



## Stadt Delitzsch

### Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ - 2. Änderung

### Begründung mit Umweltbericht

#### Übersichtsplan

Geltungsbereiche  
und Umgebung  
des Bebauungsplans

Quelle:  
Stadt Delitzsch, SG  
Geoinformation  
Stand 27.05.2021

Ohne Maßstab,  
genordet



Planverfasser: Große Kreisstadt Delitzsch  
Markt 3  
04509 Delitzsch



Koch / Fischer  
SG Stadtplanung  
11/2021

#### Planfassung gemäß:

§ 10 (1) BauGB

Stand November 2021  
Datum/Unterschrift

## Inhaltsverzeichnis

Abbildungs-/Tabellenverzeichnis, Anlagen, Zitationshinweis .....	IV
1 Aufgabenstellung .....	1
2 Städtebauliches Erfordernis .....	1
3 Bearbeitungsverfahren .....	2
3.1 Plangrundlagen .....	2
3.2 Planungsverfahren .....	3
4 Lage, Abgrenzung, Eigentumsverhältnisse .....	8
5 Bestandsaufnahme .....	8
5.1 Beschreibung des Plangebietes .....	8
5.2 Boden und Gelände .....	9
5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	9
5.4 Altlasten .....	9
5.5 Geschützte Gebiete .....	10
6 Vorhabenbeschreibung .....	10
6.1 Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans .....	11
7 Übergeordnete Planungen .....	11
7.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013) .....	11
7.2 Regionalplan Westsachsen (2008) .....	12
7.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung .....	13
8 Geplante bauliche Nutzung .....	13
8.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
8.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
8.3 Bauweise, Baugrenzen .....	16
8.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	17
8.5 Versorgungsflächen .....	17
8.6 Grünflächen .....	17
9 Erschließung .....	17
9.1 Verkehrserschließung .....	17
9.2 Trink- und Löschwasser .....	18
9.3 Abwasser .....	18
9.4 Niederschlagswasser .....	18
9.5 Energie .....	19
9.6 Telekommunikation .....	19
9.7 Abfallentsorgung .....	20
9.8 Gasversorgung .....	20

10	Naturschutz und Landschaftspflege.....	20
11	Immissionsschutz .....	25
11.1	Auf das Plangebiet einwirkende Geräuschemissionen .....	25
11.1.1	Schienenverkehr .....	25
11.1.2	Straßenverkehr .....	<a href="#">26</a>
11.1.3	Ergebnisse und Bewertung .....	26
11.2	Luftschadstoffe/Gerüche .....	28
12	Hinweise/nachrichtliche Übernahmen.....	28
13	Quellen.....	36

## Abbildungs-/Tabellenverzeichnis

Abb. 1	Lage Plangebiet (aus RAPIS 2020) .....	8
Tab. 1	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans .....	5
Tab. 2	Maß der baulichen Nutzung auf den Flächen im Geltungsbereich .....	16
Tab. 3	Flächenverteilung .....	21
Tab. 4	Artenliste heimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten .....	23

## Anlagen

Anlage 1: Sortimentsliste

Anlage 2: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (GOP – August 2020/  
überarbeitet Juni 2021)

## Zitationshinweis

Bei der Begründung zum Bebauungsplan *Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ - 2. Änderung* wird zu großen Teilen auf die bereits existierende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2012 zurückgegriffen. Mit der Erstellung der Begründung war seinerzeit das Büro Knoblich, Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA, Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin, beauftragt. Die im Rahmen der 2. Änderung ergänzten bzw. überarbeiteten Textpassagen, Abbildungen und Tabellen sind punktiert unterstrichen. Für die erneute Offenlage und beschränkte Trägerbeteiligung wurden die überarbeiteten bzw. ergänzten Textpassagen blau hinterlegt.

## 1. Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ wurde von der Stadt Delitzsch 1997 aufgestellt und am 14.12.1998 mit Az.: 51-2511.20/85-98 vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigt (in Kraft gesetzt durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.01.1999).

Die 1. wesentliche Änderung des Bebauungsplans wurde am 23.04.2013 durch das Landratsamt Nordsachsen mit Aktenzeichen 06129-2011 genehmigt (in Kraft gesetzt durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 10.05.2013).

Folgende Änderungen wurden mit der 1. Änderung durchgeführt:

- *Änderung/Erweiterung der Mischgebietsfläche zur Einbeziehung des Wohngebäudes (Leipziger Straße 28) in das Mischgebiet sowie zur Vermeidung zukünftiger Konflikte zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung,*
- *Änderung/Erweiterung des Sondergebietes zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten (Einbeziehung der vorhandenen Gewächshäuser sowie des überdachten Außenbereiches des Pflanzenhandels),*
- *Änderung der Gewerbegebiete aufgrund der o. g. Anpassungen,*
- *Änderung der Verkehrsflächen/Anpassung an die geänderten Bauflächen,*
- *Aufhebung der vorgeschriebenen Dachformen und Dachneigungen,*
- *Wegfall der Festsetzung der Geschossflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse,*
- *Änderung der Fläche für Versorgungsanlagen,*
- *Wegfall des Gehweges aus Richtung Norden zur Straßenverkehrsfläche.*

Die Stadt Delitzsch plant nunmehr die 2. wesentliche Änderung des Bebauungsplans, um einige Anpassungen der baurechtlichen Festsetzungen an künftige Entwicklungsziele im Plangebiet durchführen zu können. Zu diesem Zweck soll eine Flächenneuaufteilung und die Änderung der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung für die im Bebauungsplan festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete sowie des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ geändert bzw. angepasst werden.

Folgende Änderungen werden durchgeführt:

- Änderung der Mischgebietsfläche (Leipziger Straße 26a und 28) in Gewerbegebietsfläche zur Vermeidung zukünftiger Konflikte zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung,
- Änderung des Sondergebietes durch Flächenneuaufteilung zur Anpassung an die geplanten Entwicklungsziele,
- Anpassung des Gewerbegebietes an künftige Entwicklungsziele,
- Änderung der Verkehrsflächen/ Anpassung an die geänderten Bauflächen.

## 2. Städtebauliches Erfordernis

Ziel der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans von 2013 ist es, dem Unternehmen Selders Delitzsch GbR neue Entwicklungsmöglichkeiten auf firmeneigenen Flächen zu bieten

und den Fortbestand des auch im Umkreis beliebten Gartencenters durch einen Neubau mit einer verkehrsgünstigeren Anbindung zu garantieren. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen des Sondergebietes (SO) und die Flächen des Gewerbegebietes (GE) werden zu diesem Zwecke neu aufgeteilt.

Im Plangebiet ist vornehmlich die Entwicklung eines breiten Spektrums an nicht zentrenrelevantem Einzelhandel, Großhandel, Dienstleistungen und Gewerbe vorgesehen.

Die Bauflächen sollen den seit Rechtskraft des Bebauungsplans eingetretenen Entwicklungen und künftigen Zielvorstellungen angepasst werden, unter Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente. Des Weiteren sollen zusammenhängende Flächen für gewerbliche Erweiterungen/Änderungen geschaffen werden. Die vorhandenen Einschränkungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sollen den neuen Gegebenheiten angepasst reduziert werden, um größtmögliche Freiheiten bei der zukünftigen Entwicklung des Bebauungsplangebietes zu ermöglichen.

Mit der vorgesehenen Anpassung der tatsächlich und geplanten Nutzungen im Plangebiet sichert die Stadt Delitzsch ihr vorhandenes wirtschaftliches Standortpotenzial und ermöglicht die Ausschöpfung der vorhandenen Gebietsressourcen, was mit dem Grundsatz 2.3.1.1 (LEP, 2013) einher geht.

Die Stadt geht davon aus, dass zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit die Standortbedingungen ständig den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend flexibel zu gestalten sind. Insbesondere gilt es, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen die Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um die Wirtschaftskraft der Stadt zu verbessern.

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- *Anpassung des Sondergebietes Einzelhandel entsprechend des erkennbaren Bedarfs unter Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente durch Flächenneuaufteilung.*
- *Schaffung zusammenhängender Flächen für gewerbliche Erweiterungen/Änderungen,*
- *Ausschöpfung des wirtschaftlichen Potenzials der Stadt Delitzsch auf Grund neuer Rahmenbedingungen im Umfeld des Plangebietes.*
- *Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.*

Hinsichtlich der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Änderungserfordernisse wird der Flächennutzungsplan im gesonderten Verfahren angepasst.

### **3. Bearbeitungsverfahren**

#### **3.1 Plangrundlagen**

Als zeichnerische Grundlage dient die Liegenschaftskarte des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2018) und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ von 2013, welcher durch das Planungsbüro Knoblich aus Zschoepplin erarbeitet wurde.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Für die Bewertung der umweltrechtlichen Belange erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB, welche im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom August 2020 ([überarbeitet im Juni 2021](#)), durch das Büro Knoblich beschrieben und bewertet wurde.

### 3.2 Planungsverfahren

Entgegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan kommt es zu folgenden Änderungen:

#### Änderung:

Die Flächenfestsetzung des Mischgebietes Leipziger Str. 26a und Leipziger Str. 28 entfällt, diese wird künftig als Gewerbegebiet Nord festgesetzt.

Begründung: Die tatsächlich vorhandene Wohnnutzung bezieht sich auf einen sehr kleinen eingeschränkten Bereich unmittelbar in der Nähe der Gleisanlagen und der angrenzenden Staatsstraße S4. Gegenüber der angrenzenden gewerblichen Nutzung spielt das Wohnen nur eine untergeordnete Funktion, eine planerische Ausweitung des Wohnens im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Zur langfristigen Bewältigung des Konfliktpotentials und zur Gewährleistung einer gesunden Lebensweise, ist die Festsetzung einer Wohnnutzung innerhalb eines 75 m Abstandes zum nördlich angrenzenden Gleiskörper auszuschließen. Die bestehende Wohnnutzung aus DDR-Zeiten genießt Bestandsschutz, baurechtlich genehmigungspflichtige Sanierungsarbeiten wurden von den Eigentümern bisher nicht beantragt.

#### Änderung:

Festsetzen von Zufahrten im Bereich der Leipziger Straße (S4).

Begründung: Zur Erschließung des Sonder- und Gewerbegebietes von der Leipziger Straße, werden Zufahrtsbeschränkungen mit Festsetzung einzelner Zufahrtsbereiche unter Berücksichtigung des geplanten Ausbaus der Staatsstraße S4 einschließlich Bahnübergangsbeseitigung festgesetzt. Vorhandene Bestandszufahrten behalten bis zur Umsetzung der Ausbaumaßnahmen ihre Zulässigkeit und sind erst nach Beendigung der Ausbaumaßnahmen in Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr zurück zu bauen.

#### Änderung:

Neuaufteilung des SO „großflächiger Einzelhandel“.

Begründung: Die Neuaufteilung der Flächen des SO „großflächiger Einzelhandel“ orientiert sich am neuen Zielkonzept der Einzelhandelsunternehmen im Plangebiet. Die Verlagerung in Richtung Westen gründet sich auf die Neuausrichtung des Gartencenters mit einer verbesserten verkehrlichen Anbindung an die B184/S4. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2013 festgesetzten Flächengrößen des Sondergebietes bleiben dabei unverändert bestehen.

#### Änderung:

Erschließung des westlichen Teils des Gewerbegebietes Nord (GE N)

Begründung: Zur Erschließung des westlichen Teils des Gewerbegebietes Nord wird im Rahmen eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages die außerhalb des Plangebietes vorhandene öffentliche Verkehrsfläche (Gemarkung Delitzsch, Flur 6, Flurstück 89/5) weiter ausgebaut. Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier „private

Zufahrt“ im Bereich des Bahnüberganges an der Leipziger Straße sowie an der Raiffeisenstraße können dadurch entfallen.

Änderung:

Die Maßnahme A1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird flächenmäßig verändert und an die neuen Entwicklungsziele angepasst

Begründung: Aufgrund der Anpassung der Baugebiete an die tatsächlichen Verhältnisse und zukünftigen Bedürfnisse wurden die ebenso anzupassenden Grünflächen sinnvoll in der Maßnahme A1 entlang der westlichen und nördlichen Plangrenze verändert. Die in den zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen werden als Gehölzstreifen entwickelt und sollen als westliche und nördliche Abgrenzung des Plangebietes weitestgehend erhalten bleiben und durch Unterpflanzung mit Sträuchern zu einem Windschutzstreifen weiterentwickelt werden.

Änderung:

Die bisherige Maßnahme A2 entfällt.

Begründung: Der Ausgleich der Maßnahme A2 erfolgt im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen durch Anpflanzen einer Feldhecke.

Änderung:

Die Maßnahmen A3, A4, A5, A6, A8 und A9 werden zusammengefasst in die neue Maßnahme S1 Erhalt und Entwicklung von Grünflächen.

Begründung: Aufgrund der Neuaufteilung der Baugebietsflächen werden die Maßnahmen auf die Flächenausdehnung des gesamten Plangebietes angepasst.

Änderung:

Die Maßnahme A7 entfällt.

Begründung: Die Maßnahme geht in die neue Maßnahme A2 über.

Änderung:

Im Bereich des GE-S wurde nach Überarbeitung des Umweltberichtes die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers durch Festsetzung eines naturbelassenen Regenrückhaltebeckens sowie eines privaten Grünstreifens für Versickerungsmulden neu geregelt. Damit folgt eine Reduzierung der gewerblichen Baufläche im Bereich des GE-S.

Begründung: Überarbeitung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung infolge Anregungen aus der Trägerbeteiligung.

Änderung:

Vergrößerung der externen Ausgleichsfläche A 3 von ca. 0.66 ha auf ca. 0.71 ha.

Begründung: Überarbeitung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung infolge Anregungen aus der Trägerbeteiligung.



Tab. 1 Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

<b>Verfahrensschritte</b> (in zeitlicher Reihenfolge)	<b>Gesetzliche Grundlage</b>
1. Änderungsbeschluss durch den Stadtrat	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage des Vorentwurfes <del>der 2. Änderung</del> des Bebauungsplans	
4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB
5. Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB
6. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Stadtrat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB
7. 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
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB
9. 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	§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
10. Information der Bürger, Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB
11. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

<b>Verfahrensschritte</b> (in zeitlicher Reihenfolge)	<b>Gesetzliche Grundlage</b>
12. Aufhebung des Satzungsbeschlusses, da Änderungen an der Planung vorgenommen wurden, die eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB notwendig machen	§ 10 Abs. 1 BauGB
13. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes durch den Stadtrat; erneute ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB
14. Erneutes, zeitlich verkürztes und auf bestimmte Träger beschränktes Einholen der Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung (einschl. Umweltbericht)	§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB
15. Erneute, jedoch zeitlich verkürzte, öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung (einschl. Umweltbericht) und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB
16. Behandlung der erneut eingeholten Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB
17. Information der Bürger, Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB
18. Erneuter Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB
19. Einreichung Verfahrensunterlagen zur Genehmigung durch das Landratsamt Landkreis Nordsachsen	§ 10 Abs. 2 BauGB
20. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB

## Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat in seiner Sitzung am 24.05.2018 den Änderungsbeschluss für die 2. wesentliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ gefasst, mit der Maßgabe, die baurechtlichen Festsetzungen an die gegenwärtige Bedarfssituation anzupassen.

### *frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung*

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 02.06.2020 bis einschließlich 03.07.2020, nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt, in Form einer öffentlichen Auslegung. Dabei hatten die Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Die jeweiligen Entwürfe des Bauleitplanverfahrens wurden im Internet auf dem Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen sowie auf der Homepage der Stadt Delitzsch für die Dauer eines Monats einsehbar eingestellt.

### *Öffentliche Auslegung, TöB-Beteiligung*

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 12.04.2021 bis einschließlich 17.05.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt. Die jeweiligen Entwürfe des Bauleitplanverfahrens konnten in den Räumlichkeiten der Stadtverwaltung Delitzsch, im Internet auf dem Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen sowie auf der Homepage der Stadt Delitzsch für die Dauer eines Monats eingesehen werden.

### *Satzungsbeschluss*

Der Stadtrat der Stadt Delitzsch hat in einer Sitzung am 01.07.2021, nach Behandlung und umfangreicher Abwägung aller eingehenden Anregungen und Bedenken, die 2. wesentliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ als Satzung beschlossen. Ferner wurden die Abwägung beschlossen und die Begründung samt Umweltbericht und Grünordnungsplan gebilligt.

### *Aufhebung des Satzungsbeschlusses*

Der Stadtrat der Stadt Delitzsch wird in einer Sitzung den vorangegangenen Satzungsbeschluss für die 2. wesentliche Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ aufheben. Der Aufhebungsbeschluss ist notwendig, da den Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB Änderungen an der Planung und der Begründung einschl. seines Umweltberichtes vorgenommen wurden, die eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB notwendig machen. Grundlage hierfür ist 4a Abs. 3 BauGB.

### *Erneute öffentliche Auslegung und TÖB-Beteiligung sowie erneuter Satzungsbeschluss*

Es erfolgt eine erneute, auf einen Zeitraum von 14 Tagen beschränkte, Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. 4a Abs. 3 BauGB) sowie der TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. 4a Abs. 3 BauGB). Die TÖB-Beteiligung erfolgt als beschränkte Beteiligung, in deren Rahmen ausschließlich eine Beteiligung der von der Änderung / Ergänzung betroffenen TÖBs beteiligt werden (vgl. 4a Abs. 3 BauGB). Abschließend erfolgt ein erneuter Satzungsbeschluss.

## 4 Lage, Abgrenzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet gehört zur Stadt Delitzsch, Landkreis Nordsachsen. Es liegt südlich der Kernstadt Delitzsch an der Leipziger Straße/Raiffeisenstraße.



Abb. 1: Lage Plangebiete 1 und 2

Der Geltungsbereich des Plangebietes 1 wird begrenzt durch die Bahnlinie Halle-Eilenburg im Norden, durch die Raiffeisenstraße und das Sondergebiet Delitzsch-Süd im Süden, im Westen durch die ehemaligen Wasserteiche der Zuckerfabrik Delitzsch und im Osten durch die Leipziger Straße und Kleingärten.

Das Plangebiet 1 beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Delitzsch, Flur 6: 90/15, 90/16, 90/17, 90/18, 89/2, 386/92, 387/92, 93/4, 95/5, 95/7 und umfasst ca. 17,7 ha Fläche.

Zusätzlich wird für externe Kompensationsmaßnahmen eine südlich zum Plangebiet 1 befindliche Fläche neu in das Planverfahren mit aufgenommen. Das zusätzliche Plangebiet 2 umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha auf dem Flurstück 71/1 der Flur 6 in der Gemarkung Delitzsch.

## 5 Bestandsaufnahme

### 5.1 Beschreibung des Plangebiets

Da in dem westlichen Bereich des Plangebietes 1 die Bauflächen im Wesentlichen bisher keiner baulichen Nutzung zugeführt wurden, stellen sich die beplanten Flächen weiterhin als intensiv genutzte Acker- und Baumschulflächen dar, während sich im östlichen und südlichen Plangebiet eine Nutzung entwickelt hat, die geprägt wird durch:

- |                         |                                       |                        |                          |
|-------------------------|---------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| - 10.000 m <sup>2</sup> | <u>Pflanzenverkauf (Gartencenter)</u> | - 1.800 m <sup>2</sup> | <u>Möbel 2. Wahl</u>     |
| - 1.200 m <sup>2</sup>  | <u>Zoobedarf</u>                      | - 600 m <sup>2</sup>   | <u>Möbel/Küchen</u>      |
| - 550 m <sup>2</sup>    | <u>Schwimmbadtechnik</u>              | - 300 m <sup>2</sup>   | <u>Sanitärgroßhandel</u> |
| - 550 m <sup>2</sup>    | <u>Gartentechnik</u>                  | - 600 m <sup>2</sup>   | <u>Autohandel</u>        |
| - 500 m <sup>2</sup>    | <u>Spielhalle</u>                     |                        |                          |

Ferner erfolgt eine Prägung durch die ansässige Baumschule, den Baumaschinenverleih und einen Betrieb aus dem Bereich Galabau.

## 5.2 Boden und Gelände

Die Höhenlage der natürlichen Bodenoberfläche der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches schwankt nur sehr geringfügig zwischen ca. 99,6 m ü. NHN und ca. 99,8 m ü. NHN (entsprechend der topografischen Karte).

Unter einer wechselnd mächtigen und meist heterogen zusammengesetzten anthropogenen Auffüllung wird der natürliche Untergrund von etwa 4 m bis 6 m mächtigem Geschiebelehm/ Geschiebemergel (Saalekaltzeit) aufgebaut. Darunter folgen in einer Bohrung aus dem Plangebiet bis 20 m mächtige Sande/Kiese, die von tertiären Lockergesteinen (Wechselagerungen von Tonen/Schluffen, Sanden/Kiesen und Braunkohlen) unterlagert werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Betriebsplanes zum Grundwasserwiederanstieg „Braunkohlentagebau Delitzsch-Südwest“ sowie innerhalb des Erlaubnisfeldes „Delitzsch“ der Deutschen Rohstoff AG, Friedrich-Ebert-Anlage 24 in 69117 Heidelberg, deren bergrechtliche Erlaubnis mittlerweile erloschen ist.

## 5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Belange des baulichen Denkmalschutzes werden nicht berührt, da sich im unmittelbaren Umfeld keine bereits bekannten und in der Liste der Kulturdenkmale des Landkreises Nordsachsen registrierten Bauten/Gebäude mit kulturhistorischer Bedeutung befinden. Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden indirekt berührt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in das Erdreich archäologische Befunde und Funde als Sachzeugen früher Besiedlungen und damit Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG aufgefunden und zerstört werden können.

Die bauausführende Firma ist auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

## 5.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich laut Stellungnahme des Umweltamtes SG Abfall/Bodenschutz des Landkreises Nordsachsen der folgende, im Sächsischen Altlastenkataster erfasste, Altlastverdachtsstandort:

*Tankstelle ehem. Saatzucht Delitzsch [AKZ: 74200019]*

*Gemarkung Delitzsch, Flur 6, Flurstück 93/4*

*Hochwert: 5709000; Rechtswert: 4523350.*

Am Standort wurde ab 1980 bis 1990 von dem hier ansässigen Saatzuchtbetrieb eine oberirdische DK-Tankstelle betrieben. Nach Betriebsende wurde die Tankstelle stillgelegt und die Tanktechnik rückgebaut. Das an der ehemaligen Tankstelle angebrachte Schleppdach ist noch vorhanden und wird vom Pflanzenhandel zur Abstellung von Materialien genutzt.

Im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung des Landkreises Nordsachsen wurde am Standort eine orientierende Untersuchung durchgeführt (R. BUCHHOLZ+PARTNER GMBH, 2010). Die vorgenommene Gefährdungsabschätzung ergab, dass aktuell und bei Nutzungsparallelität, d. h. bei andauernder gewerblicher Nutzung, am Standort der ehemaligen Tankstelle auch zukünftig keine weiteren Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung erforderlich sind.

Ansonsten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i.S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.

## 5.5 Geschützte Gebiete

Innerhalb der Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ befinden sich keine schützenswerten Landschaftsbestandteile bzw. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete.

Das Gewerbegebiet Delitzsch-Süd befindet sich außerhalb bestätigter Trinkwasserschutzgebiete.

## 6 Vorhabenbeschreibung

Im Plangebiet 1 soll in verkehrstechnisch günstiger Lage gemäß den Festsetzungen der 2. wesentlichen Änderung des genehmigten Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ ein Gewerbe- und Sondergebiet weiterentwickelt werden.

Auf dem Gelände sollen vornehmlich Gewerbenutzungen mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben und großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen. Das vorhandene Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird entsprechend der künftigen Entwicklungsziele und einer verbesserten Verkehrsanbindung teilweise nach Westen verlagert.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 1. Änderung „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ festgesetzte Mischgebietsfläche im Nordosten des Plangebietes wird auf Grund bestehender Konfliktpotenziale mit den unmittelbar nördlich angrenzenden Gleisanlagen und der nicht umsetzbaren Funktionsmischung eines Mischgebietes aufgegeben. Im Rahmen der 2. wesentlichen Änderung wird die Mischgebietsfläche zur nachhaltigen Reduzierung der Konflikte in eine Gewerbegebietsfläche (GE N) umgewandelt. Die aus DDR-Zeiten in der Leipziger Straße 26a und Leipziger Straße 28 noch vorhandene Wohnnutzung genießt bis zu deren Aufgabe weiterhin Bestandsschutz.

Ziel der Planung ist es, die städtebauliche Ordnung am Standort zu sichern sowie die Nutzung/Entwicklung und Erschließung des bereits vorhandenen Gewerbe- und Sondergebietes entsprechend des Bedarfs unter Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente zu regeln. Dabei sollen zusammenhängende Flächen für gewerbliche Erweiterungen/Änderungen geschaffen werden. Entlang der Grenzen der Bauflächen werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die das Gebiet eingrünen.

## 6.1 Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans

Die Stadt Delitzsch beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen (DELITZSCH, 2012).

Um eine solche ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, wurde ein Einzelhandelskonzept erstellt, welches Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung stellt.

Übergeordnete Entwicklungsziele für Delitzsch sind (DELITZSCH, 2012):

- Stärkung der Zentren:

*Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung.*

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:

*Sicherung und Stärkung sinnvoller Standorte in der Innenstadt, um die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich zu gewährleisten, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen. Etablierung ortsteilspezifisch angepasster Nahversorgungsstrukturen in den Delitzscher Ortsteilen.*

- Bereitstellung ergänzender Standorte:

*Im Rahmen eindeutiger Regelungen ergänzende Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.*

In diesem Einzelhandelskonzept wird darauf hingewiesen, dass die „Delitzscher Liste“ der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als deutlich erkennbarer Bestandteil der Bauleitplanung in den Festsetzungen bzw. der Begründung des Bauleitplanes aufgenommen werden sollte. Diese Delitzscher Liste ist in der Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

## 7 Übergeordnete Planungen

### 7.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP, 2013) weist das Gebiet der Stadt Delitzsch als verdichteter Bereich im ländlichen Raum aus, Delitzsch selbst wurde als Mittelzentrum eingestuft.

Gemäß Grundsatz 2.3.1.1 (LEP, 2013) sollen Voraussetzungen geschaffen werden, die zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Gewerbebetriebe beitragen. Dem wird insofern entsprochen, dass mit der 2. wesentlichen Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Anpassungen an die örtlichen Gegebenheiten sowie die zukünftigen Bedürfnisse erfolgen, die keine zusätzlichen Flächen beanspruchen.



Für die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit sollen die Standortbedingungen entsprechend flexibel gestaltet werden, um insbesondere Ansiedlungen und Erweiterungen zu ermöglichen. Ziele der Raumordnung werden nicht verletzt. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass mit der Planänderung dem raumordnerischen Grundsatz zur Sicherung der räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzung für eine nachfrageorientierte Gewerbeentwicklung besser als bisher entsprochen wird. Laut Landesdirektion Sachsen wird die Erweiterung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel in der Stadt Delitzsch grundsätzlich über das landesplanerische Konzentrationsgebot des Zieles 2.3.2.1 des LEP 2013 gedeckt. Danach ist die Ausweisung von Sondergebieten zur Ansiedlung, Erweiterung und wesentlichen Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, die § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen, in Mittelzentren zulässig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ schafft durch die Neuordnung der Baugebietsflächen das Baurecht für bisher nicht genehmigungsfähige zu errichtete Gebäude oder Anlagen und passt damit die vorhandenen günstigen Standortbedingungen entsprechend den wirtschaftlichen Erfordernissen und den künftigen Entwicklungszielen an. Somit wird entsprechend der Vorgabe des Grundsatzes 2.3.1.1 (LEP 2013) das wirtschaftliche Potenzial der Stadt Delitzsch weiter ausgeschöpft.

Im Ziel 2.3.2.1 in Verbindung mit Ziel 2.3.2.3 (LEP 2013) wird ausgesagt, dass die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einkaufszentren (einschließlich Factory Outlet Center) und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (großflächige Einzelhandelseinrichtungen) nur in Ober- und Mittelzentren, bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierter Lage, zulässig sind. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf entsprechend Ziel 2.3.2.5 (LEP 2013) weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung substantiell beeinträchtigen. Diesen Zielen wird durch den vorliegenden Bebauungsplan entsprochen. Durch Definition der Zulässigkeiten im SO „großflächiger Einzelhandel“ entsprechend der zulässigen Handelssortimente der „Delitzscher Liste“ des Einzelhandelskonzeptes der STADT DELITZSCH, 2012 werden Funktionsfähigkeit sowie verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt.

## **7.2 Regionalplan Westsachsen (2008)**

Die Stadt Delitzsch gehört zur Planungsregion Westsachsen. Der REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) weist das Plangebiet bezüglich der Raumstruktur als ländlichen Raum aus. Das beplante Gebiet wird im Regionalplan als Raum mit besonderem landesplanerischen Handlungsbedarf / Bergbaufolgelandschaft beschrieben. Demnach ist die Stadt Delitzsch (gemäß Ziel 3.3.5) als „Entwicklungsschwerpunkt Bergbaufolgelandschaft“ im Raum mit besonderem landesplanerischen Handlungsbedarf „Bergbaufolgelandschaften Braunkohlenbergbau“ benannt, welche im Zuge von Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile, zur nachträglichen Wiedernutzbarmachung und zur Förderung der regionalen Entwicklung besonders zu unterstützen ist.

Der REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) weist in seinem Ziel 4.4.1 auf den Bodenschutz hin. Demnach sollen bodenverbrauchende Nutzungen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Da durch die Änderung / Anpassung eines



Bebauungsplans auf eine zusätzliche Versiegelung von Boden verzichtet werden kann, wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden gefolgt.

Im REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008) wird im Ziel 6.1.3 darauf verwiesen, dass die Gemeinden vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln sollen.

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandels-einrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente soll entsprechend Ziel 6.2.4 in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Mittel- und Oberzentren erfolgen. Dabei soll die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit einem Anteil von mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente nur in städtebaulich integrierter Lage erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht diesen Zielen. Delitzsch ist ein Mittelzentrum und eine Neuausweisung von Sonder- und Gewerbeflächen findet nicht statt. Durch die Änderungen des Bebauungsplans sollen die rechtskräftig bestehenden Gewerbeflächen sowie die Sonderbauflächen den tatsächlichen und künftigen Bedürfnissen der Wirtschaft angepasst werden. Eine Erweiterung oder wesentliche Änderung großflächiger Einzelhandels-einrichtungen erfolgt durch vorliegende Planung nicht.

