Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 102/FB4/2018/1

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.08.2018	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	03.09.2018	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Billigung und Beschluss zur Offenlage des Entwurfs 3. Änderung Flächennutzungsplan, Bereich Dübener Landstraße

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der Begründung vom 16.08.2018 für den Bereich Dübener Landstraße (Anlage) und beschließt diesen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

2. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf und der Begründung nach § 4 (2) BauGB erfolgt gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans soll ein geplantes Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung Kraftfahrzeughandel und Kraftfahrzeugreparatur, im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße" dargestellt werden.

Die ca. 1,1 Hektar große Fläche ist derzeit als gewerbliche Baufläche (bestehender Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „Gewerbegebiet Eilenburg Ost westl. Dübener Landstraße" und als Grünfläche (südlich des VEP-Gebiets) ausgewiesen. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Änderung erfolgt gemäß § 8 (3) S. 1 BauGB im Parallelverfahren, also gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße". Die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB können entfallen, da der damit beabsichtigten Hinweispflicht bereits mit den frühzeitigen Beteiligungen aus dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans nachgekommen wurde, mögliche Betroffene dadurch über die Änderung des Flächennutzungsplans informiert waren und zusätzliche Erkenntnisse nicht zu erwarten sind.

Hinweis:
Im Bauausschuss am 13.08.2018 wurden Ergänzungen der Planunterlagen erläutert und anschließend in den Entwurf eingearbeitet. Diese Ergänzungen sind farblich hervorgehoben. In den Exemplaren für die Beteiligung wird auf diese Hervorhebung verzichtet.

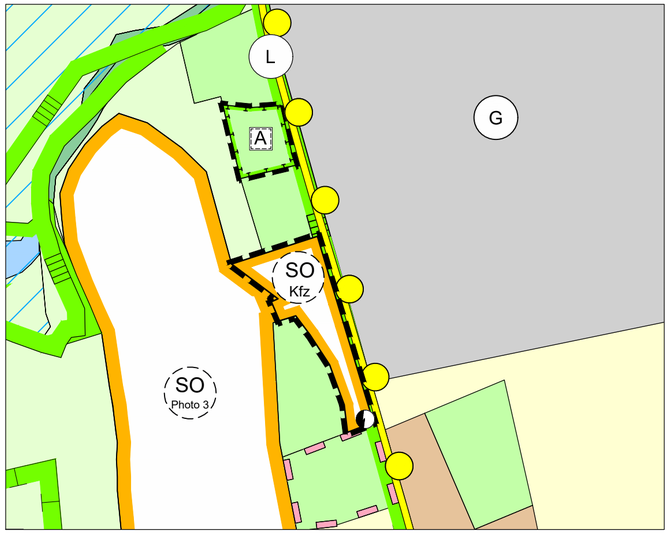
Anlage:
Entwurf der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht vom 16.08.2018

finanzielle Auswirkungen	ja ☐	nein ☒

Die Ford Autohaus Gegner GmbH verpflichtete sich durch den städtebaulichen Vertrag vom 10.08.2016 zur Übernahme aller Planungskosten.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 4 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg



wirksamer FNP der Stadt Eilenburg vom September 2009
(Ausschnitt)

Änderungsbereich

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- M — Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- G — Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO Kfz — Sondergebiet Kfz geplant (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- SO — Sondergebiet geplant/SO3 Solarenergie (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

- örtliche Hauptverkehrsstraßen
- örtlicher Hauptweg (hier Rad-Wanderweg)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- Flächen für Elektrizität

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- Grünfläche
- Grünfläche mit Siedlungsbestand

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- Flächen für Wald
- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; gemäß Umweltbericht
- A — Kompensationsflächen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (nachrichtlich übernommen)
- L — Landschaftsschutzgebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Eilenburg hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eilenburg beschlossen (Beschluss - Nr.: .....) sowie den Entwurf der 3. Änderung des FNP gebilligt und zur Offenlegung bestimmt. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Billigung und Offenlage des Entwurfs erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Eilenburg Nr. ..... am ..... In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und das eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umweltrechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umweltrechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

   Eilenburg, den .....

   Scheler — Siegel
   Oberbürgermeister

2. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich ..... aufgefordert worden.
   Der Entwurf und die Begründung wurden entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB in das Internet unter der Internetadresse http://www.bk-landschaftsarchitekten.de vom ..... bis einschließlich ..... eingestellt. Sofern ein Träger öffentlicher Belange bzw. eine Nachbargemeinde über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Abstimmung unter Zusendung der Planunterlagen.

   Eilenburg, den .....

   Scheler — Siegel
   Oberbürgermeister

3. Die während der öffentlichen Auslegung zur 3. Änderung des FNP fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Eilenburg geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss am ..... berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

   Eilenburg, den .....

   Scheler — Siegel
   Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Eilenburg hat am ..... die 3. FNP-Änderung samt Begründung und Umweltbericht festgestellt.

   Eilenburg, den .....

   Scheler — Siegel
   Oberbürgermeister

5. Die Genehmigung der 3. FNP-Änderung samt Begründung und Umweltbericht wurde mit Verfügung des Landratsamtes Nordsachsen erteilt.

   Torgau, den ....
   Landrat

6. Die 3. FNP-Änderung wird hiermit ausgefertigt.

   Eilenburg, den .....

   Scheler — Siegel
   Oberbürgermeister

7. Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, wurden am ..... im Amtsblatt der Großen Stadt Eilenburg Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 BauGB) hingewiesen worden.Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans tritt mit dem Tage der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

   Eilenburg, den .....

   Scheler — Siegel
   Oberbürgermeister

planaufstellende Kommune
Stadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg
fon (0 3423) 652-0 fax (0 3423) 601-612

Fachplaner
büro.knoblich LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59

3. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg

Entwurf

Auftragsnummer	Bearbeiter	Maßstab	Plotdatei (*.plt)	
16-001_B	Kno/Spa	1:5.000	Entwurf	
gezeichnet	geprüft	Plangröße in cm	Datum	Blatt-Nr.
Spa	Kno	57,0 x 29,7	16.08.2018	1

planaufstellende Kommune:

Stadt Eilenburg
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Projekt:

Flächennutzungsplan Stadt Eilenburg

3. Änderung

Begründung zum Entwurf

erstellt: **August 2018**

Auftragnehmer:

büro.knoblich LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. B. Knoblich
Dipl.-Ing.(FH) K. Spanier

Projekt-Nr. 16-001

geprüft:

.....
Dipl.-Ing. B. Knoblich

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Anlass und Inhalt der Planänderung 3
1.1 Planungsanlass 3
1.2 allgemeine Beschreibung des Vorhabens 4
1.3 Verfahren 5

2 geplante Darstellung im Flächennutzungsplan 6

3 übergeordnete Planungen 6
3.1 geschützte Gebiete 8

4 Erschließung 10
4.1 Verkehrserschließung 10
4.2 Versorgung 10
4.3 Entsorgung 11

5 Immissionsschutz 11

6 Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan 13

7 Naturschutz und Landschaftspflege 13

8 Form der Genehmigungsunterlage 14

Quellen 15

Teil 2: Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung)

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Lage Plangebiet (aus Rapis 2018) 4
Abb. 2: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2018, unmaßstäblich) 9
Abb. 3: wasserrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2018, unmaßstäblich) 10

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans 5

1 Anlass und Inhalt der Planänderung

1.1 Planungsanlass

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.

1.2 allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Es besteht das städtebauliche Erfordernis, den vorhandenen Gewerbestandort als Sondergebiet für den Autohandel auszuweisen und diesen mit einer Fläche von ca. 0,74 ha um ca. 0,36 ha nach Süden zu erweitern. Des Weiteren sind nördlich des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen BP Nr. 44 Ersatzmaßnahmen geplant, die Garten- und Grabeland auf einer Fläche von 0,44 ha zu einer Streuobstwiese entwickeln sollen.

Die Bauflächen/Baugebiete sollen den seit Rechtskraft des FNP eingetretenen Entwicklungen angepasst werden. Des Weiteren sollen zusammenhängende Flächen für gewerbliche Erweiterungen/Änderungen geschaffen werden.
Um die Voraussetzungen für die Erweiterung des Autohauses zu schaffen, ist eine Überplanung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Gewerbegebiet Eilenburg Ost westl. Dübener Landstraße“ vom 15.07.1991, in Kraft seit 10.01.1992, erforderlich.

Mit der Überplanung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Gewerbegebiet Eilenburg Ost westl. Dübener Landstraße“ beabsichtigt die Stadt Eilenburg den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan für diesen Bereich durch den neuen Bebauungsplan Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ zu überdecken.

Die Stadt geht davon aus, dass zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit die Standortbedingungen ständig den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend flexibel zu gestalten sind. Ziel der 3. Änderung des FNP ist es unter anderem, dem ansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten auf firmeneigenen Flächen zu bieten und den Fortbestand des Betriebes zu garantieren. Konkreter Anlass der 3. Änderung des FNP ist die Erweiterung des Betriebsstandortes des Ford-Autohauses Gegner (Errichtung eines Ford-Stores und Stellplätzen).

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:
- Schaffung zusammenhängender Flächen für gewerbliche Erweiterungen/Änderungen
- Ausschöpfung des wirtschaftlichen Potenzials der Stadt Eilenburg
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

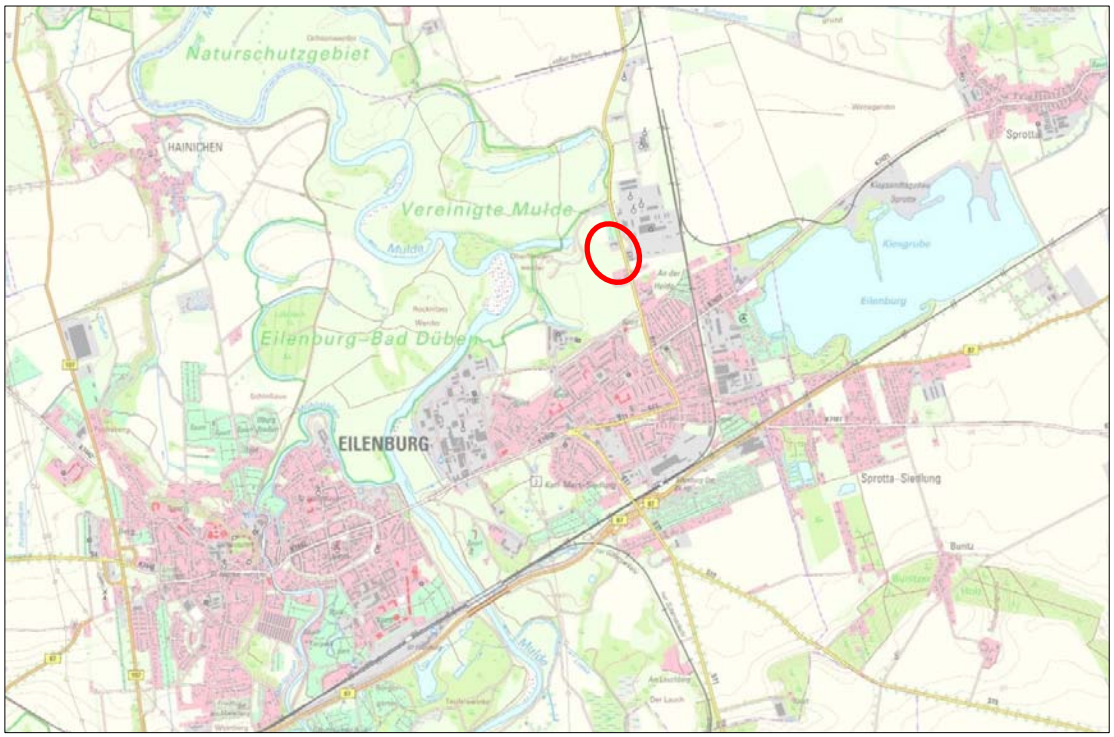


Abb. 1: Lage Plangebiet (aus RAPIS 2018)

1.3 Verfahren

Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des BP Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“, Eilenburg die Änderung des FNP der Stadt Eilenburg durchgeführt (Parallelverfahren).

Das Verfahren zur 3. Änderung des FNP gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	**Gesetzliche Grundlage**
1. Beschluss über die 3. Änderung sowie über die Billigung und Offenlegung des Flächennutzungsplanes (FNP)	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB
2. ortsübliche Bekanntmachung des Änderungs-, Billigungs- und Offenlegungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB
3. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB
4. ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungszeitraums	§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB
6. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung; Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
7. Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB
8. Einreichung zur Genehmigung durch Landkreis Nordsachsen	§ 6 Abs. 1 BauGB
9. öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	§ 6 Abs. 5 BauGB
10. in Kraft treten der Änderung des FNP am Tag der Bekanntmachung der Genehmigung	§ 6 Abs. 5 BauGB

Änderungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Eilenburg hat in seiner Sitzung am 03.09.2018 den Änderungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

frühzeitige TöB-Beteiligung
Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung wird verzichtet, da der im Detail aussagekräftigere Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ bereits den Behörden vorlag und zusätzliche Erkenntnisse einer Beteiligung zum Vorentwurf der FNP-Änderung nicht zu erwarten sind.

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird verzichtet, da der im Detail aussagekräftigere Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ bereits öffentlich ausgelegen hat und zusätzliche Erkenntnisse einer erneuten Beteiligung zum Vorentwurf der FNP-Änderung nicht zu erwarten sind.

öffentliche Auslegung, TöB-Beteiligung
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die jeweiligen Entwürfe des Bauleitplanverfahrens sind im Internet sowie in der Stadtverwaltung vom 08.10.2018 bis zum 08.11.2018 einsehbar.

