

Umweltbericht (mit separatem Inhaltsverzeichnis)

Inhalt

1. Einleitung	2
Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	2
Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	3
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	8
Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	9
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Beschreibung insbesondere der erheblichen Auswirkungen	16
3. Bewertung des Eingriffs und der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen	21
Flächenbilanz rechtskräftiger Bebauungsplan	22
Flächenbilanz derzeitiger Zustand des Plangebietes	22
Flächenbilanz 1. Änderung des Bebauungsplans	22
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen:	23
Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	23
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen	24
5. Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB	24
6. Zusätzliche Angaben	25
Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	25
Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	25
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
8. Verzeichnisse	27
Quellenverzeichnis	27
Tabellenverzeichnis	28

1. Einleitung

Das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans 17/2019 „Walduferviertel“ wird nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

Die Gemeinde hat in einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 S.1 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes (§1 Abs.6 Nr.7 und §1a BauGB) zu ermitteln, in einem Umweltbericht (§2a BauGB und Anlage 1) zu beschreiben und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Planungsanlass

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

Die Innenentwicklung von Döbeln soll durch die gezielte Wiedernutzbarmachung einer klassischen Konversionsfläche gestärkt werden. Für das Plangebiet besteht ein seit 1996 rechtskräftiger Bebauungsplan. Um die Planung an den heutigen Bedarf anzupassen, sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Zuckerfabrik“ zu überarbeiten.

Standort, Flächengröße und Nutzung

Der Geltungsbereich des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplans umfasst das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik, die in den 1990er Jahren abgerissen wurde. Die Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die Freiburger Mulde,
- im Osten durch die Bahnstrecke Chemnitz - Riesa (6255),
- im Süden durch die Max-Planck-Straße und angrenzende Wohnbebauung,
- im Westen durch Eichbergstraß und angrenzende gewerbliche Nutzungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 15,3 ha. Das Plangebiet wird nach Abriss der ehemaligen Zuckerfabrik heute in großen Teilen als Wiesenfläche bewirtschaftet. Vereinzelt sind Gehölzbestände vorhanden. In Randlage der ehemaligen Zuckerfabrik haben sich im Norden und Westen Waldflächen entwickelt. Im Bereich der Aue der Freiburger Mulde sind extensive Wiesenflächen vorhanden. An der Eichbergstraße und an der Zuckerfabrikstraße sind einige Grundstücke bereits bebaut (Wohnen, nichtstörendes Gewerbe).

Inhalt des Bebauungsplans

Die Sparkasse Döbeln hat die Flurstücke 1/11 und 2/3 der Gemarkung Kleinbauchlitz sowie die Flurstücke 1016,1017,1020, 1289/2 der Gemarkung Döbeln der ehemaligen Zuckerfabrik erworben, um die Flächen für nachgefragte Wohnformen zu erschließen und zu vermarkten. Insgesamt sollen ca. 60 bis 70 Wohngebäude mit 1 bis 2 Wohnungen in mehreren Bauschnitten realisiert werden. Die in der Zuckerfabrikstraße und in der Eichbergstraße vorhandenen Wohngebäude und nichtstörenden Gewerbebetriebe werden unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in die Änderung des Bebauungsplans einbezogen.

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

Bauliche Veränderungen im Geltungsbereich infolge der Planung

1. Bebauung einer ehemaligen Gewerbebrache mit bestehendem Baurecht,
2. geringere Verdichtung durch Erhöhung des Anteils an Wohnnutzung,
3. Festsetzung zwischenzeitlich entstandener Waldflächen.

Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Entsprechend der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) zum BauGB sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten **Ziele des Umweltschutzes**, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die **Art**, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans **berücksichtigt** wurden im Umweltbericht darzustellen.

Berücksichtigte Fachgesetze

Fachgesetz	Berücksichtigung in der Planung
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000 – Gebiete und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht) / Biotop- und Artenschutz – Schutzausweisungen	
§1a Abs.4 BauGB/ BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Schutzgebiete nach Natura 2000 (FFH) westlich gelegen, - Schutzgebiete nach Natura 2000 (SPA) nicht betroffen, - LSG, FND, Biotope nicht betroffen
Schutzgut Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	
BauGB, BImSchG, BImSchVO, TA Lärm, DIN 18005, WHG	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmeinwirkungen während der Bauzeit, - Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Bahnstrecke, - Gewerbliche Nutzungen östlich der Eichbergstraße, - Erstellung einer Schallimmissionsprognose, - Lage außerhalb des Überschwemmungsgebietes
Naturhaushalt und die Landschaft	
Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	
BNatSchG, SächsNatSchG, BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Nach Rückbau Nutzung als Grünland, Weidefläche, - Erhaltung randlicher Waldflächen, - Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages erforderlich
Schutzgut Fläche und Boden	
BBodSchG, BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Nachnutzung einer bereits früher bebauten Fläche, - keine Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, - geringere Versiegelung gegenüber rechtskräftigem BBP durch Erhöhung der Wohnnutzung, geringer Anteil von MI, - Mutterboden separat gewinnen und wieder nutzen
Schutzgut Wasser	
WHG, SächsWG	<ul style="list-style-type: none"> - Lage außerhalb des Überschwemmungsgebietes, - Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen, - Nachnutzung einer bereits früher bebauten Fläche, - Keine Neuversiegelung bisher unbebauter Flächen - Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung, - Anschluss an öffentliche Abwasserentsorgung
Schutzgut Luft und Klima	
BImSchG, BImSchVO, BauGB, TA Luft, SächsNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Konflikte zu benachbarten Baugebieten vermeiden, - durch kleinteilige Bebauung geringe Auswirkungen auf das Klima, - Freihaltung von Lüftungsbahnen im Bereich der Mulde, - keine festen und flüssigen fossilen Brennstoffe verwenden
Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	
BNatSchG, SächsNatSchG, WaldG, SächsWaldG	<ul style="list-style-type: none"> - durch Erhaltung randlicher Wald-/Gehölzstrukturen Einbindung in den Landschaftsraum, - durch Baumpflanzungen in Straßen und Grundstücken gestalterische Gliederung des Baugebietes
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
SächsDSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturdenkmale sind nicht betroffen, - Betroffenheit archäologischer Relevanzbereiche ist prüfen
Wechselwirkungen der Schutzgüter	
BauGB, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - durch die Bebauung einer bereits früher versiegelten Fläche sind nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser zu erwarten, - Erhaltung von Waldflächen Pflanzen nur gering beeinflusst, - Maßnahmen zum Artenschutz im BBP festsetzen