### **7.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Delitzsch aus dem Jahr 2004 stellt die Flächen im Geltungsbereich als Mischgebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet sowie als geplantes Gewerbegebiet dar. Die mit der 2. Änderung des rechtgültigen Bebauungsplans vorgesehenen Planänderungen sollen in die seit 2020 stattfindende Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit aufgenommen werden.

Ein vom Stadtrat der Stadt Delitzsch beschlossener Landschaftsplan liegt nicht vor.

## **8 Geplante bauliche Nutzung**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Sondergebiet (SO):

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erfordert die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes eine nähere Zweckbestimmung. Zur Realisierung des geplanten Vorhabens wird für den Bereich des Plangebietes ein sonstiges Sondergebiet für „Großflächigen Einzelhandel“ im Sinne eines dezentralen Versorgungsstandortes festgesetzt. Die Neuaufteilung des bestehenden SO „großflächiger Einzelhandel“ passt die Sondergebietsausdehnung den tatsächlichen und künftigen Verhältnissen der Einzelhandelsunternehmen an. Demnach soll das Sondergebiet vorwiegend der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend „Delitzscher Liste“ dienen.

Zur Stärkung der Innenstadt und zur Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind zentrenrelevante Sortimente, entsprechend „Delitzscher Liste“ (vgl. Anlage 1) im Sondergebiet nicht zulässig.

Die allgemeine Zulässigkeit weiterer Betriebe in Ergänzung zur Einzelhandelsnutzung dient der Abrundung des Angebotsspektrums und berücksichtigt marktübliche Angebotsformen und Kombinationen wie z.B. ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen. Derartige Angebotskombinationen sollen an diesem Standort ebenso möglich sein.

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen. Mit der Zulassung eines begrenzten zentrenrelevanten Randsortiments können die Anbieter ihr Warenangebot in gewissem Umfang erweitern und abrunden. Damit wird ebenso den aktuellen Anforderungen im Einzelhandel entsprochen. Diese Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums. Die Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels als Randsortiment wurde entsprechend der Formulierung des Leitsatzes IV des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Delitzsch geändert. Demzufolge wird festgesetzt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche eines Vorhabens begrenzt zulässig ist.

Es ist nicht erforderlich, die nicht zentrenrelevanten Sortimente numerisch auf einen maximalen Verkaufsflächenanteil zu beschränken. Bereits mit der Einteilung in Kern- und Randsortiment ergibt sich eine flächenmäßige Unterordnung des Randsortiments.

Zur Sicherung des Kongruenzgebotes des LEP 2013 (LEP 2013, Ziel 2.3.2.4) wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig sind. So ist sichergestellt, dass Einzelhandelsansiedlungen vermieden werden, die in ihren Wirkungen weit über das mittelzentrale Verflechtungsgebiet der Stadt Delitzsch hinausgehen.

Auch die für einen Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Nebenanlagen, wie die zugehörigen Erschließungsanlagen (für Angestellte, Kunden und Lieferverkehr) sind im Plangebiet zulässig. Neben der Einzelhandelsnutzung sind Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung sowie Warenlager allgemein zulässig. Sozialräume sowie Räume für die Verwaltung sind für die funktionsgerechte Nutzung ebenfalls notwendig und daher allgemein zulässig.

Zu den entsprechenden Nutzungszwecken grundsätzlich zugelassenen untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen, soweit sie nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können, sind keine Einschränkungen betroffen.

#### Gewerbegebiet (GE):

Um eine uneingeschränkte Bebaubarkeit der GE-Flächen zu ermöglichen, sind in den Gewerbegebieten (GE N und GE S) alle in § 8 (2) BauNVO genannten Nutzungen zulässig, ausgenommen Betriebe die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen. In den Gewerbegebieten (GE N und GE S) werden alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die auf Grund der dort vorhandenen Stoffe der unteren und oberen Klasse der 12. BImSchV zuzuordnen sind. Der Ausschluss der Störfallbetriebe erfolgt klarstellend wegen der auf der anderen Seite der Leipziger Straße in einem Abstand von ca. 20 m liegenden schutzbedürftigen Nutzung. Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes und der Festsetzung als Gewerbebetrieb sind keine Industrieanlagen zulässig, so dass die negativen Auswirkungen

durch industrielle Nutzungen ausgeschlossen werden können. Somit sind auch keine Störfallbetriebe möglich, die planerisch zu betrachten wären.

Zum Schutz der Bevölkerung und sonstiger schutzbedürftiger Gebiete sind vorgesehene Nutzungen auf den Flächen einander so zuzuordnen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfälle hervorgerufen werden können.

Die derzeit rechtskräftige Festsetzung des Bebauungsplans von 2013, dass im gesamten GE Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen sind, wird zur Verbesserung der Schutzziele und in Übereinstimmung mit § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO neu formuliert. Demnach sind in den Gewerbegebieten (GE N und GE S) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen, wenn sie dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind. Im GE N sind innerhalb eines Abstandes von 75 m zum nördlich gelegenen Gleiskörper Wohnnutzungen künftig ausgeschlossen.

Innerhalb der GE-Flächen können Einzelhandelsbetriebe bis max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche für die Sortimente Baustoff- und Holzhandel, Zaunbau, Fliesen- und Natursteinhandel ausnahmsweise zugelassen werden. Damit soll der Verkauf von Baumaterialien an Endkunden durch die ortsansässigen Baufirmen weiterhin ermöglicht werden.

Nicht zulässig sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, entsprechend „Delitzscher Liste“ (vgl. Anlage 1) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die Stadt Delitzsch beabsichtigt am Standort die Forcierung einer gewerblichen Nutzung. Die Entwicklung der soziokulturellen Anlagen soll demnach außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans an geeigneter Stelle des Stadtgebietes stattfinden.

Weiterhin ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO. Die im Gewerbegebiet Süd vorhandene Vergnügungsstätte (Spielhalle) genießt Bestandsschutz. Die Errichtung zusätzlicher Vergnügungsstätten bedarf der Einzelfallprüfung und ist zu begründen.

Die im Plangebiet festgesetzten drei Teilgebiete (SO, GE-N, GE-S) sind uneingeschränkt von jedem nach § 8 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen Betrieb nutzbar. Nähere Erläuterungen hierzu unter Gliederungspunkt 11.1.3.

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet 1 gliedert sich in drei Baugebiete, für die dieselben Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzungen gelten. In nachfolgender Tabelle sind die Festsetzungen nach Bauflächen gegliedert:

Tab. 2 Maß der baulichen Nutzung auf den Flächen im Geltungsbereich

Baufläche	Bauweise	GRZ	max. Höhe baul. Anlagen (m) über Höhenbezugspunkt
SO „großflächiger Einzelhandel“	a	0,8	18,0
GE N	a	0,8	18,0
GE S	a	0,8	18,0

*a = abweichende Bauweise; GRZ = Grundflächenzahl; H = Höhe der baulichen Anlagen*

Von der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen ausgenommen sind Schornsteine, Silos und Anlagen, die für den technischen Betrieb erforderlich sind.

#### Grundflächenzahl:

##### Sondergebiet (SO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der Art der Nutzung i. V. m. dem Planungskonzept mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die Bedürfnisse des Verkehrs, sind dadurch nicht zu erwarten.

##### Gewerbegebiet (GE N und GE S)

Um eine uneingeschränkte Entwicklung der GE-Flächen entsprechend der im § 17 BauNVO genannten Obergrenzen zu ermöglichen, wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt.

#### Höhe der baulichen Anlagen:

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen in den Baugebieten ist mit 18 m festgesetzt. Die Höhenfestsetzung entspricht den Anforderungen, die für gewerbliche Anlagen i. d. R. notwendig sind. Die maximale Höhe technischer Anlagen ist von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Für den technischen Betrieb zwingend erforderliche Bauteile größerer Höhe sowie aus Emissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine größerer Höhe können in Ausnahmefällen zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO).

Unterer Bezugspunkt ist der Höhenbezugspunkt gemäß Planeinschrieb, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen. Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze berücksichtigt nachbarschaftsschützende Belange. Optische Beeinträchtigungen werden durch grünordnerische Maßnahmen und Wahl des Standortes vermieden.

### **8.3 Bauweise, Baugrenzen**

#### Abweichende Bauweise:

Um die städtebaulichen Ziele besser in Einklang mit den gewerblichen Nutzungsinteressen zu bringen, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf, unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, 50 m überschreiten. Dabei ist eine entsprechende Gliederung (Vor- und Rücksprünge) vorzunehmen, damit das städtebauliche Ziel einer Auflösung der Bebauung in Einzelbaukörper von begrenzter Länge erreicht wird.

#### Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Anlagen und Anlagenteile sowie Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

### **8.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Entsprechend Ziel und Zweck der Planung sind die an die Baugebiete angrenzenden vorhandenen öffentlichen Straßen entsprechend ihrer Katastergrenzen festgesetzt. Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung.

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den als Grünflächen festgesetzten Bereichen.

Zufahrten sind entlang der Leipziger Straße gemäß Planzeichnung als Ein- und Ausfahrtsbereiche festgelegt, in den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Zufahrten unzulässig.

### **8.5 Versorgungsflächen**

Im Bereich des Sondergebietes ist eine Fläche für elektrische Versorgung festgesetzt.

### **8.6 Grünflächen**

Die Festsetzung der privaten Grünflächen resultiert aus den bestehenden Verhältnissen und dient der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen.

#### Fertigstellung der Grünflächen:

Die Fertigstellung und Bepflanzung der privaten Grünflächen muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. nach dem Eingriff abgeschlossen sein. Bei abschnittweiser Erschließung und Bebauung gilt das Vorhergesagte und die Begrünung muss abschnittsweise erfolgen.

#### Erhalt und Pflege der Pflanzung:

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind artengleich auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

## **9 Erschließung**

### **9.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet 1 wird von der Leipziger Straße und der Raiffeisenstraße erschlossen. Die privaten Erschließungswege im Plangebiet 1 werden auf das Nötigste begrenzt, somit bleibt bei der zukünftigen Baugebietsentwicklung ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum erhalten. Die zurzeit genutzte Zufahrt zum Sondergebiet von der Leipziger Straße aus bleibt solange im Bestand erhalten, bis die mit dem Ausbau der Staatsstraße S4 geplante Neuanbindung realisiert wurde.

Die derzeit gute ÖPNV-Erreichbarkeit des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Bushaltestellen Delitzsch PEP-Markt/Raiffeisenstr. bzw. Gartencenter Richter durch den Regional- bzw. Stadtbusverkehr. Die Haltestelle am PEP-Markt wurde 2021 durch den Eigentümer barrierefrei ausgebaut.

Die notwendigen privaten Stellplätze für PKW und Fahrräder müssen auf den privaten Flächen entsprechend der Satzung der Stadt Delitzsch über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) bereitgestellt werden.

Die privaten Verkehrsflächen wie die Stellplätze und einzelnen Parkstände sollen mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) ausgebildet werden.

Eine Festlegung der inneren Erschließung der Gewerbegebiete (GE N und GE S) sowie des SO „großflächiger Einzelhandel“ in der Planzeichnung erfolgt nicht, da sich die Wege der Zweckbestimmung des Gewerbe- und Sondergebietes unterordnen.

Eine Erschließung des Plangebietes 2 ist nicht erforderlich, da es sich hierbei lediglich um Ausgleichsflächen für die Kompensationsmaßnahme (A3) „Anpflanzung einer Feldhecke“ handelt.

## 9.2 Trink- und Löschwasser

Das Plangebiet 1 des Bebauungsplanes ist trinkwasserseitig erschlossen.

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf ist nach DIN 18230, Teil 6 und dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Der Umfang der Inanspruchnahme der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist abhängig vom Wasserdargebot, der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes und der Versorgungssituation.

## 9.3 Abwasser

Die Entsorgung des Abwassers ist durch den Abwasserzweckverband Delitzsch gesichert. Der weitere Ausbau der Erschließungsanlagen erfolgt in direkter Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Abwasserzweckverband auf Grundlage eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages.

## 9.4 Niederschlagswasser

Das zurzeit anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet 1 wird zum Großteil auf den Grundstücken gesammelt und dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt und als Brauchwasser verwendet (Bewässerung Pflanzen). Das restliche Niederschlagswasser verbleibt auf den Grundstücken und wird dort zur Versickerung gebracht. Das künftig anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern. Im Rahmen der Überarbeitung des Umweltberichtes und auf Grundlage der eingegangenen Anregungen aus der Trägerbeteiligung sowie in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern ist das anfallende Niederschlagswasser in einem naturbelassenen Regenrückhaltebecken im GE-S aufzufangen und zu versickern. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist in Versickerungsmulden im westlichen Bereich des Gewerbegebietes zur Versickerung zu bringen. Hierfür ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erbringen. Sollte dies nicht möglich sein, ist zur schadlosen Abführung des Niederschlagswassers eine Rückhaltung,

Verdunstung und/oder Nutzung als Brauchwasser vorzusehen. Das anfallende Dachflächenwasser ist in entsprechenden Wasserbecken aufzufangen und als Gießwasser zu speichern. Die Flächenentwässerung der Parkplätze bzw. der Verkehrsflächen erfolgt über entsprechende Muldenversickerungen oder Verdunstungsgräben mit Versickerung. Grundsätzlich sind für die Herstellung/Erweiterung von Regenrückhaltebecken und Versickerungsanlagen die wasserrechtlichen Prüfungs- und Genehmigungsverfahren nach WHG durchzuführen.

## 9.5 Energie

Sämtliche Gebäude und elektrotechnischen Anlagen in dem betreffenden Versorgungsgebiet des Plangebietes 1 werden gegenwärtig über die kundeneigene Transformatorenstation "Raiffeisenstraße" versorgt. Der TRAFO-Standort ist im Entwurf zum B-Plan als Fläche für „Versorgungsanlagen - Elektrizität“ ausgewiesen. Betreiber der vorgenannten Kundentransformatorenstation ist die Selders Vermietungs- und Verpachtungs GbR, Leipziger Straße 28 in 04509 Delitzsch.

Einzige Ausnahme stellt das Grundstück Leipziger Straße 26a in Delitzsch dar, dieses Grundstück wird über das Niederspannungsnetz der Stadtwerke Delitzsch GmbH versorgt.

Im Bereich der Raiffeisenstraße ist kein Elektroenergieversorgungsnetz, welches bestimmungsgemäß zur allgemeinen Versorgung genutzt werden kann, vorhanden. Die Versorgung der unbebauten Bereiche mit Elektroenergie ist z. B. über die Stadtwerke Delitzsch GmbH möglich, welche parallel auf der westlichen Seite der Leipziger Straße ein vorhandenes 20-kV Mittelspannungsnetz betreibt.

Für die Versorgung des Bebauungsplangebietes einschließlich der neuen Anschlussnehmer aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Delitzsch GmbH mit Elektroenergie, ist ein Stellplatz für eine neu zu errichtende Ortsnetztransformatorenstation vorzusehen. Der genaue Aufstellungsort ist im Vorfeld durch die Grundstückseigentümer mit den SWD abzustimmen.

Für alle geplanten Lichthanlagen der Außenbereiche sind Leuchten mit LED zu verwenden, welche einen nach unten ausgerichteten Lichtkegel und warmweißes Licht (LEDs mit Farbtemperaturen unter 3000 K) mit niedrigem UV-Anteil besitzen. Die Reduzierung von Streulicht durch Ausrichtung der Lichtkegel nach unten und eine Vermeidung von kaltweißem Licht mit hohem Anteil an kurzwelligem Licht (UV-Anteil bzw. Verzicht auf UV-haltige Leuchtmittel) ist von hoher Bedeutung für nachtaktive Insekten und Fledermäuse (Lockwirkung).

Durch diese Maßnahme können auch die Lichtemissionen reduziert werden.

## 9.6 Telekommunikation

Im vorgesehenen Plangebiet 1 befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die vorhandenen TK-Anlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich bleiben. Eine Erweiterung der Anlagen ist bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich mitzuteilen.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ist durch die künftigen Bauherren ein gesonderter Auftrag über die kostenlose Rufnummer 08003301903 oder über

<https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss>

zu stellen.

## **9.7 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Nordsachsen geregelt. Alle während der Bauarbeiten anfallenden Abfälle und Reststoffe sind entsprechend Sächsischem Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Bereitstellung der erforderlichen Standplätze und Transportwege für die Restabfallbehälter werden gemäß § 17 der Abfallwirtschaftssatzung Delitzsch, durch den jeweiligen Grundstückseigentümer hergestellt und unterhalten. Die erforderlichen Müllbehälterstandplätze sind so anzuordnen und anzulegen, dass diese vom öffentlichen Verkehrsraum mit dreiachsigen Müllsammelfahrzeugen angefahren werden können. Die innere Erschließung des Plangebietes und die damit einhergehende Bereitstellung von Müllbehälterstandplätzen erfolgt ausschließlich durch die privaten Grundstückseigentümer. Die Bereiche innerhalb des Plangebietes können durch die Abfallsammelfahrzeuge folglich nur in Abstimmung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern angefahren werden. Die Entleerung der Abfallbehälter erfolgt somit an der durchgängig befahrbaren Haupteinschließung der Leipziger bzw. Raiffeisenstraße bzw. auf den durch die Eigentümer vorgehaltenen und mit den Kreiswerken abgestimmten Abstellplätzen. In der Regel erfolgt für die Entsorgung des anfallenden Gewerbemülls zwischen dem Gewerbetreibenden und dem Entsorger eine vertragliche Regelung.

## **9.8 Gasversorgung**

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Delitzsch GmbH geregelt. Sowohl in der Leipziger Straße als auch in einem Teilbereich der Raiffeisenstraße sind Gashochdruckleitungen vorhanden. Mehrere Objekte innerhalb des Plangebietes 1 werden bereits vom Gasversorgungsnetz mit Gas versorgt. Eine Gasversorgung im westlichen Bereich des Plangebietes 1 des Bebauungsplans ist durch die Stadtwerke Delitzsch GmbH möglich, der Abschluss eines Erschließungsvertrages wird erforderlich.

## **10 Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Ziele des Umweltschutzes, die für den Plan von Bedeutung sind, liegen in der Beachtung der naturschutzfachlichen Belange der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde durch das Büro Knoblich Landschaftsarchitekten eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zum BauGB dargestellt.



Das gesamte Plangebiet 1 umfasst eine Fläche von ca. 17,7 ha. Das Plangebiet 2 als externes Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,71 ha.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ ergeben sich die, in der nachfolgenden Tabelle (Tab. 3) aufgelisteten, Änderungen.

Tab. 3 Flächenverteilung

Nutzung	Flächen rechtskräftiger Bebauungsplan 1. Änderung (ha)	Flächen Bebauungsplan 2. Änderung (ha)	Differenz
<b>Bauflächen davon:</b>	<b>ca. 13,38</b>	<b>ca. 15,97</b>	<b>ca. + 2,59</b>
bebaubare Grundstücksfläche	ca. 10,58	ca. 12,77	ca. + 2,19
nicht bebaubare Grundstücksfläche	ca. 2,80	ca. 3,19	ca. + 0,39
<b>Verkehrsflächen davon:</b>	<b>ca. 0,37</b>	<b>0</b>	<b>ca. - 0,37</b>
Erschließungsstraße	ca. 0,16	0	ca. - 0,16
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>ca. 0,003</b>	<b>ca. 0,003</b>	<b>0</b>
<b>Grünflächen davon:</b>	<b>ca. 3,96</b>	<b>ca. 1,76</b>	<b>ca. - 1,5</b>
Private Grünfläche	ca. 3,96	ca. 1,76	ca. - 2,2
Maßnahme A3		ca. 0,71	+0,7
<b>Summe</b>	<b>ca. 17,7</b>	<b>ca. 18,4</b>	<b>+ 0,7</b>

In der Umweltprüfung wurden die in der obigen Tabelle 3 erkennbaren tatsächlich Änderungen der Flächenausweisungen untersucht, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben und bewertet. Weiterhin wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erarbeitet (Eingriffsregelung nach BNatSchG) und erforderliche Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

Um geeignete Maßnahmen für die betroffenen Tierarten zu ermitteln, wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans im Umweltbericht mit Hilfe eines „worst-case-Szenario“ die Belange des Artenschutzes betrachtet. Dabei bestehen im bereits vorhandenen Gewerbe- und Sondergebiet keine weiteren Anforderungen an den Artenschutz, lediglich im Bereich der noch nicht überbauten bzw. von der Baumschule nicht intensiv genutzten Flächen wurden die artenschutzfachlichen Belange untersucht und geprüft.

Folgende Maßnahmen sind festgesetzt:

### **Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:**

Während der Bauarbeiten sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen. Der Einsatz der Baumaschinen hat unter Beachtung der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) zu erfolgen (u.a. Beachtung der Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen des Anhangs der Verordnung).

Die Beeinträchtigung des Umfeldes durch Feinstäube während Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Dies kann durch das Binden der Stäube mit Hilfe von Wasser erfolgen (Besprengung).

- V 1 keine Vollversiegelung von Stellplätzen

Es wird festgelegt, dass Verkehrsflächen wie Parkplätze und einzelne Parkstände mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet werden. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster).

- V AFB 1 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von Brutvögeln (insb. von Bodenbrütern wie der Feldlerche) ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar einzuordnen.

Ist aus bautechnischen / vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 1. September und 28. Februar nicht möglich, ist die Maßnahme V AFB 2 umzusetzen.

- V AFB 2 Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn

Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V AFB 1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 30. September die zu beanspruchenden Flächen (Ackerflächen und Gehölz- und Saumstrukturen) durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.

Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (öBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von Vögeln im bebaubaren Bereich befinden oder stattfinden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen (uNB) abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die öBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

Bei geplanten Umbau- bzw. Abrissarbeiten vorhandener Gebäude ist sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (z.B. Fledermäuse bzw. Quartiere (z.B. Nistplätze von Vögeln) zerstört werden. Sollten Anzeichen derartiger

Habitatstrukturen vorgefunden werden, ist umgehend Kontakt mit der zuständigen uNB aufzunehmen. Die Maßnahme V AFB 2 ist bei geplantem Gebäudeabriss ganzjährig anzuwenden.

### Kompensationsmaßnahmen:

Auf den privaten Grünflächen werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt

- A1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen werden als Windschutzstreifen entwickelt. Dabei sind vorhandene Gehölze zu erhalten und zu unterpflanzen. Die Pflanzung hat mindestens 2-reihig und mit mindestens 5 m Breite zu erfolgen. Die Gehölze und Sträucher sind aus einheimischem, standortgerechtem Material (vgl. Tab. 4) in der folgenden Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Sträucher = 2xv oB 60-100 cm sowie in einer Dichte von 1 St/m<sup>2</sup>. Gehölze = Gehölze 2xv StU 12-14 cm. Die Pflanzung muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. nach dem Eingriff abgeschlossen sein, auch bei abschnittsweiser Erschließung und Bebauung muss die Begrünung abschnittsweise erfolgen. Die Pflanzenauswahl hat sich an den in Tab. 4 aufgeführten Arten zu orientieren. Die Maßnahme erfolgt mit einer 1-jährigen Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege zum Gewährleisten der Anwuchskontrolle. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Die Flächen von A1 sind im geänderten B-Plan als Kompensationsflächen festgesetzt und werden schrittweise, je nach Versiegelungsgrad zeitversetzt umgesetzt. Die Flächen stehen dann einer gärtnerischen Nutzung (gewerblicher Art) nicht mehr zur Verfügung.

- A 2 Pflanzung von 252 Solitärgehölzen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes 1 sollen Solitärgehölze gepflanzt werden. Für die Pflanzung sind mind. 52 Hainbuchen (*Carpinus betulus* „Fastigiata“) vorgesehen, die restlichen Gehölze haben sich an Tab. 4 zu orientieren. Als Pflanzqualität sind Gehölze 2xv StU 12-14 cm zu wählen. Die Pflanzung muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. nach dem Eingriff abgeschlossen sein, auch bei abschnittsweiser Erschließung und Bebauung muss die Begrünung abschnittsweise erfolgen. Die Maßnahme erfolgt mit einer 1-jährigen Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege zum Gewährleisten der Anwuchskontrolle. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Pflanzenauswahl:

Bei allen weiteren Anpflanzungen sind Gehölze der Artenliste (Tab. 4) mit der Pflanzqualität für Bäume von 2xv, StU 12-14 cm zu verwenden. Die Pflanzung ist in einer Pflanzgrube mit zertifiziertem Baums substrat und mindestens 1,0 m<sup>3</sup> Rauminhalt vorzugeben.

Tab. 4 Artenliste heimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten gemäß BMU 2011

Bäume, einheimisch, standortgerecht	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Rot-Buche	Fagus sylvatica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sal-Weide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulm	Ulmus minor
<b>Sträucher, einheimisch, standortgerecht</b>	
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

#### ▪ S 1 Erhalt und Entwicklung von Grünflächen

Die Gehölzstreifen und Grünflächen auf den mit S 1 gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten. Der vorhandene Grünflächen- und Gehölzbestand auf diesen Flächen ist zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der Grundstückseigentümer hat für ein dauerhaftes Lichtraumprofil zu sorgen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Im östlichen und westlichen Bereich der Ausgleichsmaßnahme befindet sich bereits eine Gehölzvegetation. Der momentane Zwischenbereich wird derzeit noch als unbefestigter Fahrweg für die Bewirtschaftung der angrenzenden gärtnerischen Flächen genutzt, welcher jedoch bei zunehmender gewerblicher Nutzung und Anlegen der Maßnahme A1 der natürlichen Sukzession überlassen wird. Mit der gegenwärtigen Neustrukturierung des Gartenbaubetriebes erfolgt schon jetzt eine andere betriebswirtschaftliche Bewirtschaftung, die eine Inanspruchnahme des Fahrweges entbehrlich macht und so der Sukzession vorbehalten bleibt.

Bei der Maßnahme S1 handelt es sich um eine "Schutzmaßnahme" und keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme, entsprechend findet sie in der EA-Bilanz Eingang.

#### **Externe Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet 2:**

##### ▪ A 3 Anpflanzung einer Feldhecke

In der Gemarkung Delitzsch, Flur 6 soll auf einer Fläche von ca. 0,71 ha auf dem Flurstück 71/1 eine Feldhecke aus gebietseigenen Gehölzen (gem. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

etabliert werden. Aktuell stellt sich die Fläche als intensiv genutzter Acker dar. Durch die Anlage einer Feldhecke können bodenaufwertende Maßnahmen erreicht werden. Weiterhin leistet die Hecke in der Agrarlandschaft einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung der Strukturvielfalt und bietet damit eine Vielzahl an Lebensraumfunktionen für Insekten, Vögel und Säugetiere. Die Heckenpflanzung hat mindestens 2-reihig und mit mindestens 5 m Breite zu erfolgen. Die Hecken sind aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern (vgl. Tab. 4) 2xv oB 60-100 cm sowie in einer Dichte von 1 St/m<sup>2</sup> als Herbstpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu sichern. Die Pflanzung muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. nach dem Eingriff abgeschlossen sein. Die Maßnahme erfolgt mit einer 1-jährigen Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege zum Gewährleisten der Anwuchskontrolle.

- Erfassung und Übermittlung der Datenstruktur

Zur Erfassung von Kompensationsflächen (import) durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen sind diese nach Bestätigung in folgender Datenstruktur einzureichen:

1. Geometriedaten: Datenformat: shape, Datenfelder für Bezeichnung der Maßnahme, Eindeutige ID für die Maßnahme, Ersteller (Datenquelle, Dateneingabe), Erstellt (Datum)

2. Sachdaten: Datenformat: Access, Datenfelder für Bezeichnung der einzelnen Kompensationsmaßnahme, Kompensationsart (Ausgleich, Ersatz, Ausgleichszahlung), Flächengröße der einzelnen Maßnahmen, Maßnahmebeschreibung (kurz, z.B. dreireihige Baum-Strauchhecke, Pflanzqualität, Gehölzarten), Grundbuchsicherung (Bezeichnung des Eintrags), Gemeinde (des Ortes der Maßnahme), Ortsteil, Ausführungsfrist Beginn, Ausführungsfrist Ende, Folgepflege (wer), Maßnahme abgeschlossen ja/nein, Bearbeiter (Dateneingabe).

## 11 Immissionsschutz

### 11.1 Auf das Plangebiet einwirkende Geräuschimmissionen

#### 11.1.1 Schienenverkehr

Die Zugzahlen für die Strecke 6345 Abschnitt Kyhna-Delitzsch Gbf (2025) wurden durch die Deutsche Bahn AG, Technik, Systemverbund und Dienstleistungen, Betrieblicher Umweltschutz (TUM 1), Lärmschutz im Dezember 2012 für den Prognosezeitraum 2025 zur Verfügung gestellt. Der Emissionspegel der Strecke Kyhna-Delitzsch beträgt:

*tagsüber* .....  $L_{m,E,T} = 67,5 \text{ dB(A)}$

*nachts* .....  $L_{m,E,N} = 66,6 \text{ dB(A)}$

Die Emissionspegel sind für einen Abstand von 25 m zur Gleismitte definiert und dienen als Ausgangswerte für die Schallausbreitungsberechnungen. Der 2012 nach Schall 03 anzusetzende Schienenbonus von 5 dB wird nicht mehr abgezogen. Die Anwendung der Pegelkorrektur wurde in § 3 in Verbindung mit Anlage 2 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) festgelegt und durch das Elfte Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) mit Wirkung zum 1. Januar 2015 für Eisenbahnen und zum 1. Januar 2019 für Straßenbahnen abgeschafft (vgl. § 43 Absatz 2 Satz 2 und 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

### 11.1.2 Straßenverkehr

Entsprechend Punkt 7.1 der DIN 18005 Teil 1 werden die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Straßen nach der RLS 90 berechnet.