Feststellungsbeschluss
- Angaben hierzu werden im weiteren Verfahren ergänzt -

2 geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Art der Nutzung des beplanten Gebietes als geplantes Sondergebiet „Kfz“ sowie als Fläche für Versorgungsanlagen 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.

3 übergeordnete Planungen

Die Stadt Eilenburg, Landkreis Nordsachsen gehört zur Planungsregion Leipzig-Westsachsen und liegt entsprechend des LANDESENTWICKLUNGSPLANS SACHSEN LEP (2013) und des REGIONALPLANS WESTSACHSEN RPlWS (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 LANDESENTWICKLUNGSPLANS 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 4.430 m² große Fläche aufgewertet. Dabei wird eine Wertsteigerung insgesamt um 9.652 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 substanziell zu beeinträchtigen. Somit wird das Beeinträchtigungsverbot 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 Muldeaue 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 (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 beinah vollständig die im Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg ausgewiesene Gewerbliche Baufläche östlich der Dübener Landstraße. Das Ziel 4.4.1, welches auf eine Minimierung der Flächenneuinanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials abzielt, kann insofern nicht vollständig erfüllt werden, weil ein räumlicher Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Bestandsgebäuden notwendig ist.

3.1 geschützte Gebiete

Der Änderungsbereich des FNP befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Mulde“, das im Norden der Stadt Eilenburg von Westen bis an die Dübener Landstraße (S 11) heranreicht. Das Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ befindet sich östlich des Gewerbegebietes in ca. 500 m Entfernung. Von Osten bis an die Dübener Landstraße grenzt der Naturpark „Dübener Heide“ an. Ca. 270 m nördlich des Plangebiets befinden sich das Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“, das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeaue“ sowie das SPA „Vereinigte Mulde“ an, die in diesem Bereich die gleiche Grenze haben. Nach Westen weist der Geltungsbereich einen Abstand von ca. 320 m zum Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“ sowie zum FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeaue“ und einen Abstand von ca. 190 m zum SPA „Vereinigte Mulde“ auf.

Durch die räumliche Nähe zu den vorhandenen Schutzgebieten wird zum einen eine FFH- bzw. SPA-Erheblichkeitsabschätzung durchgeführt. Zum anderen wird, im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum BP Nr. 44, die Ausgliederung des Gebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ angestrebt.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes „Dübener Heide“ sowie des Naturparks „Dübener Heide“ wird aufgrund der Lage des Plangebietes westlich der Staatsstraße S 11 sowie westlich des bestehenden Gewerbegebietes östlich der Dübener Landstraße ausgeschlossen.

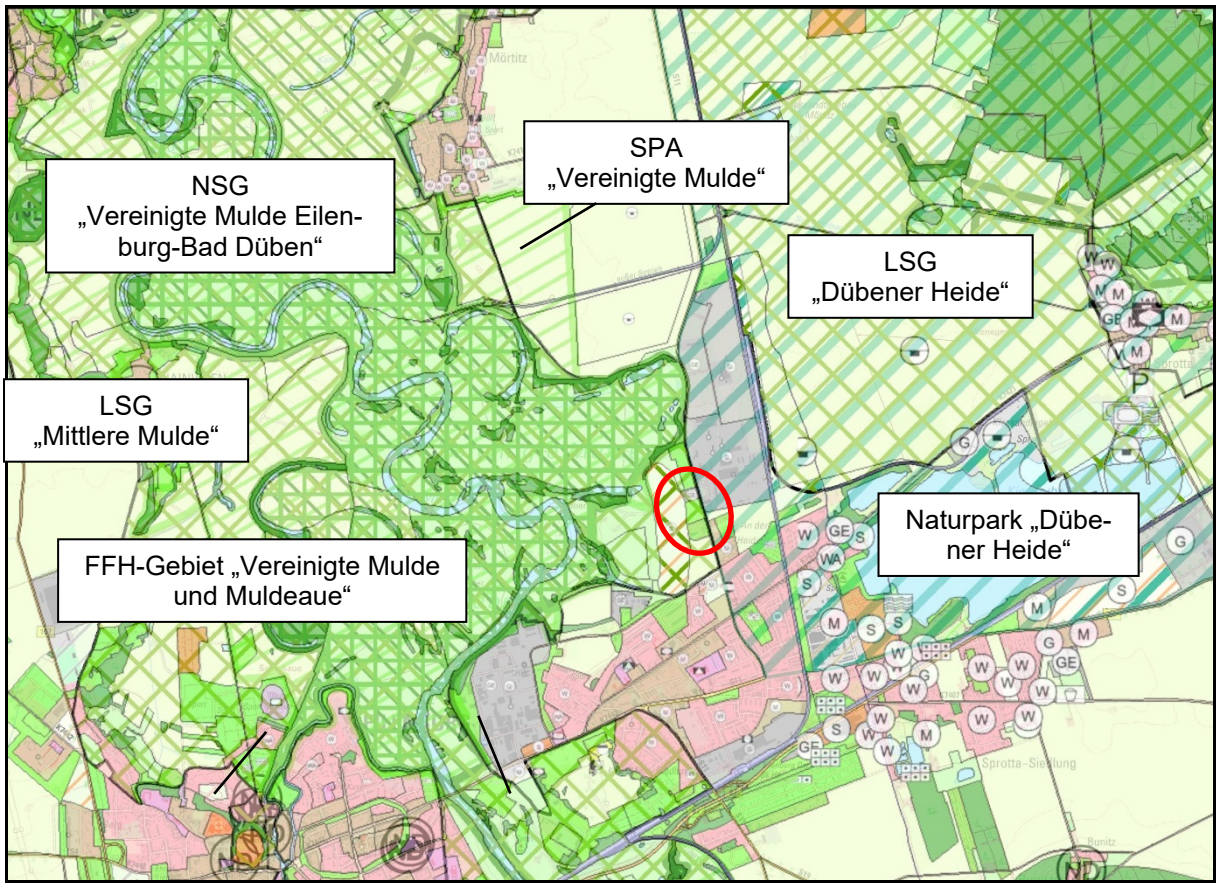


Abb. 2: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2018, unmaßstäblich)

Ca. 270 m nördlich und ca. 210 m westlich des Änderungsbereichs des FNP befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Mulde mit Mühlgraben in Eilenburg (Abb. 3).

Trotz der Nähe des Plangebietes zum Überschwemmungsgebiet der Mulde mit Mühlgraben in Eilenburg wird eine Beeinträchtigung des Überschwemmungsgebietes ausgeschlossen, da durch den Bebauungsplan keine Geländeveränderungen vorgesehen sind.

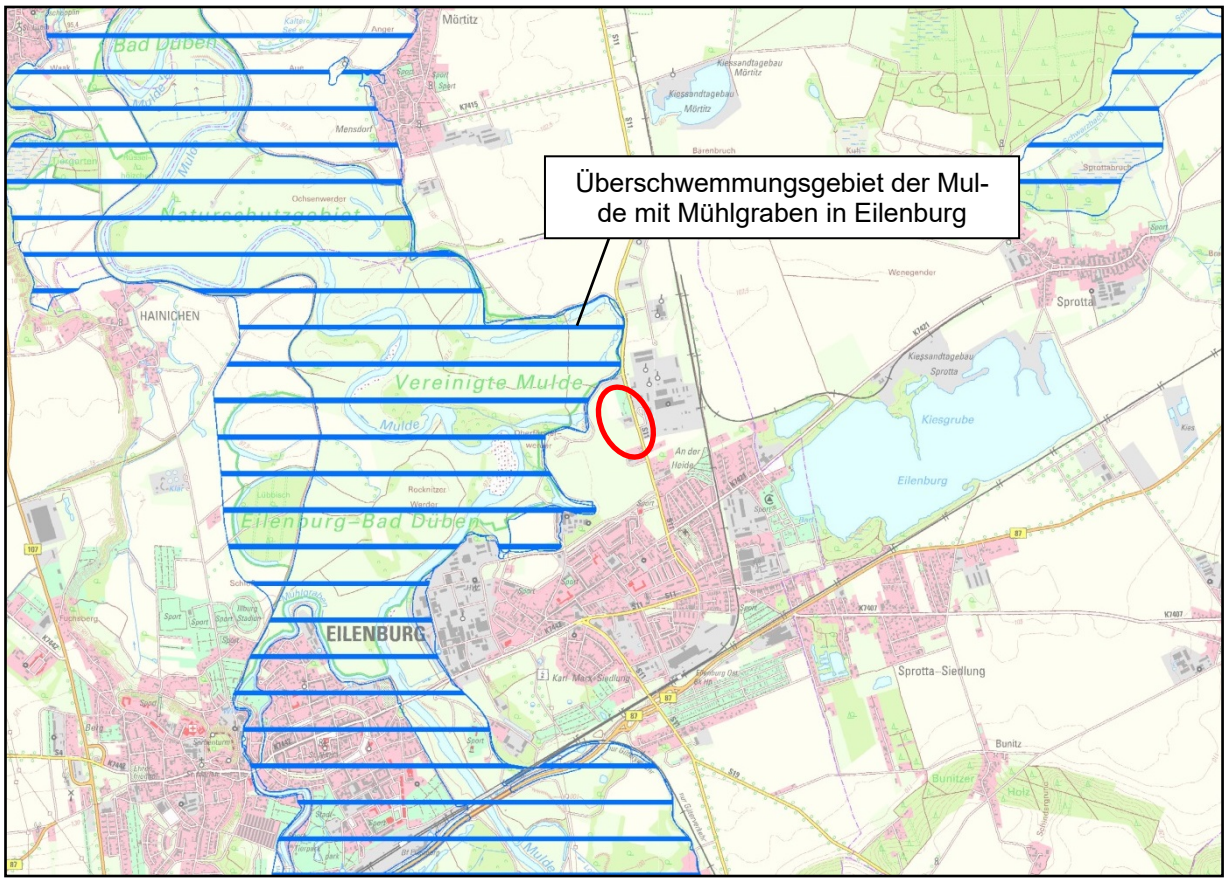


Abb. 3: wasserrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2018, unmaßstäblich)

4 Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die östlich am Plangebiet verlaufende Staatsstraße 11 („Dübener Landstraße“). Der Änderungsbereich wird von dieser Straße erschlossen. Die Ein- bzw. Ausfahrt erfolgt im Bereich der bereits bestehenden Zufahrt zum vorhandenen Autohaus nördlich der Bushaltestelle. Die bestehende Zufahrt ist so dimensioniert, dass ein Befahren des Betriebsgeländes des Autohauses mit Lastzügen und Sattelschleppern grundsätzlich möglich ist

4.2 Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser, elektrischer Energie und Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über die Leitungsnetze der zuständigen Versorgungsunternehmen.

Eventuell notwendige Erweiterungen der Versorgungsnetze oder Verlegungen von Versorgungsleitungen werden in den dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Planungsphasen abgestimmt.

4.3 Entsorgung

Das Plangebiet muss über das vorhandene Abwassernetz abwassertechnisch erschlossen werden. Die gegenwärtig anfallenden Schmutzwässer werden über eine nichtöffentliche Pumpstation dem öffentlichen Leitungsnetz des AZV „Mittlere Mulde“ in der Dübener Landstraße zugeführt. Vor Abwassereinleitungsbeginn ist die Einleitgenehmigung zu beantragen.
Für Abwasser, welches eventuell bei der Entkonservierung, Reinigung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Verwertung von Fahrzeugen und Fahrzeugteilen anfällt, ist die Abwasserverordnung (Anhang 49 Mineralölhaltiges Abwasser) einzuhalten. Für die Einleitung von aufbereitetem mineralölhaltigem Abwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese erteilt die unterer Wasserbehörde im Landratsamt Nordsachsen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu nutzen oder zu versickern. Der Untergrund ist dabei auf seine Versickerungseignung zu prüfen. 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 Landratsamt Nordsachsen zu beantragen.

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und ist gesichert durch den Anschluss an das öffentliche Straßennetz.

5 Immissionsschutz

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.

<u>Auswirkungen des Plangebietes</u>

In der Umgebung des Plangebietes liegen folgende Immissionsorte:

IO1	Dübener Landstraße 60	ca. 40m nördlich des bestehenden Autohauses
IO2	Dübener Landstraße 58b	ca. 135m nordöstlich des bestehenden Autohauses
IO3	Dübener Landstraße 58a	ca. 150m östlich des bestehenden Autohauses
IO4	Dübener Landstraße 59	ca. 195m südlich des bestehenden Autohauses
IO5	Dübener Landstraße 56	ca. 225m südöstlich des bestehenden Autohauses

IO1 und IO4 befinden sich im Außenbereich (§ 35 BauGB), IO2 und IO3 im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und IO5 im Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen und -auswirkungen wird die DIN 18005-1 herangezogen. Es kommen die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 zur Anwendung.

So sollen die SOW in Gewerbegebieten

tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	65 dB(A) und
nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)	50 dB(A),

im Außenbereich sowie in Mischgebieten

tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	60 dB(A) und
nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)	45 dB(A)

durch Gewerbelärm nicht überschritten werden.