Tabelle 1: allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Berücksichtigte Fachpläne

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs.4 BauGB). Die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum Umgang mit der Umwelt, den Schutzgütern und der Landschaft sind im Umweltbericht und im Landschaftsprogramm des Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), in Kraft getreten am 14.08.2013, als landesweite Gesamtkonzeption festgeschrieben. Die Umweltziele des Landesentwicklungsplanes sind in den Regionalplänen näher ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Zuständig für die Regionalplanung sind die Regionalen Planungsverbände in Trägerschaft der Landkreise und kreisfreien Städte. Für den Standort in Döbeln gilt der Regionalplan Westsachsen (in Kraft getreten am 25.07.2008). Darüber hinaus ist der Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz zu beachten.

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)

G / Z	Beschreibung der Ausweisung	Beschreibung der Betroffenheit/ Auswirkung
G 2.2.1.1	Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.	Durch die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche innerhalb des Siedlungsbereiches wird die Neuinanspruchnahme von Freiflächen vermieden.
Z 2.2.1.6	Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse.....hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung zulässig.	In der Großen Kreisstadt Döbeln ist eine zentralörtliche Funktion als Mittelzentrum gegeben. Darüber hinaus wird dem erkennbaren Eigenbedarf entsprochen
Z 2.2.1.7	Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.	Diesem Ziel wird entsprochen, indem eine Brachfläche einer Nachnutzung zugeführt wird. Dem Standort wird eine Marktfähigkeit bei Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes an die heutige Nachfragesituation eingeräumt. Siedlungsklimatische Belange stehen der Überplanung nicht im Wege, vorhandene Waldflächen erhalten und der Auenbereich der Freiburger Mulde von Bebauung freigehalten werden soll.
Z 2.2.1.9	Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.	Waldflächen sowie die Freiburger Mulde bilden den räumlichen Abschluss. Eine Zersiedlung ist nicht zu befürchten.

Tabelle 2: Ausweisungen des LEP 2013

Regionalplan Westsachsen

Karte	Beschreibung der Ausweisung	Beschreibung der Betroffenheit/ Auswirkung
14	Vorranggebiet Natur und Landschaft	Das Vorranggebiet Natur und Landschaft wird im BBP als Grünfläche dargestellt.
14	Vorranggebiet Hochwasserschutz	Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird beachtet. Dieser Bereich wird von Bebauung freigehalten.

Tabelle 3: Ausweisungen des Regionalplans Westsachsen

Der Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz befindet sich im Aufstellungsverfahren. Eine erneute öffentliche Auslegung ist vorgesehen.

Im Entwurf Regionalplan Region Chemnitz sind entsprechend Karte 1 Raumnutzung die unbebauten Teile des Plangebietes einschließlich der Rückbauflächen der ehemaligen Zuckerfabrik als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz dargestellt. Dem wird teilweise entsprochen, indem die Waldflächen und der Auenbereich im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden. Die baulich vorgeprägten Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik sollen entsprechend dem seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplan einer bedarfsgerechten Bebauung zugeführt werden.

Das Überschwemmungsgebiet der Freiburger Mulde ist als Vorranggebiet Hochwasser (Risikobereich) dargestellt. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (Bestand der Zuckerfabrik) und im Bereich der Muldenaue als Grünfläche dargestellt. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans kann bei Anwendung des § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) entfallen.

Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.

Landschaftsplan

Für Döbeln liegt ein Landschaftsplan mit Maßnahmeplan Stand 1995 vor.

Hier ist insbesondere der Auenbereich der Freiburger Mulde von Bebauung freizuhalten sowie Gehölzbestände (jetzt Wald) zu erhalten.



Weitere Fachgutachten/ Fachpläne

- Bebauungsplan 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“ Fassung September 1995
- Artenschutzfachliche Beurteilung, G. U. B. Zwickau vom 12.08.2019
- Immissionsprognose, G. U. B. Zwickau vom 18.10.2019

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach §2 Abs.4 BauGB wird für „die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 und §1a [BauGB] (...) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“.

Erheblich sind die Auswirkungen dann, wenn sie räumlich, zeitlich oder funktional ein bestimmtes Maß an negativen Veränderungen überschreiten.

„Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. (...) Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§2 Abs.4 BauGB).

Die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen sind entsprechend der **Anlage 1** zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten:

1. eine **Bestandsaufnahme** des **derzeitigen Umweltzustands** (Basisszenario), einschließlich der **Umweltmerkmale** der Gebiete, die voraussichtlich **erheblich** beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche **Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**, (...);
2. eine **Prognose** über die **Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung durch die Beschreibung insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen** während der **Bau- und Betriebsphase** der geplanten Vorhaben, auf die Belange nach §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i.
3. eine **Beschreibung der geplanten Maßnahmen**, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen während der Bau- oder Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen.
4. in **Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;
5. eine **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j** sowie Maßnahmen zu deren Verhinderung oder Verminderung und ggf. Einzelheiten zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen derartiger Krisenfälle;

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Entsprechend der Anlage 1 zum BauGB ist eine **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine mit zumutbarem Aufwand abgeschätzte Übersicht über die **voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung** aufzustellen.

Nach **§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB** sind bei „der Aufstellung der Bauleitpläne (...) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i“.

