5 Begehungen) und für Reptilien am 08.05. – 23.09.2020 (9 Begehungen) durchgeführt.

Entsprechend dem Artenschutzfachbeitrag B-Plan "Walduferviertel" vom 16.11.2020, G. U. B. Ingenieur AG, Zwickau wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan verankert:

- - Durchführung notwendiger Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen,
- Kontrolle von zu entfernenden Gehölzen auf Besatz durch Fledermäuse,
- Ökologische Baubegleitung,
- Erhalt und Schutz von Gehölzbeständen,
- Verminderung von Lärmemissionen,
- Verminderung von Schadstoffen,
- Verminderung von optischen Störreizen,
- Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen,

Entsprechend dem Artenschutzfachbeitrag B-Plan "Walduferviertel" vom 16.11.2020, G. U. B. Ingenieur AG, Zwickau wurden folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Bebauungsplan verankert:

- Anbringen von Nisthilfen für Vögel  
Die Nistkästen sind auf alle Gehölzbereiche (außerhalb Störungszonen) im Untersuchungsgebiet zu verteilen. Auch an Einzelbäumen zwischen dem Fluss und Gehölzbestand können Kästen montiert werden.
- Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse  
Die Quartierkästen sind auf alle Gehölzbereiche (außerhalb Störungszonen) im Untersuchungsgebiet zu verteilen. Auch an Einzelbäumen zwischen dem Fluss und Gehölzbestand können Kästen montiert werden
- Aufwertung eines Lebensraumes für Zauneidechsen  
Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme sind in den Eingriffsbereichen angetroffene Individuen der Zauneidechse auf eine nicht überplante Fläche im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umzusetzen (Flurstück 1/11, Gemarkung Döbeln). Dieses Ausweichhabitat ist in Richtung der Wohnbauflächen mit einem Reptilienschutzzaun zu umzäunen und durch die Installation geeigneter Strukturelemente (Kombinationsstrukturen aus Steinhäufen, Totholzhaufen und Sandhaufen) als Lebensraum für Zauneidechsen aufzuwerten. Dabei sollten insgesamt je zehn Steinhäufen, Totholzhaufen und Sandhaufen jeweils mit einer Grundfläche von ca. fünf mal drei Metern und einer Höhe von ca. einem Meter auf der Ausgleichsfläche verteilt werden.
- Installation von Ersatzquartieren an Carports  
Zur Verbesserung der Quartierstrukturen für Fledermäuse sind im Rahmen der Objektplanung zu den geplanten Carports (Teilfläche WA 7) an einer Seite eine Verschalung mit zwei Quartierkammern vorzusehen. Diese Verschalung soll für Zwergfledermäuse optimiert werden, um den Quartierstandort im Bereich für diese Art aufzuwerten.

Diese Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Damit wird gesichert, dass Vegetationsbestände erhalten bzw. gleichwertige Bestände im Plangebiet oder benachbart wieder angelegt, Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden sowie ein ausreichendes Nahrungsangebot sichergestellt werden. Bei Umsetzung der

Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Es ist vorübergehend mit Eingriffen in den Vegetationsbestand und die daran gebundene Fauna zu rechnen. Es ist aber davon auszugehen, dass adäquate Lebensräume wieder hergestellt werden.

### Wasserwirtschaft

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Gemäß Aussage aus der Stellungnahme des Abwasserzweckverband Döbeln-Jahnatal vom 29.01.2020 ist das Ableiten des Schmutzwassers an den angrenzenden Mischwasserkanal möglich. Die Ableitung der häuslichen Schmutzabwässer kann ohne Vorbehandlungen erfolgen. Im nachgeordneten Verfahren ist in der Erschließungsplanung die Schmutzwassermenge für das Plangebiet zu ermitteln und weitere Maßnahmen zur inneren und äußeren Erschließung mit dem Abwasserzweckverband Döbeln-Jahnatal abzustimmen.

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

### Immissionsschutz

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

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke 6255 Chemnitz – Riesa. Weiter südlich verläuft die Bahnstrecke 6386 Borsdorf – Coswig. Mit dem Einwirken von Schienenverkehrsgeräuschen auf das Plangebiet ist deshalb zu rechnen. Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose liegen an den untersuchten Immissionsorten keine Überschreitungen der Orientierungswerte im Tageszeitraum vor. Im Nachtzeitraum liegen Überschreitungen in den Baugebieten WA 7 und MI 3 vor. Die höchsten Überschreitungen (max. 4,2 dB) betreffen den westlichen Bereich des MI 3, der durch einen Dachdeckerbetrieb gewerblich genutzt wird. Am Rand der westlichen Baugrenze im WA 7 betragen die Überschreitungen noch bis zu 3 dB.