Zur Prüfung dessen wurden vom Sachgebiet Immissionsschutz des Umweltamtes des Landkreises Nordsachsen mittels der Software IMMI 2016 der Fa. Wölfel überschlägige Berechnungen durchgeführt. Die gesamte Fläche des hier betrachteten Bebauungsplanes wurde nach DIN 18005 Nr. 5.2.3 mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags modelliert. Nachts ist mit keinen relevanten Schallimmissionen zu rechnen. Weiterhin wurde im Süden der Betrieb der Möbeltischlerei Jähn sowie im Norden und Nordosten die vorhandenen Gewerbebetriebe gemäß DIN 18005 Nr. 5.2.3 betrachtet. Die Schallimmissionen durch den hier betrachteten Bebauungsplan unterschreiten an den IO3 bis IO5 die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) um 15 bis 22 dB. An IO1 und IO2 werden die SOW nur um ca. 5 dB unterschritten. In Anlehnung an die TA Lärm wurde demzufolge, wie oben beschrieben, die Gesamtbelastung durch die weiteren Gewerbebetriebe geprüft. In der Gesamtbelastung werden an den IO1 und IO2 die SOW nach DIN 18005 nicht überschritten.

Einwirkungen auf das Plangebiet

Als schutzbedürftige Räume kommen im Plangebiet Büroräume des Autohauses in Betracht. Auf das Plangebiet wirken gewerbliche Immissionen von südlich, östlich und nordöstlich gelegenen Gewerbe- und Industriebetrieben sowie Straßenverkehrslärm durch die S 11 ein.
Vom Sachgebiet Immissionsschutz des Umweltamtes des Landkreises Nordsachsen wurde überschlägig mittels der Software IMMI 2016 geprüft, ob durch die Gewerbe- und Straßenlärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 eingehalten werden. Dazu wurde auf der Fläche der östlich und nordöstlich gelegenen Gewerbebetriebe in Anlehnung an die DIN 18005 Nr. 5.2.3 eine Flächenschallquelle mit einer Schallleistung von 65 dB(A)/m² tags modelliert. Dies stellt aus hiesiger Sicht eine Maximalbetrachtung dar, da dieser flächenbezogene Schallleistungspegel einem Industriegebiet zugeordnet ist. Weiterhin sind die schutzbedürftigen Räume im Plangebiet aufgrund der Arbeitszeiten im Autohaus nur tagsüber zu betrachten. Für das Sondergebiet wurde der SOW tags für Mischgebiete herangezogen, der auch bei der o.g. Maximalbetrachtung unterschritten wird.

Anhand der Verkehrsbelegungsdaten der S 11 aus der Verkehrsmengenkarte Sachsen 2010 wurde überschlägig geprüft, welche Schallimmissionen am Vorhabenstandort durch Verkehrslärm hervorgerufen werden. Die SOW nach DIN 18005 werden tags um ca. 2 dB überschritten. Gemäß DIN 4109 liegt der maßgebliche Außenlärmpegel der straßenzugewandten Seite bei 66 dB(A) und damit am unteren Ende des Lärmpegel-bereichs IV. Das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile sollte dann 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.

6 Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg sind die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes als Grünflächen dargestellt.

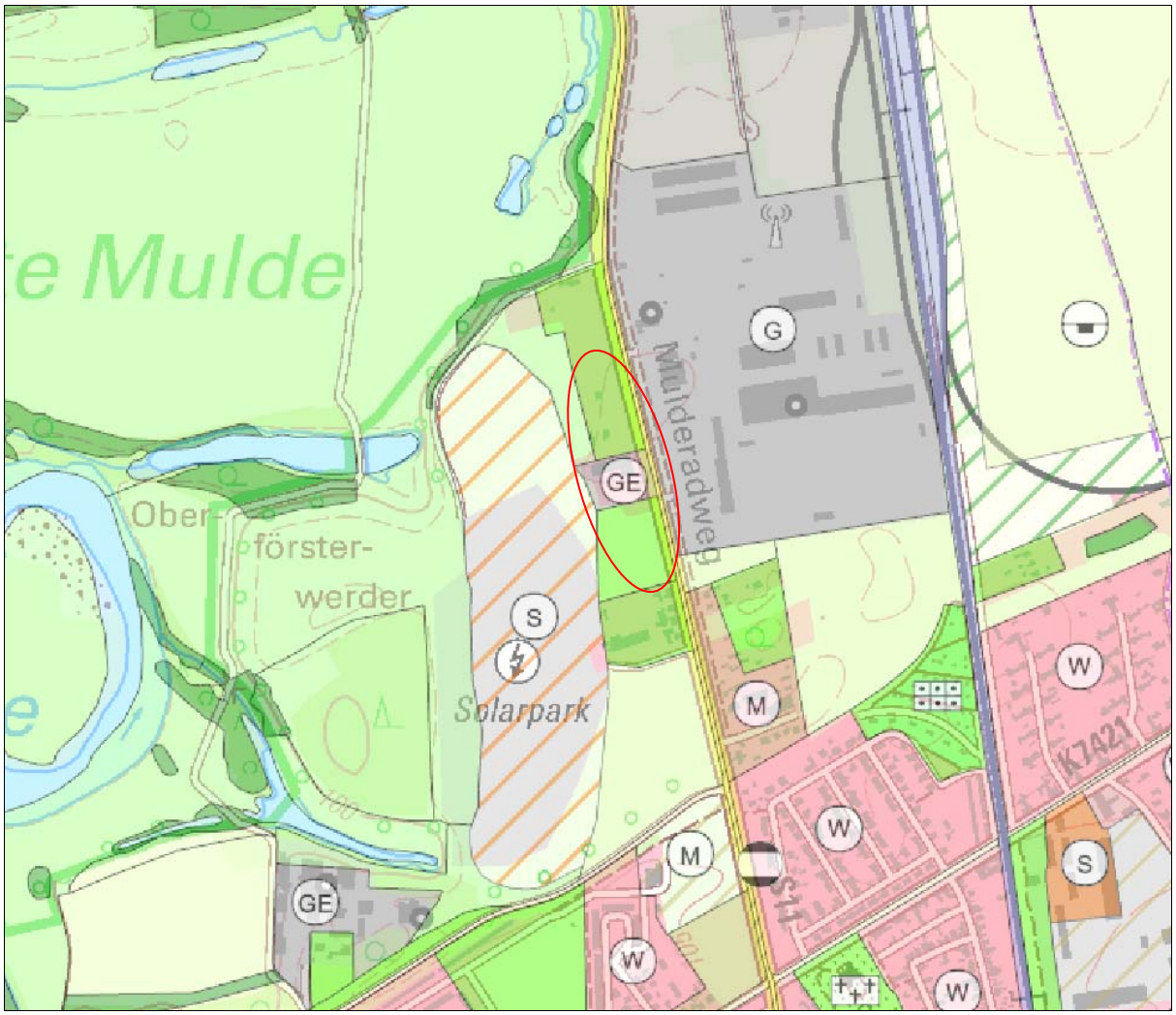


Abb. 2: Auszug FNP STADT EILENBURG 2009 (RAPIS, 2018, UNMAßSTÄBLICH)

7 Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 2a BauGB ist für den Bereich der 3. Änderung des FNP ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

8 Form der Genehmigungsunterlage

Der Flächennutzungsplan einer Gemeinde unterliegt einer ständigen Fortschreibung.
Im § 6 Abs. 6 BauGB ist demgemäß die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes geregelt.
Zur 3. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg wird nur ein Planausschnitt des betroffenen Gebietes mit den zugehörigen Informationen sowie gesiegelten und unterschriebenen Verfahrensvermerken (in der Fassung des Feststellungsbeschlusses) und einer sich auf den Änderungsbereich beschränkende Begründung zur Genehmigung eingereicht werden.
Sonstige Änderungen sind nicht vorgesehen, da mit dem Beschluss über die 3. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg keine erneute Bekanntmachung des FNP in der Fassung, die er durch die 3. Änderung erfahren hat, bestimmt wurde (§ 6 Abs. 6 BauGB).

Büro Knoblich

Zschepplin, den 16.08.2018

Quellen

Gesetze/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BNatSchG (2017): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

PlanzV 90 (2011): Planzeichenverordnung 1990 – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

ROG (2017): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist).

SächsBO (2017): Sächsische Bauordnung vom 11. Mai 2016, SächsGVBl. S. 186, Zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588).

SächsDSchG (2016): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 3. März 1993 (Sächs. GVBl. S. 229), Zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630).

SächsNatSchG (2015): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.

SächsWG (2015): Sächsisches Wassergesetz i. d. F. d. Bek. vom 18. Oktober 2004 (SächsGVBl. S. 482), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.

WHG (2016): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert am 11. April 2016, BGBl. I S. 745.

Literatur

BATTIS/KRAUTZBERGER/LÖHR (2009): Kommentar zum Baugesetzbuch; Dr. Dr. h.c. U. Battis, Dr. M. Krautzberger, Dr. R.-P. Löhr. München.

BBE HANDELSBERATUNG GMBH (2016): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Eilenburg (Neuaufstellung 2015), Leipzig.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2017 (2015): Rohentwurf im Zuge der Gesamtfortschreibung (Stand 29.05.2015), Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen, Leipzig.

REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23. Mai 2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30. Juni 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 25. Juli 2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

TEILFORTSCHREIBUNG DES REGIONALPLANS WESTSACHSEN ZUR B 87N (2012): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 8. April 2011, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern mit Bescheid vom 13. September 2011, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 26. Januar 2012. Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen, Leipzig.

Internetseiten

RAPIS (2018): komplexes Informationssystem mit raumbezogenen Fachdaten des Freistaates Sachsen auf der Grundlage des Digitalen Raumordnungskatasters. http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html., letzter Aufruf am 25.07.2018

planaufstellende
Kommune: **Stadt Eilenburg**
Marktplatz 1
04838 Eilenburg

Projekt: **Flächennutzungsplan Stadt Eilenburg**
3. Änderung

Begründung zum Entwurf

Teil 2: Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB
Umweltbericht

erstellt: **August 2018**

Verfasser:

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter: Dipl. Ing. (FH) K. Spanier

Projekt-Nr. 16-001

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich
(i.A. Dipl.-Ing. S. Winkler)

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Begründung (als gesonderter Teil der Begründung)

Teil 2: Umweltbericht

1 Einleitung 4
1.1 Anlass, Inhalt und Ziele 4
1.2 Berücksichtigung umweltbezogener Stellungnahmen 5
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 14
2.1 Bestandsaufnahme 14
2.1.1 naturräumliche Gliederung 14
2.1.2 potenzielle natürliche Vegetation 14
2.1.3 Geologie und Oberflächengestalt 14
2.1.4 Boden 15
2.1.5 Bestandsbewertung 16
2.1.6 Wasser 18
2.1.7 Klima/Luft 19
2.1.8 Biotope, Fauna und Flora 19
2.1.9 Ortsbild 21
2.1.10 Mensch 22
2.1.11 Kultur- und Sachgüter 22
2.1.12 Schutzobjekte und Objekte 22
2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 26
2.2.1 Boden 26
2.2.2 Wasser 26
2.2.3 Klima/Luft 27
2.2.4 Biotope, Flora, Fauna 27
2.2.5 Ortsbild 27
2.2.6 Mensch 28
2.2.7 Kultur- und Sachgüter 28
2.2.8 Schutzgebiete 28
2.2.9 Beschreibung von möglichen Wechselwirkungen 29
2.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung 29

2.4 Alternativen 30
2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 33
2.6 Maßnahmen zur Kompensation 35
2.7 allgemein verständliche Zusammenfassung 36
3 Quellen 38

1 Einleitung

1.1 Anlass, Inhalt und Ziele

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.

1.2 Berücksichtigung umweltbezogener Stellungnahmen

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

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 (Landesamt für Archäologie)

Wir bitten die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Berücksichtigung:

Der Hinweis war bereits in der Begründung (Kapitel 4.6) enthalten und wurde zusätzlich in Kapitel 12 Hinweise in die Begründung 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 fluviatile 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 Bohrergebnismitteilungspflicht 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.

<u>Berücksichtigung:</u>

Die Hinweise wurden in Kapitel 12 Hinweise in die Begründung aufgenommen

<u>Hinweis (Industrie- und Handelskammer zu Leipzig)</u>

Die Festsetzungen im Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg (genehmigt Juni 2009) entsprechen nicht den Darstellungen im Bebauungsplan. Dort sind die Bereiche hauptsächlich als Grünflächen und teilweise als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen. Zur Wahrung des Entwicklungsgebotes gern. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist eine Anpassung vorzunehmen.

Der Bauleitplan ist mit den benachbarten Gemeinden abzustimmen (§ 2 BauGB)

Berücksichtigung:

Der Hinweis zur Anpassung des FNP war bereits in Kapitel 4 der Begründung enthalten, die Nachbargemeinden wurden beteiligt.

Hinweis (Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“)

Das Plangebiet des o. g. Bebauungsplanes muss über das vorhandene Abwassernetz abwassertechnisch erschlossen werden. Die gegenwärtig anfallenden Schmutzwässer werden über eine nichtöffentliche Pumpstation dem öffentlichen Leitungsnetz in der Dübener Landstraße zugeführt.

Vor Abwassereinleitungsbeginn ist die Einleitgenehmigung zu beantragen.

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.

Für Abwasser, welches eventuell bei der Entkonservierung, Reinigung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Verwertung von Fahrzeugen und Fahrzeugteilen anfällt, ist die Abwasserverordnung (Anhang 49 Mineralölhaltiges Abwasser) einzuhalten. Für die Einleitung von aufbereitetem mineralölhaltigem Abwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese erteilt das Landratsamt Nordsachsen.

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 gern. § 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 Kartierergebnisse (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 vorhanden 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 Rechtsstaatlichkeitsprinzip 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-IIB 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.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 naturräumliche Gliederung

Das Gebiet der Stadt Eilenburg befindet sich an der Grenze der drei Landschaftseinheiten Düben-Dahlener Heide, Leipziger Land und Nordsächsisches Platten- und Hügelland, wobei die Flächen in Muldennähe und damit auch das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit Mittlere Mulde liegen (LFULG, 2014).