Derzeitige Nutzung:

Das Plangebiet ist im Osten und Süden durch das angrenzende Stadtgebiet geprägt. Westlich befindet sich die Bahnstrecke Chemnitz – Riesa in Dammlage. Daran schließen sich weitere Stadtgebiete an. Den nördlichen Abschluss bildet die Freiburger Mulde mit ihrem Auenbereich.

Das Plangebiet selbst ist nach Abriss der ehemaligen Zuckerfabrik unbebaut und wird als Grünland und Weidefläche durch einen Landwirt genutzt. Die Fläche ist Norden und Westen randlich durch Waldflächen eingefasst.

Naturschutz:

Um zu prüfen, ob und bei welchen Arten ggf. artenschutzrechtliche Konflikte durch die Planung auftreten können wurde eine Artenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebietes mit Stand 12.08.2019 durch die G.U.B. Ingenieur AG, Zwickau erstellt.

Bei der am 06.06.2019 von der G.U.B. durchgeführten Begehung wurden die Freifläche sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen auf Tierarten oder Spuren dieser untersucht. Besonderes Augenmerk lag dabei auf Nestern von Vögeln sowie auf Spalten und Höhlen in den Gehölzen. Außerdem wurden Totholzstämme untersucht und potenzielle Quartiere für bodengebundene Arten (Reptilien, Amphibien) betrachtet.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung ergab, dass das untersuchte Areal potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender geschützter Arten beherbergt. Dies betrifft vor allem die potenziellen Habitatstrukturen der Zauneidechse, die gefundenen Totholzstrukturen als Lebensraum xylobionter Käfer sowie Höhlen und Spalten im Gehölzbestand, welche als Nistplatz für Vögel und Tagesquartiere für Fledermäuse geeignet sind.

Mit der geplanten Nutzung des Areals kommt es zum Verlust von vorgefundenen Strukturen. Dies ist mit einem Verlust von nachgewiesenen und (potenziell) vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tierarten verbunden. Der Verlust (potenziell) vorhandener Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist durch geeignete Ersatzquartiere zu kompensieren, welche mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Damit besteht das Erfordernis, einen vollständigen Artenschutzfachbeitrag zu erstellen. Die erforderlichen Begehungen sind im Zeitraum Mai – September 2020 durchzuführen. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzquartiere sind zu benennen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Rahmen eines Scoping-Termins am 17.04.2019 wurden durch die UNB des LRA Mittelsachsen die Anforderungen an den Artenschutzfachbeitrag festgelegt:

- Selektive Biotopkartierung,
- Kartierung der Zauneidechse,
- Kartierung des Brutvogelbestandes,
- Kartierung der Fledermäuse.

Immissionsschutz:

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

VerkehrslärmLärmeinwirkungen durch Schienenverkehr

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke 6255 Chemnitz – Riesa. Weiter südlich verläuft die Bahnstrecke 6386 Borsdorf – Coswig. Mit dem Einwirken von Schienenverkehrsgeräuschen auf das Plangebiet ist deshalb zu rechnen.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose liegen an den untersuchten Immissionsorten keine Überschreitungen der Orientierungswerte im Tageszeitraum vor.

Im Nachtzeitraum liegen Überschreitungen in den Baugebieten WA 7 und MI 3 vor. Die höchsten Überschreitungen (max. 4,2 dB) betreffen den westlichen Bereich des MI 3, der durch einen Dachdeckerbetrieb gewerblich genutzt wird. Am Rand der westlichen Baugrenze im WA 7 betragen die Überschreitungen noch bis zu 3 dB.

Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr

Durch die B 175, B 169 und die A 14 ist mit Lärmeinwirkungen zu rechnen. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden an allen Immissionsorten unterschritten.

Die Überlagerung der Geräusche aus Schiene und Straße erfolgte auf Grundlage der VDI-Richtlinie 3722, Blatt 2. Es bestehen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Nachtzeitraum in den Baugebieten WA 7 und MI 3 sowie in den Randbereichen der Baufelder WA 1 an der Zuckerfabrikstraße und an der Max-Planck-Straße, WA 6 und WA 8 östlich der Zuckerfabrikstraße. Die höchsten Überschreitungen mit max. 1,9 dB betreffen den westlichen Bereich des WA 7.

Da im Ergebnis der Überlagerung von Schienen- und Straßenverkehrslärm Überschneidungen der schalltechnischen Orientierungswerte prognostiziert wurden, wurden Überlegungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgenommen.

Die Untersuchungen ergaben, dass bereits bei einer 2 m hohen Lärmschutzwand Überschreitungen nur noch in den Wohngebieten bis max. 1,5 dB vorliegen.

Bei einer 3 m hohen Lärmschutzwand verbleiben Überschreitungen bis max. 0,8 dB im südöstlichen Bereich der Zuckerfabrikstraße. Erst bei einer 4 m hohen Lärmschutzwand treten keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte auf.

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

Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen wurden deshalb im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- (2) Im Baufeld **MI 3** dürfen Gebäude mit Wohnnutzung nur in einer Tiefe bis zu 30,0 m ausgehend von der Verkehrsfläche der Zuckerfabrikstraße angeordnet werden.
- (3) In den Baugebieten **WA 7 und MI 3** müssen lärmempfindliche Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) so angeordnet werden, dass sie mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite (Osten) aufweisen. Ist dies nicht möglich, ist durch den Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen (oder einer zentralen Belüftung im Gebäude) sicherzustellen, dass eine ausreichende Luftzufuhr bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Außenbauteile an den West-, Nord- und Südseiten der Gebäude (Lärmpegelbereich III) müssen mind. ein Schalldämmmaß von ≥ 35 dB aufweisen.
- (4) Im südwestlichen Bereich des Baufeldes **WA 1** (Zuckerfabrikstraße, Max-Planck-Straße) sowie im westlichen Bereich des **WA 6 und WA 8** müssen lärmempfindliche Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) in den Obergeschossen so angeordnet werden, dass sie mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite (Osten) aufweisen. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