Der zur Ausbreitungsrechnung benötigte Schallemissionspegel  $L_{m,E}$  (tags und nachts) ist der Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Straßenachse und wird bei freier Schallausbreitung für die einzelnen Straßen und Straßenabschnitte nach der oben genannten Richtlinie aus der Verkehrsstärke, dem Lkw-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Steigung des Straßenabschnittes berechnet.

Die maßgebende Verkehrsstärke  $M$  ist der auf den Beurteilungszeitraum bezogene Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen Straßenquerschnitt stündlich passierenden Kraftfahrzeuge. Falls keine objektbezogenen Daten zu den maßgebenden Verkehrsstärken  $M$  und dem Lkw-Anteil  $p$  tags und nachts vorliegen, lassen sich diese Größen auch nach der Tabelle 3 der RLS-90 aus den DTV-Werten errechnen. Der DTV-Wert (durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke) ist der Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen Straßenquerschnitt täglich passierenden Kraftfahrzeuge.

Als Eingangsdaten lagen die Ergebnisse einer Straßenverkehrszählung im Jahr 2016 für die S 4 (Leipziger Straße) und Raiffeisenstraße vor. Die Ergebnisse der Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2016 weisen einen sehr niedrigen Anteil des Schwerlastverkehrs auf. Für die Prognose wird im Sinne einer ungünstigen Abschätzung deswegen für die S 4 (Leipziger Straße) die Landesverkehrsprognose 2025 und für die Raiffeisenstraße die Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2016 mit dem Anteil des Schwerlastverkehrs einer Gemeindestraße genommen.

Daraus wurden Emissionspegel für die Leipziger Straße und die Raiffeisenstraße abgeleitet.

		Leipziger Straße	Raiffeisenstraße
tagsüber	$L_{m,E,T}$	64,3 dB(A)	57,5 dB(A)
nachts	$L_{m,E,N}$	53,2 dB(A)	47,2 dB(A)

Mit den aufgeführten Emissionsdaten wurde eine flächendeckende Schallausbreitungsrechnung nach RLS 90 durchgeführt. Die flächendeckende Schallausbreitungsrechnung erfolgt im Sinne einer ungünstigen Abschätzung für eine freie Schallausbreitung ohne Hindernisse.

### 11.1.3 Ergebnisse und Bewertung

#### Straßenverkehr

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber und nachts in weiten Bereichen des B-Plangebietes eingehalten. In den Bereichen, die an die Straßen angrenzen, kommt es zu Überschreitungen.

#### Schienenverkehr

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber in Teilbereichen des Gewerbegebietes (GE N) und nachts im gesamten Gewerbegebiet überschritten.

In einem Streifen von 75 m an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes überschreiten die Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr den Wert von 60 dB(A) in der Nacht. Zum Schutz vor Gesundheitsgefährdungen sollte in diesem Bereich zukünftige Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE N und GE S) besteht eine Immissionsvorbelastung durch Schienenverkehrsgeräusche durch die Bahnstrecke Halle-Eilenburg sowie durch Straßenverkehrsgeräusche. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei Tag-/Nachtwerten liegt gemäß Protokoll der 22. Sitzung des Bundestagsausschusses für Verkehr am 17.01.1996 und der Wertung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie den Ergebnissen der gesundheitsorientierten Lärmwirkungsforschung bei 70/60 dB(A).

Schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorliegenden Lärmvorbelastung entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1 (siehe schalltechnische Untersuchung ECO 20 0 20 020) mit geeigneten passiven Lärmschutzmaßnahmen auszustatten. Neben schallgedämmten Fenstern sollten zudem schallgedämmte Zu- und Abluftöffnungen vorgesehen werden.

Zusätzlich sind in den nördlichen Bereichen der Gebäude und somit der der Bahnstrecke zugewandten Seite weniger schutzwürdige Nutzungen, wie Bereitschafts- und Verwaltungsräume anzuordnen. Schutzbedürftige Räume, wie Schlafzimmer, sind innerhalb des Bebauungsplanes aufgrund der vorliegenden Lärmvorbelastung auf der bahnabgewandten Seite vorzusehen. In einem Streifen von 75 m an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes überschreiten die Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr den Wert von 60 dB(A) in der Nacht. Zum Schutz vor Gesundheitsgefährdungen sollte in diesem Bereich zukünftige Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

#### Gewerbelärm

Die Geräuschvorbelastung durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Bebauungsplan Nr. 01 „Sondergebiet Delitzsch-Süd“, Bebauungsplan Nr. 3/1 „Gewerbepark an der Leipziger Chaussee“ und der Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbestandort Fabrikstr. 2“ wirken sich nur geringfügig auf die Immissionsorte aus. Dies insbesondere, da der Bebauungsplan Nr. 13 derzeit sich im Änderungsverfahren befindet und dort sich künftig ein Wohngebiet entwickeln soll. Somit ist mit geringeren Emissionswerten von diesen Plangebieten auf die festgesetzten Immissionsorte auszugehen.

Durch die Geräuschkontingentierung für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 07 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“, 2. Änderung nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ wird die spätere schalltechnische Verträglichkeit mit der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzung sichergestellt.

Die Anforderungen an die Geräuschemissionskontingentierung haben sich seit 2017, insbesondere durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (BVerwG 4 CN 7.16) verändert.

Geräuschkontingente für Gewerbebetriebe können im Bebauungsplan als Gliederung eines Gewerbe- oder Industriegebietes nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden. Mit der Geräuschkontingentierung sollen die Geräuschemissionen der einzelnen Betriebe im Plangebiet so beschränkt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen in der Summe aller gewerblichen Geräuschquellen eingehalten werden.

Das Bundesverwaltungsgericht bestätigt grundsätzlich die Zulässigkeit der Geräuschkontingentierung als Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Neu ist jedoch, dass auch für die interne Gliederung jedenfalls eine Teilfläche verlangt wird, für die keine Beschränkung festgesetzt ist oder jedenfalls das für die Teilfläche festgesetzte Emissionskontingent jeden nach § 8 oder 9 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieb zulässt. Das Bundesverwaltungsgericht meint, andernfalls sei die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets nicht mehr gewahrt. Weiter weist das Bundesverwaltungsgericht auf die Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hin, wenn mindestens ein uneingeschränktes Gewerbegebiet in der Gemeinde existiert. Für den Fall, dass die bisher vorgesehene interne Gliederung nicht den Anforderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung entspricht, soll vorsorglich zusätzlich auch von der Möglichkeit einer gebietsübergreifenden (externen) Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden. Von dieser baugebietsübergreifenden Gliederung wird im vorliegenden Fall von der Stadt Delitzsch Gebrauch gemacht. Die Gliederung der Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt das nordöstlich des Plangebietes gelegene „Gewerbegebiet Delitzsch Ost – Am Stadtforst“ (B-Plan Nr. 35), für das keine Beschränkungen bestehen. Gemäß des im Aufstellungsbeschluss benannten Planungsziels ist es der Planungswille der Stadt Delitzsch, dessen Entwicklung auch perspektivisch nicht zu beschränken.

#### Einwirkungen auf vorhandene Wohngebäude

Die vorhandenen Wohngebäude im nordöstlichen Plangebiet (Leipziger Straße 26a/28) haben Bestandsschutz und sind solange diese Gebäude als Wohngebäude genutzt werden, im Rahmen der Genehmigungsverfahren der Gewerbebetriebe als Immissionsorte zu betrachten. Die Nachweisführung für diese Immissionsorte erfolgt gemäß TA Lärm.

### **11.2 Luftschadstoffe/Gerüche**

Aussagen hinsichtlich der Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe/Gerüche sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren, BImSchG-Genehmigungsverfahren u. a.) zu untersuchen. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des BauGB sind dann im jeweiligen Genehmigungsverfahren auszuschließen.

## **12 Hinweise / nachrichtliche Übernahmen**

#### Grund- und Niederschlagswasser (Landratsamt Nordsachsen)

Zum Schutz des Grundwassers sind Baumaschinen auf den versiegelten Flächen abzustellen, um Tropfverluste von Ölen und anderen Stoffen in den Boden zu vermeiden. Für die geplante Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den befestigten Flächen/Dachflächen ist das ATV- DWA Arbeitsblatt A 138 als auch das ATV-DWA-M 153 unter Berücksichtigung DWA-A 102 anzuwenden. Ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 ist bei Antragstellung einer wasserrechtlichen Erlaubnis mit vorzulegen. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung zu beantragen.



Nachfolgende Forderungen bestehen von Seiten der unteren Wasserbehörde:

Für den Bau und Betrieb des Wasserbeckens zum Speichern der Dachflächenwässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 55 SächsWG zu erteilen. Dazu ist bei der unteren Wasserbehörde ein entsprechender Antrag mit aussagefähigen Unterlagen zu stellen.

Für die Versickerung der Niederschlagswässer der Parkplatzfläche ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu erteilen. Im Rahmen der Antragstellung sind folgende Nachweise zu erbringen: Angabe des Bemessungswasserstandes, Baugrundgutachten bzw. hydrogeologisches Gutachten mit ortskonkreten Angaben zur Versickerungseignung (mit Laboruntersuchungen und/oder Felduntersuchungen / Sickertest), Berechnung des anfallenden und zu versickernden Niederschlagswassers mit Bemessung der Versickerungsanlagen nach DWA A 138, Bewertung der Behandlungsbedürftigkeit nach DWA-M 153 unter Berücksichtigung DWA-A 102 (Entwurf), Überflutungsnachweis in Anlehnung an DIN 1986-100, ggf. Nachweis der Kontaminationsfreiheit bei Versickerung in Auffülle. Im Zusammenhang mit der Errichtung der Mulden wird darauf hingewiesen, dass für seltenere Regenereignisse (Starkniederschlag) ein Notüberlauf eingeplant wird.

Für die Entwässerung von Verkehrsflächen im Anlieferbereich ist für die Verdunstungs-/Versickerungsgräben die ausreichende Größe nachzuweisen. Es wird davon ausgegangen, dass für die Behandlung der auf o.g. Flächen anfallenden Niederschlagswässer eine Behandlung erforderlich ist. Auch hier ist für die Versickerung ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Anforderungen an die vorzulegenden Unterlagen entsprechen denen unter Punkt 4 aufgeführten.

Für den Bau und Betrieb der Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 55 SächsWG zu erteilen. Der Antrag dafür ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

#### Altlasten (Landratsamt Nordsachsen)

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten i. S. d. § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z. B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall), besteht für den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

#### Baugrund (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie - LfULG)

Sofern im Plangebiet 1 Baumaßnahmen vorgesehen sind, wird empfohlen, zur Klärung der standortkonkreten Untergrundverhältnisse eine der Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Regelungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) und Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG)

Wenn geologische Untersuchungen z. B. Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht gemäß §§ 8 - 10 GeolDG Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten), welche von der Stadt Delitzsch oder einer juristischen Person des öffentlichen Rechts (z. B. Abwasserzweckverband) in Auftrag gegeben werden, gemäß § 15 SächsKrWBodSchG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) der Abteilung 10 (Geologie, Referat 103) des LfULG zu übergeben sind.

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Septarientonschichten, wobei ab einer Teufe von ca. 80 m unter Gelände mit dem Antreffen der Tone/ Schluffe zu rechnen ist. Da im Rahmen von Erdwärmebohrungen eine vollständige und dauerhafte Abdichtung der bindigen Schichtfolgen selbst bei sorgfältigen Bauausführung aufgrund unvorhersehbarer Ereignisse nicht mit vollkommener Sicherheit garantiert werden kann, ist zu erwarten, dass mögliche Geothermiebohrungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine max. Bohrteufe um ca. 80 m begrenzt werden.

Aufgrund der stattgefundenen Belüftungs- und Mobilisierungsprozesse in den tertiären Schichtfolgen im Zuge des umfangreichen Braunkohlenbergbaus in der Umgebung ist das Vorhandensein höher bis hoch mineralisierter, saurer (pH-Wert < 6) und nach DIN 4030 als betonaggressiv einzustufender Grundwässer am Standort gegenwärtig und zukünftig möglich.

#### Geodaten und UHYDRO

In Auswertung des Geodatenarchivs liegen aus dem Plangebiet geologische Informationen vor, wie z. B. Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen mit Grundwasserinformationen. Diese können bei Interesse der Stadt Delitzsch oder eines von der Stadt Delitzsch beauftragten Planungs- bzw. Ingenieurbüros unter der „Bohrpunktkarte Deutschland“ im Internet recherchiert werden. Weitere Geodaten, wie z. B. geologische oder hydrogeologische Karten, finden sich unter [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de). Die Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z. B. Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen) sollten mit dem sachsenweit einheitlichen Programm UHYDRO erfasst werden. Das Programm UHYDRO wird vom LfULG kostenlos zur Verfügung gestellt.

#### Geologie (Sächsisches Oberbergamt)

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Betriebsplanes zum Grundwasserwiederanstieg "Braunkohlentagebau Delitzsch-Südwest". Informationen diesbezüglich liefert die LMBV-Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Betrieb Mitteldeutschland in 04356 Leipzig.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes "Delitzsch", Feldnummer 1641, (Bodenschatz: Wolfram u. a. Erze) für die Deutsche Rohstoff AG, Friedrich-Ebert-Anlage 24 in 69117 Heidelberg. Unter Hinweis auf die Stellungnahme des Oberbergamtes Freiberg vom 10.06.2020 ist die bergrechtliche Erlaubnis mittlerweile erloschen.

#### Telekommunikation (Deutsche Telekom)

Im vorgesehenen Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die vorhandenen TK-Anlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom sowie die Mindestanstände gemäß DIN sind zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung

der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Sollte die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes durch zusätzlichen Bedarf erforderlich werden, wird gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich mitzuteilen.

#### Vermessung (Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)

Der GeoSN weist darauf hin, dass sich der Höhenfestpunkt (HP) 4440.9.02171 im Bereich des Vorhabens befindet. Der Festpunkt ist grundsätzlich zu erhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist er so zu schützen, dass er durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in seiner Lage verändert wird und dass seine Erkennbarkeit und Verwendbarkeit gewährleistet bleibt. Sollte eine Beeinträchtigung (bzgl. der Erkennbarkeit und Verwendbarkeit) des Festpunktes unumgänglich sein, ist der GeoSN, Referat 32, darüber vorab schriftlich zu informieren. Generell sind sämtliche Planungen, die den Prämissen des Höhenfestpunktes potenziell widersprechen (können), bereits während der Planungsphase mit der GeoSN abzustimmen. Rechtsgrundlage für diese Verfügung sind die Festlegungen in § 6 Abs. 1 u. 2 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 431).

#### Bahnanlagen (Deutsche Bahn und Eisenbahnbundesamt)

Bei der geplanten Maßnahme A1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern parallel zur nördlich angrenzenden Bahnstrecke ist die Richtlinie 882 der Bahn zu berücksichtigen (Wuchsprofil, Eigenschaften der Gehölze und die Mindestabstände und Maximalhöhen).

Für Bepflanzungen (bzw. deren Festsetzungen im B-Plan) an Bahnstrecken sind folgende Vorschriften einzuhalten:

Ausschlaggebend ist die Einhaltung der Module 882.0220 (Rückschnittzone), 882.0331 (Begrünungen - Allgemeine Vorgaben) und 882.0332 (Bepflanzungen - Spezielle Vorgaben für Bahnstrecken) vom 01.09.2009.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m,
- keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (Hierdurch können sich im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen.),
- ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken):

- Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,5 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter,

- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises,
- zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus Modul 882.0220 zur Rückschnittzone.

Es werden für Bepflanzungsplanungen folgende Empfehlungen gegeben:

- Module 882.0200 bis 882.0230A01 (Fachlinienübergreifende Vorgaben - hier ist z. B. aufgeführt, welche Bereiche regelmäßig zurückgeschnitten werden müssen, wie Signalsichten, Oberleitungsabstände etc.),
- Module 882.0300 bis 882.0333A01 (Landschaftsplanung - hier stehen z. B. die Vorgaben zur Auswahl geeigneter Gehölze und absolute Mindestpflanzabstände zu Bahnstrecken. Die in den fachlinienübergreifenden Modulen detailliert beschriebenen Rückschnittbereiche sind hier jedoch zusätzlich zu beachten).

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Tiefgründungen (unter 1,00 m unter OK Gelände) im Bereich von Lasteintragungen der Bahnanlagen sind mit einem ing.-geologischen Gutachten zur Stellungnahme vorzulegen. Aus dem Untergrund der Bahnanlagen dürfen nachweislich keine Feinanteile aus dem Untergrund ausgeschwemmt werden (Wasserhaltung in Baugruben im Einwirkungsbereich). Ein Betreten der Bahnanlagen während und nach Abschluss der Baumaßnahmen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Die Stand-, Betriebs- und Verkehrssicherheit aller Bahnanlagen darf in keiner Weise beeinträchtigt werden. Wässer dürfen während und nach Abschluss der Baumaßnahmen nicht in Richtung Bahngelände geleitet werden. Blendwirkungen in Richtung Bahngelände sind auszuschließen. Die Zufahrt zum Fahrdienstleiterstellwerk sowie zu den Technikräumen darf nicht beeinträchtigt werden. Die vorhandene LST-Kabeltrasse darf in ihrer Funktionsfähigkeit ebenfalls nicht beeinträchtigt werden.

Mit Schreiben vom 17.07.2012 teilt die DB Services Immobilien GmbH mit, dass bei der DB Netz AG zurzeit keine Trassierungsunterlagen vorliegen.

Es ist sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten, dass bei der Realisierung des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. wesentlichen Änderung der Bestand dieser Eisenbahnbetriebsanlagen und der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr nicht gefährdet werden. Erforderlichenfalls sind hierfür in Abstimmung mit dem Betreiber der Infrastruktur, der DB Netz AG, die erforderlichen Vorkehrungen zu treffen.

#### Grundwasser und Baugrund (LMBV mbH / Landesdirektion Sachsen)

Vor Beginn der geplanten Baumaßnahme wird empfohlen, objektkonkrete Baugrunduntersuchungen unter Berücksichtigung der aktuellen prognostischen hydrogeologischen Randbedingungen durchzuführen. Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt im Bereich des Plangebietes 1 bei +95 m NHN (Stand Frühjahr 2020). Es ist ein

quasi stationärer Endwasserstand erreicht (Mit Stellungnahme vom 11.05.2021 widerspricht die Landesdirektion Sachsen dem Hinweis der LMBV mbH, dass ein stationärer Grundwasserendstand erreicht sei). Für das Plangebiet ist mit flurnahen Grundwasserständen (< 2m) zu rechnen. Die niederschlagsabhängigen, nicht auszuschließenden flurnahen Grundwasserstände, sind nicht im Zusammenhang mit dem Grundwasserwiederanstieg infolge der Beendigung der Bergbautätigkeit zu sehen. Es werden gem. Modellprognose HGMM 2015 für den Hauptgrundwasserleiter-Komplex GWL 1.5/1.6 noch bergbaubed. GW-Anstiege um ca. 0,4 m ggü. 4. Quartal 2019 vorhergesagt. Die GW-Wiederanstiege im GWL 1.5/1.6 gem. HGMM 2015 werden prognostisch zu höchstens zu erwartenden GW-Ständen von 2,3 bis 3,5 m unter Gelände führen. Im Plangebiet können innerhalb der bindigen Geschiebemergelablagerungen lokale Sand- und Kieslinsen verbreitet sein, die saisonal wasserführend sind und flurnah anstehen. Nur ein detailliertes Baugrundgutachten kann über die Vor-Ort Situation Aufschluss geben und wird daher seitens der LMBV dringend angeraten.

#### Gasversorgung (Stadtwerke Delitzsch GmbH - SWD)

Es wird darauf verwiesen, dass Trassen von Versorgungsleitungen grundsätzlich von Überbauungen, Anschüttungen von Erdmassen und Bepflanzungen freizuhalten sind. Erforderliche Sicherheits- und Mindestabstände sind zu beachten. Bei geplanten Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei Unterschreiten dieses Abstandes sind entsprechende, vor Baubeginn mit der SWD abzustimmende Wurzelschutzmaßnahmen durchzuführen. Jede Beschädigung an den Versorgungsanlagen ist der SWD zu melden. Die Kosten der Schadensbeseitigung trägt der Verursacher.

#### Trinkwasser (DERAWA)

Sollten Leitungsverlegungen notwendig werden, so wird gebeten, sich rechtzeitig mit DERAWA abzustimmen, da diese Arbeiten zur Vorbereitung und Herstellung dieser Trinkwasseranlagen grundsätzlich durch den DERAWA Zweckverband Delitzsch-Rackwitz Wasser Versorgung realisiert werden.

#### Trinkwasser und kommunales Abwasser (Landratsamt Nordsachsen)

Der Bebauungsplan Nr. 7 - 2. Änderung „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ befindet sich außerhalb bestätigter Trinkwasserschutzgebiete. Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Braunkohletagebau beeinflussten Gebiet. Mit Einstellung der Wasserhaltungsmaßnahmen für den Bergbau werden sich die Grundwasserverhältnisse ändern. Laut des "Betriebsplanes für die Folgen des Grundwasserwiederanstieges Delitzsch-Südwest / Breitenfeld" der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH ist von hohen Grundwasserneubildungsraten am Vorhabenstandort, teilweise von einem Grundwasserflurabstand 0 - 2 m unter Gelände, auszugehen.

Die Ver- und Entsorgung ist, wie im Plan dargelegt, mit den Ver- und Entsorgungs verpflichteten vertraglich zu regeln, da ein Anschluss an die zentralen Netze möglich sein soll (Trinkwasser und kommun. Abwasser).

#### Verkehrsflächen (Stadtverwaltung Delitzsch)

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz (S4 und Raiffeisenstraße) hat, wie bereits vorhanden, als Einmündung (ohne Bord) zu erfolgen. Die entsprechenden Sichtdreiecke sind zu gewährleisten. Einer Ausbildung als Grundstückszufahrt mit abgesenktem Bord wird nicht zugestimmt. Erschließungsstraßen sind gemäß RStO 01 und den zu ermittelnden Bauklassen zu befestigen.

### Grünflächen (Stadtverwaltung Delitzsch)

Der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz ist zu beachten. Demnach sind zu fällende Bäume zum Schutz von Niststätten frei lebender Tierarten außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Wochenstuben- bzw. Winterruhezeiten von Fledermäusen zu fällen. Können die gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten nicht zwingend eingehalten werden, ist eine Ausnahmegenehmigung beim zuständigen Umweltamt des Landratsamtes Nordsachsen in 04855 Torgau zu beantragen.

Bei den auszuführenden Maßnahmen sind die Inhalte der DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") zwingend anzuwenden, sowie die ZTV-Baumpflege, einschließlich Zusätze, als Grundlage der Ausschreibung ausdrücklich als Vertragsbestandteil zu vereinbaren. Die Inhalte der zum Bauvertragsabschluss jeweils gültigen Fassung sind anzuwenden.

Anfallendes belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen. Die DIN-Vorschriften 18300 ("Erdarbeiten") und 18915 ("Bodenarbeiten") sind allgemein zu beachten.

Bestehende Gehölze der Maßnahmen, die im Rahmen einer Baumschulennutzung zu gewerblichen Zwecken herangezogen wurden, unterliegen nicht der Satzung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in der Stadt Delitzsch (Gehölzschutzsatzung). Soweit in anderen Satzungen keine weiteren Festlegungen getroffen werden, bezieht sich der Gehölzschutz im Allgemeinen lediglich auf öffentlich zugängliche und sich im Eigentum der Stadt Delitzsch befindliche Flächen sowie von ihr öffentlich gewidmete Flächen.

### Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt (Landesamt für Straßenbau und Verkehr – LaSuV)

Im Verknüpfungsbereich von Ortsdurchfahrten sind die anbaurechtlichen Vorschriften des § 24 Abs. 1 und 2 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) bei einer Erweiterung/Änderung des Gewerbegebietes/ Sondergebietes zu beachten und einzuhalten.

### Vorsorgender Radonschutz (Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie)

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG/§§ 153 – 158 StrlSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderungen eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Spezielle Radonvorsorgegebiete wurden in Sachsen ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Anzahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, die Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrlSchV).

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach Erkenntnissen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Trotzdem kann auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können.

Die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen ist Ansprechpartner für Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz. Radonkonzentrationen in Gebäuden liegen derzeit für Neubauten bei 200 Bq/m<sup>3</sup> und bei bestehenden Gebäuden bei 400 Bq/m<sup>3</sup>.

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.

## 13 Quellen

### Gesetze/Richtlinien/Verordnungen:

**BauGB (2021):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. Sept. 2021 (BGBl. I S. 4147).

**BauNVO (2021):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**PlanZV (2021):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Regionalplan Westsachsen (2008):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25.07.2008.

**SächsBO (2021):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert.

**BNatschG (2021):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

**SächsNatSchG (2021):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 09. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

**SächsWG (2016):** Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.

**BBodSchG (2021):** 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 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306,308).

**SächsKrWBodSchG (2019):** Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Sächsischen Abfall- und Bodenschutzrechtes vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

**TA Lärm (2017):** Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom:01.06.2017, BAnz AT 08.06.2017.

**SächsDSchG (2021):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist.

**ROG (2020):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.



**SächLPIG (2021):** Sächsisches Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert wurde.

**32. BimSchV (2020):** 32. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), zuletzt geändert durch Artikel 110 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

**UVPG (2021):** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).

**RASt (2006):** Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen. Aufgestellt durch die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe „Straßenentwurf“ Köln.

**SMI (2008):** Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) vom 3. April 2008.

**Stadt Delitzsch (2013):** Bebauungsplan Nr.7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“, genehmigt am 23.04.2013 mit Az.: 06129-2011 vom Landratsamt Nordsachsen genehmigt (in Kraft gesetzt durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 10.05.2013).

**SächsStrG (2019):** Sächsisches Straßengesetz vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29) geändert worden ist.

**StrISchV (2021):** Strahlenschutzverordnung vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 83 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

**GeoIDG (2020):** Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

#### Literatur:

Stadt Delitzsch (2012/2018): Einzelhandelskonzept für die Stadt Delitzsch.

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

BMU – BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2011):

Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze. Empfehlungen der Arbeitsgruppe Gebietseigene Gehölze, Berlin.

Büro Knoblich Landschaftsarchitekten: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom August 2020, überarbeitet im Juni 2021

ECO AKUSTIK GMBH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ - 2. Änderung der Stadt Delitzsch vom Januar 2021

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

KUSCHNERUS (2001): Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn.

Internetseiten:

RAPIS (2020): <<https://geoviewer.sachsen.de>>: Raumplanungsinformationssystem Sachsen 02 / 2020, Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN)

## Anlage 1

### Sortimentsliste für die Stadt Delitzsch („Delitzscher Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>56</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	<i>Augenoptiker</i>
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>
Bücher	47.61 47.79.2	<i>Einzelhandel mit Büchern</i> <i>Antiquariate</i>
Computer (PC-Hardware und –Software)	47.41	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i>
Elektrokleingeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)</i>
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)</i>
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	<i>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren</i>
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)</i>
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)</i>
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53  aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)</i>  <i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)</i>

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>57</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Handarbeitsbe- darf/Kurzwaren/Meterware	<i>aus 47.51</i>	<i>Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurz- waren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißver- schlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Sti- ckereien)</i>
Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	<i>47.74</i>	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Ar- tikeln</i>
Musikinstrumente und Musi- kalien	<i>47.59.3</i>	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren, Bastelbedarf	<i>47.62.2</i>	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Schuhe/Lederwaren	<i>47.72</i>	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	<i>47.65</i>	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sport- und Campingartikel	<i>aus 47.64.2</i>	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln</i>
Telekommunikationsartikel	<i>47.42</i>	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
Uhren/Schmuck	<i>47.77</i>	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik	<i>47.43</i>	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i>
	<i>47.63</i>	<i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	<i>aus 47.78.9</i>	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (dar- aus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)</i>
	<i>aus 47.64.2</i>	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR :Anglerbedarf)</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bil- der/Poster/Bilderrahmen	<i>47.78.3</i>	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstge- werblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	<i>aus 47.59.9</i>	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)</i>

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>58</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
(Schnitt-) Blumen	47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarktsortiment i. e. S.	47.52	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)</i>
	aus 47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)</i>
	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)</i>
Bettwaren	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)</i>
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)</i>
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nichtgenannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)</i>
	aus 47.52.1	<i>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>59</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Kfz-Zubehör	45.32 45.40	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -Zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)</i>
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)</i>
Möbel	47.59.1 47.79.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Pflanzen/Pflanzartikel	47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)</i>
Teppiche (Einzelware, ohne Teppichböden)	47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbe- lägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)</i>
Zoologischer Bedarf	aus 47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit zoologischem Be- darf)</i>
Sonstiger Einzelhandel an- derweitig nicht genannt	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (dar- aus: Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt)</i>

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.



planaufstellende  
Kommune:

**Stadt Delitzsch  
Markt 3  
04509 Delitzsch**



Projekt:

**2. Änderung  
Bebauungsplan Nr. 7  
„Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“**

**Teil 2: Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB**

**Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (GOP)**

erstellt:  
überarbeitet:

August 2020  
Juni 2021

Auftragnehmer:



Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M.Sc. Y. Heimann  
Dipl.-Ing. (FH) K. Spanier

Projekt-Nr.