Die Landschaftseinheit Mittlere Mulde ist gekennzeichnet durch die Mulde als einen typischen Tieflandfluss zwischen Wurzen, Eilenburg und Bad Düben bis hin zum Muldestausee. Sie fließt in einer breiten lehmigen Aue, die randlich von Niederterrassen, Moränenplatten und Schmelzwasserplatten begleitet wird. Bei Eilenburg schneidet sie die pleistozänen Grundmoränenplatten ab. Ein deutlich ausgebildeter Talrand mit mehreren Metern Höhendifferenz begleitet die Muldeaue auf beiden Seiten.

Aufgrund des geringen Gefälles (höchster Punkt: Auenrand in Wurzen – 112 m ü. NN, tiefster Punkt: Mulde an der Landesgrenze – 80 m ü. NN) ist die bis zu 3 km breite Aue durch den stark mäandrierenden Flusslauf sowie durch Altwasserarme, Tümpel, Kolke, Flutrinnen und Gräben reich strukturiert, womit sie sich deutlich von der Aue der Elbe und anderen mittel-deutschen Flüssen unterscheidet.

An den Auenrändern ziehen sich zahlreiche Niederungsrinnen über die randlichen Terrassen und Platten, die sich bis an den Südrand der Dübener Heide verfolgen lassen (z. B. Schwarzbach).

2.1.2 potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) beschreibt den höchstentwickelbaren Vegetationszustand, der sich aufgrund der aktuellen klimatischen, bodenkundlichen und floristischen Standortbedingungen einstellen würde, wenn anthropogene Einflüsse völlig ausbleiben würden. Als Spiegel der Standortverhältnisse im Planungsgebiet gibt sie Aufschluss darüber, mit welchem naturschutzfachlichen Ziel Kompensationsmaßnahmen, etwa durch Neuanpflanzungen, durchgeführt werden können. Mit Ausnahme von Gewässern, Mooren, Felsen und Gebieten oberhalb der Waldgrenze wäre Mitteleuropa von Waldgesellschaften bedeckt.

Die im Plangebiet zu erwartende Vegetation bestünde aus Buchen-Eichen-Wald.

2.1.3 Geologie und Oberflächengestalt

Das Plangebiet liegt innerhalb der Landschaftseinheit Mittlere Mulde. Nach Angaben des LFULG (2016) sind einer erfahrungsgemäß wechselnd mächtigen und in der Regel heterogen zusammengesetzten anthropogenen Auffüllung zunächst etwa 10 m bis 20 m mächtige fluviatile 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.

Das Plangebiet gehört zum Hydrogeologischen Teilraum Mulde-Niederung des Raumes nord- und mitteldeutsches Mittelpleistozän als Teil des Großraumes nord- und mitteldeutsches Lockergestein (HÜK200). Nach Angaben des LFULG (2016) ist in den quartären Sanden/Kiesen der oberste Grundwasserleiter ausgebildet. Eine verstärkte Grundwasserführung

ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder im Zuge von niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten.

Die Höhenlage der natürlichen Bodenoberfläche fällt von ca. 105,25 m ü. NN im Norden nördlich des bestehenden Autohauses auf ca. 104 m ü. NN im Westen und Süden ab.

2.1.4 Boden

2.1.4.1 Bestandserfassung

Für die Planung der Bauwerke und Freiflächen, den Nachweis des aufnehmbaren Sohldrucks sowie der Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugelände wurde eine Baugrunduntersuchung und die Erarbeitung eines Geotechnischen Berichts erforderlich (GEOTECHNIK, 2018).Unterhalb der Verkehrsflächenbefestigungen sind Tragschichten aus gebrochenem Mineralgemisch erbohrt worden. Die Unterkante dieser Tragschichten wurde in Tiefen zwischen 0,25 m und 0,30 m unter Ansatzpunkt erreicht. Diese Tragschichten besitzen anhand des Bohrfortschrittes eine mitteldichte Lagerung.

Unterhalb des Mineralgemisches sind weitere Tragschichten aus Kies und Sand mit teilweisen Schotteranteilen erbohrt worden. Diese Tragschichten reichen bis in Tiefen zwischen 0,60 m und 1,40 m unter die Oberfläche. Im Bereich der größeren Mächtigkeiten wurden diese Tragschichten vermutlich als Austausch kohlehaltiger, humoser bzw. bindiger Massen eingebaut. Auch diese Tragschichten besitzen anhand des Bohrfortschrittes eine mitteldichte Lagerung.

Innerhalb der in der Grünfläche abgeteuften Rammkernsondierungen RKS 1, 2, 4 und 6 wurden unterhalb der Begrünungszone bzw. direkt von der Geländeoberkante aus weitere Auffüllungen angetroffen.

Diese Auffüllungen bestehen mit stark variierender Zusammensetzung aus Sand, Schluff und Kies mit teilweise erheblichen Beimengungen an Ziegelresten, Bruchsteinen, Schotter, Humus, Kohle und Schlacke. Es handelt sich bei diesen Auffüllungen um Massen, die bei der Verlegung von Erschließungsleitungen, der Geländeprofilierung bzw. im Zuge der Verspülung der Kraftwerksasche (insbesondere RKS 2) auf dem Grundstück eingebaut wurden. Die Unterkante der Auffüllungen wurde in den Rammkernsondierungen in Tiefen zwischen 0,80 m (RKS 4) und 1,70 m (RKS 2) unter Geländeoberkante erreicht.

Mit stark variierenden Mächtigkeiten und Zusammensetzungen der Auffüllungen ist aufgrund der unmittelbar westlich angrenzenden Spülfelder zu rechnen. Die aufgefüllten Böden besitzen entsprechend des Bohrfortschrittes eine lockere bis mitteldichte Lagerung.

2.1.4.2 Vorbelastungen

Vorbelastungen schränken die natürlichen Bodenfunktionen teilweise oder ganz ein und resultieren aus den Wirkfaktoren Versiegelung, Veränderung der bodenphysikalischen Verhältnisse und Einwirkung von Nähr- und Schadstoffen.

Im Plangebiet sind die Böden teilweise durch die anthropogene Überprägung in Form von Versiegelungen durch Bebauung und Verkehrs- bzw. Stellflächen mittel bis stark vorbelastet. Die Nutzung der Grünlandflächen ist als geringe bis mittlere Belastung anzusehen, da es sich hier um eine eher extensive Nutzung mit leichten Geräten und um mögliche Nährstoffeinträge handelt.

Versiegelung beeinträchtigt die betroffenen Böden erheblich und nachhaltig. Bei einer Vollversiegelung gehen alle ökologischen Bodenfunktionen verloren. Die Flächenversiegelung

betrifft im Plangebiet die Fläche des bereits bestehenden Autohauses und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7.574 m². Dies entspricht ca. 48,5 % der Gesamtfläche des Plangebiets.

Veränderungen der bodenphysikalischen Verhältnisse werden durch eine Gefügeänderung mittels Verdichtung bzw. Lockerung hervorgerufen. In Folge der Gefügeänderung verändert sich auch die Fähigkeit des Bodens seine spezifischen Funktionen zu erfüllen. Im Plangebiet sind die bodenphysikalischen Verhältnisse im Bereich der Gebäude sowie der Wege und Stellflächen verändert. Durch Verdichtung und (Teil-) Versiegelung von Bodenflächen werden die bodenphysikalischen Verhältnisse gestört.

Einwirkung von Nähr- und Schadstoffen

Im Zuge der Weidelandnutzung finden Nährstoffeinträge statt. Unmittelbar an Verkehrsflächen angrenzende Böden können mit geringfügigen kraftverkehrsbedingten Schadstoffeinträgen belastet werden. Dies betrifft die im Osten an die S 11 angrenzenden Flächen.

2.1.5 Bestandsbewertung

Der Bewertungsrahmen für die Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplans „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ beschränkt sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, da von einer Beeinträchtigung des Bodens über die Grenze des Bebauungsplans hinaus nicht ausgegangen wird.

Die Bewertung des Schutzgutes Boden orientiert sich am BODENBEWERTUNGSINSTRUMENT SACHSEN (LFULG, 2014-A), an der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL, 2009) sowie an den Daten und Übersichten zur Bodenfunktionalität im Plangebiet aus der DIGITALEN AUSWERTEKARTE BODEN BBW 50 (LFULG, 2012-B).

Das BODENBEWERTUNGSINSTRUMENT SACHSEN (LFULG, 2014-A) weist folgende bodenbezogenen, besonderen Funktionen aus, die zu behandeln sind.

biotische Funktionen:

- Lebensraumfunktion (Bewertungskriterien: natürliche Bodenfruchtbarkeit / besondere Standorteigenschaften)

abiotische Funktionen:

- Bestandteil des Wasserkreislaufs: Retentions- und Grundwasserschutzfunktion (Bewertungskriterium: Wasserspeichervermögen)
- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen: Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen (Bewertungskriterien: Luftkapazität und Kationenaustauschkapazität)
- Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Lebensraumfunktion

Nach SMUL (2009) wird mit der Lebensraumfunktion die Fähigkeit von Landschaftsteilen verstanden, „Arten und Lebensgemeinschaften Lebensstätten zu bieten, so dass das Überleben der Arten bzw. Lebensstätten entsprechend der charakteristischen naturräumlichen Ausstattung gewährleistet ist.“ Die biotopbezogene Lebensraumfunktion zielt darauf ab, dass aufgrund besonders ausgestatteter Biotope mit besonderen Standortfaktoren Arten und Lebensgemeinschaften spezifische Lebensbedingungen vorfinden.

Die Lebensraumfunktion wird gebildet aus zwei Faktoren:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Böden mit besonderen Standorteigenschaften

Im Plangebiet sind nach Angaben des Landratsamtes Nordsachsen entsprechend der Geodaten der Bodenbewertungskarte 1:50.000 (BBW50) des LfULG (LFULG 2012-B) Böden mit besonderen Standorteigenschaften aufgrund extremer Trockenheit vorhanden.

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Plangebietes ist nach der BBW50 (LFULG, 2012-B) in die Stufe I (sehr gering) einzuordnen. Dies entspricht nach dem BODENBEWERTUNGSINSTRUMENT SACHSEN (LFULG, 2014-A) Bodenzahlen kleiner 20 Punkten (von 100). Somit weist der Boden eine vergleichsweise niedrige Produktion von Biomasse auf.

Retentions- und Grundwasserschutzfunktion

Retention beschreibt die Fähigkeit des Bodens aufgrund seines Reliefs, der Vegetationsstruktur und der Bodenverhältnisse Oberflächenwasser aufzunehmen und zurückzuhalten. Die Retentionsfunktion wird anhand des Wasserspeichervermögens des Bodens gemessen.

Der Boden des Plangebietes weist ein sehr geringes Wasserspeichervermögen auf (Stufe I).

Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen

Aufgrund seiner Fähigkeit eindringende (Schad-)Stoffe zu filtern, zu puffern und zu speichern ist der Boden in der Lage das Grundwasser vor schädigenden Stoffeinträgen zu schützen. Diese Bodenfunktion leitet sich von der Luftkapazität und der Kationenaustauschkapazität ab. Im Plangebiet ist die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen mit der Stufe II (gering) zu bewerten.

Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Bei der Archivfunktion wird die Seltenheit von Böden, gemessen am prozentualen Anteil der Bodeneinheit an der Fläche des Plangebietes unter Berücksichtigung des regionalen Vorkommens, die landschaftsgeschichtliche Bedeutung, beurteilt nach den eventuell vorhandenen charakteristischen Merkmalen bodenbildender Faktoren im Profilbild des Bodens, sowie die Naturnähe, d.h. die ursprüngliche natürliche Standorteigenschaft und –dynamik eines Bodens, die nicht durch menschliche Aktivitäten oder Einflüsse verändert wurden betrachtet.

Im Plangebiet sind keine Böden mit besonderer Bedeutung für die Archivfunktion vorhanden, da die Bodenform großflächig im Gebiet, angrenzend und auch in der weiteren Umgebung südlich der B 87 vorkommt, keine landschaftsgeschichtlichen Merkmale aufweist und die Böden teilweise bereits durch Versiegelung verändert wurden.

Gesamtbewertung

Der Boden im Plangebiet wird von Normbraunerde aus periglaziärem Kies führendem Sand (Schmelzwasserablagerungen; Lösssand) über fluvilimnogenem Sand (Schmelzwassersand) gebildet.

Aufgrund der Bodeneigenschaften ist festzustellen, dass die nichtbiotoptypenbezogenen Funktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit / biotische Ertragsfunktion, Wasserspeichervermögen / Retentionsfunktion und Grundwasserschutzfunktion / Filter- und Pufferfunktion) der Bodenform im Plangebiet eine sehr geringe bis geringe Funktionseignung aufweisen und deshalb bei der funktionsbezogenen Bewertung entsprechend der Handlungsempfehlung zur Eingriffsbilanzierung (SMUL, 2009) nicht als besondere Bodenfunktionen durch einen Funktionsminderungsfaktor zu berücksichtigen sind. Insgesamt können bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten GRZ 3.613 m² Fläche zusätzlich zur bereits vorhandenen Versiegelung von 7.574 m² versiegelt werden.

2.1.6 Wasser

Das Schutzgut Wasser umfasst neben den Oberflächengewässern, wie Flüssen und Seen auch den Grundwasserkörper. Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer, weder Fließ- noch Stillgewässer, vorhanden, weshalb im Folgenden lediglich das Teilschutzgut Grundwasser untersucht wird.