An den der Lärmquelle abgewandten Ost-Fassaden der auf den Baufeldern entstehenden Wohngebäude ist infolge der Schirmwirkung durch das jeweils eigene Gebäude mit um etwa 10 dB geringeren Beurteilungspegeln zu rechnen. Die Ost-Fassaden der geplanten Wohngebäude bieten sich insofern hinsichtlich der Verkehrsgeräusche für die Anordnung zur Nachtzeit schutzbedürftiger Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) besonders an. Für die Wohngebäude auf

denjenigen Wohnbaufeldern, für die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 festgestellt wurden, sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen in Form von geeigneten Schallschutzfenstern, ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. **Mit den getroffenen Festsetzungen kann den Forderungen des Schallschutzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.**

Unter Betrachtung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 liegen die Baugebiete WA 7 und MI 3 im Lärmpegelbereich III. Das bedeutet, dass hier ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen ist. Die übrigen Baugebiete liegen innerhalb der Lärmpegelbereiche II. Hier bestehen aufgrund der üblichen Baustandards keine erhöhten Ansprüche an die Schalldämmung der Außenhaut.

Gewerbelärm

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

Diesen Flächenschallquellen wird für den Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) gemäß DIN 18005 Blatt 1 ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² zugeordnet. Für den Nachtzeitraum erfolgt eine Reduzierung des flächenbezogenen Schallleistungspegels um 15 dB(A)/m² auf 45 dB(A)/m².

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

Bei Ausweisung eines Mischgebietes auch im westlichen Bereich der Eichbergstraße (MI 4) liegen hier auch im Nachtzeitraum keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 vor.

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach §1 Abs.6 Nr.7 und §1a BauGB						
§1 Abs.6 Nr.7 BauGB (und §1a BauGB)	Umweltzustand/ Empfindlichkeit des Plangebietes	Erwartete indirekte/ Direkte Störungen/ Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen	Umweltzustand/ Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen	Ausgangszustand	Erwartete Beeinträchtigung	
a)	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- randlicher Waldbestand, - Grünland/Weidefläche, - Quartiere für Zauneidechse, Vögel, Fledermäuse	- Inanspruchnahme Grünflächen mit baulicher Vorprägung, - Erhalt von Gehölzflächen, - Eingriffe in Lebensräume	- Flusslauf Freiberger Mulde, - Uferzone der Mulde, - Wohn-, Gewerbegebiete benachbart	○	M
	Schutzgut Fläche und Boden (und §1a Abs.2 BauGB – Bodenschutzklausel)	- Rückbaufläche, anthropogen überprägt, - Nutzung Grünland/Weide	- Inanspruchnahme entsiegelter, nunmehr unbebauter Flächen, - Keine natürlichen Bodenfunktionen vorhanden	- Wohn-, Gewerbegebiete mit geringer Empfindlichkeit, - Gewässer hohe Empfindlichkeit	M	M
	Schutzgut Wasser	- randl. Gewässer vorhanden, - Fläche baulich vorgeprägt, Nutzung Grünland/Weide	- Inanspruchnahme entsiegelter, nunmehr unbebauter Flächen, - Verringerung der Wasseraufnahmefähigkeit der Böden	- Freiberger Mulde nicht beeinträchtigt, - südlich Wohnbebauung - östlich gewerbliche Nutzung	M	M
	Schutzgut Luft und Klima (und §1a Abs.5 BauGB – Maßnahmen des Klimaschutzes)	- Kaltluftabfluss im Bereich der Freiberger Mulde nicht beeinträchtigt	- Keine Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses	- Kaltluftabflussbahn im Bereich Mulde nicht beeinträchtigt, - Vorhandene Beeinträchtigung durch kompakte Bebauung	○	○
	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	- Landschaftsbild durch Flusslauf, Auenbereich, Bahnviadukt geprägt	- durch Freihaltung der Flussaue und niedrige Bauhöhen der Gebäude Landschaftsbild nicht beeinträchtigt	- Flussaue nicht beeinträchtigt, - Vorhandene Prägung durch kompakte Bebauung	○	○
	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (Naturhaushalt)	- entsiegelte Flächen sowie Gehölze gewährleisten Wasseraufnahmefähigkeit und stellen wertvolle Lebensräume dar	- Inanspruchnahme baulich vorgeprägter Flächen ohne natürlichen Bodenfunktionen, - Eingriffe in Lebensräume	- Gewässer und FFH-Gebiet werden nicht beeinträchtigt, - Umgebende Baugebiete nicht beeinträchtigt	M	M
b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG (und §1a Abs.4 BauGB – Schutzgüter)	- westlich FFH, LSG - Schutzgebiete nicht unmittelbar betroffen	- keine unmittelbare Betroffenheit von Schutzgebieten erkennbar, - detaillierte Prüfung im Artenschutzfachbeitrag	- Flussaue nicht beeinträchtigt, - Wohn-, Gewerbegebiete mit geringer Empfindlichkeit	○	○
c)	Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	- benachbart gewerbliche Nutzung, Bahnstrecke - Lärmbeeinträchtigung der minimieren, ausschließen	- Keine Störungen zu erwarten, - Planung dient der Verbesserung der Wohnbedingungen der Menschen,	- Durch geplantes Wohngebiet keine Störungen benachbarter Gebiete zu erwarten	○	○