20-074\_B

geprüft:



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

## Inhaltsverzeichnis

## Seite

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass, Inhalt und Ziele des Bebauungsplans .....	5
1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	5
1.3	Vorgehensweise zur Umweltprüfung .....	6
1.4	wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen .....	6
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands .....</b>	<b>7</b>
2.1	Schutzgut Fläche .....	7
2.2	Schutzgut Boden .....	9
2.2.1	Altlasten .....	11
2.3	Schutzgut Wasser .....	12
2.4	Schutzgut Klima und Luft .....	12
2.5	Schutzgut Biotop und Flora .....	12
2.6	Schutzgut Fauna .....	14
2.7	Schutzgut biologische Vielfalt .....	16
2.8	Schutzgut Landschaftsbild .....	17
2.9	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....	18
2.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	18
2.11	Schutzgebiete und -objekte .....	19
2.11.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	19
2.11.2	Schutzgebiete und -objekte gemäß Naturschutzrecht .....	19
2.11.3	Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete .....	19
<b>3</b>	<b>Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes .....</b>	<b>19</b>
3.1	Wirkungsprognose .....	19
3.2	Prognose bei Durchführung der Planung .....	21
3.2.1	Schutzgut Fläche .....	21
3.2.2	Schutzgut Boden .....	21
3.2.3	Schutzgut Wasser .....	23
3.2.4	Schutzgut Klima und Luft .....	23
3.2.5	Schutzgut Biotop und Flora .....	23
3.2.6	Schutzgut Fauna .....	24
3.2.7	Schutzgut biologische Vielfalt .....	25
3.2.8	Schutzgut Landschaftsbild .....	25
3.2.9	Schutzgebiete und Objekte .....	25
3.2.10	Schutzgut Mensch und menschl. Gesundheit .....	26
3.2.11	Kultur- und Sachgüter .....	26
3.2.12	Zusammenfassung der Konflikte .....	26
3.2.13	Beschreibung von möglichen Wechselwirkungen .....	27
3.2.14	bei Nichtdurchführung der Planung .....	27
3.2.15	Alternativen .....	27
<b>4</b>	<b>Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, ökologische Bilanz .....</b>	<b>27</b>
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen .....	27
4.1.1	Vermeidung von Emissionen .....	28



4.1.2	Vermeidung zusätzlicher Versiegelung .....	29
4.1.3	sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	29
4.1.4	sonstige Maßnahmen/Hinweise .....	29
4.1.5	Artenschutzrelevante Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen:...	31
4.2	Maßnahmen zur Kompensation .....	31
4.2.1	Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes .....	32
4.2.2	Externe Kompensationsmaßnahmen .....	33
4.3	ökologische Bilanz .....	34
<b>5</b>	<b>zusätzliche Angaben .....</b>	<b>35</b>
5.1	Vorgehensweise zur Umweltprüfung .....	35
5.2	Überwachung .....	35
5.2.1	bauzeitliche Überwachung .....	35
5.2.2	anlagebedingte Überwachung.....	35
<b>6</b>	<b>Artenschutzfachbeitrag.....</b>	<b>36</b>
6.1	Grundlagen und Vorgehensweise .....	36
6.1.1	Rechtliche Grundlagen.....	36
6.1.2	Datengrundlagen.....	37
6.1.3	Methodik.....	38
6.2	Relevanzprüfung .....	39
6.3	Bestandsaufnahme .....	40
6.4	Betroffenheitsabschätzung.....	41
6.4.1	artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	41
6.4.2	artspezifische Betroffenheit .....	43
6.5	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	45
6.5.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	45
6.6	Konfliktanalyse .....	45
6.7	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung .....	53
<b>7</b>	<b>allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>54</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	rechtskräftiger Bebauungsplan .....	8
Abb. 2:	Bodentypen im Plangebiet (2012) .....	9
Abb. 3:	rechtskräftiger Bebauungsplan .....	13
Abb. 4:	versiegelte Flächen innerhalb des Sondergebietes .....	14
Abb. 5:	Luftbildübersicht, (GEOSN, 2020: SN DOP 020 RGB) .....	14
Abb. 6:	Blick über die Ackerfläche Richtung Osten .....	15
Abb. 7:	Gehölzreihen an der westlichen Plangebietsgrenze .....	15
Abb. 8:	Ortsbild im Bereich der Leipziger Straße, Blick Richtung Süden .....	17
Abb. 9:	Ortsbild im Bereich der Leipziger Straße, Blick Richtung Norden .....	18
Abb. 10:	Südliche Plangebietsgrenze, Blick Richtung Osten .....	18
Abb. 11:	LSG/SPA im Planungsraum (Quelle: Rapis, 2012) .....	19
Abb. 12:	Überblick über die 2. Änderung inklusive Biotopcodes .....	24
Abb. 13:	Überblick über die Lage der geplanten Maßnahme A 3, schemenhafte Darstellung, nicht lagegenau .....	34

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Bodennutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan .....	10
Tab. 2:	Nachgewiesene Arten im 500 m UR aus MultiBaseCS .....	15
Tab. 3:	definierte Wirkfaktorgruppen und Wirkfaktoren nach LAMBRECHT et al. (2004) und ihre projektbezogenen Auswirkungen .....	20
Tab. 4:	Vergleich Flächenbilanz Bodenversiegelung im Bebauungsplangebiet rechtskräftiger Bebauungsplan und Planung .....	22
Tab. 5:	Gegenüberstellung Maßnahmen rechtskräftiger BP und 2. Änderung .....	32
Tab. 6:	Artenliste heimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten gemäß BMU 2011 .....	33
Tab. 7:	Vorkommen und Betroffenheit der Artengruppen .....	39
Tab. 8:	planungsrelevante Arten, Auszug aus der Datenbank MultiBase CS .....	40
Tab. 9:	artenschutzrelevante Wirkfaktoren .....	43
Tab. 10:	Betroffenheit der Brutvogelarten im UR .....	44
Tab. 11:	Betroffenheit der Fledermäuse im UR .....	44

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Maßnahmenblätter
Anlage 2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

## **1 Einleitung**

### **1.1 Anlass, Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ wurde von der Stadt Delitzsch 1997 aufgestellt und am 14.12.1998 mit Az.: 51-2511.20/85-98 vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigt (in Kraft gesetzt durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.01.1999). Die erste wesentliche Änderung des Bebauungsplans wurde am 13.04.2013 durch das Landratsamt Nordsachsen mit AZ. 06129-2011 genehmigt (in Kraft gesetzt durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 10.05.2013).

Die Stadt Delitzsch plant nun die zweite wesentliche Änderung des Bebauungsplanes um einige Anpassungen der baurechtlichen Festsetzungen an künftige Entwicklungsziele im Plangebiet durchführen zu können. Zu diesem Zweck soll die Flächenaufteilung und die Art der baulichen Nutzung, für das im Bebauungsplan festgesetzte Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“, geändert bzw. angepasst werden.

Folgende Änderungen werden durchgeführt:

- Änderung der Mischgebietsfläche (Leipziger Straße 26 a+ 28) in Gewerbegebietsfläche zur Vermeidung zukünftiger Konflikte zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung,
- Änderung des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ durch Flächenneuaufteilung zur Anpassung an die geplanten Entwicklungsziele,
- Anpassung der Gewerbegebiete an künftige Entwicklungsziele,
- Änderung der Verkehrsflächen / Anpassung an die geänderten Bauflächen.

### **1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Maßgebende Rechtsgrundlagen für die umweltrechtlichen Belange sind dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) zu entnehmen.

Im § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Umweltprüfung hat die Inhalte des Grünordnungsplanes mit darzustellen. Zusätzlich sind die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erfüllen (z.B. zusätzliche Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter, Untersuchung der Wechselwirkungen der Wirkpfade, Monitoring).

Im § 1 Abs. 5 BauGB ist festgelegt, dass im Rahmen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Laut § 1 des BNatSchG sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung von Bauleitplänen sind auch die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Diese werden im Kapitel 6 untersucht und bewertet. Es wird geprüft ob durch das Vorhaben Individuen und lokale Populationen besonders und streng geschützter Arten beeinträchtigt werden können.

### **1.3 Vorgehensweise zur Umweltprüfung**

Der erste Schritt der Umweltprüfung besteht in der Bestandserfassung und -bewertung des Ist-Zustands. Im zweiten Schritt werden die Wirkfaktoren des Vorhabens erläutert, die zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter im Plangebiet führen können. Darauf folgt im dritten Schritt die Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung sowie im Falle der Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante). Im Fall der Durchführung der Planung werden alle möglichen Beeinträchtigungen schutzgutbezogen analysiert und ihre Erheblichkeit gegenüber dem jeweiligen Schutzgut ermittelt.

Nachfolgend werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Umweltauswirkungen erarbeitet und unvermeidbare Konflikte des Vorhabens ermittelt. Im nächsten Schritt werden geeignete naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen herausgearbeitet, die den verbleibenden Konflikten entgegenwirken und die Beeinträchtigungen ausgleichen bzw. die beeinträchtigten Elemente und Funktionen in geeigneter Art und Weise ersetzen und wiederherstellen.

Als methodische Grundlage für die Durchführung der Eingriffsregelung wurde die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009) verwendet. Es erfolgt eine vollständige biotopbezogene Bilanzierung der Eingriffe, denen die Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt werden. Im Rahmen der Eingriffsregelung werden im vorliegenden Fall ausschließlich die Festsetzungen der 2. Änderung denjenigen der 1. Änderung gegenübergestellt und bewertet.

Die artenschutzrechtlichen Belange der streng geschützten Arten (Anhang IV-Arten der FFH-RL, europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VS-RL) werden in einem gesonderten Kapitel als in diesen Umweltbericht integrierten Artenschutzfachbeitrag (AFB) behandelt (siehe Kap. 6). Die weiterhin national besonders geschützten Arten werden mit grundsätzlich indikatischem Ansatz im Rahmen der Eingriffsregelung gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG innerhalb der schutzgutbezogenen Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung berücksichtigt (vgl. Kap. 3.2.6), d. h. sie sind nicht Bestandteil des AFB. Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages bildet die Bestands- und Bewertungsgrundlage, im Gegensatz zur Eingriffsregelung, die tatsächliche Ist-Situation vor Ort.

### **1.4 wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen**

Folgende wesentliche Stellungnahmen aus der frühzeitigen TÖB und Öffentlichkeitsbeteiligung zu Umweltbelangen wurden im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt:

- Hinweis Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa):
  - Forderung nach einer klaren Trennung von Eingriff und Ausgleich
  - Forderung der Erstellung eines Umweltberichtes inkl. Artenschutzfachbeitrag zur Vermeidung des Verlusts geschützter Lebensstätten
- Hinweis Grüne Liga Sachsen e.V.
  - Forderung nach einer klaren Trennung von Eingriff und Ausgleich
  - Forderung der Erstellung eines Umweltberichtes inkl. Artenschutzfachbeitrag zur Vermeidung des Verlusts geschützter Lebensstätten

- Hinweis BUND Sachsen e.V.
  - Forderung nach einer Pflanzung standortgerechter Gehölze
  - Überprüfung bestehender Lebensstätten bei Gebäudeumbau
  - Meldepflicht von Bodenfunden gemäß SächsDSchG
  - Keine Einleitung des Niederschlagswassers in den Lober
- Hinweis LRA Nordsachsen
  - Forderungen zum Bodenschutz und zur Bodenbewertung

Die Hinweise wurden durch die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (vgl. Anlage 2), innerhalb des vorliegenden Umweltberichtes sowie im Artenschutzfachbeitrag (vgl. Kap. 6) berücksichtigt.

## **2 Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands**

### **2.1 Schutzgut Fläche**

Neben den nachfolgenden Schutzgütern sollen hinsichtlich des Schutzgutes Fläche die Flächennutzung und die Flächenversiegelung im Kontext der vorhandenen Versiegelungsanteile im Untersuchungsraum beschrieben werden.

Grundlage für die Bestandsaufnahme ist die festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“. Die Nutzung stellt sich als Gewerbe-, Industrie- und Mischgebiet dar. Darüber hinaus finden sich innerhalb des Plangebietes private Grünflächen (vgl. Abb. 1). Insgesamt macht der Anteil der versiegelbaren Flächen ca. 61 % des Plangebietes aus.

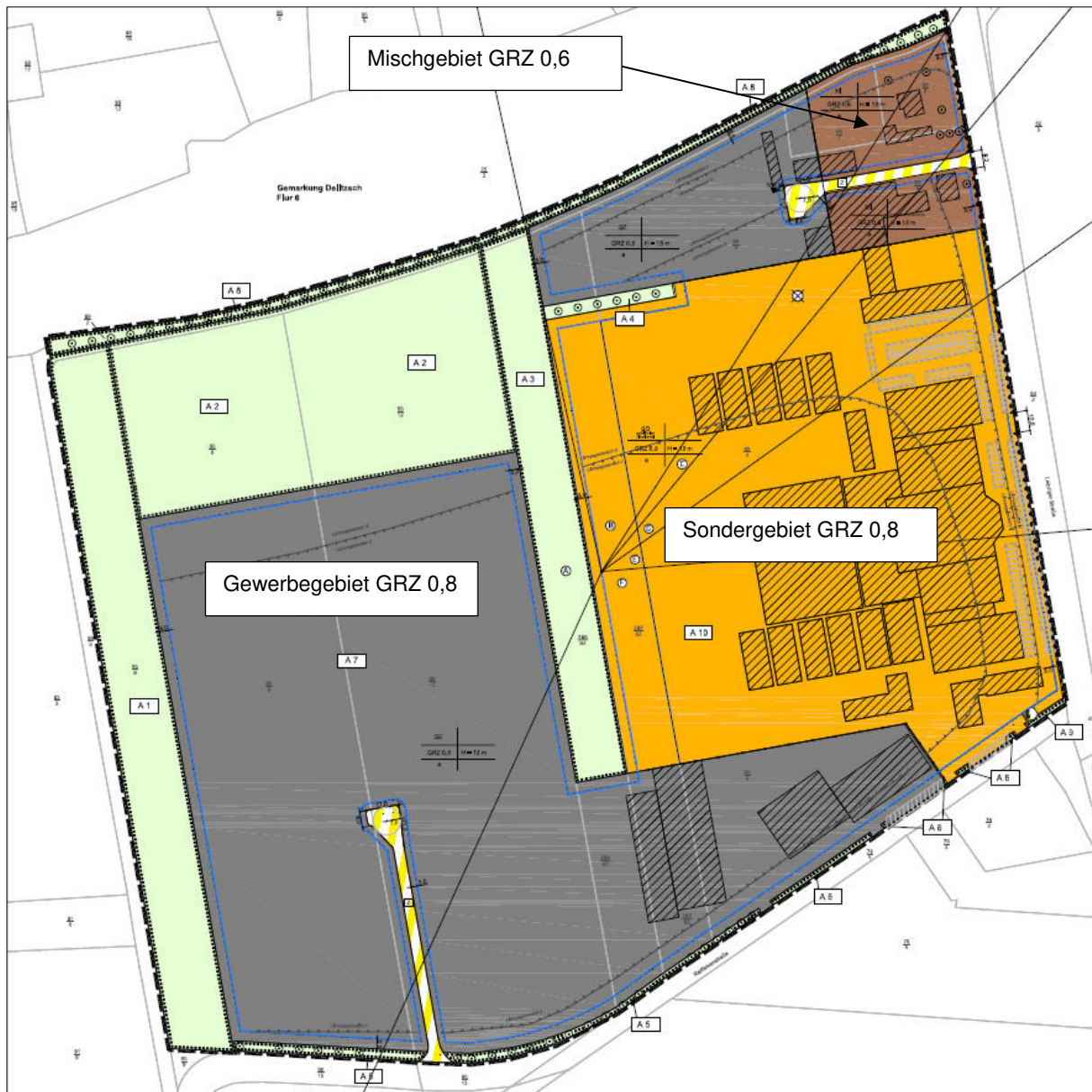


Abb. 1: rechtskräftiger Bebauungsplan

## Bewertung

Flächennutzung und –versiegelung stellen die Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsfläche dar, welches als Kriterium für die Bewertung des Schutzguts dient. Die beschriebene Flächennutzung ist stark anthropogen und als naturfern einzuschätzen. Der Versiegelungsanteil ist hoch. Die zulässige Versiegelung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan beträgt 10,74 ha, was einem Anteil von 61 % der Gesamtfläche entspricht. Das Schutzgut Fläche weist daher nur eine geringe Wertigkeit auf.

## 2.2 Schutzgut Boden

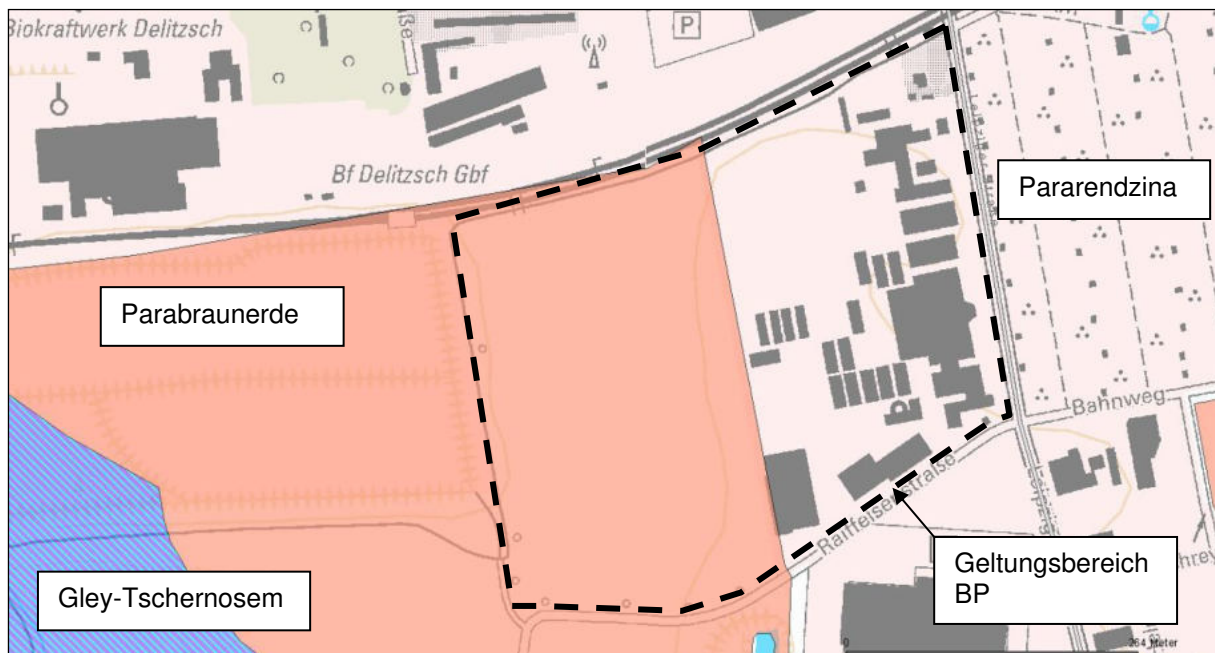


Abb. 2: Bodentypen im Plangebiet (2012)

Der Geltungsbereich des BP befindet sich gemäß der Bodenkonzeptkarte (BK 50, Stand 2012) auf Böden ohne besondere Prägung, hier Parabraunerde/Braunerde (vgl. Abb. 2). Im Bereich der überbauten Flächen, im östlichen Plangebiet, stehen Pararendzinen an. Unter einer wechselnd mächtigen und meist heterogen zusammengesetzten anthropogenen Auffüllung wird der natürliche Untergrund von etwa 4 m bis 6 m mächtigem Geschiebelehm/Geschiebemergel (Saalekaltzeit) aufgebaut. Darunter folgen in einer Bohrung aus dem Plangebiet bis 20 m mächtige Sande/Kiese, die von tertiären Lockergesteinen (Wechselagerungen von Tonen/Schluffen, Sanden/Kiesen und Braunkohlen) unterlagert werden.

Aktuell (Stand 2020) gibt die BK50 für das Plangebiet überwiegend Lockersyrosem aus gekipptem Kies führendem Sand sowie Hortisol über erodierter Parabraunerde aus Kies führendem Lehm über tiefem periglaziärem Kies führendem Sand aus (LFULG, 2020).

### Vorbelastungen

Vorbelastungen der Böden im Plangebiet resultieren aus den Wirkfaktoren Versiegelung, Veränderung der bodenphysikalischen Verhältnisse sowie der Einwirkung von Nähr- und Schadstoffen, bedingt durch die anthropogene Überprägung.

### Versiegelung

Die Böden des Plangebietes sind durch intensive bauliche Nutzung (Versiegelung) stark anthropogen verändert und vorbelastet. Böden mit natürlich gewachsenem Bodenprofil und weitgehend natürlichem Stoffhaushalt sind im Plangebiet kaum noch vorhanden, gänzlich unbeeinflusste Böden gar nicht. Die Flächenversiegelung betrifft im Plangebiet die bebauten Bereiche der gewerblich genutzten Flächen innerhalb der Sonder- und Gewerbebauflächen und die zugehörigen Verkehrsflächen (voll- und teilversiegelte Wege und Plätze). Die Versiegelung beeinträchtigt die betroffenen Böden erheblich und nachhaltig. Bei einer Vollversiegelung gehen alle ökologischen Bodenfunktionen verloren.

### Veränderung der bodenphysikalischen Verhältnisse

Bodenverdichtung ist eine Gefügeveränderung, die sich in einer funktionalen Änderung des Poren- oder Hohlraumsystems äußert. Durch die Bebauung und Befahrung der Bodenflächen sind die bodenphysikalischen Verhältnisse schwerwiegend gestört.

### Einwirkung von Nähr- und Schadstoffen

Anthropogene Schadstoffeinträge in unversiegelte Böden spielen vor allem in der Peripherie der Verkehrs- und Ackerflächen eine Rolle. Entlang der südlichen Raiffeisenstraße ist in einem Korridor von bis zu ca. 25 m nördlich der Trasse von einer mittleren Vorbelastung durch kraftverkehrsbedingte Schadstoffeinträge auszugehen.

### Zulässige Bodennutzung

Grundlage für die Bestandsaufnahme sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in seiner 1. wesentlichen Änderung, die durch das Landratsamt Nordsachsen am 23.04.2013 mit Aktenzeichen 06129-2011 genehmigt wurde (in Kraft gesetzt durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 10.05.2013).

Die vorhandenen Böden gelten baurechtlich als z.T. versiegelte Flächen. Die Nutzung der Böden im Plangebiet ist wie folgt festgesetzt:

- als Mischgebiet (GRZ 0,6),
- als Sonderbauflächen (GRZ 0,8),
- als Gewerbeflächen (GRZ 0,8)
- als private Verkehrsflächen,
- sowie als Grünflächen.

In nachfolgender Tabelle werden die für die Bestandsaufnahme relevanten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus Mai 2013 mit der bereits zulässigen Versiegelung dargestellt.

Tab. 1: Bodennutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan

Nutzung	Flächen rechtskräftiger Bebauungsplan (ha)	maximal versiegel- bare Fläche (ha)
<b>Bauflächen davon:</b>	<b>ca. 13,38</b>	
bebaubare Grundstücksfläche	ca. 10,58	→ ca. 10,58
nicht bebaubare Grundstücksfläche	ca. 2,80	→ 0
<b>Verkehrsflächen davon:</b>	<b>ca. 0,37</b>	
Erschließungsstraße	ca. 0,16	→ ca. 0,16
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>ca. 0,003</b>	→ <b>ca. 0,003</b>



Nutzung	Flächen rechtskräftiger Bebauungsplan (ha)	maximal versiegel- bare Fläche (ha)
<b>Grünflächen davon:</b>	<b>ca. 3,96</b>	
private Grünfläche	ca. 3,96	0
<b>zulässige Versiegelung gem. rechtskräftigem BP (bebauter Bereich und Verkehrsflächen)</b>		<b>ca. 10,74</b>

### Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans umfasst 177.000 m<sup>2</sup>. Wie aus der Tabelle 1 ersichtlich, ist derzeit eine versiegelbare Fläche von maximal 107.740 m<sup>2</sup> zulässig. Das entspricht ungefähr 61 % der Fläche des gesamten Geltungsbereichs. Die Grundflächenzahlen (GRZ) variieren zwischen 0,6 und 0,8<sup>1</sup>.

Die gegenwärtig im Plangebiet vorhandenen Böden sind wie in Kapitel 2.1 und 2.2 beschrieben bereits stark anthropogen überprägt, natürliche Böden fehlen gänzlich.

Aufgrund der stark veränderten Böden im Plangebiet und der baurechtlich bereits genehmigten Versiegelung des Gebiets wurde, im Hinblick darauf, dass keine natürlichen Böden und auch keine besonderen Bodenfunktionen in Anspruch genommen bzw. überprägt werden, dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgend, auf eine vollumfängliche Bodenbewertung nach Bodenbewertungsinstrument Sachsen (LFULG, 2010-2) verzichtet.

### **2.2.1 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich laut Stellungnahme des Umweltamtes SG Abfall/Bodenschutz des Landkreises Nordsachsen folgender, im Sächsischen Altlastenkataster erfasste, Altlastverdachtsstandort:

Tankstellen ehem. Saatzucht Delitzsch [AKZ: 74200019]

Gemarkung Delitzsch, Flur 6, Flurstück 93/4

Hochwert: 5709000

Rechtswert: 4523350

Im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung des Landkreises Nordsachsen wurde am Standort eine Orientierende Untersuchung durchgeführt (BUCHHOLZ+PARTNER GMBH, 2010). Die vorgenommene Gefährdungsabschätzung ergab, dass aktuell und bei Nutzungsparallelität, d.h. bei andauernder gewerblicher Nutzung, am Standort der ehemaligen Tankstelle auch zukünftig keine weiteren Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung erforderlich sind.

Ansonsten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und Bauausführung über den bisherigen Sachstand hinaus Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs.1 i.V.m. § 2 Abs.3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 13 Abs. 1 SächsKrWBodSchG vom 22. Februar 2019 die Pflicht, diese unverzüglich der zuständigen Behörde (hier LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

<sup>1</sup> Unter Beachtung von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden soweit dies innerhalb des Bebauungsplanes nicht anders festgelegt wurde. Demnach ergibt sich für die bebaubaren Bereiche eine potentielle Versiegelungsfläche von 10,07 ha zuzüglich Verkehrsflächen und Flächen für die Ver- und Entsorgung.

Der zuständigen Behörde sind auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen und die Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung der Aufgaben nach BBodSchG und SächsKrWBodSchG benötigt. Gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG haben der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

## **2.3 Schutzgut Wasser**

Das Gebiet wird nicht durch oberflächige Gewässer entwässert. Als Standgewässer befindet sich ein Regenrückhaltebecken in der Mitte des Plangebietes. Dieses wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

Während die vorhandenen Geschiebelehme/-mergel als Grundwassergeringleiter einzustufen sind, kann in den unterlagernden Sanden/Kiesen Grundwasser zirkulieren (Porengrundwasserleiter). Eine verstärkte Grundwasserführung ist allgemein während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Phasen zu erwarten. Gespannte Grundwasserverhältnisse sind nicht auszuschließen. Ortskonkrete Angaben über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet (u. a. Flurabstände, Schwankungsbeträge) liegen nicht vor (STELLUNGNAHME LFULG, 2012).

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Braunkohletagebau beeinflussten Gebiet. Mit Einstellung der Wasserhaltungsmaßnahmen für den Bergbau werden sich die Grundwasserverhältnisse ändern. Lt. des „Betriebsplanes für die Folgen des Grundwasserwiederanstieges Delitzsch-Südwest/Breitenfeld“ von der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH ist von hohen Grundwasserneubildungsraten, am Vorhabenstandort teilweise von einem Grundwasserflurabstand 0 – 2 m unter Gelände, auszugehen (STELLUNGNAHME LRA NORDSACHSEN, 2012).

## **2.4 Schutzgut Klima und Luft**

Das Planungsgebiet gehört zum Bereich des ostdeutschen Binnenlandklimas (HAASE, G. U.A., 1986). Das Gebiet wird speziell dem östlichen Rand des Klimabezirkes der Leipziger Bucht zugerechnet. Der Klimabezirk wird charakterisiert durch warme Sommer, mäßig kalte Winter und mäßige Feuchtigkeit. Das langjährige Niederschlagsmittel für Delitzsch liegt bei 510 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 9,1°C.

## **2.5 Schutzgut Biotope und Flora**

### Bestand Flora

Baurechtlich ist der Wirkraum durch den rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI), als Gewerbegebiet (GE), als Sondergebiet (SO), als Grünfläche sowie als Verkehrsfläche festgesetzt.

Gemäß Biotoptypenliste (LFUG, 2004) wird das Plangebiet daher in der Gesamtbewertung in die folgenden Biotoptypen unterteilt:



Abb. 3: rechtskräftiger Bebauungsplan

### Die Aufstellung

- Mischgebiet (Biotopcode 11.01.000)
- Gewerbegebiet (Biotopcode 11.02.000)
- Sondergebiet (Biotopcode 11.02.000)
- Grün- und Freiflächen (Biotopcode 11.03.000)
- Verkehrsflächen (Biotopcode 11.04.000)

Auf die Darstellung des Biotopbestandes in einer Bestandskarte wird verzichtet, da der Bestand dem rechtskräftigen Bebauungsplan gleichzusetzen ist.

Insgesamt sind ein relativ hoher Versiegelungsgrad im Bereich der Bebauung sowie ein starkes Störpotenzial durch gewerbliche Nutzung sowie durch Kunden der Handelsunternehmen innerhalb des Sondergebietes anzunehmen. Entsprechend bietet der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Biotopbestand vornehmlich Lebensraum für synanthrope Arten (Kulturfolger).



Abb. 4: versiegelte Flächen innerhalb des Sondergebietes

## 2.6 Schutzgut Fauna



Abb. 5: Luftbildübersicht, (GEO SN, 2020: SN DOP 020 RGB)

### Bestand Fauna

Das Plangebiet des Bebauungsplans wird begrenzt durch die Bahnlinie Halle-Eilenburg im Norden, durch die Raiffeisenstraße und das Sondergebiet Delitzsch-Süd im Süden, im Westen durch die ehemaligen Wasserteiche der Zuckerfabrik Delitzsch und im Osten durch die Leipziger Straße und Kleingärten.

Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig zu einem Teil als Gewerbe- bzw. Sonderbaufläche mit entsprechenden Erschließungsstrukturen sowie als Baumschul- und Ackerfläche genutzt (vgl. Abb. 5). Aufgrund dessen ist das Gebiet durch eine Armut an wertvollen Biotopen und an Biotopvielfalt gekennzeichnet. Es hat als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten aufgrund der anthropogenen Nutzung (Verkehrs- und Gewerbeflächen, landwirtschaftliche Nutzung, Nutzung durch Kunden der Handels- und Gewerbeeinrichtungen) und der damit verbundenen Störungen durch Lärm, Bewegung und Licht nur eine geringe Bedeutung.



Abb. 6: Blick über die Ackerfläche Richtung Osten

Innerhalb dieser Strukturarmut befinden sich lediglich angrenzend an die Ackerfläche (Westen) Gehölzstrukturen, die vor allem für typische Vertreter der kulturfolgenden, innerstädtischen, anspruchslosen Arten (Kulturfolger) als Rückzugsmöglichkeit, Unterschlupf und Nahrungshabitat dienen.



