

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Revitalisierung Quartier Fabrikstraße, Meißen-Cölln – Teil 2“ Erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Meißen hat in seiner Sitzung am 07.02.2024 den Entwurf zum Bebauungsplan „Revitalisierung Quartier Fabrikstraße, Meißen-Cölln – Teil 2“ (Beschluss-Nr. 23/7/176) gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 04.03.2024 bis 07.04.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurden Änderungen notwendig, die eine erneute Offenlage erfordern, da diese nicht nur klarstellende Bedeutung haben, sondern die nach § 1 BauGB zu berücksichtigenden Belange berühren können.

Die Dauer der erneuten Auslegung bzw. Frist zur Stellungnahme kann dabei angemessen verkürzt werden. Ebenso kann bei einer erneuten Offenlage beschlossen werden, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Dieser Bebauungsplan dient der Revitalisierung der Gewerbebranche an der Fabrikstraße. Im Rahmen der „Quartiersentwicklung Meißen-Cölln“ wird am Standort die Einordnung von Wohnnutzungen, Dienstleistungsflächen, Gewerbe und Einzelhandelsnutzungen angestrebt. Die Standortentwicklung entspricht dem Grundsatz zur Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen (Innen- vor Außenbereichsentwicklung).

Den Planungsgegenstand bildenden südlichen Bereich des Quartiers soll die Ansiedlung von Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnnutzung erfolgen.

Das Plangebiet liegt östlich der Fabrikstraße und ist 7,3 ha groß. Es umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Cölln:
474/3, 474/4, 474/5, 486/2 und 487/2 sowie Teile der Flurstücke 149/3, 149/4, 152/5, 152/6, 152/7, 184/6, 184/7, 184/8, 473 und 473/1

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Westen durch die Fabrikstraße
- im Norden durch das Plangebiet „Revitalisierung Quartier Fabrikstraße, Meißen-Cölln – Teil 1“
- im Osten durch den Langen Graben
- im Süden durch den Steinweg

Der räumliche Geltungsbereich ist im beiliegenden Planausschnitt vom 15.12.2023 dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Meißen vom Juni 2006 (angepasst im Dezember 2019) ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche/Bestand dargestellt. Planungsziel ist die Ansiedlung von Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen. Der Bebauungsplan schafft durch die planungsrechtlichen, grünordnungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Baurecht und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Er sichert zudem die Erschließung.

Um die Voraussetzungen nach § 8 Abs. 3 BauGB für die Aufstellung der Bebauungspläne im Parallelverfahren zu schaffen, muss gleichzeitig der rechtswirksame Flächennutzungsplan im betreffenden Ausschnitt geändert werden in Mischgebiet (Teil 2) und Verkehrsfläche Straße.

Gleichzeitig zum Planverfahren des Bebauungsplanes wurde die Umweltprüfung durchgeführt.

Es liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

- **Umweltbericht zum Bebauungsplan "Revitalisierung Quartier Fabrikstraße, Meißen-Cölln, Teil 2"**

Dem Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans können Informationen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Fläche und Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter entnommen werden.

Im Mittelpunkt des vorliegenden Umweltberichtes steht die Prüfung potenzieller, erheblicher Umweltauswirkungen der planerischen Neuausweisungen.

Wesentliche Ergebnisse der Umweltprüfung sind:

1. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Revitalisierung Quartier Fabrikstraße, Meißen-Cölln, Teil 2“ sind kompensationspflichtige Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Dies betrifft insbesondere die Überplanung der bestehenden Biotoptypen. Des Weiteren erfolgt durch Neuversiegelung ein Eingriff in die Schutzgüter „Boden“ sowie „Fläche“.
2. Der vorhandene Biotopbestand eignet sich aufgrund der vorhandenen Störungen als Lebensraum für Tiere nur eingeschränkt. Dennoch gehen mit der Umsetzung der Planung Lebensräume verloren, insbesondere im Bereich des Offenlandes (Freibrüter, Nachtkerzenschwärmer, Zauneidechse). Lebensräume entlang des Langen Grabens werden zudem teilweise beeinträchtigt (alter Gehölzbestand als Quartier für Gehölzbrüter und Fledermäuse; Strukturen für Kleinsäuger und Biber). Die artenschutzrechtlichen Belange wurden analog zur vorzeitigen Baufeldfreimachung bereits vorgezogen betrachtet. Es wurden Relevanzen der Zauneidechse, des Nachtkerzenschwärmers, des Neuntötters und der Fledermäuse festgestellt. Daher erfolgte die Konzeption und bereits teilweise eine ökologische Bauüberwachung der Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen der Dokumente des Naturschutzinstituts Dresden vom 31.05.2023, 27.03.2023 und 21.11.2023. Basierend hierauf erfolgte eine Artenschutzrechtliche Entscheidung (Aktenzeichen 364.621-1411/2014-16193/2021-38477/2023) des Sachgebietes Naturschutz des Landratsamts Meißen, welche die Belange vollständig abhandelt. Somit wird festgestellt, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die artenschutzrechtlich relevanten Arten der
 - terrestrische Säugetiere
 - Fledermäuse
 - Amphibien
 - Käfer
 - Libellen
 - Weichtiere
 - Schmetterlinge
 - Reptilien
 - Europäische Brutvögeldurch das Vorhaben nicht erfüllt sind. Die Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können der Artenschutzrechtlichen Entscheidung entnommen werden.
3. Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt vorgesehen:
 - M1: Staudenflur trockenwarmer Standorte als Extensivhabitat für Zauneidechse, Nachtkerzenschwärmer und Neuntöter
 - Pflanzgebot 1: Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
 - Pflanzgebot 2: Baumpflanzungen