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie ○ – nicht beeinträchtigt, M – mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen nach §1 Abs.6 Nr.7 und §1a BauGB					
§1 Abs.6 Nr.7 BauGB (und §1a BauGB)	Umweltzustand/ Empfindlichkeit des Plangebietes	Erwartete indirekte/ Direkte Störungen/ Emissionen und sonst. Umweltbeeinträchtigungen	Umweltzustand/ Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen	Ausgangszustand	Erwartete Beeinträchtigung
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	- kein Denkmalschutz, - archäologische Relevanz im Siedlungsbereich beachten	- Wiedernutzbarmachung von Rückbauflächen mit starken Auffüllungen	- archäologische Relevanz im Siedlungsbereich möglich	○	○
e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	- Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus, - Keine Abfälle und Abwässer	- wohngebietstypische Belastung durch Fahrverkehr zu erwarten, - nur haushaltstypische Abfälle, - Anschluss an öffentliche Abwasserentsorgung	- benachbart Wohnnutzung, - Schutzanspruch für Wohngebiete beachten	○	○
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	- Flächen überwiegend un bebaut, - Grünland/Weidefläche	- Energiebedarf durch Raumheizung und Warmwasser durch Blockheizwerk decken	- Maßnahmen Luftreinhaltung, - Ausschluss fester und flüssiger fossiler Brennstoffe	○	○
g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	- Freihaltung der Flussaue, - Erhaltung Gehölzbestände, - Anschluss an öffentliche Wasser-/Abwassernetze	- Beachtung der Darstellungen des Landschaftsplans, - Erstellung Schallimmissionsprognose	- Schutzanspruch der Flussaue beachten, - Wohn-, Gewerbegebiete mit geringer Empfindlichkeit	○	○
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (...) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	- keine Festlegungen zum Immissionsschutz, - Keine Beeinträchtigung	- Keine wesentlichen Störungen durch Wohngebiet zu erwarten, - Maßnahmen Luftreinhaltung	- Keine Schutzansprüche für Wohn-, Gewerbegebiete vorhanden	○	○
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	- Rückbaufläche, anthropogen überprägt gestörte Bodenfunktion, - Emissionen durch Verkehr und Gewerbe in Umgebung	- Keine wesentlichen Störungen durch Wohngebiet zu erwarten, - Lärmbeeinträchtigung durch Festsetzungen vermeiden	- Flussaue als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten, - Wohn-, Gewerbegebiete mit geringer Empfindlichkeit	○	M
j) Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i."	- Keine Betroffenheit	- bei Wohngebieten besteht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	- Im Gewerbegebiet sind keine Betriebe mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen angesiedelt	○	○

Tabelle 4: schutzgutbezogene Vorabschätzung der erwarteten Umweltbeeinträchtigungen

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie ○ – nicht beeinträchtigt, M – mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Es wurde eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann, erstellt. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet ist eine differenzierte Betrachtung der Bereiche erforderlich.

	Teilbereiche des Geltungsbereichs	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
1.	Landwirtschaftlich genutzte Grünland/Weideflächen	Weitere landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, bei Nutzungsaufgabe Sukzession, Verbuschung, Entstehung von weiteren Waldflächen, Bebauung der Flächen ist entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin möglich, keine Sicherstellung des Bedarfs an nachgefragten Wohnformen überwiegend mit Wohngebäuden mit ein bis zwei Wohnungen
2.	vorhandene Bebauung im Plangebiet	die vorhandene Bebauung besitzt in der vorliegenden Form Bestandsschutz, bei Nutzungsänderungen oder Neubebauungen sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bindend
3.	Randliche Waldflächen und sonstige Gehölze	keine Eingriffe in vorhandene Gehölzbestände, weiterer Bestand und Entwicklung der Gehölze, Bildung von Baumhöhlen, Entwicklung von Totholzanteilen, Erhaltung von Lebensräumen

Tabelle 5: voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Beschreibung insbesondere der erheblichen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §1 Abs.6 Nr.7 a – i BauGB werden anhand der in der **Anlage 1 BauGB** genannten Kriterien untersucht.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
Bestand: überwiegend Rückbaufläche mit randlichem Waldbestand und Auenbereiche, rechtskräftiger Bebauungsplan (Wohn- und Mischgebiete)			
Planung: Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit größerem Anteil an Wohngebieten			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB:	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bauphase	Betriebsphase	
Schutzgut Tiere und Pflanzen	M	M	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme von Grünflächen mit baulicher Vorprägung, - Erhaltung randlicher Wald-/Gehölzbestände, Auenbereiche, - Ermittlung der Eingriffe in vorhandene Lebensräume im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags, - Schaffung von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse, Ersatzlebensräume für Zauneidechsen
Schutzgut Fläche	M	M	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme entsiegelter, nunmehr unbebauter Flächen, - Revitalisierung von Brachflächen im bebauten Bereich, - Keine Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, - Bestehendes Baurecht, bei Änderung geringere Verdichtung
Schutzgut Boden	M	M	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme entsiegelter, nunmehr unbebauter Flächen, - Durch Auffüllungen keine natürlichen Bodenfunktionen mehr, - Keine Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen, - geringere Verdichtung durch höherer Anteil Wohnnutzung, - Waldflächen und Auenbereiche bleiben unbebaut
Schutzgut Wasser	M	M	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme entsiegelter, nunmehr unbebauter Flächen, - Verringerung der Wasseraufnahmefähigkeit im Gebiet, - Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet
Schutzgut Luft und Klima	O	O	<ul style="list-style-type: none"> - keine Beeinträchtigung der Kaltluftabflussbahn an der Mulde, - Maßnahmen zur Luftreinhaltung durch Blockheizkraftwerk
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima	M	M	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme baulich vorgeprägter Flächen ohne natürlichen Bodenfunktionen, Auffüllungen nach Rückbau Zuckerfabrik, - Ermittlung der Eingriffe durch Artenschutzfachbeitrag, - Festsetzung von Maßnahmen (Ersatzquartiere,-lebensräume), - Erhaltung randlicher Wald-/Gehölzbestände, Auenbereiche
Landschaft	O	O	<ul style="list-style-type: none"> - durch Freihaltung der Flussaue, Erhaltung Waldflächen und niedrige Bauhöhen der Gebäude Landschaftsbild nicht beeinträchtigt
Biologische Vielfalt	M	M	<ul style="list-style-type: none"> - Ermittlung der Eingriffe durch Artenschutzfachbeitrag, - Festsetzung von Maßnahmen (Ersatzquartiere,-lebensräume), - bei Waldflächen und im Auenbereich erfolgen keine Eingriffe in Lebensräume, biologische Vielfalt bleibt erhalten