In etwa 700 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich im Westen die Mulde. Ein Altarm der Mulde zweigt in Richtung des Plangebietes ab und verläuft westlich und nördlich des Plangebietes. Die kürzeste Entfernung des Altarmes zum Plangebiet beträgt im Westen ca. 230 m und im Norden ca. 370 m. Die europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) bildet die Rechtsgrundlage für die Belange dieses Schutzgutes und verfolgt folgende Ziele bis 2015:

- eine Verschlechterung des Gewässerzustands zu verhindern,
- einen guten mengenmäßigen Zustand des Grundwassers zu erreichen sowie
- die Verschmutzung durch eine Reihe von Stoffen, die in der Wasserrahmenrichtlinie als höchst bedenklich eingestuft wurden, sogenannte prioritäre Stoffe, schrittweise zu reduzieren. Hierzu gehören unter anderem Pestizide, Schwermetalle und weitere organische Schadstoffe.

Das Schutzgut Grundwasser ist ein wichtiger Teil des Wasserkreislaufs und sichert als primäre Ressource die Trinkwasserversorgung. Wichtigstes Ziel ist also die Sicherung der Grundwasserqualität durch Schutz vor Verunreinigungen und die Sicherung der Grundwasserneubildung (Quantität). Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Vereinigte Mulde 2“, welcher sich laut Zustandsbewertung nach WRRL im Freistaat Sachsen in folgendem Zustand befindet:

Tab. 1: Zustandsbewertung Grundwasserkörper

Grundwasserkörper „Vereinigte Mulde 2“			
mengenmäßiger Zustand		chemischer Zustand	
IST-Bewertung 2009	Erreichen des guten Zustandes	IST-Bewertung 2009	Erreichen des guten Zustandes
gut	Bewirtschaftungsziel bis 2015	gut	Bewirtschaftungsziel bis 2015

Sowohl der mengenmäßige als auch der chemische Zielzustand ist nach dem Bericht zum Zustand der sächsischen Wasserkörper 2009 bereits erreicht (LFULG, 2010-A).

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt im Gebiet 4 bis 10 m (LFULG, 2014). Die Grundwasserneubildungsrate ist als sehr gering bis gering und die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit, bedingt durch die geringe Filter- und Pufferfunktion der Böden gegenüber Schadstoffen, als hoch bis sehr hoch einzuschätzen.

Ca. 270 m nördlich und ca. 210 m westlich des Geltungsbereichs befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Mulde mit Mühlgraben in Eilenburg. Dieser Auenbereich weist ein hohes bis sehr hohes Retentionsvermögen für Oberflächenwasser auf. Weitere Aussagen zu den geschützten Gebieten nach Wasserrecht finden sich in Kapitel 2.1.12.

2.1.7 Klima/Luft

Das Planungsgebiet gehört zum Bereich des ostdeutschen Binnenlandklimas, speziell kann es zum östlichen Rand des Klimabezirkes der Leipziger Bucht gerechnet werden. Der Klimabezirk wird charakterisiert durch warme Sommer, mäßig kalte Winter und mäßige Feuchtigkeit. Im Mittel fallen 565 mm Jahresniederschlag. Die Jahresmitteltemperaturen liegen im Durchschnitt bei 9,2 °C. Die Muldeaue ist ein Gebiet mit sehr hoher Kaltluftproduktion sowie Kaltluftsammelgebiet und zeichnet sich durch eine höhere Spätfrostgefährdung als die Umgebung aus. Zahlreiche Nebeltage sind ein weiteres Merkmal dieser Auenniederung (LFULG 2014).

2.1.8 Biotope, Fauna und Flora

2.1.8.1 Biotope und Flora

Im Plangebiet wurden anhand einer Vor-Ort-Kartierung und unter Berücksichtigung der ROTEN LISTE DER BIOTOPTYPEN SACHSENS (LFULG, 2010) sowie der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL, 2009) vier verschiedene Biotoptypen festgestellt. Es handelt sich um intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte, auch beweidet (06.03.200), Garten- und Grabeland (11.03.700), Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzung (11.02.200) sowie technische Infrastruktur (11.02.400) (siehe Tab. 2).

Tab. 2: Biotoptypen – Flächenverteilung Bestand

Code nach Biotoptypen – Rote Liste Sachsens (LFULG, 2010)	**Nutzung / Bezeichnung**	**Fläche**	**Biotopwert (WE)***
06.03.200	intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte, auch beweidet	3.613 m²	10
11.03.700	Garten- und Grabeland	4.430 m²	10
11.02.200	Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzung	7.378 m²	1
11.02.400	technische Infrastruktur	196	1
Gesamt:		**15.617 m²**	88.004

* Werteinheiten nach SMUL (2009)

Der Biotopbestand ist im Bestandsplan (Anlage 2 zum UB des BP) dargestellt.

intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte, auch beweidet (06.03.200)-*Biotopwert: 10 WE*

Im Süden des Plangebiets ist auf dem Flurstück 108/1 intensiv genutztes Dauergrünland vorhanden, das teilweise beweidet wird.

Garten- und Grabeland (11.03.700) – *Biotopwert: 10 WE*

Im Norden des bestehenden Autohauses befindet sich das Flurstück 114, welches teilweise bebaut ist bzw. als Garten- und Grabeland genutzt wird. Die nördliche Fläche des Flurstücks wurde ebenfalls jahrelang als Garten genutzt. Auf der Fläche befinden sich vereinzelte (teilweise abgängige) Obstgehölze. Die Gehölze weisen vereinzelt Stammrisse und Höhlungen auf und stellen somit ein potenzielles Habitat für höhlenbewohnende Vogelarten und xylobi-

onte Käfer dar. Nicht auszuschließen ist die Nutzung der Höhlen als Sommerquartier für Fledermäuse.

Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzung (11.02.200) - *Biotopwert:1 WE*

Auf den Flurstücken 113/1, 110/1, 106/1, 106/2 (teilweise) und 107/1 befindet sich das bereits vorhandene Autohaus mit seinen Ausstellungsaußenflächen.

2.1.8.2 Fauna

Für das Vorhabengebiet liegen Daten aus der Faunistischen Sonderuntersuchung (FSU) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Photovoltaik Oberförsterwerder“ (BIO-CART, 2012) vor. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan grenzt im Westen direkt an das Plangebiet des Bebauungsplanes „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ an und das Untersuchungsgebiet der FSU erstreckt sich auch über den Geltungsbereich der 3. FNP-Änderung.

Darüber hinaus wurden Vor-Ort-Begehungen durch das Büro Knoblich im Januar, April, Mai und Juni 2016 durchgeführt, bei denen es zunächst keine Hinweise auf regelmäßige Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Plangebiet gab.

Die vorhandenen Großgehölze und Gebäudestrukturen (soweit begehbar) wurden mittels Sichtkontrolle auf mögliche Vorkommen von Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten untersucht. Im Ergebnis fanden sich keine Hinweise auf regelmäßig besetzte Niststätten, weder in den Gehölzen noch an bzw. im Gebäude. Das Gebäude ist als Autohaus in der Regel nach innen verschlossen, so dass nur sehr eingeschränkt Einflugmöglichkeiten bestehen. Dach und Fassade sind nur wenig strukturiert und bieten somit nur ein eingeschränktes Lebensraumpotenzial für gebäudebewohnende Arten.

Es ist davon auszugehen, dass das faunistische Vorkommen im Plangebiet dem typischen ubiquitären Artenbestand für die derzeit anzutreffenden jeweiligen anthropogen beeinflussten Biotoptypen entspricht (Gewerbegebiet, Grünland, Garten- und Grabeland) und eine hohe Toleranz gegenüber Störungen aufweist.

Weitere Ausführungen zur Fauna sind der artenschutzrechtlichen Betrachtung in Kapitel 4 des UB zum BP zu entnehmen.

2.1.9 Ortsbild

Das Plangebiet stellt sich derzeit als eine Mischung aus Gewerbenutzung und Intensivgrünland dar. Die Gehölze innerhalb der westlich angrenzenden Ruderalfluren strukturieren das Randgebiet und binden das bestehende Autohaus in die Landschaft ein.

Aufgrund der geringen Reliefunterschiede im Plangebiet ist eine gute Fernsicht über das Plangebiet gegeben. Nach Westen und Norden sind Sichtbeziehungen in die Muldeaue mit ihren gewässerbegleitenden Gehölzen vorhanden.

Der Blick nach Südwesten und Süden wird durch den Solar-Park und den dahinter liegenden Geschosswohnungsbau geprägt, nach Osten sind die großvolumigen Baukörper des Gewerbegebiets sichtbar, so dass in diesen Richtungen der Eindruck einer anthropogen überprägten Landschaft entsteht.

Insgesamt betrachtet verfügt das Plangebiet aufgrund der aktuellen Nutzung als Gewerbegebiet in diesen Bereichen weder über eine hohe Naturnähe noch eine überdurchschnittliche landschaftliche Vielfalt oder eine besondere Eigenart. Ähnliches gilt auch für die Grünlandflächen. Aufgrund dessen ist das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes als gering- bis mittelwertig einzustufen im Gegensatz zu der sich weiter nördlich anschließenden Muldenaue, die eine hohe landschaftliche Erlebniswirksamkeit aufweist.

2.1.10 Mensch

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus mit Nebengebäuden.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Wohnhäuser. Östlich des Plangebietes schließen sich die S 11 und gewerblich genutzte Flächen an. Im Westen befinden sich die Flächen des Solar-Parks sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zur S 11 und dem Gewerbegebiet östlich der S11 sowie dem innerhalb des Plangebiets bereits vorhandenen Autohaus ist das Plangebiet derzeit mit Schall-, Staub- und Luftimmissionen vorbelastet. Das Plangebiet besitzt aufgrund der bereits vorliegenden Gewerbenutzung durch das bestehende Autohaus und der landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

2.1.11 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Gemäß § 20 SächsDSchG besteht bei Bodenfunden im Zuge von Bauarbeiten die Meldepflicht bei einer Denkmalschutzbehörde. Bauausführende Firmen sind darüber in Kenntnis zu setzen.

2.1.12 Schutzobjekte und Objekte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des übergeleiteten Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Mulde“, das im Norden der Stadt Eilenburg von Westen bis an die Dübener Landstraße (S 11) heranreicht. Das Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ befindet sich östlich des Gewerbegebietes in ca. 500 m Entfernung. Von Osten bis an die Dübener Landstraße grenzt der Naturpark „Dübener Heide“ an. Ca. 270 m nördlich des Plangebiets befinden sich das Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“, das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeaue“ sowie das SPA „Vereinigte Mulde“ an, die in diesem Bereich die gleiche Grenze haben. Nach Westen weist der Untersuchungsraum einen Abstand von ca. 320 m zum Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg-Bad Düben“ sowie zum FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeaue“ und einen Abstand von ca. 190 m zum SPA „Vereinigte Mulde“ auf. (siehe Abb. 1).

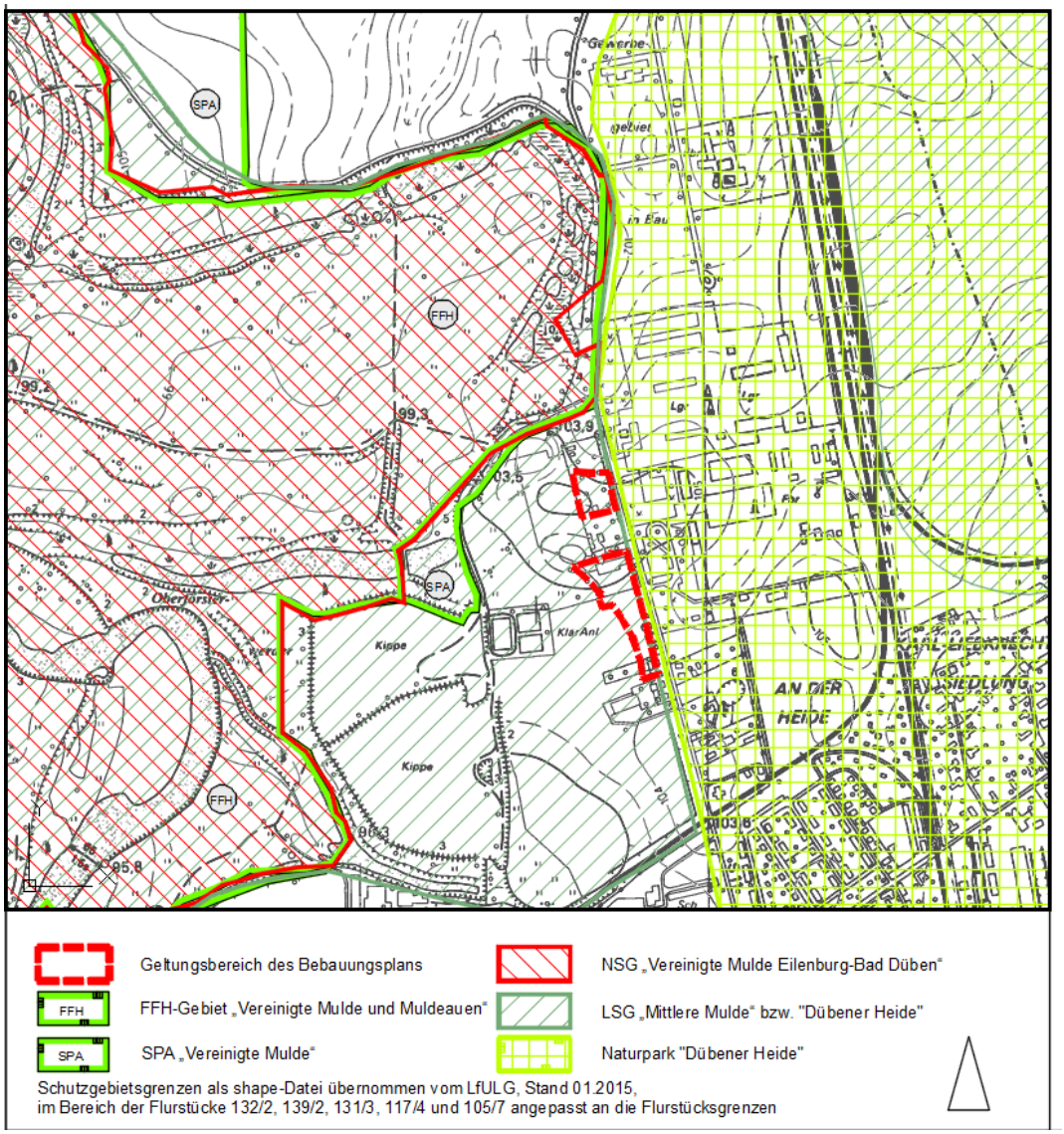


Abb. 1: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (LfULG, 2015, unmaßstäblich)

SPA „Vereinigte Mulde" (DE 4340-451).