- Pflanzgebot 3: Dachbegrünung
- 4. Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen sind zum Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe in den Naturhaushalt vorgesehen:
 - EM1: Entsigelung zweier Brücken über den Langen Graben
 - EM 2: Habitatverbundpflanzung für Fledermäuse in der Gemarkung Gauernitz Flst. 395
- 5. Bei Durchführung der im Umweltbericht genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB.
- 6. Die Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten wurde geprüft. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine FFH-Gebiete bzw. keine Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete). Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ (EU-Nr. 4545-301), welches in einer Entfernung von 700 Metern im Westen des Plangebietes liegt. Es überlagert sich mit dem nächstgelegenen SPA-Gebiet, welches ebenfalls als „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg (EU-Nr. 4545-452)“ benannt ist.

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der beiden Natura 2000-Gebiete. Es erfolgt keine direkte Flächeninanspruchnahme durch den Bebauungsplan. Beeinträchtigungen durch Immissionen (Störungen durch Lärm, Licht, Bewegungsunruhe, Stoffimmissionen über den Luftpfad) können aufgrund der Entfernung sowie der vorhandenen Störwirkungen der zwischen den Schutzgebieten und dem Vorhabensgebiet liegenden städtischen Siedlungsbereiche ausgeschlossen werden. Das Schmutzwasser aus den Bauflächen wird über die örtliche Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage geführt. Anfallendes Regenwasser wird innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und versickert.

Im Ergebnis kann ausgeschlossen werden, dass der Bebauungsplan zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von FFH- und SPA-Gebieten führt. Es wurde daher von einer FFH- bzw. SPA-Verträglichkeitsprüfung abgesehen.

- **Nachträgliche Zulassung Eingriff durch flächige Gehölzbeseitigung**
- **Artenschutzrechtliche Unterlagen**
 - Faunistische Untersuchungen auf dem Gelände
 - Untersuchungen von Gebäuden
 - Ökologische Baubegleitung - Maßnahmen für Zauneidechse, Glattnatter und Nachtkerzenschwärmer
 - Artenschutzrechtliche Entscheidung für die Erschließung der Flächen
 - Bericht zur Ökologischen Baubegleitung
- **Baugrundgutachten**
- **Wassertechnische Berechnungen**
- **Verkehrsuntersuchung**
- **Schallgutachten**
 - Verkehrslärm
 - Gewährbelärm
 - Lärm Tagebau
- **Staubgutachten**
- **umweltbezogene Stellungnahmen** mit folgenden inhaltlichen Schwerpunkten:
 - Landratsamt Meißen vom 14.07.2023 und 02.05.2024 zu den Belangen Niederschlagswasserentsorgung, Versickerung, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet der Elbe, Gewässerrandstreifen, Altlasten, Schallschutz, Luftreinhaltung (Gegenüber zu staubenden

- immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen), Artenschutz, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Kompensationsmaßnahmen, Beleuchtung
- Landesdirektion Sachsen vom 22.06.2023 zu Lage im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz, Lage im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz und Sichtexponierter Elbtalbereich, Lage 100 m östlich Vorranggebiet Rohstoffabbau (gemäß Regionalplan) und Überschwemmungsgebiet der Elbe (gemäß Gefahrenhinweiskarte für die Raumplanung bei Extremhochwasser Überflutung in Teilen des Plangebietes)
 - Regionaler Planungsverband vom 20.06.2023 zu Lage im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz, angrenzend an Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz und Sichtexponierter Elbtalbereich
 - Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 12.07.2023 und 05.04.2024 zu den Belangen Geologie, Hydrogeologie, natürliche Radioaktivität und Versickerung
 - Sächsisches Oberbergamt vom 19.06.2023 und 18.03.2024 zur Lage im Einwirkungsbereich des Granitbruchs Meißen-Cölln (Staub, Lärm, Sprengerschütterungen, Steinflug)
 - BUND vom 24.06.2023 zu den Belangen Durchgrünung, Begrenzung der Versiegelung, Niederschlagswasserversickerung, Artenschutz, Klima und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
 - LV Sächsischer Heimatschutz vom 05.04.2024 zu den Belangen Artenschutz, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Kompensationsmaßnahmen, Dachbegrünung und insektenschonende Beleuchtung
 - Jansen Beton- und Granitwerke GmbH vom 04.04.2024 zu den Beeinträchtigungen durch den benachbarten Tagebau (Lärm & Luftschadstoffe)
 - Bürgerstellungnahmen vom 07.04.2024 zu den Belangen Lärm & Luftschadstoffe (Verkehr, Gewerbe, Tagebau), Altlasten, Regenwasser, Gehölzschutz, Artenschutz, Verkehrsbelastung und Vorranggebiet Rohstoffabbau "Roter Granit"

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Revitalisierung Quartier Fabrikstraße, Meißen-Cölln – Teil 2“ erfolgt im Zeitraum

vom 19.08.2024 bis einschließlich 02.09.2024

durch Veröffentlichung der Unterlagen im Internet auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung unter www.bauleitplanung.sachsen.de.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen im o. g. Zeitraum im Baudezernat der Stadtverwaltung Meißen (Leipziger Straße 10, 01662 Meißen, Erdgeschoss Foyer rechts) zu folgenden Dienstzeiten einzusehen:

Montag, Mittwoch und Donnerstag	8 bis 12 Uhr und 13 bis 16 Uhr
Dienstag	8 bis 12 Uhr und 13 bis 18 Uhr
Freitag	8 bis 12 Uhr

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können zu diesem Entwurf von jeder Person Stellungnahmen abgegeben werden. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 BauGB. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an stadtentwicklung@stadt-meissen.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich an

Stadt Meißen
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Markt 1
01662 Meißen

zu senden oder während der Sprechzeiten im Baudezernat, Leipziger Straße 10, 01662 Meißen, Zimmer 202, zur Niederschrift vorzubringen oder in anderer Form abzugeben. Dies ist jedoch nur zu den geänderten und ergänzten Teilen möglich. Die Stellungnahmen sollten zur Mitteilung des Prüfungsergebnisses Namen, Vornamen und Anschrift der Einwendenden gut lesbar enthalten.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie Name, Adressdaten und E-Mail-Adresse, zustimmen. Diese Daten werden gemäß Art. 6 Abs. 1c EU-DSGVO im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht ihnen gegenüber genutzt.

Werden Stellungnahmen nicht während der Veröffentlichungsfrist abgegeben, können diese bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB wird bestimmt, dass die **Stellungnahmen nur zu den geänderten Planinhalten abgegeben werden können** und die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen auf den zuvor genannten Auslegungszeitraum verkürzt wird.

Planunterlagen

Die Offenlage wird inhaltlich auf folgende geänderte oder ergänzte Planinhalte eingeschränkt:

Planzeichnung (Teil A):

- Herausnahme Versickerungsbecken aus 10 m – Gewässerrandstreifen und Festsetzung als private Grünfläche mit Gehölzerhalt
- Herausnahme öffentliche Verkehrsfläche Planstraße S84n im 10 m – Gewässerrandstreifen aus B-Plan-Geltungsbereich
- Anpassung öffentliche Verkehrsflächen der Planstraße S84n an aktuelle Erschließungsplanung
- Darstellung Hochwasserrisikogebiet HQ100
- Ergänzung Pflanzgebot auf dem nördlich an das Flst. 474/32 angrenzenden 2 m breiten Grünstreifen
- Festsetzung der Höhenlagen im Plangebiet
- Reduzierung der Mindesttraufhöhe in WA1 & WA2
- Erhöhung der maximalen Traufhöhe in WA2 & WA3
- Erhöhung der maximalen Dachneigung in WA1 & WA2

Textliche Festsetzungen (Teil B), Begründung & Umweltbericht (Teil C)