Tabelle 6: Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie O – nicht beeinträchtigt, M – mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung				
Bestand: überwiegend Rückbaufläche mit randlichem Waldbestand und Auenbereiche, rechtskräftiger Bebauungsplan (Wohn- und Mischgebiete)				
Planung: Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit größerem Anteil an Wohngebieten				
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b-i BauGB:		Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
		Bauphase	Betriebsphase	
b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG (und §1a Abs.4 BauGB – Schutzgüter)	O	O	- keine unmittelbare Betroffenheit von Schutzgebieten, - detaillierte Prüfung zu FFH erfolgt im Artenschutzfachbeitrag
c)	Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	M	M	- Schutzanspruch für Wohngebiete durch benachbarte Bereiche (Bahnanlagen, Gewerbeflächen) beachten, - Festsetzung zur Orientierung schutzwürdiger Räume, - in der Bauphase Lärm- und Staubentwicklung geringhalten
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	O	O	- keine Betroffenheit von Denkmälern, - archäologische Relevanz des Siedlungsbereichs prüfen, - Schaffung von Sachgütern durch Umsetzung bestehenden Baurechts
e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	M	M	- Schutzanspruch von Wohngebieten bei Lärmeinwirkungen, - bei Planung/Ausführung nach Stand der Technik in Bau- und Betriebsphase keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, - Anbindung an öffentliche Abwasserentsorgung
f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	O	O	- Nutzung klimafreundlicher Heizungsarten, Blockheizwerk, - Einsatz von Solarenergie auf Dachflächen möglich
g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts	O	O	- Freihaltung der Flussaue, Erhaltung von Waldflächen, - Immissionsrichtwerte für Wohngebiete beachten, - Anschluss an öffentliche Wasser-/Abwassernetze
h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	O	O	- keine Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union betroffen, - Schutzanspruch für Wohngebiete beachten, - Nutzung klimafreundlicher Heizungsarten, Blockheizwerk
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	M	M	- Rückbaufläche, anthropogen überprägt, gestörte Bodenfunktion, - Eingriffe in Schutzgüter Pflanzen und Tiere können durch Erhalt der Waldflächen und Auenbereiche minimiert werden, - Ermittlung der Eingriffe durch Artenschutzfachbeitrag, - Ersatzmaßnahmen, Neuanlage von Quartieren für Vögel und Fledermäuse, Lebensräume für Zauneidechse

Tabelle 7: Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie O – nicht beeinträchtigt, M – mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung			
Bestand: überwiegend Rückbaufläche mit randlichem Waldbestand und Auenbereiche, rechtskräftiger Bebauungsplan (Wohn- und Mischgebiete)			
Planung: Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit größerem Anteil an Wohngebieten			
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Betroffenheit		Begründung sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
	Bauphase	Betriebsphase	
aa)des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	M	M	- Bebauung überwiegend in baulich vorgeprägten Bereichen, - Kurzzeitige, vorübergehende Beeinträchtigung durch Lärm, Staub während der Bauphase, - Eingriff in Boden gering da eine Rückbaufläche genutzt wird, - Entfernung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Vegetationszeit (Oktober bis Februar) vornehmen
bb)der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	M	M	- Wiedernutzung von Rückbaufläche (ehem. Gewerbebrache), - Keine Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen, - Keine Eingriffe in Waldflächen und Auenbereiche, - Ersatzmaßnahmen zum Artenschutz im BBP festsetzen
cc)der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	M	M	- Lärm- und Staubeinwirkungen in der Bauphase, - bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik in der Betriebsphase keine Auswirkungen zu erwarten
dd)der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	M	M	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik in der Betriebsphase keine Auswirkungen zu erwarten, - haushaltstypische Abfälle in Art und Menge
ee)der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	O	O	- bei Planung von Wohngebieten besteht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	O	O	- Kumulierung mit den Auswirkungen anderer Vorhaben benachbarter Gebiete sind nicht zu erwarten, - im Umfeld sind keine bestehenden Umweltprobleme bekannt, - Gebiete mit hoher Umweltrelevanz (FFH, LSG, NSG) sind nicht unmittelbar betroffen, da ausreichende Distanz vorhanden
gg)der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	O	O	- Erhaltung von Wald und Anpflanzung von Gehölzen trägt zur CO ² - Bindung und Sauerstoffbildung bei, - Ausschluss fester und flüssiger fossiler Brennstoffe zur Heizung, - Einsatz alternativer Energien möglich (Solarenergie)
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	O	O	- bei Planung und Ausführung nach dem Stand der Technik keine Auswirkungen zu erwarten

Tabelle 8: Auswirkungen

Abkürzungen: X – für Planung / Schutzgut nicht relevant; sowie O – nicht beeinträchtigt, M – mittel beeinträchtigt bzw. E – erheblich beeinträchtigt

Fazit:**Naturschutz**

Im Rahmen des Vorentwurfs kann noch nicht abschließend geklärt werden, ob **erheblichen Auswirkungen** auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung ergab, dass das untersuchte Areal potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender geschützter Arten beherbergt. Dies betrifft potenzielle Habitatstrukturen der Zauneidechse sowie Totholzstrukturen und Höhlen/Spalten im Gehölzbestand, welche als Nistplatz für Vögel und Tagesquartiere für Fledermäuse geeignet sind. Mit der geplanten Nutzung des Areals kommt es teilweise zum Verlust von vorgefundenen Strukturen.