Das SPA ist ein naturnahes Auengebiet, das durch den Flusslauf der Vereinigten Mulde mit weitgehend natürlicher Fließgewässerdynamik, Steilabbrüchen, Kieshegern, zahlreichen Altwässern, Auwäldern sowie Laubwaldkomplexen der Hang- und Hochflächenlagen-, Grünland- und Ackernutzung gekennzeichnet ist.

Die Gesamtfläche des EU-Vogelschutzgebietes „Vereinigte Mulde" umfasst 10.210 ha, die sich über den Landkreis Nordsachsen und den Landkreis Leipzig ausdehnen.

Die Schutzwürdigkeit des EU-Vogelschutzgebietes ist als bedeutendes Brutgebiet von Vogelarten naturnaher Flussauen und Laubwälder sowie bedeutendes Nahrungs- und Rastgebiet für durchziehende und überwinternde Wasservogelarten gegeben. So bietet es zahlreichen Vogelarten des Anhang I der VS-RL und der Kategorie 1 und 2 der Roten Liste des Freistaates Sachsens Lebensraum.

FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen“ (DE 4340-302, E65)

Auch das FFH-Gebiet stellt ein naturnahes Auengebiet der Mittleren Mulde dar. Es ist ebenfalls charakterisiert durch eine weitgehend natürliche Fließgewässerdynamik, Steilabbrüche, Kiesheger, zahlreiche Altwässer, Auwälder sowie Laubwaldkomplexe der Hang- und Hochflächenlagen.

Die Schutzwürdigkeit des mitteleuropäisch bedeutsamen, weitgehend natürlichen Flusslaufs der Mulde liegt in den sehr gut ausgeprägten Hartholz- und Weichholzauwäldern, der artenreichen Avifauna und den Fledermaushabitaten. Zudem ist das FFH-Gebiet eines der bedeutendsten Reproduktionsgebiete des Bibers in Sachsen.

Die Gesamtfläche des FFH-Gebietes „Vereinigte Mulde und Muldeauen“ umfasst ca. 5.905 ha, welche sich über den Landkreis Nordsachsen und den Landkreis Leipzig ausdehnen.

Im Gebiet sind 17 (davon 4 prioritäre) Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie gemeldet. Weiterhin kommen 12 verschiedene Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und 33 Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie vor.

Naturschutzgebiet „Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Düben“

Das Naturschutzgebiet (NSG) „Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Düben“ wurde durch Verordnung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 20. Dezember 2001 endgültig unter Schutz gestellt. Das NSG befindet sich vollständig im LSG „Mittlere Mulde“.

Das NSG, mit einer Flächengröße von ca. 1.453 ha, liegt zwischen Eilenburg und dem südwestlichen Ortsausgang von Bad Düben. Es schließt sich wasserseitig unmittelbar an den Deich an. Die Muldenaue verkörpert im Bereich des NSG eines der wenigen Auegebiete in Deutschland, die sich noch weitgehend in ihrem ursprünglichen Zustand befinden.

In der zusammenfassenden Bewertung der Würdigung für das NSG wird die faunistische Ausstattung als reichhaltig bezeichnet. Das Vorkommen von zahlreichen Arten mit geringer ökologischer Amplitude führt zu einer äußerst hohen Empfindlichkeit gegenüber Störungen bzw. Veränderungen des Gebiets.

Schutzzweck ist unter anderem die Sicherung der weitgehend natürlichen Flussdynamik, die Sicherung und Entwicklung des strukturreichen übrigen Auenbereiches mit seinen natürlichen Lebensräumen, die Sicherung der besonderen Funktion des Schutzgebietes als Lebensraum des Bibers, des Fischotters, des Großen Mausohrs, der Mopsfledermaus, als weitgehend störungsfreies Brut-, Nahrungs-, Rast- und Überwinterungsgebiet für zahlreiche Sumpf-, Wasser- und sonstige auentypische Vögel, als Lebensraum von Amphibien, insbesondere der Rotbauchunke und des Kammmolches, von Fischen, insbesondere des Schlammpeitzgers und des Bitterlings, und von zahlreichen gefährdeten Wirbellosen, wie Muscheln, Spinnen, Krebsen, Libellen, insbesondere der Grünen Keiljungfer, Heuschrecken, Lauf- und Holzkäfern, insbesondere des Heldbockes, sowie unverbaute Steilufer besiedelnder Hautflüglern sowie die Erhaltung einer aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen und landeskundlichen Gründen wertvollen Landschaft.

Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mittlere Mulde“ bildet einen zusammenhängenden Schutzbereich, der die Überschwemmungsaue und weite Teile der luftseitigen natürlichen Muldenaue in einer Größe von 9.647 ha einschließt. Das LSG wurde am 15.02.1963 durch Beschluss des Rats des Bezirkes Leipzig, erweitert durch Beschluss Nr. 68/VIII/84 des Be-

zirkstages Leipzig vom 20.09.1984 unter Schutz gestellt. Bei dem LSG handelt es sich um ein übergeleitetes LSG, d.h. es gelten Schutzzweck und Verbotsbestimmungen des Landschaftspflegeplanes (Beschluss des Rates des Kreises Eilenburg vom 18.02.1981).

Das Landschaftsschutzgebiet umfasst den gesamten Raum der Muldenaue. Das gesamte Gebiet ist durch den naturnahen Charakter geprägt und weist mit einem Wechsel verschiedener Auwaldreste, Altwassern, Feucht- und Nassgrünländern, Sumpf- und Verlandungsvegetation ein Mosaik an seltenen und ökologisch äußerst wertvollen Lebensräumen auf. Vor allem der Bereich der Mulde nördlich Eilenburg tritt aufgrund seines beinahe natürlichen Charakters hervor und ist daher als NSG unter Schutz gestellt (siehe NSG „Vereinigte Mulde Eilenburg – Bad Düben“).

Die Nutzung des LSG ist innerhalb der Überschwemmungsbereiche durch Grünlandnutzung gekennzeichnet (Mähwiesen und Schafbeweidung dominieren). Die forstwirtschaftliche Nutzung der Auwaldreste und Waldhaine erfolgt unregelmäßig und extensiv (Plenterwald). Außerhalb der Überschwemmungsbereiche dominieren Ackerflächen, die nur wenige gliedernde Elemente wie Hecken oder Baumreihen aufweisen, das Erscheinungsbild der Landschaft. Das LSG besitzt eine (über)regionale Bedeutung für die Erholungsnutzung (Wandern, Angeln etc.).

Die zukünftige Pflege und Entwicklung muss sich auf eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung konzentrieren (Vermeidung von Gülleausbringung, Reduzierung des Düngereinsatzes auf den Ackerflächen, Umwandlung von Ackerflächen in Grünland). Daneben gilt es, durch verschiedene Maßnahmen die Fließgewässer in ihrer Strukturvielfalt zu erhalten bzw. überformte Teilbereiche in einen naturnäheren Zustand zurückzuführen.

Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Dübener Heide“ wurde mit Festsetzung vom 30.03.1998 in einer Größe von ca. 30.000 ha unter Schutz gestellt. Innerhalb des Stadtgebietes Eilenburg befindet sich lediglich ein schmaler Streifen östlich der Bahnanlage Bad-Düben – Eilenburg nordöstlich des Stadtteils Eilenburg-Ost innerhalb des LSG.

Die Festsetzung des LSG dient der Sicherung eines von ausgedehnten Waldheiden und dazwischen liegenden kleineren Offenflächen geprägten Raumes von hoher landschaftlicher und ökologischer Bedeutung und seiner Erhaltung als Erholungsraum.

Naturpark „Dübener Heide“

Das Stadtgebiet östlich der S 11 und nördlich der Bahnstrecke Delitzsch-Cottbus befindet sich innerhalb des nach § 20 SächsNatSchG unter Schutz gestellten Naturparks „Dübener Heide“ (durch Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 01.12.2000). Der Naturpark erstreckt sich in einer Gesamtgröße von ca. 36.000 ha über Gebiete im Landkreis Nordsachsen. Der Naturpark setzt sich in Sachsen-Anhalt nordwestlich von Bad Düben fort.

Durch die Erklärung über den Naturpark Dübener Heide wird bezweckt, die landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung dauerhaft zu bewahren, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten oder wiederherzustellen sowie die Erholungsnutzung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der kulturellen Eigenarten des Gebietes zu entwickeln.

Träger des Naturparks ist der Verein Dübener Heide e.V., der für die einheitliche Entwicklung und Pflege des Naturparks zur Verwirklichung des Schutzzwecks Sorge zu tragen hat.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 26 SächsNatSchG sind innerhalb des Plangebiets derzeit nicht bekannt.

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Boden

Das Schutzgut Boden würde durch die potenzielle zusätzliche Neuversiegelung von ca. 3.613 m² auf diesen Flächen einen vollständigen Verlust der Bodenfunktionen verzeichnen. Positiv auf die Bodenfunktionen wirken sich die Gehölzpflanzungen aus, die innerhalb der nicht überbauten Flächen sowie der privaten Grünflächen angelegt werden.

Somit besteht durch die Versiegelung eine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist (siehe hierzu Kapitel 2.6).

Da die nichtbiotoptypenbezogenen Funktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit / biotische Ertragsfunktion, Wasserspeichervermögen / Retentionsfunktion und Grundwasserschutzfunktion / Filter- und Pufferfunktion) des Bodens im Plangebiet eine sehr geringe bis geringe Funktionseignung aufweisen, sind sie bei der funktionsbezogenen Bewertung entsprechend der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009) nicht als besondere Bodenfunktionen durch einen Funktionsminderungsfaktor zu berücksichtigen.

2.2.2 Wasser

Der chemische Zustand des Grundwassers wird durch die vorliegende Planung nicht verändert bzw. verschlechtert, da durch die Aufstellung des BP bzw. die zukünftigen zusätzlichen Nutzungen keine Einträge wassergefährdender Stoffe in nennenswertem Umfang zu erwarten sind.

Aufgrund der im Plangebiet bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung und einer weiterhin gewährleisteten Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grünflächen im Plangebiet des BP wird die Grundwasserneubildungsrate des Grundwasserkörpers nicht nachhaltig bzw. erheblich beeinträchtigt. Dies ist auch auf die innerhalb des Plangebiets generell als sehr gering bis gering einzustufende Grundwasserneubildungsrate zurückzuführen.

Insgesamt ist damit keine erhebliche Beeinträchtigung des qualitativen und quantitativen Zustands des Grundwassers zu erwarten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zusätzliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser durch die 3. Änderung des FNP im Vergleich zum wirksamen FNP können ausgeschlossen werden.

2.2.3 Klima/Luft

Die Änderung des FNP hat keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Es ist aufgrund der laut BP höheren zulässigen Versiegelung mit einer Verringerung der Grünflächen zu rechnen. Diese wirkt sich jedoch nicht erheblich und nachhaltig auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet und dessen Umfeld aus. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der westlich und nördlich angrenzenden Freiflächen.

2.2.4 Biotope, Flora, Fauna

Biotope, Flora

Durch die Änderung des FNP kommt es zu einer Zunahme der neuversiegelten Flächen (Sondergebiet). Potenziell ist im Plangebiet infolge der zulässigen zusätzlichen Versiegelung von maximal 3.613 m² mit einem anteiligen Verlust von intensiv genutztem Dauergrünland frischer Standorte, auch beweidet (06.03.200) zu rechnen.

Darüber hinaus geht mit der Erweiterung des Gewerbestandortes eine Umwandlung von Garten- und Grabeland mit Gehölzaufwuchs zu extensiv genutztem Grünland mit Streuobst und einzelnen Strauchgruppen einher (siehe Kompensationsmaßnahme M1).

Durch die Umwandlung des Intensivgrünlandes sowie der Aufwertung des vorhandenen Garten- und Grabelandes zu Extensivgrünland mit Streuobst ist keine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Biotope und Flora gegeben. Es wird im Gegenteil eine Aufwertung dieses Schutzgutes in diesem Bereich bewirkt.

Demgegenüber besteht durch die Versiegelung eine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Biotope und Flora, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist (siehe hierzu Kapitel 2.5).

Zur Bilanzierung der anlagebedingten Wirkungen auf die Biotope wird die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009) herangezogen.

Fauna

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Fauna werden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Beitrags des BP (Kapitel 6) detailliert beschrieben.