Abb. 7: Gehölzreihen an der westlichen Plangebietsgrenze

Die Datenabfrage bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen vom 13.05.2020 ergab für den 500 m UR folgendes Ergebnis:

Tab. 2: Nachgewiesene Arten im 500 m UR aus MultiBaseCS

Art deutsch	Art wissenschaftlich	RL SN	RL Dtl.	FFH-RL	BNatSchG	Nachweis-jahr
<b>Fische und Rundmäuler</b>						
Bitterling	<i>Rhodeus amarus</i>	3	u	FFH-II		2017
Blaubandbärbling	<i>Pseudorasbora parva</i>	nb	nb		bg	2010
Dreistachliger Stichling	<i>Gasterosteus aculeatus</i>	u	u			2010
Flussbarsch	<i>Perca fluviatilis</i>	u	u			2010
Gründling	<i>Gobio gobio</i>	u	u			2010
Güster	<i>Blicca bjoerkna</i>	u	u			2010

Art deutsch	Art wissenschaftlich	RL SN	RL Dtl.	FFH-RL	BNatSchG	Nachweis-jahr
Plötze	<i>Rutilus rutilus</i>	u	u			2010
Schlammpeitzger	<i>Misgurnus fossilis</i>	1	2	FFH-II		2010
Schmerle	<i>Barbatula barbatula</i>	u	u			2010
<b>Säugetiere</b>						
Braunbrustigel	<i>Erinaceus europaeus</i>	u	u		bg	2017
Feldhase	<i>Lepus europaeus</i>	3	3			2004
Rotfuchs	<i>Vulpes vulpes</i>	u	u			2004
Steinmarder	<i>Martes foina</i>	u	u			2017
<b>Amphibien</b>						
Wechselkröte	<i>Bufo viridis</i>	2	3	FFH-IV	sg	1997
<b>Vögel</b>						
Flussregenpfeifer	<i>Charadrius dubius</i>	*	*		sg	2007
Haubenlerche	<i>Galerida cristata</i>	1	1		sg	2009
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	1	2		sg	2003

Bei einer Vorortbegehung im Juli 2020 konnten innerhalb Bereich des Regenrückhaltebeckens ein Teichmolch und ein Teichfrosch nachgewiesen werden.

Anhand der vorhandenen Biotopausstattung (vgl. Kap. 2.5) lassen sich Aussagen zum Bestand der Fauna (hier: national besonders geschützte Arten, streng geschützte Arten) ableiten. Es ist davon auszugehen, dass das faunistische Vorkommen im Plangebiet dem für die derzeit anzutreffenden jeweiligen Biotoptypen typischen Artenbestand entspricht.

Eine detaillierte Erfassung der im UR auftretenden Tierarten wurde aufgrund der Ausstattung des Plangebietes und des zu erwartenden Artenspektrums nicht durchgeführt. Infolge dessen wird das Vorkommen im UR anhand eines Worst-Case Szenarios angenommen und alle möglichen Wirkungen des Vorhabens betrachtet. Sollte durch das Vorhaben und dessen Wirkfaktoren eine Betroffenheit jener Artengruppen festgestellt werden, die sich nicht über Vermeidungsmaßnahmen beheben lassen, sind detaillierte Kartierungen durchzuführen, die den aktuellen Artbestand und demnach die tatsächliche Betroffenheit abbilden.

Aufgrund der technischen Überprägung des Plangebietes sowie der angrenzenden dauerhaften Störkulisse durch das bestehende Gewerbegebiet, angrenzende Gewerbenutzungen, Intensivackerflächen sowie angrenzende Bahnlinie ist ein regelmäßiges oder dauerhaftes Vorkommen von störungsempfindlichen Arten von vornherein mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund seiner Habitatausstattung hinsichtlich der Artengruppen Säugetiere, insbesondere Fledermäuse und Avifauna zu betrachten. **Die Betrachtung der Gesamtheit der europäischen Avifauna sowie der Fledermäuse nach Anhang IV der FFH-RL erfolgt innerhalb des integrierten Artenschutzfachbeitrags (vgl. Kap. 6).**

## 2.7 Schutzgut biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt umfasst die folgenden drei Ebenen:

- Vielfalt an Ökosystem bzw. Lebensgemeinschaften, Lebensräumen und Landschaften,



- Artenvielfalt und
- genetische Vielfalt innerhalb der verschiedenen Arten.

Die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes ist als nachrangig zu bewerten. Die Fläche stellt sich aktuell großflächig als Gewerbegebiet und Ackerfläche dar.

## 2.8 Schutzgut Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Der Beurteilungsraum für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes umfasst – insbesondere abhängig von der Topographie des Vorhabenortes – den Sichtraum, d.h. die Flächen, von denen aus ein Eingriffsobjekt gesehen werden kann. Potenzielle Beeinträchtigungen der Erholungsvoraussetzungen durch Lärm oder Emissionen können zu einer Ergänzung des Beurteilungsraumes führen.

Das Ortsbild im Plangebiet besitzt gegenwärtig bereits einen städtisch geprägten Charakter. Es ist durch die baurechtlich vorhandene Bebauung sowie die Verkehrsflächen gekennzeichnet. Strukturierende Elemente, wie Hecken und Einzelbäume sind im Grenzbereich des Plangebietes sowie straßenbegleitend vorzufinden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Eingrünung des Plangebietes vorgesehenen Einzelbaum- und Gehölzpflanzungen wurden im Westen und an der südlichen Grenze umgesetzt.



Abb. 8: Ortsbild im Bereich der Leipziger Straße, Blick Richtung Süden



Abb. 9: Ortsbild im Bereich der Leipziger Straße, Blick Richtung Norden



Abb. 10: Südliche Plangebietsgrenze, Blick Richtung Osten

## 2.9 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Ungefähr die Hälfte des Plangebiets wird gegenwärtig bereits als Sonder- bzw. Gewerbegebiet genutzt. Im Norden schließt die Bahnlinie, im Osten und Süden schließen die vielbefahrene Leipziger- und die Raiffeisenstraße an. Eine Nutzung der Flächen bzw. des näheren Umfelds zur Erholungsnutzung ist nicht zu erkennen.

Von einer Vorbelastung des Plangebiets durch Schall-, Staub- und Luftimmissionen, ausgehend von den Gewerbe- und Verkehrsflächen ist auszugehen.

## 2.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Belange des baulichen Denkmalschutzes werden nicht berührt, da sich im unmittelbaren Umfeld keine bereits bekannten und in der Liste der Kulturdenkmale des Landkreises Nordsachsen registrierten Bauten/Gebäude mit kulturhistorischer Bedeutung befinden.

Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden indirekt berührt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in das Erdreich archäologische Befunde und Funde als Sachzeugen früher Besiedlungen und damit Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG aufgefunden und zerstört werden können. Die bauausführende Firma ist auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen keine Baudenkmale vor.



## 2.11 Schutzgebiete und -objekte

### 2.11.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung existieren innerhalb des Plangebietes nicht. Die Grenze des nächstgelegenen Vogelschutzgebietes (SPA DE 4439-452) „Agrarraum und Bergbaufolgelandschaft bei Delitzsch“ verläuft ca. 330 m südöstlich des Plangebietes.

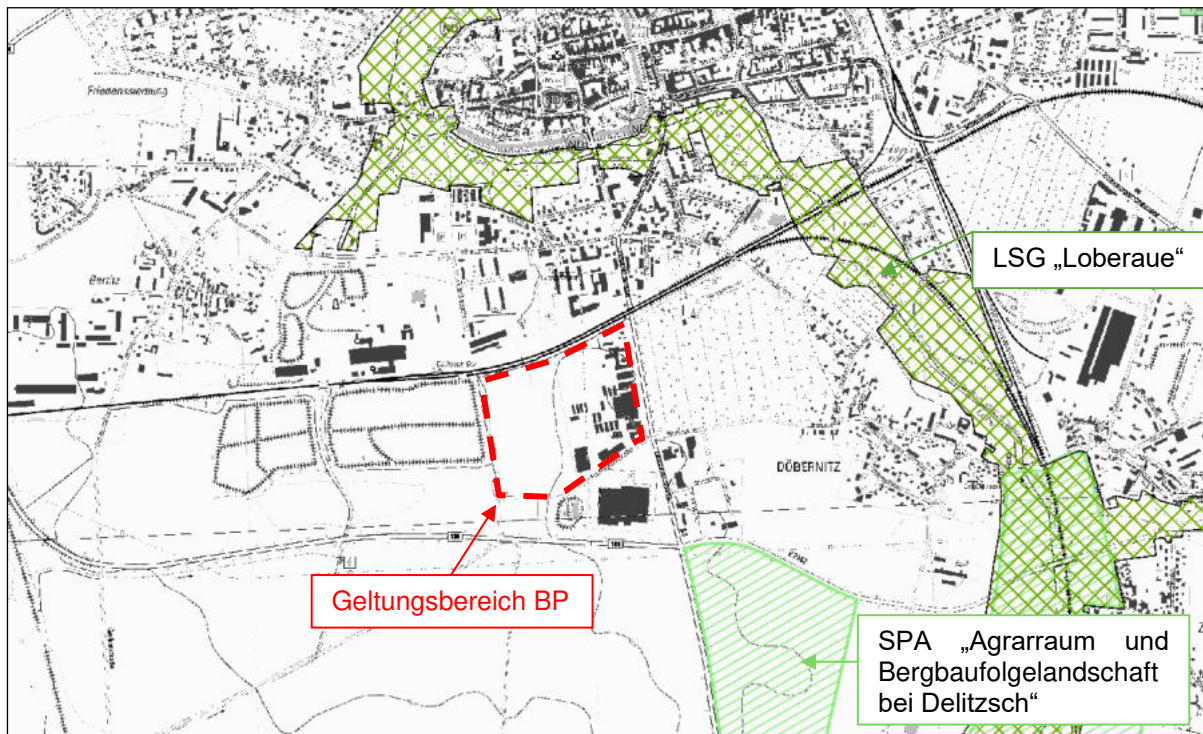


Abb. 11: LSG/SPA im Planungsraum (Quelle: Rapis, 2012)

### 2.11.2 Schutzgebiete und -objekte gemäß Naturschutzrecht

Innerhalb der Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes befinden sich keine nationalen schützenswerten Landschaftsbestandteile bzw. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete.

### 2.11.3 Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und seiner Umgebung befinden sich kein Trinkwasserschutzgebiet gemäß § 23 Abs. 2 WHG bzw. § 48 SächsWG sowie kein Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG bzw. § 100 SächsWG.

## 3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

### 3.1 Wirkungsprognose

Ursachen von erheblichen Beeinträchtigungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter können bau-, betriebs- und anlagebedingte Wirkfaktoren sein. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten 36 Wirkfaktoren nach LAMBRECHT et al. (2004) wurden für die Wirkungsprognose des vorliegenden Bebauungsplanes herangezogen.

Da es sich bei der betrachteten Planung um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, werden ausschließlich diejenigen Wirkfaktoren betrachtet, die sich durch die geplanten Änderungen ergeben können.

Bedingt durch die Flächenneuaufteilung kann es zu bauzeitlichen Maschinenbewegungen durch Baufahrzeuge kommen. Aufgrund der aktuellen Nutzung als Gewerbe- und Mischgebiet ist jedoch innerhalb des Plangebietes auch im Bestand ein ständiges Verkehrsaufkommen vorhanden.

Tab. 3: definierte Wirkfaktorgruppen und Wirkfaktoren nach LAMBRECHT et al. (2004) und ihre projektbezogenen Auswirkungen

Wirkfaktorgruppen	Wirkfaktoren	projektbezogene Auswirkung
direkter Flächenentzug	Überbauung/Versiegelung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuversiegelung durch Vergrößerung der bebaubaren Grundstücksfläche</li> </ul>
Veränderung der Habitatstruktur/Nutzung	direkte Veränderung von Vegetations-/Biotopstrukturen Verlust/Veränderung charakteristischer Dynamik Intensivierung der land-, forst- oder fischereiwirtschaftlichen Nutzung Kurzzeitige Aufgabe habitatprägender Nutzung/Pflege (länger) andauernde Aufgabe habitatprägender Nutzung/Pflege	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Grünflächen</li> </ul> <i>keine Veränderung</i> <i>keine Veränderung</i> <i>keine Veränderung</i> <i>keine Veränderung</i>
Veränderung abiotischer Faktoren	Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes Veränderung der morphologischen Verhältnisse Veränderung der hydrologischen/hydrodynamischen Verhältnisse Veränderung der hydrochemischen Verhältnisse Veränderung der Temperaturverhältnisse Veränderung anderer Standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z.B. Verschattung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuversiegelung von durch Vergrößerung der bebaubaren Grundstücksfläche</li> </ul> <i>keine Veränderung</i> <i>keine Veränderung</i> <i>keine Veränderung</i> <i>keine Veränderung</i> <i>keine Veränderung</i>
Barriere- oder Fallenwirkung/Individuenverlust	Baubedingte Barriere- oder Fallenwirkung/Individuenverlust Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung/Individuenverlust Betriebsbedingte Barriere- oder Fallenwirkung/Individuenverlust	<i>keine Veränderung</i> <i>keine Veränderung</i> <i>keine Veränderung</i>
Nichtstoffliche Einwirkungen	Akustische Reize (Schall) Bewegung/optische Reizauslöser (Sichtbarkeit, ohne Licht) Licht (auch Anlockung) Erschütterungen/Vibrationen Mechanische Einwirkungen (z.B. Tritt, Luftverwirbelung, Wellenschlag)	<i>keine Veränderung</i> <i>keine Veränderung</i> <i>keine Veränderung</i> <i>keine Veränderung</i> <i>keine Veränderung</i>
Stoffliche Einwirkungen	Stickstoff- u. Phosphatverbindungen/Nährstoffeintrag Organische Verbindungen Schwermetalle	<i>keine Veränderung</i> <i>keine Veränderung</i> <i>keine Veränderung</i>

Wirkfaktorgruppen	Wirkfaktoren	projektbezogene Auswirkung
	Sonstige durch Verbrennungs- und Produktionsprozesse entstehende Schadstoffe	<i>keine Veränderung</i>
	Salz	<i>keine Veränderung</i>
	Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub/Schwebstoffe und Sedimente)	<i>keine Veränderung</i>
	Olfaktorische Reize (Duftstoffe)	<i>keine Veränderung</i>
	Arzneimittelrückstände/endokrine Stoffe	<i>keine Veränderung</i>
	Sonstige Stoffe	<i>keine Veränderung</i>
Strahlung	Nichtionisierende Strahlung/elektromagnetische Felder	<i>keine Veränderung</i>
	Ionisierende/radioaktive Strahlung	<i>keine Veränderung</i>
Gezielte Beeinflussung von Arten und Organismen	Management gebietsheimischer Arten	<i>keine Veränderung</i>
	Förderung/Ausbreitung gebietsfremder Arten	<i>keine Veränderung</i>
	Bekämpfung von Organismen	<i>keine Veränderung</i>
	Freisetzung gentechnisch neuer bzw. veränderter Organismen	<i>keine Veränderung</i>
Sonstiges	Sonstiges	<i>derzeit nicht bekannt</i>

## 3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

### 3.2.1 Schutzgut Fläche

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es teilweise zu einer Nutzungsänderung. Da bereits der rechtskräftige Bebauungsplan die Nutzung der Fläche als Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet vorsieht, ändert sich lediglich der Versiegelungsgrad. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von ca. 30 %.

Zwar ist dies eine Zunahme des Versiegelungsanteils, dennoch erfüllt die 2. Änderung des Bebauungsplans die Vorgaben zum sparsamen Flächenverbrauch der Bundesregierung. Die Anpassungen der Festsetzungen und damit einhergehend die zusätzliche Versiegelung, ermöglicht dem vorhandenen Gewerbe eine zeitgemäße Entwicklung an einem bereits bestehenden Standort. Dadurch kann auf Flächeninanspruchnahme von bisher unbeeinträchtigten Standorten verzichtet werden.

**Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.**

### 3.2.2 Schutzgut Boden

Baubedingte Beeinträchtigungen, wie Verfestigungen und Verdichtungen, Überlagerungen des gewachsenen Bodens mit Baumaterial und Bodenaushub wirken nur zeitweise. Beeinträchtigungen sind mit Beendigung der Baumaßnahmen zu beseitigen (vgl. Kapitel 4.1). Durch das Einhalten der Regeln der Technik und der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (Kapitel 4.1) können baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend ausgeschlossen werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens sind durch Öl- und Kraftstoffverluste grundsätzlich nicht auszuschließen. Diese können durch die Vermeidungsmaßnahme (Schutz des Grundwassers), die im Kapitel 4.1 erläutert wird auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

In folgender Tabelle werden die zulässigen Versiegelungsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes den geplanten Versiegelungsflächen der 2. Änderung des Bebauungsplans gegenübergestellt, um darzustellen, welche Auswirkungen die Festsetzungen der aktuellen 2. Änderung auf den Versiegelungsgrad der Böden im Plangebiet bewirkt.

Tab. 4 Vergleich Flächenbilanz Bodenversiegelung im Bebauungsplangebiet rechtskräftiger Bebauungsplan und Planung

Nutzung	Flächen rechtskräftiger Bebauungsplan (ha)	Flächen 2. Änderung (ha)	Differenz
<b>Bauflächen davon:</b>	<b>13,38</b>	<b>ca. 15,97</b>	<b>ca. + 2,59</b>
bebaubare Grundstücksfläche	ca. 10,58	ca. 12,77	ca. + 2,19
nicht bebaubare Grundstücksfläche	ca. 2,80	ca. 3,19	ca. + 0,39
<b>Verkehrsflächen davon:</b>	<b>ca. 0,37</b>	<b>0</b>	<b>ca. - 0,37</b>
Erschließungsstraße	ca. 0,16	0	ca. - 0,16
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>ca. 0,003</b>	<b>ca. 0,003</b>	<b>0</b>
<b>Grünflächen davon:</b>	<b>ca. 3,96</b>	<b>ca. 1,76</b>	<b>ca. - 1,5</b>
private Grünfläche	ca. 3,96	ca. 1,76	ca. - 2,2
Maßnahme A 3		ca. 0,7	+0,7
<b>Summe</b>	<b>ca. 17,70</b>	<b>ca. 18,4</b>	<b>+0,7</b>

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist auf einer Fläche von ca. 13,38 ha festgesetzte Bauflächen (MI, GE, SO) aus, die gemäß entsprechender GRZ auf ca. 10,58 ha überbaubar sind<sup>2</sup>. Durch die 2. Änderung des BP erfolgte eine Bauflächenanpassung der Misch-, Gewerbe- und Sonderbauflächen. Die versiegelbare Fläche erhöht sich daher um ca. 2,19 ha. Die Grundflächenzahlen des Gewerbe- und Sondergebietes bleiben erhalten, das Mischgebiet entfällt vollständig.

Weiterhin wurden die Verkehrsflächen den tatsächlich vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen angepasst. Dabei wurden die Verkehrsflächen um 0,16 ha reduziert.

Die im rechtskräftigen BP ausgewiesenen Grünflächen wurden zum Teil zusammengefasst und den tatsächlichen Vorortverhältnissen angepasst, sie reduzieren sich um 1,5 ha.

Durch die zusätzliche Versiegelungsfläche sowie die Reduzierung der privaten Grünflächen kommt es zu einer anlagebedingten Beeinträchtigung des Schutzguts Boden.

Als betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind grundsätzlich Schadstoffeinträge durch den Verkehr/Parkplatznutzung bzw. die gewerbliche Nutzung des Plangebietes zu befürchten. Ein zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen ist aufgrund der bereits zulässigen Festsetzungen im rechtskräftigen BP nicht zu erwarten.

**In der Gesamtbetrachtung ergibt sich durch die zusätzliche Versiegelung somit der Konflikt K<sub>Bod</sub>1 der durch entsprechende Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist.**

<sup>2</sup> Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ bis hin zu GRZ 0,8 zulässig sofern nicht anders im Bebauungsplan festgesetzt. Im vorliegenden Fall ergibt sich daraus für den rechtskräftigen Bebauungsplan eine potentielle Versiegelungsfläche von 10,7 ha.

### 3.2.3 Schutzgut Wasser

Im Gebiet befindet sich lediglich das Regenrückhaltebecken. Dies bleibt durch die 2. Änderung des Bebauungsplans vollständig erhalten und wird nicht verändert. Weitere Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet nicht.

Das Grundwasser ist durch einen mittleren Geschütztheitsgrad gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gekennzeichnet. Grundsätzlich besteht daher eine Gefahr der Verschmutzung des Grundwassers während des Baus. Unter Einhaltung entsprechender Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind diese baubedingten Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. auf ein nicht erhebliches Maß zu reduzieren (Kapitel 4.1).

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem vom Braunkohletagebau beeinflussten Gebiet. Mit Einstellung der Wasserhaltungsmaßnahmen für den Bergbau werden sich die Grundwasserverhältnisse ändern. Lt. des „Betriebsplanes für die Folgen des Grundwasserwiederanstieges Delitzsch-Südwest/Breitenfeld“ von der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH ist von hohen Grundwasserneubildungsraten, am Vorhabenstandort teilweise von einem Grundwasserflurabstand 0 – 2 m unter Gelände, auszugehen (SN LRA NORDSACHSEN, 2012).

Das zurzeit anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet wird zu einem Großteil dem vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt und als Brauchwasser verwendet (Bewässerung der Pflanzen). Das restliche Wasser wird auf der Fläche versickert.

Aufgrund des vorgesehenen Konzeptes das Niederschlagswasser dem Grundwasser zuzuführen wird auch in Anbetracht der zusätzlichen Versiegelung keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Grundwasser gesehen.

**Nachhaltige Veränderungen sind nicht zu erwarten, es findet kein erheblicher Eingriff in das Grundwasser statt. Oberflächenwasserkörper sind nicht durch die Baumaßnahme betroffen.**

### 3.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Vorhaben bringt, ausgehend von der zulässigen Nutzung des Plangebietes als Misch-, Gewerbe- bzw. Sondergebiet, keine darüber hinausgehenden anlage- und betriebsbedingten Wirkungen mit sich. Das Plangebiet stellt sich auch im Bestand bereits als stark versiegelt dar. Die versiegelten Flächen heizen sich am Tag auf und kühlen in der Nacht zum Umland hin, ab. Durch eine Neuordnung der Flächen und damit einhergehend eine zusätzliche Versiegelung verstärken sich diese Effekte geringfügig. In Bezug auf das lokalklimatische Stadtklima hat diese Zunahme jedoch keine erheblich negativen Auswirkungen.

Baubedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft durch Baufahrzeuge sind nur temporär und werden durch die Vermeidungsmaßnahme (Emissionen), die im Kap. 4.1 erläutert wird, auf ein unerhebliches Maß reduziert.

**Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.**

### 3.2.5 Schutzgut Biotope und Flora

Mit dem Vorhaben sind anlagebedingte Eingriffe in Biotope verbunden, die zu einer dauerhaften Beeinträchtigung der Flora führen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um den Verlust von Grünflächen (11.03.000) auf 1,5 ha.



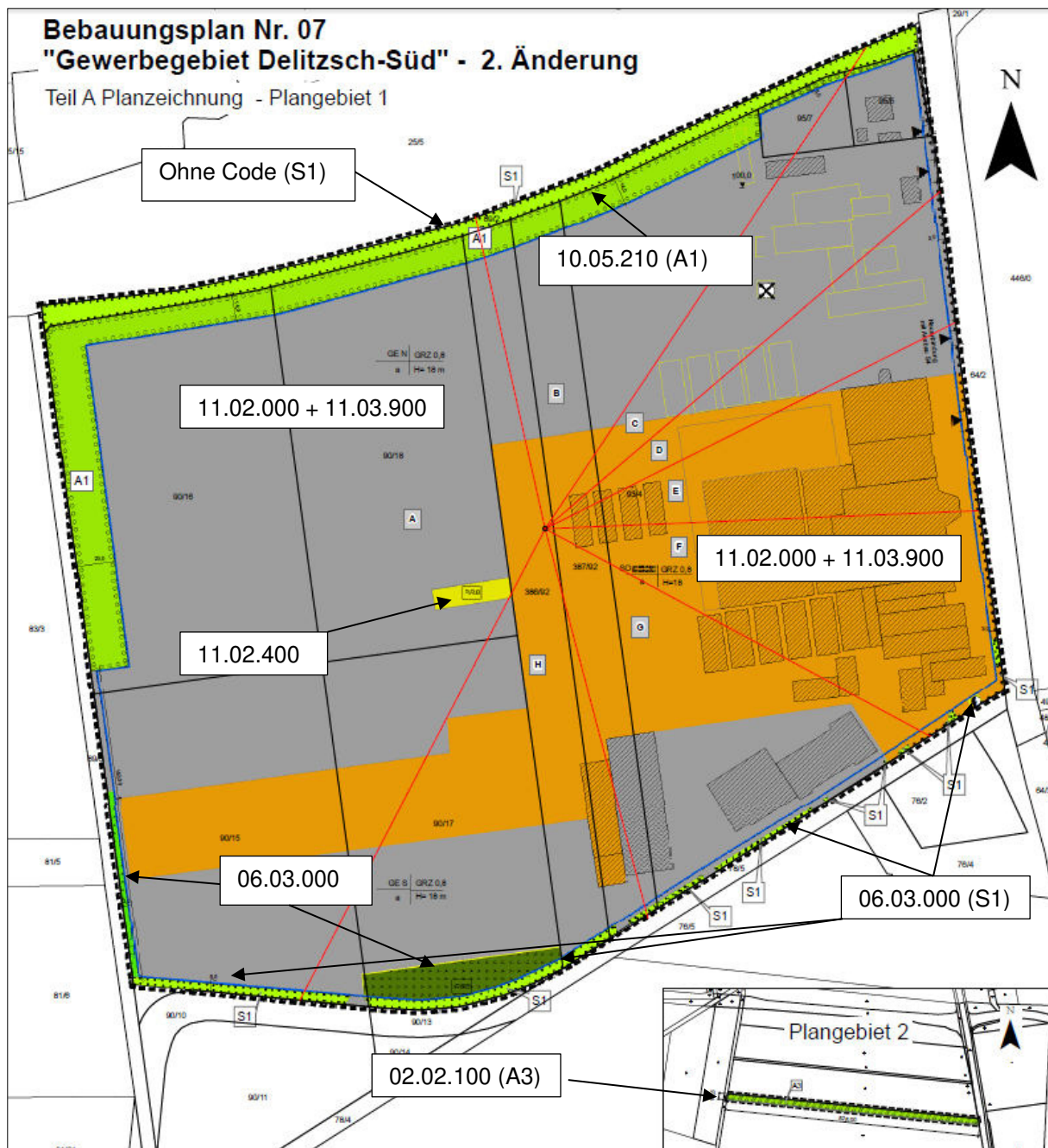


Abb. 12: Überblick über die 2. Änderung inklusive Biotopcodes

**In der Gesamtbetrachtung verbleibt der Konflikt  $K_{\text{Bio}1}$ , der durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist.**

### 3.2.6 Schutzgut Fauna

Durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu Änderungen der Flächenverteilung und dadurch bedingt zu Baumaßnahmen und zu dauerhaften Habitatverlusten. Dabei handelt es sich ausschließlich um den Verlust von Grünflächen in Form von gestalteten Abstandsflächen (11.03.000).

Die Auswirkungen der geplanten Änderungen auf die Gesamtheit der Avifauna sowie auf Fledermäuse und Arten des Anhangs IV der FFH-RL werden ausführlich im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags (vgl. Kap. 6) betrachtet.

Für die darüber hinaus sind im Rahmen des indikatorischen Ansatzes nach Handlungsempfehlung Sachsen weit verbreiteten störungsempfindlichen Arten im Plangebiet, wie den bei der Vorortbegehung im Juli 2020 nachgewiesenen Teichfrosch und Teichmolch, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, die über das aktuelle Maß an Beeinträchtigung hinaus gehen. Ein Eingriff in das Regenrückhaltebecken erfolgt nicht.

Durch eine Reduzierung der privaten Grünflächen und eine Erhöhung des Versiegelungsanteils kann es zwar zu einer Beeinträchtigung für die im Plangebiet potentiell vorkommenden weit verbreiteten Arten kommen, jedoch wird im Vergleich zum Ist-Zustand eingeschätzt, dass aufgrund der enormen Vorbelastung durch die angrenzende Bahnlinie und den Betrieb des Gewerbegebietes die Beeinträchtigungen für die Fauna nicht die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten.

Darüber hinaus liegen keine Angaben über Arten vor, die nicht im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages betrachtet werden.

**Für die im Rahmen der Eingriffsregelung zu betrachtenden Arten sind durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans erhebliche Beeinträchtigungen derzeit auszuschließen. Es verbleibt kein Konflikt.**

### **3.2.7 Schutzgut biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt wird sich im Zuge der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich verschlechtern. Zwar kommt es zu einem geringfügigen Verlust von privaten Grünflächen, diese bieten jedoch in ihrer Ausstattung ohnehin nur einen geringen naturschutzfachlichen Wert. Auch nach Umsetzung der 2. Änderung werden weiterhin die gleichen Biotoptypen innerhalb des Plangebietes vorherrschen wie im rechtskräftigen Bebauungsplan.

**Somit kommt es durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt.**

### **3.2.8 Schutzgut Landschaftsbild**

Gegenüber dem als maßgebliche Ausgangssituation für die Prognose heranzuziehenden rechtskräftigen Bebauungsplan werden keine das Ortsbild betreffende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, sodass das Ortsbild im Vergleich zu den zulässigen Bauhöhen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht verändert wird.

**Es ergeben sich im Hinblick auf die 1. Änderung des Bebauungsplans keine darüber hinaus gehenden dauerhaften Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.**

### **3.2.9 Schutzgebiete und Objekte**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung des ausgewiesenen SPA „Agrarraum und Bergbaufolgelandschaft bei Delitzsch“ südlich der Ortslage Delitzsch kann ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf das SPA durch die Änderung des Bebauungsplanes sind aufgrund der räumlichen Entfernung und der Tatsache, dass im Planungsraum ein Vorkommen von besonders geschützten Vögeln im direkten Plangebiet nicht zu erwarten sind, ausgeschlossen.