Damit besteht das Erfordernis, einen vollständigen Artenschutzfachbeitrag zu erstellen. Die erforderlichen Begehungen sind im Zeitraum Mai – September 2020 durchzuführen. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzquartiere sind zu benennen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Lärmschutz

Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass durch Verkehrslärm Schiene-Straße keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 im Tageszeitraum vorliegen. Die Überschreitungen im Nachtzeitraum können durch Festsetzungen zur Orientierung lärmempfindlicher Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) in den betroffenen Baugebieten WA 7, MI 3 sowie WA 1, WA 6 und WA 8 ausgeglichen werden.

Die Baugebiete WA 7 und MI 3 liegen im Lärmpegelbereich III. Das bedeutet, dass hier ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen ist.

Die Errichtung eines Walls oder einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke ist bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen nicht erforderlich.

Bei Zuordnung der Baugebiete westlich der Eichbergstraße als Mischgebiete sind keine schädlichen Umweltauswirkungen durch gewerbliche Nutzungen zu erwarten. Damit wird eine immissionsschutzrechtlich wirksame Abstufung der Baugebiete erzielt.

3. Bewertung des Eingriffs und der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach §15 Abs.1 und 2 BNatSchG zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, innerhalb einer zu bestimmenden Frist (nach §8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG), auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

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

Daher erübrigen sich Berechnungen nach der im Freistaat Sachsen auf Grundlage des Landesentwicklungsplans vorzugsweise anzuwendenden Methode zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ und daraus resultierende Kompensationsfestsetzungen im oder außerhalb des Plangebiets.

Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich des Plangebietes stellt eine Innenbereichsfläche dar. Darüber hinaus sind Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder waren zulässig. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans durch den höheren Anteil an Wohngebieten geringfügig reduziert.

Die Flächen in der Muldenaue, die im Überschwemmungsgebiet liegen, wurden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan von Bebauung freigehalten. Vorhandene Waldflächen wurden zum Erhalt festgesetzt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung war im vorliegenden Fall nicht möglich, da durch die festgesetzte Grundfläche der Schwellenwert nach § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB von 20.000 m² überschritten wurde. Darüber hinaus ist im Verfahren der Nachweis zu führen, dass durch die Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Ca. 60 % der Flächen sind für eine bauliche Nutzung (Baugebiete, Verkehrsflächen) vorgesehen.

Flächenbilanz rechtskräftiger Bebauungsplan

Pos.	Flächenart	Fläche in m ²	Anteil in %
1.	Mischgebiete	43.314	28
2.	Wohngebiete	30.778	20
3.	Verkehrsflächen	18.340	12
4.	Grünflächen	22.098	15
5.	Auenbereich/Überschwemmungsgebiet	38.306	25
	GESAMT	152.836	100

Tabelle 9: Flächenbilanz

Flächenbilanz derzeitiger Zustand des Plangebietes

Pos.	Flächenart	Fläche in m ²	Anteil in %
1.	bebaute Grundstücke	17.170	12
2.	Verkehrsflächen	11.280	7
3.	Waldfläche	24.884	16
4.	unbebaute Flächen	99.502	65
	GESAMT	152.836	100

Tabelle 10: Flächenbilanz

Flächenbilanz 1. Änderung des Bebauungsplans

Pos.	Flächenart	Fläche in m ²	Anteil in %
1.	Mischgebiete	14.860	10
2.	Wohngebiete	52.953	35
3.	Verkehrsflächen	23.955	15
4.	Waldflächen	24.884	16
5.	öffentliche/private Grünflächen	36.184	24
	GESAMT	152.836	100

Tabelle 11: Flächenbilanz

Bei Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans bleibt die von Baugebieten und Verkehrsflächen eingenommene Fläche nahezu gleich. Durch den höheren Anteil an Wohngebieten mit GRZ 0,4 wird die überbaubare Grundfläche aber reduziert.

Bei der Änderung des Bebauungsplans besteht das Erfordernis, einen vollständigen Artenschutzfachbeitrag zu erstellen. Die erforderlichen Begehungen sind im Zeitraum Mai – September 2020 durchzuführen. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzquartiere sind zu benennen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind entsprechend fortzuschreiben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen:

	Bauphase	Betriebsphase
Vermeidung und Verhinderung	Bebauung baulich vorgeprägter Bereiche, Rückbauflächen, Baumfällungen außerhalb der Vegetationszeit	Ressourcenschonende Nutzung, fachgerechte Pflege der Gehölze
Verringerung	Erhöhung des Anteils an Wohnen mit geringerer GRZ, Inanspruchnahme zusätzlicher Lagerflächen in der Bauphase vermeiden, Waldbestand im Randbereich erhalten, Baumschutz bei erhaltenswertem Baumbestand	Bebauung nur bis zum festgesetzten Maß der GRZ, schonender Umgang mit Sachwerten, Erhaltung der Waldflächen, Oberflächenwasser vor Ort versickern, klimafreundliche Beheizung,
Ersatzmaßnahmen	Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse anlegen, Ersatzlebensräume für Zauneidechse	Nachpflanzungen bei Abgang von Gehölzen, Ersatz von Quartieren bei Beschädigung

Tabelle 12: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG
Geplante Fällungen/Entfernung von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis August) bzw. Wochenstuben- und Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (April bis September) – und somit von Oktober bis Ende Februar – vorzunehmen.
- Ersatzmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG werden nach Fertigstellung des Artenschutzfachbeitrages eingefügt. An der neuen Bausubstanz oder am verbleibenden Baumbestand sind folgende Ersatzquartiere anzubringen und zu erhalten:
 - Höhlen oder Nischenbrüterkästen für Vögel,
 - Fledermauskästen als Sommerquartier für Fledermäuse.
- CEF-Maßnahmen werden nach Fertigstellung des Artenschutzfachbeitrages eingefügt.
 - Ersatzlebensräume für Zauneidechsen,
 - Quartiere für Fledermäuse.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen

Innerhalb des Plangebietes besteht seit 1996 Baurecht für die Errichtung von Wohn- und Mischgebieten. Die Planung ist bisher nur nicht realisiert worden.