2.2.5 Ortsbild

Da durch die Änderung des FNP die grundsätzliche Nutzungsart für den Autohandel beibehalten wird, ist in diesem Bereich nicht von einer maßgeblichen Veränderung bzw. einer nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen. Dies ist zum einen auf die geringe Wertigkeit des Landschaftsbildes im Bestand zurückzuführen als auch auf die geplante Bebauung, die sich aufgrund der festgesetzten Baulängen und Bauhöhen in die bereits vorhandene Bebauung nahtlos einfügen wird.

2.2.6 Mensch

Im Osten schließen sich an den Änderungsbereich die bereits von Gewerbenutzung geprägten Grundstücke des Gewerbegebietes östlich der Dübener Landstraße an. Aufgrund dessen und aufgrund des bereits bestehenden Autohauses innerhalb des Plangebietes verändert sich für die Anwohner südlich des Plangebietes der Landschaftscharakter nicht wesentlich durch die potenzielle Errichtung eines weiteren Verkaufsgebäudes.

Durch die Erweiterung des Autohauses um eine weitere Verkaufshalle kann es betriebsbedingt zu höheren Lärmbelastungen aufgrund eines höheren Kundenverkehrs kommen. Dieser findet jedoch ausschließlich tagsüber, während der Geschäftszeiten des Autohauses, und in geringem Umfang statt, so dass nicht mit nachhaltigen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Weitere Lärmbelastungen beschränken sich auf die Bauzeiten und sind ebenfalls nicht als nachhaltige bzw. erhebliche Beeinträchtigungen anzusehen.

Neben der Wohnnutzung wird auch die Freizeit- und Erholungsnutzung im Umfeld des Änderungsbereichs nicht nachhaltig bzw. erheblich beeinträchtigt, da das Plangebiet auch aktuell nur eingeschränkt für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

2.2.7 Kultur- und Sachgüter

Gemäß § 20 SächsDSchG besteht bei Bodenfunden im Zuge von Bauarbeiten die Meldepflicht bei einer Denkmalschutzbehörde. Bauausführende Firmen sind darüber in Kenntnis zu setzen.

Bei Beachtung dieser Vorschriften und aufgrund der Tatsache, dass im Plangebiet keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter bekannt sind, kann eine nachhaltige bzw. erhebliche Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

2.2.8 Schutzgebiete

Durch die räumliche Nähe zu den vorhandenen Schutzgebieten wird zum einen eine FFH- bzw. SPA-Erheblichkeitsabschätzung durchgeführt (siehe Kapitel 7 UB zum BP). Das gesamte Plangebiet liegt wie alle Flächen westlich der Dübener Landstraße und nördlich der Ernst-Mey-Straße innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Mittlere Mulde“. Die Planungen stehen im Konflikt mit der lt. § 26 BNatSchG vorgesehenen Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Aufgrund der Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kraftfahrzeughandel und Kraftfahrzeugreparatur“ und der geplanten Versiegelung der Ausgliederungsflächen werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seine Funktionen erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Die Flächen stellen nach der geplanten Bebauung keine Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten dar. Die Eigenart und Schönheit der Landschaft ist durch die umgebende Bebauung und die Lage an der Dübener Landstraße bereits vorbelastet und wird bei Umsetzung der Planung sämtliche Bedeutung für die klassische Landschaftsbildwahrnehmung verlieren. Als Erholungsfläche steht die auch hier bereits vorbelastete Fläche der Gesellschaft nicht mehr zur Verfügung.

Daher wird beantragt die Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ auszugliedern, die Beteiligung der Verbände erfolgt mit der Behördenbeteiligung zum BP.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes „Dübener Heide“ sowie des Naturparks „Dübener Heide“ wird aufgrund der Lage des Plangebietes westlich der

Staatsstraße S 11 sowie westlich des bestehenden Gewerbegebietes östlich der Dübener Landstraße ausgeschlossen.

2.2.9 Beschreibung von möglichen Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen im ständigen Austausch untereinander und beeinflussen sich gegenseitig. Aus diesem Grund ist eine Betrachtung der Wechselwirkungen über die isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter hinaus vorzunehmen.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Diese hängen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter und von der Intensität sowie der Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen ab.

Im gesamten Änderungsbereich sind die Schutzgüter anthropogen überprägt. Durch diese Vorbelastung sind die Empfindlichkeiten und die Wertigkeiten der Schutzgüter gemindert. Diese betrifft im Plangebiet vor allem Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Biotope, Fauna und Landschaftsbild, die hier nur eingeschränkt ausgeprägt sind und durch das Planverfahren nicht weiter negativ beeinflusst werden.

Weitere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima/Luft werden vom Planverfahren nicht negativ beeinträchtigt.

2.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Gesamtgebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Vorhaben- und Erschließungsplan „Autohaus Gegner“, der für den Bereich des bestehenden Autohauses vorhanden ist, ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet des bestehenden Autohauses ebenfalls als Gewerbefläche dargestellt. Daran schließen sich nördlich und südlich Grünflächen an, die nach Nordwesten an Wiesen- und Weideflächen angrenzen.

Aufgrund dessen sind im Plangebiet außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans derzeit nur sehr eingeschränkte Baumaßnahmen möglich. Bei Nichtdurchführung der 3. FNP-Änderung kann der im Parallelverfahren geführte BP nicht in Kraft treten, die Nutzung auf den Grundstücken würde sich nicht wesentlich ändern und es würden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden.

In diesem Fall könnte kein zusätzliches Verkaufsgebäude südlich des bestehenden Autohauses errichtet werden. Deshalb würde sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur Durchführung der Planung nicht wesentlich erhöhen. Dies bedeutet ein Ausbleiben der im Falle der Aufstellung des B-Plans möglichen maximalen Versiegelung von 80 % (potenziell 3.613 m² zusätzliche Versiegelung). Gleichzeitig hätte das Autohaus vor Ort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr, was zu einer Aufgabe des Betriebs an dieser Stelle führen könnte.

2.4 Alternativen

Die Änderung des FNP dient ausschließlich der Entwicklung der Firma Ford-Autohaus Gegner. Die Ausweisung des Sondergebiets für den Autohandel dient der Erweiterung des bereits vorhandenen Autohauses. Bei einem Neubau an anderen Stelle innerhalb der Stadt Eilenburg müsste auch das bereits vorhandene Autohaus sowie die bereits vorhandenen Außenstellflächen neu errichtet werden, was zum einen mit einem höheren Platzverbrauch als auch mit deutlich höheren Kosten verbunden wäre.

Nachfolgend werden 2 Varianten dargestellt, die im Antragsverfahren zur Ausgliederung aus dem LSG „Mittlere Mulde“ zur Alternativenprüfung erarbeitet wurden:

- **Variante 1/Erweiterung eines vorhandenen Autohauses**

Das bereits vorhandene Autohaus liegt innerhalb des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes „Autohaus Gegner“ vom 15.07.1991, in Kraft seit 10.01.1992. Durch den Bebauungsplan Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ der Stadt Eilenburg wird nun eine Erweiterung nach Süden in Richtung der dort bereits vorhandenen Wohn- und Gewerbe-Mischnutzung ermöglicht.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet Kraftfahrzeughandel und Kraftfahrzeugreparatur entspricht der heute dort bereits vorhandenen Nutzung. Auch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung durch die Höhe der baulichen Nutzung sowie die Grundflächenzahl orientiert sich an der heute bereits im Plangebiet vorhandenen Nutzung. Dies trifft auch für die festgesetzte Bauweise zu. Dadurch wird sich die geplante Erweiterung des Autohauses in die bereits vorhandene Bebauung im Norden (bestehendes Autohaus), Süden (Wohnbauflächen mit vereinzelter Gewerbenutzung) und Osten (Gewerbeflächen östlich der Dübener Landstraße) einfügen.

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. Bei durchschnittlich 6.000 Fahrzeugbewegungen pro Jahr ist hier mit einem Mehraufwand von 38.000,- €/p.a zu rechnen. Die Anzahl von 6.000 Fahrzeugbewegungen ist hier nur die untere Annahme, da sich das Geschäft stets entwickelt. Gerade dieser Umstand hat nach einer räumlichen Verdichtung der Betriebsbereiche verlangt. Zum großen Teil sind diese Fahrzeuge auch nicht zugelassen und dürfen nur mit roten Kennzeichen bewegt werden. Da die Ausgabe von derartigen Kennzeichen limitiert ist und ebenso erhebliche Kosten erzeugen, ist hier von einer weiteren Belastung des Betriebsergebnisses auszugehen. In den Nachweisheften der roten Kennzeichen ist jede Fahrt zu dokumentieren. Ein Nachweisheft hat zwanzig Seiten, was allein 300 Hefte verlangen würde. Ein südlicher Anschluss des Neubaus an den bestehenden Betrieb ist hier nur folgerichtig.

Auch aus Sicht der Verkehrssicherheit für die Kundschaft, ist die beantragte Variante erheblich günstiger und vor allem sicherer. Zurzeit muss täglich eine erhebliche Anzahl der Kun-

den die Straße S11 im laufenden Verkehr überqueren. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich beträgt 70 km/h.

Des Weiteren wurde ebenfalls die Thematik der Objektsicherung betrachtet. Eine, in der Nord-Ost Variante, autarke Objektsicherung ist mit ca. 120.000,- € um den Faktor 5 teurer als eine Einbindung in die bereits bestehende sicherheitstechnische Infrastruktur des jetzigen Haupthauses. In gleicher Weise wäre die gesamte IT-Ausstattung des Neubaus nicht an die jetzigen Server anzubinden. Allein für einen separaten Server und eine leistungsfähige Telefonanlage ist mit weiteren 148.000,- € rechnen.

Aus diesem Grund sind für den Standort die freien Gewerbeflächen der Stadt Eilenburg an anderen Stellen innerhalb des Stadtgebietes keine Alternative.

Durch die Konzentration aller notwendigen Gebäude und Stellflächen an einer Stelle auf einer Seite der Staatsstraße kann der wirtschaftliche Fortbestand des bestehenden Autohauses gesichert werden.

Nachfolgend wurde durch den Investor eine Kostenschätzung erstellt:

Planungsschritt	**Kostenschätzung**
Planungskosten	100.000,00 €
Hallenbau laut Angebot mit Verblechung der Fassade	1.200.000,00 €
Heizung und Sanitär	100.000,00 €
Elektroinstallation inkl. Ford Store Beleuchtung	80.000,00 €
Schauraumausstattung Store	164.000,00 €
Vignale Paket	15.000,00 €
Folierung Glasfassade	25.000,00 €
Pflasterarbeiten Neubestand Unterbau (3.150 qm á 15 €)	47.000,00 €
Unterbau Altbestand inkl. Altbestand aufnehmen (22 €/ qm)	44.000,00 €
Pflasterarbeiten (5.000 qm á 25 €)	125.000,00 €
Gesamtumbaukosten am bestehenden AH	**1.900.000,00 €**

- **Variante 2/Umsiedlung in vorhandenes Gewerbegebiet der Stadt Eilenburg**

Wie den in Anlage 1 beigefügten Aussagen des Geschäftsführers des Autohauses Gegner sowie des Marktplanungsleiters der Ford-Werke GmbH Herr von Zehmen zu entnehmen ist, wurde ebenfalls die komplette Neuansiedlung des Unternehmens im vorhandenen Gewerbegebiet als Alternativstandort geprüft.

Abb. 2: freie Flächen im bestehenden Gewerbegebiet

Diese Flächen liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und stehen lt. Aussagen der Stadtverwaltung Eilenburg zum Verkauf. Dabei handelt es sich um ca. 7 ha große Flächen. Zur besseren Vergleichbarkeit werden allerdings lediglich die Flächengrößen des Geltungsbereichs des BP ohne Kompensationsflächen in die Grunderwerbskosten einbezogen. Nachfolgend wurde durch den Investor eine Kostenschätzung erstellt:

Planungsschritt	**Kostenschätzung**	
Abrissplanung	5.000,00 €	
Entsorgung von Inneneinrichtungen sowie andere Vorarbeiten:	3.500,00 €	
Abrisskosten für das Gebäude: 87€/m²	200.100,00 €	
Ausbaggern des Fundamentes, auffüllen mit Erde und verdichten:	135.000,00 €	
Entsorgung von Sondermüll	25.000,00 €	
Entsorgung vom Schutt 35€/m³	17.500,00 €	
	Gesamtabriss-Kosten	386.100,00 €
Grunderwerb (Geltungsbereich BP ohne A+E-Flächen) neu 11.199 m² x 21€/m²	235.179,00 €	
Grunderwerbsnebenkosten 6%	80.640,00 €	
Pflastereinbau Freifläche	600.000,00 €	
Erschließung Medien	150.000 €	
Neubau STORE	3.900.000,00 €	
	Gesamtneubau-Kosten	4.965.819,00 €

Ölabscheideranlage		40.000,00 €
Hebebühnen 10 Arbeitsplätze a 9.800 €		98.000,00 €
Prüfstandstrasse HU		50.000,00 €
Öltankanlage Motorenöle		20.000,00 €
	nicht umsetzbare Einbauten	208.000,00 €
Gesamtneubaukosten		**5.559.919,00 €**

Die Erweiterung des Autohauses im Änderungsbereich werden Investitionen in Höhe von ca. 1,9 Mio. € erzeugen, ein Neubau des gesamten Autohauses an anderer Stelle erfordert ein Investitionsvolumen von ca. 5,5 Mio. €. Anhand dieser Kostenschätzung ist klar ersichtlich, dass eine Umsiedlung des bestehenden Autohauses wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidung von Emissionen (V1)

Im potenziellen Fall von Baumaßnahmen im Plangebiet, z.B. der Errichtung des weiteren Verkaufsgebäudes, ist aufgrund der nördlich und südlich angrenzenden Mischnutzung auf eine möglichst lärmimmissionsarme Bauweise zu achten.