**Erhebliche Beeinträchtigungen für angrenzende Schutzgebiete sind somit ausgeschlossen.**

### **3.2.10 Schutzgut Mensch und menschl. Gesundheit**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans kommt es zu keiner nachhaltigen Verschlechterung der Lebensbedingungen für die Anwohner durch zunehmende Luftschadstoffe, Lärm- oder Geruchsbelästigung.

Während der Bauphase kann es kurzzeitig zu einer Zunahme des Baufahrzeugverkehrs und damit verbundenen erhöhten Lärmbelastungen kommen. Es handelt sich dabei jedoch um kurzzeitige, baubedingte Belastungen, die nach Abschluss des Bauvorhabens nicht mehr wirksam sind und auch jetzt schon im Rahmen der zugelassenen Bautätigkeit aufgetreten wären.

Eine Betroffenheit von Menschen durch die 2. Änderung des BP ist aufgrund der Lage südlich des Zentrums von Delitzsch bzw. der fehlenden Wohnbebauung in der Umgebung nicht zu erkennen. Die im Osten anschließende Kleingartensiedlung ist von den Festsetzungen der 2. Änderung nicht betroffen. Zwar erfolgt die Flächenneuaufteilung innerhalb des gesamten B-Plangebietes, Neubauflächen werden sich jedoch in erster Linie im westlichen Bereich und dadurch hinter der bereits vorhandenen Bebauung befinden, so dass die Kleingartennutzer/-innen die baulichen Änderungen im Plangebiet nicht oder nur geringfügig wahrnehmen werden. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch durch Schall-, Staub- und Luftschadstoffimmissionen zu erwarten.

**Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind durch die Umsetzung der Maßnahmen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.**

### **3.2.11 Kultur- und Sachgüter**

Das Gebiet gehört zu keinem Bereich mit hoher archäologischer Relevanz. Konkrete Informationen zu Objekten oder Flächen des Denkmalschutzes innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen/Personen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Die Bauausführende Firma ist auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

**Erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.**

### **3.2.12 Zusammenfassung der Konflikte**

Zusammengefasst können sich durch die Umsetzung der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans folgende Konflikte für die Schutzgüter des Naturhaushaltes ergeben:

#### Boden:

**K<sub>Bod</sub>1** zusätzliche Versiegelung von 5,46 ha

#### Biotope:

**K<sub>Bio</sub>1** Verlust von 1,5 ha Grünflächen (11.03.000)



### **3.2.13 Beschreibung von möglichen Wechselwirkungen**

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 Geltungsbereich sind die Schutzgüter unterschiedlich stark anthropogen überprägt. Dies trifft insbesondere für die vorhandenen Mischbau-, Gewerbe-, Sonderbau- und Verkehrsflächen zu. Durch diese Vorbelastung sind die Empfindlichkeit und die Wertigkeit der Schutzgüter gemindert.

Weitere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft und Biotope werden nicht zusätzlich beeinträchtigt.

### **3.2.14 bei Nichtdurchführung der Planung**

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der jederzeit eine Nutzung als Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet sowie als Verkehrsfläche gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung zulässt.

### **3.2.15 Alternativen**

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ erfolgt eine Neuordnung baulicher Flächenfestsetzungen. Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplans von 2013 ist es, dem Unternehmen Selders Delitzsch GbR Entwicklungsmöglichkeiten auf firmeneigenen Flächen zu bieten und den Fortbestand des auch im Umkreis beliebten Gartencenters durch einen Neubau mit einer verkehrsgünstigeren Anbindung zu garantieren.

Im Plangebiet ist vornehmlich die Entwicklung eines breiten Spektrums an Einzelhandel, Großhandel, Dienstleistungen und Gewerbe vorgesehen.

Mit der vorgesehenen Anpassung der tatsächlichen und geplanten Nutzungen im Plangebiet sichert die Stadt Delitzsch ihr vorhandenes wirtschaftliches Standortpotenzial und ermöglicht die Ausschöpfung der vorhandenen Gebietsressourcen.

Die Stadt geht davon aus, dass zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit die Standortbedingungen ständig den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend flexibel zu gestalten sind. Insbesondere gilt es, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen die Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um die Wirtschaftskraft der Stadt an bereits ausgewiesenen städtischen Bauflächen zu verbessern.

## **4 Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, ökologische Bilanz**

### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen**

Das Ziel der Umweltprüfung ist die Regeneration des Landschaftsraumes nach Beendigung der Umsetzungen der Planung. Zur Erreichung dieses Zieles sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich, die sich an folgenden Grundsätzen orientieren:

- Vermeidung und Verminderung des Eingriffs durch Unterlassen vermeidbarer Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft (Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen)
- Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Ausgleichsmaßnahmen). Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des

Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG) oder

- an anderer Stelle im Naturraum durchgeführte Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen der Landschaft an anderer Stelle zu gewährleisten (Ersatzmaßnahmen).

#### **4.1.1 Vermeidung von Emissionen**

Während der Bauarbeiten sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen. Der Einsatz der Baumaschinen hat unter Beachtung der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) zu erfolgen (u.a. Beachtung der Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen des Anhangs der Verordnung).

Die Beeinträchtigung des Umfeldes durch Feinstäube während Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Dies kann durch das Binden der Stäube mit Hilfe von Wasser erfolgen (Besprengung).

#### **4.1.2 Vermeidung zusätzlicher Versiegelung**

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind dem rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen:

##### ***V 1 keine Vollversiegelung von Stellplätzen***

*Es wird festgelegt, dass Verkehrsflächen wie Parkplätze und einzelne Parkstände mit wasser-durchlässigem Material ausgebildet werden. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster).*

#### **4.1.3 sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

##### Abfälle

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Nordsachsen geregelt. Alle während der Bauarbeiten anfallenden Abfälle und Reststoffe sind entsprechend Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

##### Abwässer

Die Entsorgung des Abwassers wird durch den Abwasserzweckverband Delitzsch geregelt.

##### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser (Dach und Wege) ist möglichst vor Ort flächenhaft in den Untergrund zu versickern oder von versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen abzuleiten. Der versiegelte Flächenanteil ist auf ein Minimum zu begrenzen.

#### **4.1.4 sonstige Maßnahmen/Hinweise**

##### Schutz des Grundwassers

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Baumaschinen sind auf den versiegelten Flächen abzustellen, um Tropfverluste von Ölen u.a. Stoffen in Boden und Grundwasser zu vermeiden.

##### Schutz vorhandener Vegetationsbestände und Tierarten

Der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz ist zu beachten. Demnach sind zu fällende Bäume zum Schutz von Niststätten frei lebender Tierarten außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Wochenstuben- bzw. Winterruhezeiten von Fledermäusen zu fällen. Können die gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten nicht zwingend eingehalten werden, ist eine Ausnahmegenehmigung beim zuständigen Umweltamt des Landratsamtes Nordsachsen in 04855 Torgau zu beantragen.

Bei den auszuführenden Maßnahmen sind die Inhalte der DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") zwingend anzuwenden, sowie die ZTV-Baumpflege, einschließlich Zusätze, als Grundlage der Ausschreibung ausdrücklich als Vertragsbestandteil zu vereinbaren. Die Inhalte der zum Bauvertragsabschluss jeweils gültigen Fassung sind anzuwenden.

##### Schutz vorhandener Vegetationsbestände im Bereich angrenzender Bahnanlagen

Für Bepflanzungen (bzw. deren Festsetzungen im B-Plan) in Bahnnähe sind folgende Vorschriften einzuhalten:

Ausschlaggebend ist die Einhaltung der Module 882.0220 (Rückschnittszone), 882.0331 (Begrünungen - Allgemeine Vorgaben) und 882.0332 (Bepflanzungen - Spezielle Vorgaben für Bahnstrecken) vom 01.09.2009.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hoch-wüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.

- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen).
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken):

- Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,5 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter.
- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises.
- Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus Modul 882.0220 zur Rückschnittzone.

Es werden für Bepflanzungsplanungen folgende Empfehlungen gegeben:

- Module 882.0200 bis 882.0230A01 (Fachlinienübergreifende Vorgaben -hier ist z.B. aufgeführt, welche Bereiche regelmäßig zurückgeschnitten werden müssen, wie Signalsichten, Oberleitungsabstände etc.)
- Module 882.0300 bis 882.0333A01 (Landschaftsplanung - hier stehen z. B. die Vorgaben zur Auswahl geeigneter Gehölze und absolute Mindestpflanzabstände zu Bahnstrecken. Die in den fachlinienübergreifenden Modulen detailliert beschriebenen Rückschnittbereiche sind hier jedoch zusätzlich zu beachten).

### Schutz des Bodens

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 Verwitterung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten. Dies soll nicht auf den mageren Vegetationsstandorten abgelagert werden. Sollte eine Verwendung nicht möglich sein, so ist der Boden gemäß den Grundpflichten nach § 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens auf dem Grundstück ist zu vermeiden 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.

Anfallendes belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen. Die DIN-Vorschriften 18300 ("Erdarbeiten") und 18915 ("Bodenarbeiten") sind allgemein zu beachten.

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

Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen oder dem sächsischen Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

### Immissionsschutz

Die Anlage der geplanten Nutzung verursacht keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 BImSchG (Geräusch- und Luftschadstoffimmissionen).

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).

Folgende artenschutzrelevante Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt, welche aus dem Artenschutzfachbeitrag übernommen wurden:

#### **4.1.5 Artenschutzrelevante Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen:**

##### **V<sub>AFB1</sub> Bauzeitenregelung**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von Brutvögeln (insb. von Bodenbrütern wie der Feldlerche) ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar einzuordnen. Ist aus bautechnischen / vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 1. September und 28. Februar nicht möglich, ist die Maßnahmen **V<sub>AFB2</sub>** umzusetzen.

##### **V<sub>AFB2</sub> Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn**

Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von **V<sub>AFB1</sub>** nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 30. September die zu beanspruchenden Flächen (Ackerflächen und Gehölz- und Saumstrukturen) durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.

Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (öBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von Vögeln im bebaubaren Bereich befinden oder stattfinden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen uNB abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die öBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

Bei geplanten Umbau- bzw. Abrissarbeiten vorhandener Gebäude ist sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (z.B. Fledermäuse bzw. Quartiere (z.B. Nistplätze von Vögeln) zerstört werden. Sollten Anzeichen derartiger Habitatstrukturen vorgefunden werden, ist umgehend Kontakt mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen. Die Maßnahme **V<sub>AFB2</sub>** ist bei geplantem Gebäudeabriss ganzjährig anzuwenden.

#### **4.2 Maßnahmen zur Kompensation**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das erfolgt durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) und/oder als Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB). Die Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgenommen werden.

Außerdem können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

#### 4.2.1 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Unter Bezugnahme auf den rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Maßnahmen der 2. Änderung wie folgt geändert, bzw. zusammengefasst:

Tab. 5 Gegenüberstellung Maßnahmen rechtskräftiger BP und 2. Änderung

Rechtskräftiger Bebauungsplan	2. Änderung
A1 Erhalt Gehölzstreifen	A1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (flächenmäßig verändert)
A2 Entwicklung Gehölzstreifen	entfällt
A3 Erhalt und Entwicklung Gehölzbestand	S1 Erhalt und Entwicklung von Grünflächen
A4 Baumerhalt	S1 Erhalt und Entwicklung von Grünflächen
A5 Baumerhalt	S1 Erhalt und Entwicklung von Grünflächen
A6 Erhalt Grünstreifen	S1 Erhalt und Entwicklung von Grünflächen
A7 Entwicklung Grünflächen	entfällt
A8 Erhalt Grünstreifen	S1 Erhalt und Entwicklung von Grünflächen
A9 Erhalt Rasenflächen	S1 Erhalt und Entwicklung von Grünflächen

Folgende Maßnahmen werden durch die 2. Änderung festgesetzt:

##### A 1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen werden als Windschutzstreifen entwickelt. Dabei sind vorhandene Gehölze zu erhalten und zu unterpflanzen. Die Pflanzung hat **mindestens 2-reihig und mit mindestens 5 m Breite** zu erfolgen. Die Gehölze und Sträucher sind aus **einheimischen, standortgerechtem Material** (vgl. Tab. 6) in der folgenden Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. **Sträucher = 2xv oB 60-100 cm sowie in einer Dichte von 1 St/m<sup>2</sup>, Gehölze = Gehölze 2xv StU 12-14 cm**. Die Pflanzung muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. nach dem Eingriff abgeschlossen sein, auch bei abschnittsweiser Erschließung und Bebauung muss die Begrünung abschnittsweise erfolgen. Die Pflanzenauswahl hat sich an den in Tab. 6 aufgeführten Arten zu orientieren. Die Maßnahme erfolgt mit einer 1-jährigen Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege zum Gewährleisten der Anwuchskontrolle. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

##### A 2 Pflanzung von 252 Solitärgehölzen

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen Solitärgehölze gepflanzt werden. Für die Pflanzung sind mind. 52 Hainbuchen (*Carpinus betulus* „Fastigiata“) vorgesehen, die restlichen Gehölze haben sich an Tab. 6 zu orientieren. Als Pflanzqualität sind **Gehölze 2xv StU 12-14 cm** zu wählen. Die Pflanzung muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. nach dem Eingriff abgeschlossen sein, auch bei abschnittsweiser Erschließung und Bebauung muss die Begrünung abschnittsweise erfolgen. Die Maßnahme erfolgt mit einer 1-jährigen Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege zum Gewährleisten der Anwuchskontrolle. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Schutz- und Pflegemaßnahmen zum Erhalt bzw. Weiterentwicklung hochwertiger Strukturen:

### S 1 Erhalt und Entwicklung von Grünflächen

Die Gehölzstreifen und Grünflächen auf den mit S 1 gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten. Der vorhandene Grünflächen- und Gehölzbestand auf diesen Flächen ist zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der Grundstückseigentümer hat für ein dauerhaftes Lichtraumprofil zu sorgen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

#### Pflanzenauswahl

Bei allen weiteren Anpflanzungen sind Gehölze der Artenliste (Tab. 6) mit der Pflanzqualität für Bäume von 2xv, StU 12-14 cm zu verwenden. Die Pflanzung ist in einer Pflanzgrube mit zertifiziertem Baums substrat und mindestens 1,0 m³ Rauminhalt vorzugeben.

Tab. 6 Artenliste heimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten gemäß BMU 2011

<b>Bäume, einheimisch, standortgerecht</b>	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
<b>Sträucher, einheimisch, standortgerecht</b>	
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## 4.2.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

### A 3 Anpflanzung einer Feldhecke

In der Gemarkung Delitzsch, Flur 6 soll auf einer Fläche von ca. 0,7 ha auf dem Flurstück 71/1 eine Feldhecke aus gebietseigenen Gehölzen (gem. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) etabliert werden. Aktuell stellt sich die Fläche als intensiv genutzter Acker dar. Durch die Anlage einer Feldhecke können bodenaufwertende Maßnahmen erreicht werden. Weiterhin leistet die Hecke in der Agrarlandschaft einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung der Strukturvielfalt und bietet damit eine Vielzahl an Lebensraumfunktionen für Insekten, Vögel und Säugetiere.

Die Heckenpflanzung hat **mindestens 2-reihig und mit mindestens 5 m Breite** zu erfolgen. Die Hecken sind aus **einheimischen, standortgerechten Sträuchern** (vgl. Tab. 6) **2xv oB**

**60-100 cm sowie in einer Dichte von 1 St/m<sup>2</sup> als Herbstpflanzungen** anzulegen und dauerhaft zu sichern. Die Pflanzung muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. nach dem Eingriff abgeschlossen sein.  
Die Maßnahme erfolgt mit einer 1-jährigen Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege zum Gewährleisten der Anwuchskontrolle.



Abb. 13: Überblick über die Lage der geplanten Maßnahme A 3, schemenhafte Darstellung, nicht lagegenau

#### 4.3 ökologische Bilanz

Gemäß § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB). Zu bilanzieren war daher die Differenz zwischen den umweltrelevanten Wirkungen der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen (MI, GE und SO) und den Verkehrs-, Grün- und Gehölzflächen. Eine biotopgenaue Gegenüberstellung und Bewertung des Biotopbestandes des rechtskräftigen Bebauungsplans mit dem Planstand der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte nach Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009).

Zur Beantwortung der Frage, ob die eingriffsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen durch die landschaftspflegerischen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden, sind Ist- und Plan-Zustand zu vergleichen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans und der Erweiterung der versiegelbaren Fläche kommt in der Gegenüberstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans und der 2. Änderung zu einem Wertverlust von **171.348 WE**. Diese können durch die Maßnahmen **A1** und **A2** innerhalb des Plangebietes und **A3** in direkter räumlicher Nähe zum Plangebiet, vollständig kompensiert werden. Die Bilanzierung in der Anlage 2, Formblätter I und II, macht deutlich, dass es durch das Vorhaben mit seinem umfangreichen Konzeptionskonzept insgesamt zu einem Wertgewinn von **3.092 WE** kommt.

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass nach Ausführung der Kompensationsmaßnahmen die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild im funktionalen, räumlichen und zeitlichen Bezug vollständig wiederhergestellt sind. Das Vorhaben steht damit im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG.



## **5 zusätzliche Angaben**

### **5.1 Vorgehensweise zur Umweltprüfung**

Die Angaben zur Bestandserfassung und -bewertung basieren auf eigenen Erhebungen auf den Flächen im Mai und Juli.

Die Angaben zum Planungsinhalt wurden dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Stand Februar 2020 entnommen.

Angaben zu vorkommenden Tierarten im Plangebiet wurden bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen abgefragt (Stand: 15.05.2020).

Zusätzlich wurde das Plangebiet vom Büro Knoblich, während der Ortsbegehungen im Mai und Juli 2020, nach Vorkommen von artenschutzrelevanten Tierarten untersucht.

Eine quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde in Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009) erstellt.

### **5.2 Überwachung**

#### **5.2.1 bauzeitliche Überwachung**

Das Landesamt für Archäologie (LfA) ist vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten zu informieren, um ggf. in dem von der Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchzuführen. Zur Überwachung der Grabung muss ein Facharchäologe des LfA ständig zugegen sein. Der Termin der Grabung ist mit dem LfA mindestens 3 Wochen vorher zu vereinbaren.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei möglichen Kampfmittelfunden während der Bauausführung die zuständige Ortspolizeibehörde und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Dresden zu verständigen sind.

Während der Bauphase ist die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen.

Die Pflanzung muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. der Bebauung abgeschlossen sein, auch bei abschnittsweiser Erschließung und Bebauung muss die Begrünung abschnittsweise erfolgen.

#### **5.2.2 anlagebedingte Überwachung**

Aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen anlagebedingten Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass keine Überwachung gemäß § 4c BauGB erforderlich ist.

Sollte im Verfahren nach § 4 Abs. 3 BauGB durch die Behörden auf erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanes hingewiesen werden, werden entsprechende, noch mit den Behörden abzustimmende Maßnahmen zur Überwachung festgelegt.

Für die Kompensationsmaßnahmen sind eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

## **6 Artenschutzfachbeitrag**

### **6.1 Grundlagen und Vorgehensweise**

#### **6.1.1 Rechtliche Grundlagen**

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (aktuelle Fassung) zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- I. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- II. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert
- III. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei der fachlichen Prüfung der Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG werden die Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. zum vorgezogenen Ausgleich von Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen einbezogen.

#### Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit von betroffenen Lebensstätten (§ 44 (5) BNatSchG)

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

*Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*

Die Voraussetzungen des § 44 (5) BNatSchG sind erfüllt, wenn entweder genügend Lebensstätten vorhanden sind, oder sie aufgrund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologische Funktion behalten. Nachzuweisen sind die für eine erfolgreiche Fortpflanzung oder Ruhemöglichkeit erforderlichen Habitatstrukturen in gleicher Qualität und Größe. Abzustellen ist hier auf das Individuum oder die Individuengruppe, welche die von dem Vorhaben unmittelbar betroffene Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nutzt. Diese Betrachtung erfolgt unter Berücksichtigung direkt benachbarter Lebensstätten. Hier ist zu beurteilen, ob diese auch den betroffenen

Individuen oder Individuengruppen zur Verfügung stehen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass in diesen Bereichen bereits weitere lokale Vorkommen der betroffenen Individuen leben können.

Stehen nach dieser Beurteilung angrenzende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung, müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgenommen werden. Diese müssen sich im räumlichen Zusammenhang der unmittelbar betroffenen Individuengruppe befinden. Weiterhin ist sicherzustellen, dass die CEF-Maßnahmen zum Zeitpunkt des Eingriffs, d. h. bereits zu Beginn der Durchführung von Baumaßnahmen und vor Realisierung des geplanten Bauvorhabens, zur Verfügung stehen. Anderenfalls greifen die artenschutzrechtlichen Verbote, so dass es einer Ausnahme oder Befreiung bedarf. Für die Anerkennung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen als CEF-Maßnahmen muss somit vor Realisierung der geplanten Baumaßnahmen feststehen, dass die Funktionsfähigkeit dieser Maßnahmen gegeben ist.

#### Ausnahmevoraussetzungen (§ 45 (7) BNatSchG)

Ist ein Verletzungstatbestand gemäß § 44 (1) BNatSchG gegeben, ist in Folge die Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich. Gemäß § 45 (7) BNatSchG können Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zugelassen werden

1. *zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. *zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt,*
3. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
4. *im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
5. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 (1) der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 (3) der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 (2) der Richtlinie 2009/147/EG (VS-RL) sind zu beachten. Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung sind danach kumulierend:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses
- keine zumutbare Alternative
- keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population einer Art
- und bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Population der Art gewahrt bleibt

#### **6.1.2 Datengrundlagen**

Die Bestandserfassung beruht neben der Verwendung der Artendaten des Datenbestand des LFULG (MultibaseCS Datenbank LFULG, Stand 2020) auf einer fachplanerischen Potentialab-

schätzung anhand von Vor-Ort-Begehungen im Frühjahr und Sommer 2020. Unter Anwendung der Worst-Case-Abschätzung wird davon ausgegangen, dass wenn günstige Habitatstrukturen vorhanden sind, mit einem Besatz der jeweiligen Tierart gerechnet wird.

### **6.1.3 Methodik**

Die methodische Vorgehensweise des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt in Anlehnung an das Ablaufschema zur Prüfung des Artenschutzes (SMUL o.J.) anhand der folgenden 4 Hauptschritte:

#### **1) Relevanzprüfung: Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums**

Durch eine projektspezifische Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums brauchen die Arten einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle).

In einem ersten Schritt können dazu die Arten „abgeschichtet“ werden, die aufgrund vorliegender Daten (Bestandserfassung, Lebensraum-Grobfilter, Wirkungsempfindlichkeit) als zunächst nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

Dies sind Arten:

- die in Sachsen gemäß der Roten Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Untersuchungsraum nicht vorkommen,
- deren erforderlicher Lebensraum/Standort im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommt
- und deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Die Grundgesamtheit der zu prüfenden Artenkulisse des AFB setzt sich demnach zusammen aus:

- Arten des Anhangs IV der FFH-RL
- europäischen Vogelarten nach Art. 1 der EU-VSRL.

#### **2) Bestandsaufnahme: Bestandssituation der relevanten Arten im Bezugsraum**

In einem zweiten Schritt ist für die relevanten Arten durch Bestandsaufnahmen die einzelartenbezogene Bestandssituation im Vorhabengebiet zu erheben. Aufgrund des im Plangebiet vorherrschenden geringen Biotopwert und dem damit einhergehenden gleichermaßen geringfügig ausfallenden potentiellen Habitatwert (vgl. Kap 2.5 und Kap. 2.6 wird hinsichtlich der einzelarten- und artengruppenbezogenen Bestandserfassung auf eine faunistische Potenzialanalyse mit Worst-Case-Abschätzung zurückgegriffen. Die Ergebnisse der in der Relevanzprüfung vorgenommenen Abschichtung sind nochmals auf Plausibilität zu überprüfen.

#### **3) Betroffenheitsabschätzung**

Im Rahmen der Betroffenheitsanalyse werden alle artenschutzrelevanten Arten, deren Vorkommen durch die Datenrecherche und Potenzialabschätzung zunächst nicht ausgeschlossen werden kann, unter dem Aspekt geprüft, ob diese vom Vorhaben tatsächlich betroffen sind oder sein können. Diese möglicherweise betroffenen Arten unterliegen einer weiterführenden Betrachtung in der artenschutzrechtlichen Prüfung (Konfliktanalyse).

#### 4) Maßnahmenplanung zur Vermeidung und Kompensation von Konflikten

Im Zuge der Maßnahmenplanung ist ein Konzept aus Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen zu erstellen, welche als Ziel die Konfliktvermeidung sowie das Abwenden einschlägiger Verbotstatbestände haben. Die Maßnahmenplanung kann in der artenschutzrechtlichen Betroffenheitsanalyse berücksichtigt werden.

#### 5) Konfliktanalyse / Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die zuvor herausgestellten möglicherweise betroffenen Arten unterliegen der weiterführenden Betrachtung in der artenschutzrechtlichen Prüfung. Hier wird, unter Berücksichtigung der Maßnahmenplanung zur Vermeidung und Kompensation von Konflikten geprüft, ob die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr.1-4 BNatSchG erfüllt werden.

#### 6) Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme

Wenn unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, ist abschließend zu prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

### 6.2 Relevanzprüfung

Auf Grundlage der vorliegenden Daten und der eigenen Bestandserhebungen sowie der zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens können ohne vertiefende Darstellungen bereits zahlreiche Arten, die im Wirkungsbereich des Vorhabens keine Vorkommen besitzen bzw. deren Auftreten im Untersuchungsraum keine verbotstatbeständliche Betroffenheit auslösen, ausgeschlossen werden.

Eine Übersicht zu Artengruppen, deren Vorkommen auszuschließen ist bzw. deren Betroffenheit innerhalb des Untersuchungsraumes zu prüfen ist, sowie zur Begründung der Vorkommeneinschätzung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 7: Vorkommen und Betroffenheit der Artengruppen

Artengruppe	kein Vorkommen / keine Betroffenheit	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Fledermäuse	-	X	Ein Vorkommen von siedlungstypischen Fledermausarten innerhalb des Plangebietes ist nicht auszuschließen.
sonstige Säugetiere	-	X	Aufgrund der vorherrschenden Habitatstrukturen im Plangebiet (Gewerbegebiet und Acker) ist ein Vorkommen streng geschützter Großsäuger (Biber, Fischotter, Wolf) nicht anzunehmen; diese sind daher nicht weiter zu betrachten.  Hinsichtlich artenschutzrelevanter Kleinsäuger (Feldhamster, Haselmaus) ist den Verbreitungskarten des BfN nach ein Vorkommen des Feldhamsters nicht ausgeschlossen.
Vögel	-	X	Aufgrund der Beschaffenheit des Plangebietes sind Vorkommen von Gebäude-, Gehölz- und Offenlandbrütern nicht auszuschließen. Aufgrund der anthropogenen Beeinträchtigung ist überwiegend mit ubiquitären Arten zu rechnen.

Artengruppe	kein Vor- kommen / keine Be- troffenheit	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Amphibien	-	x	Hinweise für das Vorkommen streng geschützter Amphibienarten liegen für den 500 m UR vor. Aufgrund des zumindest zeitweise wasserführenden Regenrückhaltebeckens innerhalb des Plangebietes ist ein Vorkommen von Amphibien nicht auszuschließen.
Reptilien	x	-	Aufgrund der Beschaffenheit des Plangebiets ist ein Vorkommen planungsrelevanter Reptilienarten auszuschließen und nicht näher zu betrachten.
Schmetterlinge	x	-	Aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsraum ist ein Vorkommen streng geschützter Arten nicht anzunehmen. Die vertiefende Betrachtung von Schmetterlingen ist daher nicht notwendig.
Libellen	x	-	Aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsraum ist ein Vorkommen streng geschützter Arten nicht anzunehmen. Die vertiefende Betrachtung von Libellen ist daher nicht notwendig.
Käfer	x	-	Aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsraum ist ein Vorkommen streng geschützter Arten nicht anzunehmen. Die vertiefende Betrachtung von Käfern ist daher nicht notwendig.
Fische	x	-	Aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsraum ist ein Vorkommen streng geschützter Arten nicht anzunehmen. Die vertiefende Betrachtung von Fischen ist daher nicht notwendig.
Weichtiere	x	-	Aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsraum ist ein Vorkommen streng geschützter Weichtierarten nicht anzunehmen. Eine vertiefende Betrachtung ist nicht erforderlich.
Farn- und Blütenpflanzen	x	-	Da es sich bei dem Plangebiet um eine intensive Ackerfläche handelt, kann ein Vorkommen von Farn- und Blütenpflanzen ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Betrachtung ist nicht erforderlich.

### 6.3 Bestandsaufnahme

Die Datenabfrage bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen vom 13.05.2020 ergab für den 500 m UR folgendes Ergebnis in Bezug auf den Nachweis von artenschutzrelevanten Tierarten:

Tab. 8: planungsrelevante Arten, Auszug aus der Datenbank MultiBase CS

Art deutsch	Art wissenschaftlich	RL SN	RL Dtl.	FFH- RL	BNatSchG	Nach- weis- jahr
<b>Amphibien</b>						
Wechselkröte	<i>Bufo viridis</i>	2	3	FFH- IV	sg	1997
<b>Vögel</b>						

Art deutsch	Art wissenschaftlich	RL SN	RL Dtl.	FFH-RL	BNatSchG	Nachweis-jahr
Flussregenpfeifer	<i>Charadrius dubius</i>	*	*		sg	2007
Haubenlerche	<i>Galerida cristata</i>	1	1		sg	2009
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	1	2		sg	2003

Anhand der vorhandenen Biotopausstattung (vgl. Kap. 2.5) lassen sich Aussagen zum Bestand der Fauna (hier: Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) ableiten. Es ist davon auszugehen, dass das faunistische Vorkommen im Plangebiet dem für die derzeit anzutreffenden jeweiligen Biotoptypen typischen Artenbestand entspricht.