Das Plangebiet befindet sich in städtisch erschlossener Lage unweit des Stadtzentrums. Die stadttechnische Erschließung kann ausgehend von vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßenräumen erfolgen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Freiburger Mulde.

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

Somit bestehen im Stadtgebiet derzeit keine Alternativen, weiter Stadtorte zum Bau von Eigenheimen zu erschließen.

Die Nullvariante (keine bauliche Entwicklung im Plangebiet) würde dazu führen, dass das Plangebiet weiterhin als Grünfläche genutzt werden könnte. Bei Aufgabe der Nutzung würde die Verbrachung fortschreiten und letztendlich würden weitere Waldflächen entstehen. Der bestehend Wohnungsbedarf in der Stadt könnte nicht gedeckt werden.

5. Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB

Innerhalb des Plangebietes sollen Wohn- und Mischgebiete neu errichtet werden. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB erwarten lassen.

In der Umgebung des Plangebietes sind Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete vorhanden. Es sind keine Betriebe bekannt, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen.

6. Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zum Vorhaben und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzhkeiten aufgestellt. Eine Vor-Ort-Begehung erfolgte im Mai 2019.

Die vorliegenden Planungen zum Vorhaben wurden berücksichtigt. Für den Vorentwurf werden die Kenntnisse als ausreichend angesehen, um im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Geänderte oder neue, relevante Erkenntnisse mit Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Bewertung werden in der Planung und dem integrierten Umweltbericht für den Entwurf entsprechend fortgeschrieben.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Kommune und die zuständigen Behörden nehmen die erforderlichen Kontroll- und Monitoring-Funktionen wahr. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen.

Die plankonforme Realisierung und qualitätsgerechte Durchführung sind von den zuständigen Behörden nach Abschluss festzustellen. Die Fertigstellung der festgesetzten Pflanzungen zum Ausgleich soll spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Hochbaumaßnahme erfolgen. Das ist durch die Gemeinde zu kontrollieren.

Die in der Planzeichnung und durch textliche Festsetzungen festgesetzten bestehenden Waldflächen sowie die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen. Eine erneute Kontrolle soll 5 Jahre nach der Fertigstellung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen erfolgen, um den Zustand der Pflanzungen zu prüfen und ggf. Ersatzpflanzungen zu verfügen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Vorhaben:

- Realisierung eines Baugebietes mit seit 1996 bestehendem Baurecht,
- Entwicklung von Wohn- und Mischgebieten,
- Sicherstellung der Nachfrage nach Eigenheimen und Wohnungen,

Nutzungsmaß:

- Größe des Plangebietes ca. 15 ha
- GRZ: in Wohngebieten 0,4, in Mischgebieten 0,5
- GFZ: in Wohngebieten 0,8 bis 1,2, in Mischgebieten 1,0
- Höhe: zwei bis drei Vollgeschosse, Gebäudehöhe max. 12 m
- offene Bauweise, bebaubare Flächen durch Baugrenzen festgesetzt

Maßnahmen zum Umweltschutz:

- Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gewerbebrache,
- Lage außerhalb des Überschwemmungsgebietes,
- Erhaltung randlicher Waldflächen,
- Schaffung von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse,
- Schaffung von Ersatzlebensräumen für Zauneidechsen,
- Maßnahmen zur grünordnerischen Einbindung in die Umgebung,
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm.

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter	Umweltzustand	Auswirkungen der Planung	
		Bauphase	Betriebsphase
Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt			
Fläche und Boden			
Wasser			
Luft und Klima			
Landschaft und Landschaftsbild			
Natura 2000 Gebiete			
Mensch und seine Gesundheit			
Kultur- und sonstige Sachgüter			

Tabelle 13: Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im Zuge der Planung

Keine Auswirkungen

geringe Auswirkungen

erhebliche Auswirkungen

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8. Verzeichnisse

Quellenverzeichnis

- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582),
- Regionalplan Westsachsen, Stand Juli 2008,
- Regionalplan Planungsregion Chemnitz, Entwurf Dezember 2015,
- Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaats Sachsen, unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie – Internetauftritt www.smul.sachsen.de/lfulg/
- Sachsenatlas – Internetauftritt des Freistaats Sachsen www.atlas.sachsen.de/
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen – Internetauftritt www.statistik.sachsen.de/
- Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit – Internetauftritt www.smwa.sachsen.de
- Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft– Internetauftritt www.landwirtschaft.sachsen.de
- Flächennutzungsplan der Stadt Döbeln, in der Fassung vom 25.06.1992
- Landschaftsplan der Stadt Döbeln, Stand 1995
- Bebauungsplan 17/94 „Ehemalige Zuckerfabrik“ in der Fassung September 1995, Stadt- und Regionalplaner Gregor Baumeister, Bitterfeld
- Niederschrift zum Scoping-Termin vom 17.04.2019
- Baugrundgutachten vom 10.04.2018, Fundamental – Büro für Geotechnik, Leisnig
- Entwurf zur Grundstücksteilung vom 04.07.2019, Vermessungsbüro Petschinka, Döbeln
- Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 12.08.2019, G. U. B. Ingenieur AG, Zwickau
- Schalltechnische Untersuchung vom 18.10.2019, G. U. B. Ingenieur AG, Zwickau

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: allgemeine Ziele des Umweltschutzes	4
Tabelle 2: Ausweisungen des LEP 2013	5
Tabelle 3: Ausweisungen des Regionalplans Westsachsen	6
Tabelle 4: schutzgutbezogene Vorabschätzung der erwarteten Umweltbeeinträchtigungen	15
Tabelle 5: voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16
Tabelle 6: Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	17
Tabelle 7: Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB	18
Tabelle 8: Auswirkungen	19
Tabelle 9: Flächenbilanz	22
Tabelle 10: Flächenbilanz	22
Tabelle 11: Flächenbilanz	22
Tabelle 12: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen	23
Tabelle 13: Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen im Zuge der Planung	26