- grau markierte Änderungen / Ergänzungen in den Textdokumenten

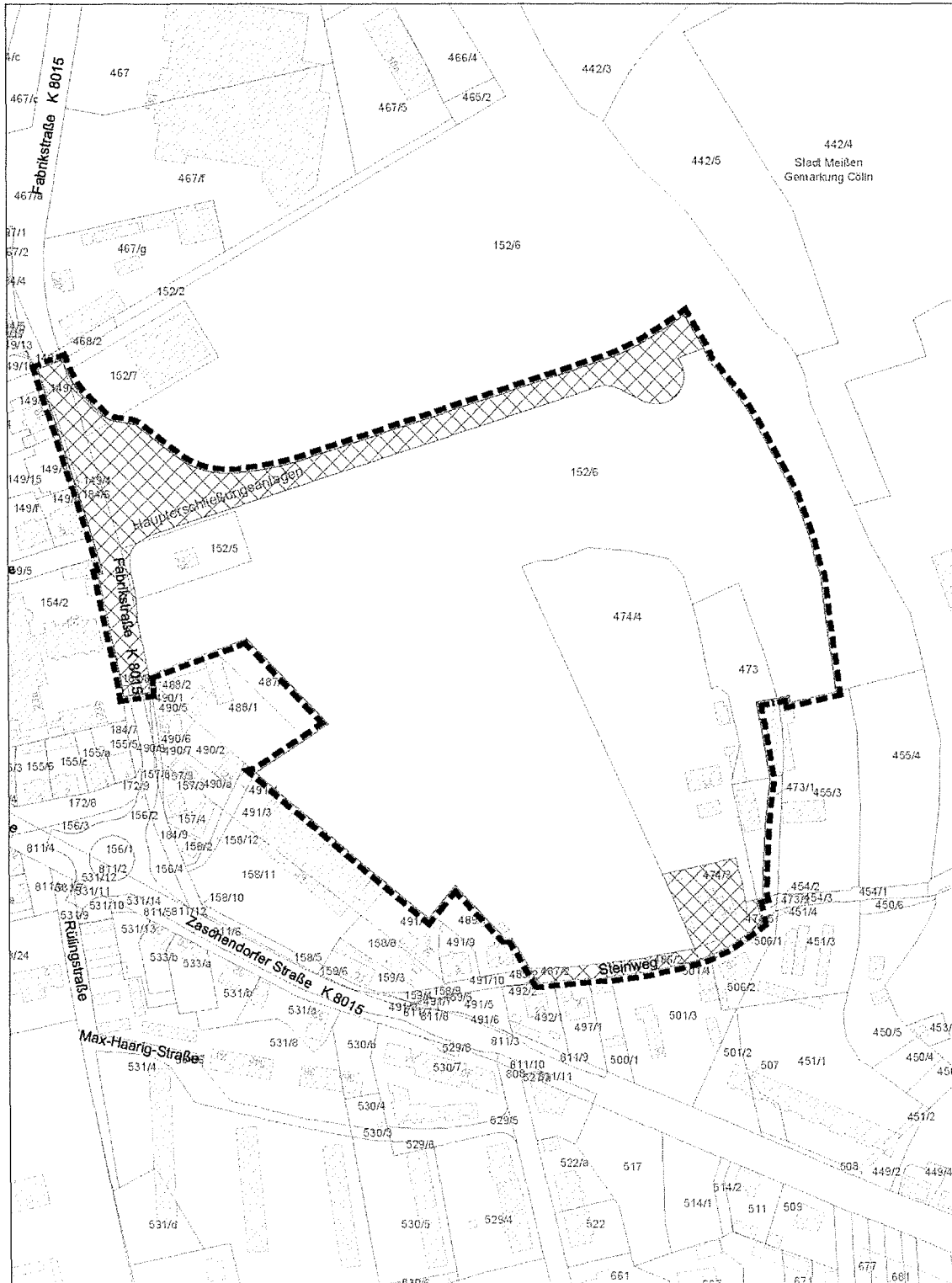
Meißen, den 06.08.2024



Olaf Raschke
Oberbürgermeister



Anlage - Planausschnitt zu Beschluss-Nr.: 23/7/176 (Bebauungsplan „Revitalisierung Quartier Fabrikstraße, Meißen-Cölln – Teil 2“)



Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2023
 (Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß § 13 SächsVermKatG)

Bebauungsplan "Revitalisierung Quartier Fabrikstraße, Meißen-Cölln - Teil 2"
 Lageplan Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 Maßstab 1:2.500