### Vögel

Das Plangebiet weist in seiner aktuellen Ausstattung neben dem Gewerbegebiet, das sich vor allem durch große Flächen der Baumschule auszeichnet, viele Gehölz- und Ackerstrukturen auf. Mit einem Vorkommen von kulturfolgenden Arten aus den Gilden der Boden-, Gehölz- und Gebäudebrüter, wie beispielsweise Feldlerche, Kohlmeise oder Haussperling ist daher zu rechnen.

### Fledermäuse

Fledermäuse wurden innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen. Dennoch ist mit einem Vorkommen von kulturfolgenden Fledermausarten wie dem Großen Mausohr oder dem Großen Abendsegler innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Weiterhin ist ein Vorkommen von Fledermausquartieren innerhalb des Gebäudebestands nicht auszuschließen.

### Säugetiere

Die Verbreitungskarten des BfN weisen den Messtischblattquadranten des Plangebietes als potentiell Habitat des Feldhamsters aus. Bei der Vorortbegehung konnten keine Anzeichen für ein Vorkommen des Feldhamsters im Plangebiet erbracht werden. Auch die Datenabfrage bei der uNB lieferte keine Hinweise für ein Vorkommen des Feldhamsters. In der weiteren Betrachtung kann diese Art daher entfallen.

### Amphibien

Im Rahmen der Datenabfrage wurde innerhalb des Plangebietes das mögliche Vorkommen einer Wechselkröte ermittelt. Allerdings ist der Nachweis 23 Jahre alt und daher nicht aktuell. Aufgrund des zum Teil wasserführenden Regenrückhaltebeckens im Plangebiet war ein Vorkommen von Amphibien zunächst nicht vollständig auszuschließen, so dass im Rahmen einer Begehung im Juli 2020 das Regenrückhaltebecken auf ein Vorkommen von artenschutzrelevanten Amphibien untersucht wurde. Zwar ließen sich ein Teichmolch sowie ein Teichfrosch, nicht Anhang IV (werden im UB mitbetrachtet) nachweisen, weitere Nachweise konnten jedoch nicht erbracht werden. In Anbetracht der Lage des Regenrückhaltebeckens unmittelbar angrenzend an das Gewerbegebiet, die Tatsache, dass seit 20 Jahren keine neuen Nachweise von artenschutzrelevanten Amphibien in einem 500 m Umkreis um das Plangebiet erbracht wurden und der Vorortfassung kann eine Betrachtung von Amphibien im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags entfallen.

## **6.4 Betroffenheitsabschätzung**

### **6.4.1 artenschutzrelevante Wirkfaktoren**

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren des Vorhabens, die eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG bewirken können. Die möglichen projektbe-

dingten Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkgrößen, welche zwar außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum einwirken können. Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden nur dann erfasst, wenn sie direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren dargelegt, die Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tierarten verursachen können. Die Wirkfaktoren des Vorhabens im Hinblick auf die Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Satz 1-3 BNatSchG sind der folgenden Tab. 9 zu entnehmen. Vom geplanten Vorhaben ausgehende Projektwirkungen lassen sich differenzieren in:

- baubedingte Wirkungen (vorrübergehend)
- anlagebedingte Wirkungen (dauerhaft)
- betriebsbedingte Wirkungen (dauerhaft, wiederkehrend).

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens und unter Beachtung der anzustellenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkprognose bezieht sich der Untersuchungsraum (UR) ausschließlich auf das Plangebiet (ausschließlich eng begrenzte Wirkungen zu erwarten).

### **baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingte Wirkfaktoren sind hier in erster Linie Lärmbeeinträchtigungen, Erschütterungen, optische Störungen sowie Inanspruchnahme von Boden und Vegetation durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtungen. Folgende Wirkfaktoren sind zu betrachten:

- Entfernung der Vegetation in Teilen des Baufeldes
- temporäre Inanspruchnahme von Boden
- erhöhtes Störungspotenzial (optische Störungen, Lärmentwicklung, Erschütterungen) infolge der Bautätigkeit
- Gefahr der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Erdarbeiten, Bautätigkeit und Baustellenverkehr
- Gefahr der Tötung oder Verletzung von Tieren durch Erdarbeiten, Bautätigkeit und Baustellenverkehr.

### **anlagebedingte Wirkfaktoren**

Anlagebedingt kommt es durch die 2. Änderung des Bebauungsplans zu einer Zunahme der Versiegelungsflächen und einer Verringerung der Grünflächen.

### **betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Die betriebsbedingten Wirkfaktoren unterscheiden sich aufgrund des bereits bestehenden Gewerbegebietes nicht von den aktuell vorherrschenden.

Im Hinblick auf die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG sind folgende Wirkfaktoren des Vorhabens relevant:



Tab. 9: artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	baube- dingt	anlagebe- dingt	betriebsbedingt
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen und -verdichtung	X	X	-
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	X	-	(X)
Lärmimmissionen	X	-	(X)
Lichtimmissionen	X	-	(X)
Erschütterungen	X	-	(X)

( ) = Beeinträchtigungen treten nur temporär und räumlich begrenzt auf und erreichen nicht die Schwelle der Erheblichkeit

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren des Vorhabens, die eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG bewirken können. Eine Verletzung des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann, aufgrund der Biotopausstattung des Vorhabengebietes, ausgeschlossen werden. Die möglichen projektbedingten Beeinträchtigungen betreffen die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkgrößen, welche zwar außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum einwirken können.

Entwertungen/Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden nur dann erfasst, wenn sie direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

#### 6.4.2 artspezifische Betroffenheit

##### Vögel

##### § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG - Verletzung oder Tötung von Tieren

Die Durchführung der Baumaßnahme innerhalb der Hauptbrutzeit (01.03. - 30.09.) kann zu unmittelbaren Verlusten von bodenbrütenden Vogelarten führen. Bei einem Abschieben der Vegetationsdecke innerhalb der Hauptbrutzeit ist auf den intensiv genutzten Ackerflächen sowie im Bereich der privaten Grünflächen die Tötung von Tieren bzw. die Beschädigung von Entwicklungsformen nicht auszuschließen. Weiterhin können bei Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss innerhalb der Hauptbrutzeit, Tötungen oder Verletzungen von Gehölz- oder Gebäudebrütern, nicht ausgeschlossen werden. Es sind Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

Direkte Verluste der Avifauna durch den Baustellenverkehr (Kollision mit Baufahrzeugen) können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Selbst wenn unter ungünstigen Bedingungen tatsächlich Kollisionen vorkommen können, liegt keine Tötung vor, wenn dieses Ereignis nicht mit einer hohen Wahrscheinlichkeit vorherzusehen ist. Ansonsten liegt auch hier keine Erhöhung des allgemeinen Lebensrisikos der Tiere vor.

Betriebsbedingte Verluste der Avifauna, die über das bestehende Maß hinaus reichen und zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG - erhebliche Störungen

Bei Durchführung der Baufeldfreimachung und der Baumaßnahmen in der Hauptbrutzeit (01.03. bis 30.09.) kann es durch Lärm, Erschütterungen, Erdarbeiten (Abschieben Oberboden, Bodenabtrag/-aushub) sowie Scheuchwirkung für die potenziellen Brutvögel des Offenlandes und der Gehölz- und Gebäudebestände zu (erheblichen) Störungen mit nachteiligen Auswirkungen auf den Fortpflanzungserfolg kommen (Betroffenheit). Es sind deshalb Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

#### § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG - Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Die Durchführung der Baumaßnahme innerhalb der Brutzeit kann unmittelbare Verluste von Fortpflanzungsstätten mit sich bringen. Hier sind durch die Baufeldfreimachung während der Hauptbrutzeit (01.03. bis 30.09.) mögliche Gelege von Boden- und evtl. Gehölz- und Gebäudebrütern von einer Zerstörung betroffen. Es sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

Tab. 10: Betroffenheit der Brutvogelarten im UR

Artengruppe	Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht auszuschließen		
	Abs. 1, Nr. 1	Abs. 1, Nr. 2	Abs. 1, Nr. 3
Brutvögel des Offenlandes	x	x	x
Brutvögel der Gehölzbestände	x	x	x
Gebäudebrüter	x	x	x

### **Fledermäuse**

#### § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG - Verletzung oder Tötung von Tieren

Nachweise für Fledermausquartiere innerhalb des Plangebietes liegen aktuell nicht vor. Dennoch können bei einem möglichen Gebäudeabriss Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Gehölze innerhalb des Plangebietes sind zum großen Teil Baumschulwaren und daher sehr jung und für Fledermäuse als Habitat ungeeignet.

#### § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG - erhebliche Störungen

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet von Fledermäusen vorwiegend zur Jagd genutzt wird. Dennoch ist bei einem Abriss der Gebäude eine erhebliche Störung auf Ebene der lokalen Population für Fledermäuse nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

#### § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG - Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kann bei einem Abriss von Gebäuden nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Tab. 11: Betroffenheit der Fledermäuse im UR

Artengruppe	Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht auszuschließen		
	Abs. 1, Nr. 1	Abs. 1, Nr. 2	Abs. 1, Nr. 3
Fledermäuse	x	x	x

## **6.5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Dem § 15 Abs. 1 BNatSchG Rechnung tragend, sind im Rahmen der Eingriffsregelung schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vorgesehen. Diese Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass - auch individuenbezogen - keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt.

Die artspezifische Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Vorkehrungen zur Eingriffsvermeidung und -minderung.

### **6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen**

#### **V<sub>AFB1</sub> Bauzeitenregelung**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von Brutvögeln (insb. von Bodenbrütern wie der Feldlerche) ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar einzuordnen. Ist aus bautechnischen / vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 1. September und 28. Februar nicht möglich, ist die Maßnahmen **V<sub>AFB2</sub>** umzusetzen.

#### **V<sub>AFB2</sub> Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn**

Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von **V<sub>AFB1</sub>** nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 30. September die zu beanspruchenden Flächen (Ackerflächen und Gehölz- und Saumstrukturen) durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.

Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (öBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von Vögeln im bebaubaren Bereich befinden oder stattfinden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen uNB abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die öBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

Bei geplanten Umbau- bzw. Abrissarbeiten vorhandener Gebäude ist sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (z.B. Fledermäuse bzw. Quartiere (z.B. Nistplätze von Vögeln) zerstört werden. Sollten Anzeichen derartiger Habitatstrukturen vorgefunden werden, ist umgehend Kontakt mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen. Die Maßnahme **V<sub>AFB2</sub>** ist bei geplantem Gebäudeabriss ganzjährig anzuwenden.

## **6.6 Konfliktanalyse**

Nachfolgend werden das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die betroffenen Arten bzw. Artengruppen unter Berücksichtigung der angeführten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen geprüft.

Bei der Prüfung der Betroffenheit werden die zu erwartenden Wirkungen bei Umsetzung der geplanten 2. Änderung benannt, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darstellen können. Hierbei werden die in Kap. 4.1 und 6.5.1 formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt.

<b>ökologische Gruppe / Gilde: Brutvögel der Offenlandschaft</b>	
<b>Leitarten: Wachtel, Haubenlerche, Feldlerche</b>	
<b>Schutz- und Gefährdungsstatus</b>	
<input type="checkbox"/> Anhang IV FFH-RL <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart nach Art. 1 VS-RL <input type="checkbox"/> europäische Vogelart nach Anh. 1 VS-RL <input type="checkbox"/> streng oder besonders geschützt nach BNatSchG/BArtSchV	
<input type="checkbox"/> Rote Liste Deutschland  <input type="checkbox"/> Rote Liste Sachsen	<b>Einstufung des Erhaltungszustands</b> <input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> ungünstig - unzureichend <input type="checkbox"/> ungünstig - schlecht <input type="checkbox"/> keine Angabe/unbekannt
<b>Kurzbeschreibung Lebensraumsprüche, Ökologie und Empfindlichkeit</b>	
<p><i>Lebensraumsprüche:</i> Weite, offene Flächen mit nur wenigen Gehölzstrukturen, aber artenreiche Feldraine und Staudensäume (Nahrungsangebot), abwechslungsreiche Fruchtfolgen und idealerweise Brachestadien, Deckung gebende Krautschicht wichtig.</p> <p><i>Potentiell Vorkommen im Plangebiet:</i> Im Plangebiet bilden die Ackerflächen und drum herum befindlichen Saumstrukturen und Grünflächen potentielle Lebensräume für die genannten Arten. Diese Lebensräume bieten aufgrund der Vorbelastungen jedoch allenfalls ein eingeschränktes Potential.</p>	
<b>Vorkommen im Untersuchungsraum (UR)</b>	
<input type="checkbox"/> nachgewiesen (Brutnachweis, Brutverdacht, Brutzeitbeobachtung) <input checked="" type="checkbox"/> potentiell möglich	
<b>Prognose und Bewertung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG</b>	
<b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und/oder Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands</b> gemäß AFB vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>V<sub>AFB1</sub></b> Bauzeitenregelung <b>V<sub>AFB2</sub></b> Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn	
<b>Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG</b>	
Nachstellung, Fang, Verletzung, Tötung von Tieren bzw. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen	
<p>Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V<sub>AFB1</sub> finden bauvorbereitende Maßnahmen und Baumaßnahmen außerhalb der Hauptbrutzeit statt, sodass Tötungen und Verletzungen in der sensiblen Zeit vermieden werden, in der die brütenden Altvögel und Nestlinge in ihrer Fluchtfähigkeit stark eingeschränkt sind. Nach Abschluss der Jahresbruten sind die betroffenen Vogelarten (auch Jungtiere) grundsätzlich sehr fluchtfähig und können Baufahrzeugen /-maschinen mit i.d.R. bis zu 40 km/h rechtzeitig ausweichen. Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos ist insbesondere vor dem Hintergrund der schon bestehenden Vorbelastung dann nicht zu erwarten.</p> <p>Abweichungen von V<sub>AFB1</sub> sind nur durch vorherige artenschutzrechtliche Flächenfreigabe möglich (V<sub>AFB2</sub>). Die Freigabe kann nur ohne Nachweis von Fortpflanzungsgeschehen oder besetzter/geschützter Lebensstätten (Negativnachweis) in Abstimmung mit der uNB erfolgen.</p> <p>Baubedingte Tötungen und Verletzungen von Bodenbrütern im Offenland können unter Einhaltung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen so mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</p>	
<b>Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist erfüllt</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b>	
<b>Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG</b>	
erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeiten mit Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population	

<b>ökologische Gruppe / Gilde: Brutvögel der Offenlandschaft</b>	
<b>Leitarten: Wachtel, Haubenlerche, Feldlerche</b>	
<p>Gemäß V<sub>AFB1</sub> finden bauvorbereitende Maßnahmen und Baumaßnahmen außerhalb der Hauptbrutzeit statt, sodass erhebliche Störungen in dieser sensiblen Zeit (mit möglichen Auswirkungen auf die lokale Population) vermieden werden. Erhebliche Störungen der Vögel während der Wander- und Überwinterungszeiten sind nicht zu erwarten (hohe Fluchtfähigkeit außerhalb der Brutzeit, keine Sammelpplätze von Rastvögeln im UR bekannt).</p> <p>Abweichungen von V<sub>AFB1</sub> sind nur durch vorherige artenschutzrechtliche Flächenfreigabe möglich (V<sub>AFB2</sub>). Die Freigabe kann nur ohne Nachweis von Fortpflanzungsgeschehen oder besetzten/geschützten Lebensstätten (Negativnachweis) in Abstimmung mit der uNB erfolgen.</p> <p>Vor dem Hinblick der bereits bestehenden Vorbelastungen durch die intensive Landwirtschaft sowie den Betrieb der Baumschule und des Gewerbegebietes und unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen wird eine Verschlechterung des Erhaltungszustands auf Ebene der lokalen Population für die Brutgilde der Offenlandbrüter mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.</p> <p>Der Lebensraumverlust wird aufgrund des eingeschränkten Habitatpotentials als nicht erheblich eingeschätzt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich ausreichend Flächen, die weiterhin zur Verfügung stehen.</p>	
Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b>
<b>Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist erfüllt</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b>
<b>Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG</b>	
Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten	
<p>Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten innerhalb der Hauptreproduktionszeit der Brutvögel kann durch die Vermeidungsmaßnahmen V<sub>AFB1</sub> (in Verbindung mit V<sub>AFB2</sub>) ausgeschlossen werden.</p> <p>Da sämtliche in dieser ökologischen Gilde zusammengefasste Brutvogelarten jedes Jahr neue Nester anlegen, erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG grundsätzlich nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.</p> <p>Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann daher baubedingt bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V<sub>AFB1</sub> und V<sub>AFB2</sub> mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</p>	
<b>Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist erfüllt</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b>
<b>Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b>
<b>Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b>
<b>Fazit</b>	
<p>Die fachlich geeigneten und zumutbaren Vorkehrungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> zur Vermeidung</li> <li><input type="checkbox"/> zur Funktionssicherung (CEF-Maßnahmen)</li> <li><input type="checkbox"/> weitere Maßnahmen zur Sicherung des (günstigen) Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) sind bei der Ausführung des Vorhabens zu berücksichtigen.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose einschließlich vorgesehener Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> treten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht ein; sodass keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL erforderlich ist</li> <li><input type="checkbox"/> ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Art im Bezugsraum des Vorhabens und in der biogeografischen Region zu befürchten; so dass in Verbindung mit dem Vorliegen der weiteren Ausnahmebedingungen die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL erfüllt sind</li> <li><input type="checkbox"/> sind die Ausnahmebedingungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL nicht erfüllt</li> </ul>	

<b>ökologische Gruppe / Gilde: Brutvögel der Gehölzbestände</b>	
<b>Leitarten:</b> Kohl- und Blaumeise, Buntspecht, Star, Rotkehlchen, Grünfink, Fitis	
<b>Schutz- und Gefährdungsstatus</b>	
<input type="checkbox"/> Anhang IV FFH-RL <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart nach Art. 1 VS-RL <input type="checkbox"/> europäische Vogelart nach Anh. 1 VS-RL <input type="checkbox"/> streng oder besonders geschützt nach BNatSchG/BArtSchV	
<input type="checkbox"/> Rote Liste Deutschland  <input type="checkbox"/> Rote Liste Sachsen	<b>Einstufung des Erhaltungszustands</b> <input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> ungünstig - unzureichend <input type="checkbox"/> ungünstig - schlecht <input type="checkbox"/> keine Angabe/unbekannt
<b>Kurzbeschreibung Lebensraumsprüche, Ökologie und Empfindlichkeit</b>	
<p><i>Lebensraumsprüche:</i> Aufgelockerte Laub- und Mischwälder mit ausgeprägter Kraut- und Strauchschicht, reich strukturierte Agrar-/ Kulturlandschaften, auch in gründurchzogenen urbanen Landschaften. Der Niststättenschutz der Arten erlischt mit Aufgabe des Nestes.</p> <p><i>Potentiell Vorkommen im Plangebiet:</i> Das Plangebiet stellt für die genannten Arten allenfalls ein Bruthabitat mit eingeschränkten Qualitäten dar. Gehölze finden sich im Rahmen von Baumschulwaren innerhalb des Plangebietes, hier jedoch ausschließlich sehr junge Gehölze, die einer ständigen Veränderung unterliegen, sowie entlang der Randbereiche des Plangebietes.</p>	
<b>Vorkommen im Untersuchungsraum (UR)</b>	
<input type="checkbox"/> nachgewiesen (Brutnachweis, Brutverdacht, Brutzeitbeobachtung) <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich	
<b>Prognose und Bewertung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG</b>	
<b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und/oder Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands</b> gemäß AFB vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>V<sub>AFB1</sub></b> Bauzeitenregelung <b>V<sub>AFB2</sub></b> Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn	
<b>Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG</b>	
Nachstellung, Fang, Verletzung, Tötung von Tieren bzw. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen	
Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V <sub>AFB1</sub> finden bauvorbereitende Maßnahmen und Baumaßnahmen außerhalb der Hauptbrutzeit statt, sodass die Brutvögel der Gehölzbestände in den angrenzenden Lagen während der Brutphase nicht gestört werden und ggf. ihre Nester aufgeben und Tötungen von Jungtieren eintreten. Nach Abschluss der Jahresbruten sind die betroffenen Vogelarten (auch Jungtiere) grundsätzlich sehr fluchtfähig und können Baufahrzeugen /-maschinen mit i.d.R. bis zu 40 km/h rechtzeitig ausweichen. Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos ist dann nicht zu erwarten.	
Abweichungen von V <sub>AFB1</sub> sind nur durch vorherige artenschutzrechtliche Flächenfreigabe möglich (V <sub>AFB2</sub> ). Die Freigabe kann nur ohne Nachweis von Fortpflanzungsgeschehen oder besetzter/geschützter Lebensstätten (Negativnachweis) in Abstimmung mit der uNB erfolgen.	
Baubedingte Tötungen und Verletzungen von Brutvögeln der Gehölzbestände können unter Einhaltung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen so mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.	
<b>Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist erfüllt</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

<b>ökologische Gruppe / Gilde: Brutvögel der Gehölzbestände</b>	
<b>Leitarten:</b> Kohl- und Blaumeise, Buntspecht, Star, Rotkehlchen, Grünfink, Fitis	
<b>Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG</b> erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeiten mit Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population	
<p>Gemäß V<sub>AFB</sub>1 finden bauvorbereitende Maßnahmen und Baumaßnahmen außerhalb der Hauptbrutzeit statt, sodass erhebliche Störungen in dieser sensiblen Zeit (mit möglichen Auswirkungen auf die lokale Population) vermieden werden.</p> <p>Abweichungen von V<sub>AFB</sub>1 sind nur durch vorherige artenschutzrechtliche Flächenfreigabe möglich (V<sub>AFB</sub>2). Die Freigabe kann nur ohne Nachweis von Fortpflanzungsgeschehen oder besetzten/geschützten Lebensstätten (Negativnachweis) in Abstimmung mit der uNB erfolgen.</p> <p>Die Brutvögel der Gehölzbestände werden auch nach Umsetzung des Planvorhabens das Plangebiet weiterhin als Nahrungshabitat nutzen können.</p> <p>In der Gesamteinschätzung werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Populationen der hier betrachteten Brutvögel der Gehölzbestände hinsichtlich der Bestandsituation (in Sachsen) nicht gesehen, da die hier zu erwartenden Arten noch regelmäßig flächig auftreten und darüber hinaus bereits auf Gemeindegebietsebene ausreichend geeignete Ausweichreviere in zum Plangebiet vergleichbarer Ausstattung zur Verfügung stehen dürften.</p> <p>Eine deutliche Gefährdung oder Verringerung der Reproduktionsfähigkeit oder des Fortpflanzungserfolg der lokalen Population wird unter diesen Voraussetzungen nicht gesehen, eine signifikante Abnahme der Populationsgrößen im lokalen Bezugsraum ist nicht zu erwarten.</p>	
Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b>
<b>Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist erfüllt</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b>
<b>Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG</b> Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten	
Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Brutvögel der Gehölzbestände wird durch das hier betrachtete Vorhaben nicht verursacht, da keine Rodungen vorgesehen sind.	
<b>Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist erfüllt</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b>
<b>Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b>
<b>Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b>
<b>Fazit</b>	
<p>Die fachlich geeigneten und zumutbaren Vorkehrungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> zur Vermeidung</li> <li><input type="checkbox"/> zur Funktionssicherung (CEF-Maßnahmen)</li> <li><input type="checkbox"/> weitere Maßnahmen zur Sicherung des (günstigen) Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) sind bei der Ausführung des Vorhabens zu berücksichtigen.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose einschließlich vorgesehener Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> treten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht ein; sodass keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL erforderlich ist</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Art im Bezugsraum des Vorhabens und in der biogeografischen Region zu befürchten; so dass in Verbindung mit dem Vorliegen der weiteren Ausnahmebedingungen die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL erfüllt sind</li> <li><input type="checkbox"/> sind die Ausnahmebedingungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL nicht erfüllt</li> </ul>	

<b>ökologische Gruppe / Gilde: Gebäudebrüter</b>	
<b>Leitarten:</b> Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler	
<b>Schutz- und Gefährdungsstatus</b>	
<input type="checkbox"/> Anhang IV FFH-RL <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart nach Art. 1 VS-RL <input type="checkbox"/> europäische Vogelart nach Anh. 1 VS-RL <input type="checkbox"/> streng oder besonders geschützt nach BNatSchG/BArtSchV	
<input type="checkbox"/> Rote Liste Deutschland  <input type="checkbox"/> Rote Liste Sachsen	<b>Einstufung des Erhaltungszustands</b> <input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> ungünstig - unzureichend <input type="checkbox"/> ungünstig - schlecht <input type="checkbox"/> keine Angabe/unbekannt
<b>Kurzbeschreibung Lebensraumsprüche, Ökologie und Empfindlichkeit</b>	
<p><i>Lebensraumsprüche:</i> Die genannten Arten gelten als Kulturfolger. Sie errichten ihre Nester unter anderem an geschützten Hohlräumen an oder in Gebäuden.</p> <p><i>Potentielles Vorkommen im Plangebiet:</i> Die bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes bieten den vorhandenen Arten ein eingeschränktes Habitatpotential.</p>	
<b>Vorkommen im Untersuchungsraum (UR)</b>	
<input type="checkbox"/> nachgewiesen (Brutnachweis, Brutverdacht, Brutzeitbeobachtung) <input checked="" type="checkbox"/> potentiell möglich	
<b>Prognose und Bewertung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG</b>	
<b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und/oder Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands</b> gemäß AFB vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>V<sub>AFB1</sub></b> Bauzeitenregelung <b>V<sub>AFB2</sub></b> Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn	
<b>Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG</b>	
Nachstellung, Fang, Verletzung, Tötung von Tieren bzw. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen	
Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V <sub>AFB1</sub> finden bauvorbereitende Maßnahmen und Baumaßnahmen außerhalb der Hauptbrutzeit statt, sodass Tötungen und Verletzungen in der sensiblen Zeit vermieden werden, in der die brütenden Altvögel und Nestlinge in ihrer Fluchtfähigkeit stark eingeschränkt sind. Nach Abschluss der Jahresbruten sind die betroffenen Vogelarten (auch Jungtiere) grundsätzlich sehr fluchtfähig und können Baufahrzeugen /-maschinen mit i.d.R. bis zu 40 km/h rechtzeitig ausweichen.	
Abweichungen von V <sub>AFB1</sub> sind nur durch vorherige artenschutzrechtliche Freigabe möglich (V <sub>AFB2</sub> ). Die Freigabe kann nur ohne Nachweis von Fortpflanzungsgeschehen oder besetzter/geschützter Lebensstätten (Negativnachweis) in Abstimmung mit der uNB erfolgen.	
Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen, kann eine Verletzung oder Tötung von Gebäudebrütern mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.	
<b>Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist erfüllt</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG</b>	
erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeiten mit Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population	



<b>ökologische Gruppe / Gilde: Gebäudebrüter</b>	
<b>Leitarten:</b> Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler	
Unter Beachtung der Maßnahme V <sub>AFB2</sub> ist ein Abriss der Gebäude nur durch vorherige artenschutzrechtliche Flächenfreigabe möglich. Die Freigabe kann nur ohne Nachweis von Fortpflanzungsgehehen oder besetzten/geschützten Lebensstätten (Negativnachweis) in Abstimmung mit der uNB erfolgen. Eine erhebliche Störung auf Ebene der lokalen Population kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.	
Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b>
<b>Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist erfüllt</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b>
<b>Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG</b> Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten	
Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten innerhalb der Hauptreproduktionszeit der Brutvögel kann durch die Vermeidungsmaßnahmen V <sub>AFB1</sub> (in Verbindung mit V <sub>AFB2</sub> ) ausgeschlossen werden. Sollten im Rahmen von V <sub>AFB2</sub> Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ermittelt werden, ist in Abstimmung mit der zuständigen uNB über Kompensation und Umfang für den Verlust zu entscheiden.	
<b>Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist erfüllt</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b>
<b>Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b>
<b>Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b>
<b>Fazit</b>	
<p>Die fachlich geeigneten und zumutbaren Vorkehrungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> zur Vermeidung</li> <li><input type="checkbox"/> zur Funktionssicherung (CEF-Maßnahmen)</li> <li><input type="checkbox"/> weitere Maßnahmen zur Sicherung des (günstigen) Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) sind bei der Ausführung des Vorhabens zu berücksichtigen.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose einschließlich vorgesehener Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> treten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht ein; sodass keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL erforderlich ist</li> <li><input type="checkbox"/> ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Art im Bezugsraum des Vorhabens und in der biogeografischen Region zu befürchten; so dass in Verbindung mit dem Vorliegen der weiteren Ausnahmebedingungen die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL erfüllt sind</li> <li><input type="checkbox"/> sind die Ausnahmebedingungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL nicht erfüllt</li> </ul>	

<b>ökologische Gruppe / Gilde: Siedlungsgebundene Fledermäuse</b>	
<b>Leitarten:</b> Breitflügelfledermaus, Große Hufeisennase, Großes Mausohr	
<b>Schutz- und Gefährdungsstatus</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Anhang IV FFH-RL</li> <li><input type="checkbox"/> europäische Vogelart nach Art. 1 VS-RL</li> <li><input type="checkbox"/> europäische Vogelart nach Anh. 1 VS-RL</li> <li><input type="checkbox"/> streng oder besonders geschützt nach BNatSchG/BArtSchV</li> </ul>	
<input type="checkbox"/> Rote Liste Deutschland  <input type="checkbox"/> Rote Liste Sachsen	<b>Einstufung des Erhaltungszustands</b> <input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> ungünstig - unzureichend <input type="checkbox"/> ungünstig - schlecht <input type="checkbox"/> keine Angabe/unbekannt
<b>Kurzbeschreibung Lebensraumsprüche, Ökologie und Empfindlichkeit</b>	

<b>ökologische Gruppe / Gilde: Siedlungsgebundene Fledermäuse</b>
<b>Leitarten:</b> Breitflügelfledermaus, Große Hufeisennase, Großes Mausohr
<p><i>Lebensraumansprüche:</i> Die genannten Leitarten errichten ihre Wochenstuben häufig im oder an exponierten Gebäuden und insbesondere Dachböden. Zur Jagd bevorzugen sie offene Landschaften, die durch Gehölzbestände strukturiert sind. Die Breitflügelmaus kann häufig bei der Jagd um Straßenlaternen beobachtet werden.</p> <p><i>Potentiell Vorkommen im Plangebiet:</i> Die Gebäude im Plangebiet können je nach Ausstattung Fledermäusen als Wochenstubenquartier dienen. Eine Nutzung des Plangebietes zur Jagd über den Offenlandflächen und entlang der Gehölzstrukturen ist anzunehmen.</p>
<p><b>Vorkommen im Untersuchungsraum (UR)</b></p> <p><input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potentiell möglich</p>
<b>Prognose und Bewertung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG</b>
<p><b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und/oder Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands</b> gemäß AFB vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/></p> <p><b>V<sub>AFB2</sub></b> Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn</p>
<p><b>Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG</b> Nachstellung, Fang, Verletzung, Tötung von Tieren bzw. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen</p> <p>Unter Berücksichtigung von V<sub>AFB2</sub> ist ein Gebäudeabriss nur nach vorheriger Kontrolle durch eine geeignete Fachperson auf den Besatz von Vögeln oder Fledermäusen zulässig. Eine Verletzung oder Tötung von Fledermäusen kann dadurch ausgeschlossen werden.</p>
<p><b>Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist erfüllt</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b></p>
<p><b>Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG</b> erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeiten mit Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population</p> <p>Die Maßnahme V<sub>AFB2</sub> sieht ganzjährig eine Überprüfung der vorhandenen Gebäude vor Abriss vor. Sollte in einem abzureißenden Gebäude ein Besatz von Fledermäusen festgestellt werden sind weitere Maßnahmen mit der zuständigen uNB abzustimmen. Eine erhebliche Störung auf Ebene der lokalen Population kann dadurch ausgeschlossen werden.</p>
<p>Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b></p>
<p><b>Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist erfüllt</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b></p>
<p><b>Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG</b> Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten</p> <p>Unter Beachtung der Maßnahme V<sub>AFB2</sub> kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ausgeschlossen werden. Sollten sich in einem abzureißenden Gebäude Fortpflanzungs- oder Ruhestätten befinden ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</p>
<p><b>Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist erfüllt</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b></p>
<p><b>Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b></p>
<p><b>Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b></p>
<b>Fazit</b>
Die fachlich geeigneten und zumutbaren Vorkehrungen

**ökologische Gruppe / Gilde: Siedlungsgebundene Fledermäuse**

**Leitarten:** Breitflügelfledermaus, Große Hufeisennase, Großes Mausohr

- ☒ zur Vermeidung
- ☐ zur Funktionssicherung (CEF-Maßnahmen)
- ☐ weitere Maßnahmen zur Sicherung des (günstigen) Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) sind bei der Ausführung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose einschließlich vorgesehener Maßnahmen

- ☒ treten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht ein; sodass keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL erforderlich ist
- ☐ ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Art im Bezugsraum des Vorhabens und in der biogeografischen Region zu befürchten; so dass in Verbindung mit dem Vorliegen der weiteren Ausnahmebedingungen die Voraussetzungen gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL erfüllt sind
- ☐ sind die Ausnahmebedingungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL nicht erfüllt

## **6.7 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung**

Im Artenschutzfachbeitrag wird festgestellt, dass bei Durchführung des Vorhabens unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs-/Verringerungs- sowie Ausgleichmaßnahmen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermeidbar sind.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL ist deshalb nicht erforderlich.