Durch die B 175, B 169 und die A 14 ist mit Lärmeinwirkungen zu rechnen. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden an allen Immissionsorten unterschritten. Da im Ergebnis der Überlagerung von Schienen- und Straßenverkehrslärm Überschneidungen der schalltechnischen Orientierungswerte prognostiziert wurden, wurden Überlegungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgenommen. Die Untersuchungen ergaben, dass bereits bei einer 2 m hohen Lärmschutzwand Überschreitungen nur noch in den Wohngebieten bis max. 1,5 dB vorliegen. Bei einer 3 m hohen Lärmschutzwand verbleiben Überschreitungen bis max. 0,8 dB im südöstlichen Bereich der Zuckerfabrikstraße. Erst bei einer 4 m hohen Lärmschutzwand

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

Deshalb wurden passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung lärmempfindlicher Räume zur lärmabgewandten Seite, ggf. Einbau schalldämmter Belüftungseinrichtungen) im Bebauungsplan festgesetzt.

Unter Betrachtung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 liegen die Baugebiete WA 7 und MI 3 im Lärmpegelbereich III. Das bedeutet, dass hier ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen ist.

Die übrigen Baugebiete liegen innerhalb der Lärmpegelbereiche II. Hier bestehen aufgrund der üblichen Baustandards keine erhöhten Ansprüche an die Schalldämmung der Außenhaut.

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

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

Durch die Immissionschutzbehörde des Landkreises Mittelsachsen wurde die Richtigkeit der Schallimmissionsprognose bestätigt.

### Klimaschutz

Eine klimagerechte Bauleitplanung bevorzugt die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung. Kompakte Siedlungsstrukturen und die Reduzierung der Stadtumlandwanderung steigern die Effektivität von Infrastrukturnetzen (z.B. Energie- und Verkehrsnetze). Die bestehenden Leitungen, Straßen und ÖPNV-Linien erfahren eine bessere Auslastung. Außerdem kann in der Konsequenz auf neue Verkehrsflächen, die dem überörtlichen Verkehr und den örtlichen Hauptverkehrszügen dienen, verzichtet werden. Durch eine geringere Inanspruchnahme von derzeit land- oder forstwirtschaftlich genutzten oder sonstigen Grün- und Freiflächen für Bauflächen wird die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gestärkt. Die bauliche Entwicklung im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und der Verdichtung innerstädtischer Bereiche. Damit wird den Zielen des Klimaschutzes entsprochen.

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

Nahwärmeversorgung zu beachten. Darüber hinaus sind auch innerhalb der Wohn- und Mischgebiete Solaranlagen zur Wärmeerzeugung und zur Gewinnung von elektrischem Strom möglich.

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

### **Planungsalternativen:**

Innerhalb des Plangebietes besteht seit 1996 Baurecht für die Errichtung von Wohn- und Mischgebieten. Die Planung wurde bisher nicht umgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich in städtisch erschlossener Lage unweit des Stadtzentrums. Die stadtechnische Erschließung kann ausgehend von vorhandenen Leitungen in umliegenden Straßenräumen erfolgen. Der Teil des Plangebietes, welcher Baugebiete ausweist, liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Freiburger Mulde.

Da die erschlossenen Baugebiete im Stadtgebiet weitestgehend ausgelastet sind wäre bei anhaltendem Bedarf nach Standorten für Wohnbebauung insbesondere für Eigenheime die Alternative, landwirtschaftliche Flächen zu überplanen und zu bebauen. Das würde aber der Nachhaltigkeitsstrategie widersprechen, die eine Reduzierung der Neuversiegelung zum Ziel hat.

Somit bestehen keine Alternativen, den Bedarf an Eigenheimen im Stadtgebiet an anderen Standorten zu decken.

Die Nullvariante (keine bauliche Entwicklung im Plangebiet) würde dazu führen, dass der bestehende Wohnungsbedarf im Stadtgebiet nicht gedeckt werden könnte.

Das Plangebiet könnte weiterhin als Grünfläche (Weidefläche) genutzt werden. Bei Aufgabe der Nutzung würde die Verbrachung fortschreiten und letztlich würden weitere Waldflächen entstehen.

Döbeln, den 10. 11. 2021



Oberbürgermeister