Während der Bauarbeiten ist die Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen zu beachten (Vorgabe der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzung, Festlegung des Nachtzeitraumes von 20.00 bis 7.00 Uhr).

Es sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV entsprechen (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung). Dabei sind insbesondere die Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen des Anhangs der Verordnung zu beachten.

Schutz des Grundwassers (V2)

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

Schutz des Bodens (V3)

Die im Planungsraum zu erwartende Flächenneuversiegelung ist generell auf ein Minimum zu reduzieren.

Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten. Sollte eine Verwendung nicht möglich sein, so ist der Boden gemäß den Grundpflichten nach Kreislaufwirtschaftsgesetz einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu ver¬meiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18 300 „Erdarbeiten“ sowie DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und

Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19 731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Schutz von Kultur- und Sachgütern (V4)

Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese entsprechend § 20 SächsDSchG durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Bauzeitenregulierung (V5)

Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu begrenzen.

Der Baubeginn hat außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 01. März und dem 30. September zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

Wird ein Nachweis von brütenden Vogelarten oder sonstiger vorkommender Tiere erbracht, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase abzuwarten.

Ökologische Baubegleitung (V6)

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 ist vor Baubeginn eine Kontrolle auf potenzielle Reproduktionshabitate und Winterquartiere von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet durchzuführen, mit dem Ziel, die Nutzung der Habitate als Fortpflanzungsstätte zu überprüfen. Insbesondere ist das Vorkommen von Brutvögeln (bei einem Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeit) auf dem südlichen Dauergrünland zu prüfen.

Sollten im Baubereich genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrelevanter Tierarten nachgewiesen werden, ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde über weitere Maßnahmen zu entscheiden. Neben zusätzlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann u.U. auch eine zeitliche Verschiebung der Baufeldfreimachung notwendig sein. Ggf. ist auch die Schaffung von geeigneten Ersatzquartieren notwendig.

2.6 Maßnahmen zur Kompensation

Der tatsächliche konkrete Umfang der erheblichen Beeinträchtigungen und die Festsetzung der umzusetzenden Kompensationsmaßnahmen erfolgen erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des BP Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“, der Stadt Eilenburg sind zusammenfassend zur Kompensation der Eingriffe folgende Maßnahmen vorgesehen:

M1 - Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Streuobst und einzelnen Strauchgruppen

Im Norden des Plangebietes ist das vorhandene Garten- und Grabeland (mit höhlenreichen Obstgehölzen) zu extensivem Grünland mit Streuobstgehölzen und einzelnen Strauchgruppen zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen höhlenreichen Obstgehölze stellen einen (potenziellen) Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und xylobionte Käfer dar und sind zu erhalten.

Zur Pflege sind die extensiv genutzten Grünlandflächen 1- bis 2-mal jährlich zu mähen. Die 1. Mahd sollte nicht vor Mitte Juni, die 2. Mahd nicht vor Ende August stattfinden. Das Mähgut ist zwecks Aushagerung von den Flächen abzutragen.

Innerhalb der Fläche sind in Ergänzung der bereits vorhandenen Gehölze 20 Obstbäume der in Tab. 2 genannten Sorten zu pflanzen. Es sind ausschließlich Hochstämme, 2xv oB StU 8-10, mit einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen.

Zusätzlich sind an den Rändern der Maßnahmenfläche 6 Strauchgruppen mit je 8 bis 10 Sträuchern aus Arten der Tab. 3 anzulegen (Qualität Sträucher: vStr, H 60-100 cm; Pflanzdichte: 1,5x1,5 m). Tabelle 3 enthält eine Auswahl von im Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügelland natürlich vorkommenden Gehölzsippen, deren Standortansprüche den innerhalb des Plangebietes vorkommenden Standortverhältnissen weitestgehend entsprechen.

Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Pflanzperiode nach Beendigung der jeweiligen Bauvorhaben zu erfolgen. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Tab. 3: Auswahl zu verwendender Gehölzarten - Obstbäume

Obstbäume	
Äpfel	*Sorte ‚Dülmener Rosenapfel‘*
	Sorte ’Jakob Lebel’,
	Sorte ’Kaiser Wilhelm’
	Sorte ‚Landsberger Renette‘
	Sorte ’Roter Eiserapfel’,
	Sorte ’Roter Boskoop‘
	Sorte ‚Rote Sternrenette‘
Birnen	*Sorte ’Köstliche von Charneux’*
	Sorte ‚Pastorenbirne‘
	Sorte ’Phillipsbirne’.
	Sorte ‚Schweizer Wasserbirne‘
Wildapfel	*Malus sylvestris*
Wildbirne	*Pyrus pyraster*

Tab. 4: Auswahl zu verwendender Gehölzarten - Sträucher, einheimisch, standortgerecht (BMU, 2011)

Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Deutscher Name	**Botanischer Name**
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gewöhnliche Hasel	*Corylus avellana*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Europäisches Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
einh. Wildrosenarten	*Rosa spp.*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

Im Falle einer zusätzlichen Flächenversiegelung von weniger als 3.613 m² zusätzlich zur im Bestand bereits vorhandenen Versiegelung von 7.378 m² kann sich die zusätzlich benötigte Fläche reduzieren.

2.7 allgemein verständliche Zusammenfassung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 soll die derzeitige Fläche des bestehenden Autohauses erweitert und südlich davon eine neue Verkaufshalle errichtet werden. Die Stadt Eilenburg hat den BP Nr. 44 „Sondergebiet Autohandel Dübener Landstraße“ aufgestellt sowie die 3. Änderung des FNP der Stadt Eilenburg vorgesehen, um einige Anpassungen der baurechtlichen Festsetzungen an die gegenwärtige Bedarfssituation durchführen zu können sowie Erweiterungsmöglichkeiten des ansässigen Unternehmens (Ford-Autohaus Gegner) zu ermöglichen.

Die Stadt Eilenburg beabsichtigt hiermit die weitere Entwicklung des Gewerbestandortes westlich der Dübener Landstraße, beschränkt auf den dort bereits ansässigen Autohandel, zu ermöglichen. Um die Voraussetzungen für die Erweiterung des Autohauses zu schaffen, ist eine Teilüberplanung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Gewerbegebiet Eilenburg Ost westl. Dübener Landstraße“ vom 15.07.1991, in Kraft seit 10.01.1992, erforderlich.

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 3.613 m² (23 % der Gesamtfläche) 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

Düben“, das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeaue“ 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 Düben“ sowie zum FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeaue“ 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 Geländeveränderungen vorgesehen sind, wird eine Beeinträchtigung des Überschwemmungsgebietes ausgeschlossen.

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.

Büro Knoblich

Erkner, den 16.08.2018

3 Quellen

Gesetze/Normen/Richtlinien

BArtSchVO (2013): Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 21.1.2013 I 95.

BauGB (2011): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

BBodSchG (2012): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

BBodSchV (2012): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

BNatSchG (2013): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

KrWG (2013): Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. April 2013 (BGBl. I S. 734).

SächsABG (2012): Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 31. Mai 1999, Sächs.GVBl. S. 261, zuletzt geändert durch Artikel 56 am 27. Januar 2012, SächsGVBl. S. 130, 148.

SächsDSchG (2012): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 3. März 1993 (Sächs. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Art. 11 Sächsisches Standortegesetz vom 27. 1. 2012 (Sächs-GVBl. S. 130).

SächsLPlG (2012): Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen vom 14. Dezember 2001 (SächsGVBl. S. 716), Geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130).

SächsNatSchG (2012): Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 3. Juli 2007, rechtsbereinigt aufgrund Artikel 4 des Gesetzes zur Anpassung des Sächsischen Naturschutzgesetzes an das Bundesrecht vom 23. April 2007 (SächsGVBl. S. 110) zum 01.03.2012.

SächsWG (2012): Sächsisches Wassergesetz i. d. F. d. Bek. vom 18. Oktober 2004 (SächsGVBl. S. 482), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130).

VS-RL Vogelschutz-Richtlinie (2009): Richtlinie des Rates vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG). Abl. L 103 vom 25. April 1979, S. 1. zuletzt geändert durch Richtlinie 2009/147/EG des Rates vom 30. November 2009.

WHG (2013): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert am 8. April 2013, BGBl. I S. 734, 741.

Literatur

BIOCART (2012): Faunistische Sonderuntersuchung. Kartierung der Brutvögel, Amphibien/Reptilien, Taucha, September 2012.

GEOTECHNIK (2018): Geotechnischer Bericht „Neubau eines Ausstellungsgebäudes sowie Stellflächenerweiterung im Bereich des Autohauses Gegner in Eilenburg Dübener Landstraße 59a“, Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH, Eilenburg, Mai 2018.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23. Mai 2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30. Juni 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 25. Juli 2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

TEILFORTSCHREIBUNG DES REGIONALPLANS WESTSACHSEN ZUR B 87N (2012): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 8. April 2011, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern mit Bescheid vom 13. September 2011, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 26. Januar 2012. Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen, Leipzig.

REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2017 (2015): Rohentwurf im Zuge der Gesamtfortschreibung (Stand 29.05.2015), Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen, Leipzig.

LFULG, (2010): Biotoptypen – Rote Liste Sachsens, Redaktionsschluss: 01.09.2010

LFULG, (2010-A): Bericht zum Zustand der sächsischen Wasserkörper 2009, Redaktionsschluss 25.10.2010

LFULG (2014): Fachbeitrag zum Landschaftsprogramm – Naturraum und Landnutzung – :Landschaftsgliederung Sachsens, Erläuterung mit Steckbrief „Mittlere Mulde“, Dresden, August 2014

LFULG (2014-A): Bodenbewertungsinstrument Sachsen, Redaktionsschluss März 2009, Aktualisierung Januar 2010, Oktober 2014 Anhang 7

SMUL (2009): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Dresden, Mai 2009

Internetquellen

LAMBRECHT, H., TRAUTNER, J, KAULE, G. (2004): Ermittlung und Bewertung von erheblichen Beeinträchtigungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Im Internet unter: http://www.tieroekologie.de/downloads/Lambrecht-et-al-2004.pdf, Stand der Daten: 2014, zuletzt abgerufen: 13.04.2016.

LFULG (2002): Standard-Datenbogen des FFH-Gebiets „Vereinigte Mulde und Muldeauen“. Im Internet unter: http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/natura2000/ffh/Standarddatenboegen/065E_SDB.pdf, Stand der Daten: März 2002, zuletzt abgerufen am 13.04.2016.

LFULG (2006): Standard-Datenbogen des SPA-Gebiets „Vereinigte Mulde“. Im Internet unter:

http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/natura2000/spa/Standarddatenboegen/SPA_SDB_19_4340_451.pdf, Stand der Daten: Oktober 2010, zuletzt abgerufen am 13.04.2016.

LFULG (2008): Vorkommens- und Verbreitungskarten der Arten Sachsens. Im Internet unter: https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/20802.htm. Zuletzt abgerufen: 02.05.2016.

LFULG (2008-1): Kurzfassung des Managementplans für das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen“. Im Internet unter: http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/natura2000/ffh/Kurzfassung/065E_MaP_KF_T.pdf, Stand der Daten: Januar 2008, zuletzt abgerufen: 13.04.2016.

LFULG (2009): Atlas der Säugetiere Sachsens. Im Internet unter: https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/12182, Stand der Daten: 27.02.2009, letzter Abruf am 13.04.2016.

LFULG (2012-A): Digitale Bodenkarte 1:50.000 (BK50), systematische Bodenkundliche Landesaufnahme in der aktuellen Nomenklatur der Bodenkundlichen Kartieranleitung, 5. Auflage (KA5), im Internet unter: http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/weboffice101/synserver?project=boden-bk50&language=de&view=bk50&client=html, Stand der Daten: Mai 2012, zuletzt abgerufen: 12.04.2016

LFULG (2012-B): Digitale Auswertekarten Bodenschutz 1:50.000 (BBW50), in der aktuellen Nomenklatur der Bodenkundlichen Kartieranleitung, 5. Auflage (KA5), im Internet unter: http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/weboffice101/synserver?project=boden-bbw50&language=de&view=bbw50&client=html, Stand der Daten: Mai 2012, zuletzt abgerufen: 12.04.2016

LFULG (2013): Brutvögel in Sachsen. Im Internet unter: https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/20954, Stand der Daten: 30.10.2009, letzter Abruf am 13.04.2016.

LFULG (2014): Interaktive Karte zum Zustand des Grundwassers, im Internet unter: http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/weboffice101/synserver?project=wasser-wrrlzustand&language=de&view=wrrlzustandgwk, Stand der Daten: 31.10.2014, zuletzt abgerufen: 12.04.2016

LFULG (2014): Interaktive Karte des mittleren Grundwasserflurabstandes, im Internet unter: http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/weboffice101/synserver?project=wasser-gwfa&language=de&view=gwfa, Stand der Daten: Februar 2014, zuletzt abgerufen: 12.04.2016

LFULG (2015): Angaben zu Schutzgebieten in Sachsen, im Internet unter: http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/24701.htm#article24739, Stand der Daten: Januar 2015, zuletzt abgerufen: 12.04.2016

LFULG (2015): Atlas der Amphibien Sachsens. Im Internet unter: https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/22989.htm, Stand der Daten: 2015, zuletzt abgerufen am 13.04.2016.

LFULG (2016): Ablaufschema zur Prüfung des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, im Internet unter: https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/natur/Pruefschema_100319.pdf, letzter Abruf am: 13.04.2016.