## **7 allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“ wurde von der Stadt Delitzsch 1997 aufgestellt und am 14.12.1998 mit Az.: 51-2511.20/85-98 vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigt (in Kraft gesetzt durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.01.1999). Die erste wesentliche Änderung des Bebauungsplans wurde am 13.04.2013 durch das Landratsamt Nordsachsen mit AZ. 06129-2011 genehmigt (in Kraft gesetzt durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 10.05.2013).

Die Stadt Delitzsch plant nun die zweite wesentliche Änderung des Bebauungsplanes um einige Anpassungen der baurechtlichen Festsetzungen an künftige Entwicklungsziele im Plangebiet durchführen zu können. Zu diesem Zweck soll eine Flächenneuaufteilung und die Änderung der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung für die im Bebauungsplan festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete sowie des Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“ geändert bzw. angepasst werden.

Folgende Änderungen werden durchgeführt:

- Änderung der Mischgebietsfläche (Leipziger Straße 28) in Gewerbegebietsfläche zur Vermeidung zukünftiger Konflikte zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung,
- Änderung des Sondergebietes durch Flächenneuaufteilung zur Anpassung an die geplanten Entwicklungsziele,
- Anpassung der Gewerbegebiete an künftige Entwicklungsziele,
- Änderung der Verkehrsflächen / Anpassung an die geänderten Bauflächen.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans liegt seit 1999 Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch- Süd“ südlich des Zentrums von Delitzsch vor. Mit der 1. Änderung hat die Stadt Delitzsch im Jahr 2013 eine Anpassung der baurechtlichen Festsetzungen erreicht. Im Rahmen der 2. Änderung soll eine Flächenneuaufteilung und eine Änderung der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung erreicht werden.

Auf Ebene der Landes- und Regionalplanung stehen dem Vorhaben keine konkurrierenden Raumnutzungen entgegenstehen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan im zentralen Bereich des Bebauungsplans als Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE), Sondergebiet (SO) sowie die als Verkehrsfläche festgesetzten Flächen werden mit vorliegender 2. Änderung des Bebauungsplanes geändert bzw. erweitert und den tatsächlichen Bedürfnissen angepasst. Das Mischgebiet entfällt dabei.

Von den naturräumlichen Bedingungen und dem Bestand der natürlichen Schutzgüter her befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Dübener Heide und liegt im Elbe-Mulde-Tiefland. Weiter südlich grenzen die durch den Braunkohleabbau entstandenen Werbeliner und Schladitzer Seen an das Stadtgebiet. Die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden gegenwärtig im westlichen Teilbereich nicht genutzt, diese Fläche wird als Ackerland bewirtschaftet. Der östliche Teilbereich ist bebaut und wird als Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet genutzt.

Die Wertigkeit der Biotopstrukturen wurde im Plangebiet als gering eingeschätzt. Infolge dessen und in Folge der ständigen Störungseinwirkungen durch die unmittelbar angrenzende Leipziger Straße und die Raiffeisenstraße sowie die nördlich verlaufende Bahnlinie bzw. durch die aktuellen Nutzungen der Sonder- und Gewerbegebiete können sich stöempfindliche Tierarten nicht oder nur eingeschränkt ansiedeln. Es wurde festgestellt, dass bei Durchführung des Vorhabens mit den getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und den Kompensationsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

Zur gemäß § 15 BNatSchG vorgeschriebenen naturschutzfachlichen Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Vorhabenswirkungen durch den Bebauungsplan ist festzustellen, dass eine Kompensation gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

In Betracht zu ziehen ist lediglich die Differenz zwischen den umweltrelevanten Wirkungen der im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten MI, GE bzw. SO und den im Planentwurf auf diesen Flächen festgesetzten Änderungen bzw. Erweiterungen.

Durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans kommt es zu einem Verlust von privaten Grünflächen sowie einer Erhöhung des versiegelbaren Flächenanteils. Der dadurch entstehende Eingriff kann durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie in unmittelbarer Nähe außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Bei vollständiger Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen werden vorhabenbedingte Beeinträchtigungen im Rahmen des technisch Möglichen vermieden.

Büro Knoblich, Zschepplin

08.06.2021

## Quellenverzeichnis

### Literatur:

- BMU – BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2011):** Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze. Empfehlungen der Arbeitsgruppe Gebietseigene Gehölze. Berlin.
- HAASE, G. (1986):** Naturräume der sächsischen Bezirke in Sächsische Heimatblätter 4/1986, S. 151-155;166-170.
- LAMBRECHT, H., TRAUTNER, J., KAULE, G. (2004):** Ermittlung und Bewertung von erheblichen Beeinträchtigungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Ergebnisse aus einem Forschungs- und Entwicklungsvorhaben des Bundes – Teil 1: Grundlagen, Erhaltungsziele und Wirkungsprognosen. In: Naturschutz und Landschaftsplanung. 36 Jg., Heft 11: 325 - 333.
- LFUG (2004):** Biotoptypenliste für Sachsen. Materialien zu Naturschutz und Landschaftspflege. Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie. Dresden, 2004.

### Gutachten, Planungen:

- BUCHHOLZ+PARTNER GMBH (2010):** Orientierende Standortuntersuchung. 2010
- REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 Sächs-LPlG am 25.07.2008.
- STADT DELITZSCH (1997):** Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“, genehmigt am 14.12.1998 mit Az.: 51-2511.20/85-98 vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigt (in Kraft gesetzt durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.01.1999).
- STADT DELITZSCH (2013):** 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“, genehmigt am 23.04.2013 mit AZ.: 06129-2011 (in Kraft getreten am 10.05.2013).

### Gesetzliche Grundlagen/Richtlinien/Verordnungen:

- BARTSCHV (2013):** Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
- BAUGB (2020):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- BAUNVO (2017):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BBodSCHG (2017):** 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 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- BBodSCHV (2012):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- 32. BIMSCHV (2020):** 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), zuletzt geändert durch Artikel 110 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

**BNATSCHG (2020):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

**FFH-RL (2006):** Richtlinie des Rates der Europäischen Union 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, Abl.EG 1992 Nr. L 206/7, geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20.11.2006.

**SÄCHSDSCHG (2019):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (Sächs. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644).

**SÄCHSKRWBODSCHG (2019):** Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Sächsischen Abfall- und Bodenschutzrechtes vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

**SÄCHSNATSCHG (2018):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782).

**SÄCHSWG (2016):** Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287).

**SMUL (2009):** Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. TU Berlin, Institut für Landschafts- und Umweltplanung im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) Dresden, Mai 2009.

**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 (2020):** Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

### Internetquellen:

**LFULG (2010-1):** digitale Bodenkarte 1:50.000. Stand Januar 2010.

**LFULG (2010-2):** Bodenbewertungsinstrument Sachsen; herausgegeben vom Sächsischen Landesamt für Umwelt und Geologie, Stand: Januar 2010.

**LFULG (2012-1):** Interaktive Karten im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de>. Letzter Abruf am 16. März 2012.

**LFULG (2012-2):** Fachinformationssystem Boden. Digitale Informationen der Bodenübersichtskarte Sachsen 1: 400.000 (BÜK400), Bodenkzeptkarte (BKkonz), Boden und Wasserhaushalt der Bodenübersichtskarte 1:200.000 (BÜK200). Im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/11619.htm>. Letzter Abruf am 16. März 2012.

**LFULG (2020):** digitale Bodenkarte 1:50.000. Stand Juli 2020.

**RAPIS (2012):** SMI und RP Leipzig Raumplanungsinformationssystem für den Regierungsbezirk Leipzig, [http://egov.rpl.sachsen.de/rapis\\_portal.html](http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html) - letzter Abruf am 14. März 2012.

### Stellungnahmen:

**LRA NORDSACHSEN (2012):** Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. 13.03.2012

**LFULG (2012):** Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. 07.03.2012

**GRÜNE LIGA SACHSEN E.V. (2020):** Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch Süd“ – 2. Änderung mit Begründung

**NASA E.V. (2020):** Naturschutzverband Sachsen e. V. – Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Delitzsch Süd“ – 2. Änderung mit Begründung



## **Anlage 1**

### Maßnahmenblätter

<b>Umweltbericht</b>																																							
<b>Maßnahmenblatt</b>																																							
<b>Bezeichnung des Vorhabens:</b> 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 07 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“		<b>Maßnahmennummer:</b>	<b>A 1</b>																																				
<b>Lage der Maßnahme:</b> Gemarkung Delitzsch, Flur 6, Flurstücke 90/9, 90/12, 386/92, 387/92, 93/4, 95/7 und 95/5 jeweils teilweise		<b>A Ausgleichsmaßnahme</b> CEF CEF-Maßnahme E Ersatzmaßnahme FCS FCS-Maßnahme G Gestaltungsmaßnahme M Schadensbegrenzungsmaßnahme KO Kohärenzmaßnahme V Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme																																					
<b>Konflikt/Beeinträchtigung: Boden und Biotope</b>																																							
<b>Konfliktbeschreibung:</b> Durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans kommt es zu einem Verlust an Grünflächen und einer Zunahme der versiegelbaren Flächenanteile.		<b>Eingriffsumfang:</b> Gesamter Geltungsbereich																																					
<b>Maßnahme: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b>																																							
<b>Ausgangszustand der Fläche:</b> Gewerbegebiet																																							
<b>Zielzustand der Fläche:</b> Hecke als Windschutzstreifen																																							
<b>Maßnahmenbeschreibung:</b> Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen werden als Windschutzstreifen entwickelt. Die Pflanzung hat <b>mindestens 2-reihig und mit mindestens 5 m Breite</b> zu erfolgen. Die Gehölze und Sträucher sind aus <b>einheimischen, standortgerechtem Material</b> (vgl. unten stehende Tabelle) in der folgenden Qualität anzulegen und dauerhaft zu sichern. Die Pflanzung muss spätestens 12 Monate nach Bezugserfertigung der Gebäude bzw. nach dem Eingriff abgeschlossen sein. <b>Sträucher = 2xv oB 60-100 cm sowie in einer Dichte von 1 St/m², Gehölze = Gehölze 2xv StU 12-14 cm.</b> Die Pflanzenauswahl hat sich an den in der unten stehenden Tabelle aufgeführten Arten zu orientieren. Die Maßnahme erfolgt mit einer 1-jährigen Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege zum Gewährleisten der Anwuchskontrolle.																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>Bäume, einheimisch, standortgerecht</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Feld-Ahorn</td><td><i>Acer campestre</i></td></tr> <tr><td>Spitz-Ahorn</td><td><i>Acer platanoides</i></td></tr> <tr><td>Berg-Ahorn</td><td><i>Acer pseudoplatanus</i></td></tr> <tr><td>Hainbuche</td><td><i>Carpinus betulus</i></td></tr> <tr><td>Rot-Buche</td><td><i>Fagus sylvatica</i></td></tr> <tr><td>Gewöhnliche Esche</td><td><i>Fraxinus excelsior</i></td></tr> <tr><td>Vogel-Kirsche</td><td><i>Prunus avium</i></td></tr> <tr><td>Trauben-Kirsche</td><td><i>Prunus padus</i></td></tr> <tr><td>Trauben-Eiche</td><td><i>Quercus petraea</i></td></tr> <tr><td>Stiel-Eiche</td><td><i>Quercus robur</i></td></tr> <tr><td>Silber-Weide</td><td><i>Salix alba</i></td></tr> <tr><td>Sal-Weide</td><td><i>Salix caprea</i></td></tr> <tr><td>Eberesche</td><td><i>Sorbus aucuparia</i></td></tr> <tr><td>Winter-Linde</td><td><i>Tilia cordata</i></td></tr> <tr><td>Berg-Ulme</td><td><i>Ulmus glabra</i></td></tr> <tr><td>Flatter-Ulme</td><td><i>Ulmus laevis</i></td></tr> <tr><td>Feld-Ulme</td><td><i>Ulmus minor</i></td></tr> </tbody> </table>				<b>Bäume, einheimisch, standortgerecht</b>		Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
<b>Bäume, einheimisch, standortgerecht</b>																																							
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>																																						
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>																																						
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>																																						
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>																																						
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>																																						
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>																																						
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>																																						
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>																																						
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>																																						
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>																																						
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>																																						
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>																																						
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>																																						
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>																																						
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>																																						
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>																																						
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>																																						
<b>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</b> <input type="checkbox"/> vor Baubeginn <input type="checkbox"/> während der Bauzeit <input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn <input checked="" type="checkbox"/> nach Bauende		<b>Maßnahmenumfang:</b> <input type="checkbox"/> Stück <input checked="" type="checkbox"/> 10.200 m²																																					

### Eingriffs-Kompensations-Bilanz

Beeinträchtigung:

- ☐ vermieden ☒ kompensiert in Verbindung mit Maßnahme A 2 und A 3  
☐ kompensiert ☐ nicht kompensiert

### betroffene Grundfläche und vorgesehene rechtliche Regelung

vorgesehene Regelung:

- ☐ Grunderwerb erforderlich  
☐ Nutzungsänderung/-beschränkung  
☐ Zustimmungserklärung  
☒ keine Grundeigentumsregelung erforderlich

derzeitiger Eigentümer:

- ☐ öffentliche Hand  
☒ Dritte  
Selders GmbH

künftiger Eigentümer:


verbleibt

künftiger Unterhaltungsträger:

Selders GmbH

<b>Umweltbericht</b>																																							
<b>Maßnahmenblatt</b>																																							
<b>Bezeichnung des Vorhabens:</b> 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 07 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“		<b>Maßnahmennummer:</b>	<b>A 2</b>																																				
<b>Lage der Maßnahme:</b> Gesamter Geltungsbereich, Gewerbegebiet		<b>A</b> <b>Ausgleichsmaßnahme</b> CEF    CEF-Maßnahme E    Ersatzmaßnahme FCS    FCS-Maßnahme G    Gestaltungsmaßnahme M    Schadensbegrenzungsmaßnahme KO    Kohärenzmaßnahme V    Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme																																					
<b>Konflikt/Beeinträchtigung: Boden und Biotope</b>																																							
<u>Konfliktbeschreibung:</u> Durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans kommt es zu einem Verlust an Grünflächen und einer Zunahme der versiegelbaren Flächenanteile.		<u>Eingriffsumfang:</u> Gesamter Geltungsbereich																																					
<b>Maßnahme: Pflanzung von 252 Solitärgehölzen</b>																																							
<u>Ausgangszustand der Fläche:</u> Gewerbegebiet, Mischgebiet, Sondergebiet																																							
<u>Zielzustand der Fläche:</u> Gewerbegebiet und Sondergebiet, begrünt mit Einzelbäumen																																							
<u>Maßnahmenbeschreibung:</u>  Innerhalb des Gewerbegebietes sollen 252 Solitärgehölze gepflanzt werden. Als Pflanzqualität sind Gehölze 2xv StU 12-14 cm zu wählen. Die Pflanzung muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. nach dem Eingriff abgeschlossen sein. Die Maßnahme hat mit einer 1-jährigen Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege zu erfolgen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Pflanzung hat sich an dem folgenden Pflanzenbestand zu orientieren:																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>Bäume, einheimisch, standortgerecht</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Feld-Ahorn</td><td><i>Acer campestre</i></td></tr> <tr><td>Spitz-Ahorn</td><td><i>Acer platanoides</i></td></tr> <tr><td>Berg-Ahorn</td><td><i>Acer pseudoplatanus</i></td></tr> <tr><td>Hainbuche</td><td><i>Carpinus betulus</i></td></tr> <tr><td>Rot-Buche</td><td><i>Fagus sylvatica</i></td></tr> <tr><td>Gewöhnliche Esche</td><td><i>Fraxinus excelsior</i></td></tr> <tr><td>Vogel-Kirsche</td><td><i>Prunus avium</i></td></tr> <tr><td>Trauben-Kirsche</td><td><i>Prunus padus</i></td></tr> <tr><td>Trauben-Eiche</td><td><i>Quercus petraea</i></td></tr> <tr><td>Stiel-Eiche</td><td><i>Quercus robur</i></td></tr> <tr><td>Silber-Weide</td><td><i>Salix alba</i></td></tr> <tr><td>Sal-Weide</td><td><i>Salix caprea</i></td></tr> <tr><td>Eberesche</td><td><i>Sorbus aucuparia</i></td></tr> <tr><td>Winter-Linde</td><td><i>Tilia cordata</i></td></tr> <tr><td>Berg-Ulme</td><td><i>Ulmus glabra</i></td></tr> <tr><td>Flatter-Ulme</td><td><i>Ulmus laevis</i></td></tr> <tr><td>Feld-Ulme</td><td><i>Ulmus minor</i></td></tr> </tbody> </table>				<b>Bäume, einheimisch, standortgerecht</b>		Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
<b>Bäume, einheimisch, standortgerecht</b>																																							
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>																																						
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>																																						
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>																																						
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>																																						
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>																																						
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>																																						
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>																																						
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>																																						
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>																																						
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>																																						
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>																																						
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>																																						
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>																																						
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>																																						
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>																																						
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>																																						
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>																																						
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> <input type="checkbox"/> vor Baubeginn <input type="checkbox"/> während der Bauzeit <input type="checkbox"/> mit Baubeginn <input checked="" type="checkbox"/> nach Bauende		<u>Maßnahmenumfang:</u> <input checked="" type="checkbox"/> 252 Einzelgehölze <input type="checkbox"/> m²																																					
<b>Eingriffs-Kompensations-Bilanz</b>																																							
<u>Beeinträchtigung:</u>																																							

<input type="checkbox"/> vermieden <input type="checkbox"/> kompensiert			<input checked="" type="checkbox"/> kompensiert in Verbindung mit Maßnahme A 1 und A3 <input type="checkbox"/> nicht kompensiert		
<b>betroffene Grundfläche und vorgesehene rechtliche Regelung</b>					
<u>vorgesehene Regelung:</u> <input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung <input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung <input checked="" type="checkbox"/> keine Grundeigentumsregelung erforderlich		<u>derzeitiger Eigentümer:</u> <input type="checkbox"/> öffentliche Hand <input checked="" type="checkbox"/> Dritte Selders GmbH und Pflanzen Richter GmbH		<u>künftiger Eigentümer:</u> verbleibt <u>künftiger Unterhaltungsträger:</u> Selders GmbH und Pflanzen Richter GmbH	

<b>Umweltbericht</b>			
<b>Maßnahmenblatt</b>			
<b>Bezeichnung des Vorhabens:</b> 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 07 „Gewerbegebiet Delitzsch-Süd“		<b>Maßnahmennummer:</b>	<b>A 3</b>
<b>Lage der Maßnahme:</b> Gemarkung Delitzsch, Flur 6, Flurstücke 70/1 (teilweise)		<b>A Ausgleichsmaßnahme</b> CEF CEF-Maßnahme E Ersatzmaßnahme FCS FCS-Maßnahme G Gestaltungsmaßnahme M Schadensbegrenzungsmaßnahme KO Kohärenzmaßnahme V Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme	
<b>Konflikt/Beeinträchtigung: Boden und Biotope</b>			
<u>Konfliktbeschreibung:</u> Durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans kommt es zu einem Verlust an Grünflächen und einer Zunahme der versiegelbaren Flächenanteile.		<u>Eingriffsumfang:</u> gesamter Geltungsbereich	
<b>Maßnahme: Neuanlage und Entwicklung einer Hecke aus gebietsheimischen Gehölzen</b>			
<u>Ausgangszustand der Fläche:</u> Intensiv genutzte Ackerfläche			
<u>Zielzustand der Fläche:</u> Feldhecke aus gebietsheimischen Gehölzen  Zielartengruppe: Avifauna, Insekten, Kleinsäuger, Fledermäuse			
<u>Maßnahmenbeschreibung:</u>  In der Gemarkung Delitzsch, Flur 6 soll auf einer Fläche von ca. 0,7 ha auf dem Flurstück 71/1 eine Feldhecke aus gebietseigenen Gehölzen (gem. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) etabliert werden. Aktuell stellt sich die Fläche als intensiv genutzter Acker dar. Durch die Anlage einer Feldhecke können bodenaufwertende Maßnahmen erreicht werden. Weiterhin leistet die Hecke in der Agrarlandschaft einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung der Strukturvielfalt und bietet damit eine Vielzahl an Lebensraumfunktionen für Insekten, Vögel und Säugetiere.			



Es ist je 2,25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 heimischer und standorttypischer Strauch in Reihe zu pflanzen. Dafür sind Sträucher der folgenden Arten zu berücksichtigen:

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Als Pflanzqualität sind Sträucher (verpflanzt) mit einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflanzung zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege).

Die Pflanzung muss spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. nach dem Eingriff abgeschlossen sein.

#### Pflegemaßnahmen:

- 1 Jahr Fertigstellungspflege
- 2 Jahre Entwicklungspflege

#### Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> vor Baubeginn | <input type="checkbox"/> während der Bauzeit     |
| <input type="checkbox"/> mit Baubeginn | <input checked="" type="checkbox"/> nach Bauende |

#### Maßnahmenumfang:

- |  |
|--|
| <input type="checkbox"/> wie Eingriffsumfang   |
| <input checked="" type="checkbox"/> ca. 0,7 ha |

### **Eingriffs-Kompensations-Bilanz**

#### Beeinträchtigung:

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> vermieden              | <input checked="" type="checkbox"/> kompensiert in Verbindung mit Maßnahme E 11 |
| <input checked="" type="checkbox"/> kompensiert | <input type="checkbox"/> nicht kompensiert                                      |

### **betroffene Grundfläche und vorgesehene rechtliche Regelung**

#### vorgesehene Regelung:

- ☐ Grunderwerb erforderlich

#### derzeitiger Eigentümer:

- ☐ öffentliche Hand

#### künftiger Eigentümer:

verbleibt

<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung <input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung <input type="checkbox"/> keine Grundeigentumsregelung erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/> Dritte Selders GmbH	<u>künftiger Unterhaltungsträger:</u> Selders GmbH
---	--	---



## **Anlage 2**

### **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Code nach Biotoptypenliste (2004)	Bestand (rechtskräftiger BP)	m²	Biotopwert	WE <sub>Bestand</sub>
	<b>Gewerbegebiet, bebaubar bis GRZ von 0,8</b>			
11.02.000	Gewerbegebiet, bebaubar	60.000	0	0
11.03.900	Gewerbegebiet, nicht bebaubar (Abstandsfläche)	15.000	10	150.000
				0
	<b>Mischgebiet, bebaubar bis GRZ von 0,6 (bis Überschreitung von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)</b>			0
11.01.000	Mischgebiet, bebaubar	4.640	5	23.200
11.03.900	Mischgebiet, nicht bebaubar (Abstandsfläche)	1.160	10	11.600
				0
	<b>Sondergebiet, bebaubar bis GRZ von 0,8</b>			0
11.02.000	Sondergebiet, bebaubar	42.400	0	0
11.03.900	Sondergebiet, nicht bebaubar (Abstandsfläche)	10.600	10	106.000
				0
	<b>Verkehrfläche</b>			0
11.04.100	Straßen und Wege, vollversiegelt	3.700	0	0
				0
	<b>Ver- und Entsorgungsanlagen</b>			0
11.02.400	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	30	1	30
				0
	<b>Grünflächen</b>			0
02.02.410	A 1 Erhalt Gehölzstreifen	11.000	23	253.000
10.05.210	A 2 Entwicklung Gehölzfläche (Baumschule)	18.000	5	90.000
ohne Code	A 3 Erhalt und Entwicklung Gehölzbestand (WE = Mittel zwischen "Erhalt Baumreihe" und "Entwicklung Abstandsfläche")	7.200	16	115.200
02.02.410	A 4 Baumerhalt	400	23	9.200
11.02.400	A 5 Baumerhalt (+Entwicklung)	150	22	3.300
11.03.900	A 6 Erhalt Grünstreifen	250	10	2.500
ohne Code	A 8 Erhalt Grünstreifen (WE = Mittel zwischen "Erhalt Baumreihe" und "Entwicklung Abstandsfläche")	2.600	16	41.600
06.03.000	A 9 Erhalt Rasenfläche	58	6	348
	<b>Σ</b>	<b>177.188</b>		
Summe der Werteinheiten als dimensionsloser Ausdruck durch Multiplikation des Biotopwerts mit der Fläche, die durch den derzeitigen Bestand vorliegen				805.978

Code nach Biotoptypenliste (2004)	Planung (2. Änderung)	m²	Planungswert	WE <sub>Planung</sub>
	<b>Gewerbegebiet, bebaubar bis GRZ von 0,8</b>			
11.02.000	Gewerbegebiet, bebaubar	84.000	0	0
11.03.900	Gewerbegebiet, nicht bebaubar (Abstandsfläche)	21.000	10	210.000
				0
	<b>Mischgebiet, bebaubar bis GRZ von 0,6</b>			0
11.01.000	Mischgebiet, bebaubar	0	0	0
11.03.900	Mischgebiet, nicht bebaubar (Abstandsfläche)	0	0	0
				0
	<b>Sondergebiet, bebaubar bis GRZ von 0,8</b>			0
11.02.000	Sondergebiet, bebaubar	43.840	0	0
11.03.900	Sondergebiet, nicht bebaubar (Abstandsfläche)	10.960	10	109.600
				0
	<b>Verkehrfläche</b>			0
11.04.100	Straßen und Wege, vollversiegelt	0	0	0
				0
	<b>Ver- und Entsorgungsanlagen</b>			0
11.02.400	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	30	1	30
				0
	<b>Grünflächen</b>			0
10.05.210	A 1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10.200	22	224.400
11.03.900	S 1 Erhalt: Grünstreifen	200	10	2.000
ohne Code	S 1 Erhalt Grünstreifen + Gehölze (WE = Mittel zwischen "Erhalt Baumreihe" und "Entwicklung Abstandsfläche")	4.600	16	73.600
06.03.000	Ansaatgrünland, Versickerungsfläche und RRB	2.500	6	15.000
	<b>Σ</b>	<b>177.330</b>		
Summe der Werteinheiten als dimensionsloser Ausdruck durch Multiplikation des Planungswerts mit der geplanten Flächennutzung				634.630
<b>Differenz von WE<sub>Bestand</sub> und WE<sub>Planung</sub></b>				<b>-171.348</b>

## Anlage 2: Quantitative Ausgleichs - Bilanzierung

nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009)

Ausgangswert und Wertsteigerung der Biotope

43	44	45	46	47	48	49	50	51
Übertrag WE (Sp. 13, Formball FI)	Maßnahme Nr.	Code	Maßnahme (A=Ausgangsbiotop Z=Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche (in m²)	WE Kompensation
-171.348	A 2	11.02.000	A: Gewerbegebiet	0		22	2.520	55.440
		02.02.430	Z: Einzelbaum		22			
	A 3	10.01.200	A: Intensiv genutzter Acker	5		17	7.000	119.000
		02.02.100	Z: Feldhecke		22			
Summe Kompensationsbedarf:			-171.348	Summe Kompensation:				174.440
				Gesamtbilanz				3.092

A 2 Pflanzung von 252 Solitär-bäumen im Gewerbegebiet (á 10 m²)

A 3 Anlage einer Feldhecke in der Gemarkung Delitzsch Flur 6 Flurstück 71/1