

PLAN:

1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Bad Düben

**"TEILFLÄCHE AM WINDMÜHLENWEG (EHMALIGER
KRAFTVERKEHR/ /BAUHOF)"**

PLANAUFSTELLENDEN KOMMUNE:

Stadt Bad Düben
Markt 11
04849 Bad Düben

VORHABENTRÄGER:

BGB Grundstücksgesellschaft Herten – BV 7720 – Bad Düben, Postweg 16“
Hohewardstraße 345 – 349
45699 Herten/Westfalen

vertreten durch

ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
Hohewardstr. 345 - 349
45699 Herten/Westfalen

PRODUKT:

Begründung

VERFAHRENSSTAND:

SATZUNG



BEARBEITERIN:

Frau Dipl.-Ing. (FH) Angela Sawatzki

BÜRO:

IBS GmbH
Pehritzsch
Mühlweg 1
04838 Jesewitz
Tel.: 034241 / 52 68 13
Fax: 034241 / 52 68 14

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung der Stadt Bad Döben „Teilfläche Am Windmühlenweg (ehemaliger Kraftverkehr/Bauhof)“ (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Plangrundlage	3
2.	Bereich der Änderung	3
3.	Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung	3
4.	Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
4.1	Raumordnung.....	4
4.3	Vorhandene Bebauungspläne	6
4.4	Sonstige Planungen	6
5.	Verfahren.....	6
6.	geplante Änderungen	7
6.1	Änderung der textlichen Festsetzungen.....	7
6.2	Änderung in der Planzeichnung	9
7.	Umweltprüfung – Umweltbericht.....	9
7.1	Immissionsschutz	10
8.	Verkehrerschließung	10
9.	Technische Ver- und Entsorgung.....	11
10.	Flächenangaben	11
11.	Hinweise	11
11.1	Natürliche Radioaktivität	11
11.2	Geologie/Baugrund.....	12
12.	Anlagen.....	13

1. Plangrundlage

Mit dieser 1. Änderung soll der Bebauungsplan der Stadt Bad Dübén „Teilfläche Am Windmühlenweg (ehemaliger Kraftverkehr/Bauhof)“ Satzungsexemplar vom 26.05.2015, rechtswirksam seit 08.07.2015 geändert werden.

2. Bereich der Änderung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Kernstadt von Bad Dübén und liegt ca. 106 m über dem Meeresspiegel.

Betroffen von der 1. Änderung ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit den Flurstücken 275/2 (teilweise), 275/8, 277/4, 278/9, 278/10, 278/11, 278/12, 278/13, 278/14, 278/15, 278/16, 282/20, 282/21, 282/22, 282/24 und 282/27 der Flur 5 in der Gemarkung Bad Dübén).

Inhaltlich sollen nur die textlichen Festsetzungen unter 1.1.2 zu den Zulässigkeiten im Sondergebiet Nahversorgung (SONV) und zeichnerisch der zwischenzeitlich veränderte Gebäudebestand und die Grundstücksteilung des ehemaligen Flurstücks 278/8 geändert werden.

Alle Ausführungen in dieser Begründung beschreiben nur die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes „Teilfläche Am Windmühlenweg (ehemaliger Kraftverkehr/Bauhof)“. Alle nicht benannten Texte der Begründung des Satzungsexemplars vom 26.05.2015 gelten weiterhin.

3. Anlass, Ziele und Erfordernis der Änderung

Die BGB-Grundstücksgesellschaft Herten als Eigentümer und die ALDI GmbH Co. Beucha KG als Betreiber des Einkaufsmarktes beantragte bei der Stadt Bad Dübén die Änderung des Bebauungsplanes.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan waren maximal 800 m² festgesetzt. Um langfristig am Markt bestehen zu können, vor allem den aktuellen Bedürfnissen nach Platz und Abstand beim Einkauf gerecht zu werden, den Kunden ein optimales Einkaufserlebnis zu ermöglichen und auch den Bedürfnissen der immer älter werdenden Bevölkerung gerecht zu werden, ist eine Vergrößern der Verkaufsfläche zwingend notwendig.

Es ist geplant, die zulässige Verkaufsfläche im Bebauungsplan von aktuell 800 m² auf 1.000 m² zu vergrößern.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche soll hierbei ausschließlich im Baukörper des Marktes selbst erfolgen, indem eine vorhandene Lager-/Ladentrennwand verschoben und damit die Lagerfläche zu Lasten der Verkaufsfläche verkleinert wird.

Neben einer optimaleren Warenpräsentation können damit auch breitere Gänge sowie mehr Bewegungsfreiheit in dem vorhandenen Einkaufsmarkt geschaffen werden.

Des Weiteren soll die Möglichkeit geschaffen werden, außerhalb des Gebäudes des Einkaufsmarktes ein externes Verkaufsgebäude mit maximal 30 m² Verkaufsfläche für regionale/ortsansässige Lebensmittelanbieter errichten zu können.

Um diese Ziele zu erreichen ist die Änderung und Fortschreibung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung überschreitet der Lebensmittelmarkt die Schwelle zur Großflächigkeit. Aus diesem Grund ist im B-Planverfahren der Nachweis zu erbringen, dass mit der Erweiterung keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen verbunden sind. Weiterhin ist die Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Dübén aus dem Jahr 2014 nachzuweisen. Dieser Nachweis wurde mit der „Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Lebensmittelmarktes am Standort Postweg 16 in Bad Dübén“ vom 18.05.2021 von der BBE Handelsberatung Leipzig untersucht und erbracht (siehe Anlage).

4. Vorbereitende Bauleitplanung

4.1 Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) und im Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), genehmigt am 02.08.2021 sind nach bisherigem Kenntnisstand keine Aussagen enthalten, die gegen die Änderungen dieses Bebauungsplanes sprechen. Bad Dübén wurde darin als Grundzentrum ausgewiesen und wird noch vertiefend als überregional bedeutsamer Ort mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus und Gesundheit“ benannt, der entsprechend entwickelt werden soll. Ein Grundzentrum sollte laut Regionalplan ein Versorgungs- und Dienstleistungszentrum darstellen, das über einen Komplex mit zentralörtlichen Einrichtungen ausgestatteten Gemeindekern verfügt. Im Bereich des Einzelhandels wird eine qualifizierte Versorgung mit mehreren Lebensmittel-Supermärkten / Discountern und Fachgeschäften erwartet.

Die raumordnerische Steuerung des Einzelhandels im Allgemeinen erfolgt durch folgende Vorgaben:

- Konzentrationsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsverbot
- Integrationsgebot

Die ausführliche landesplanerische Bewertung wurde in der genannten „Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Lebensmittelmarktes am Standort Postweg 16 in Bad Dübén“ vom 18.05.2021 von der BBE Handelsberatung Leipzig (siehe auch Punkt 4.4 und 6.1) geführt, welche als Anlage der Begründung beiliegt.

Darin wurde nachgewiesen, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung um insgesamt 230 m² nicht gegen die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung verstößt.

Nach Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen (LDS) steht die Änderung des B-Planes im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung, weil mit der Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenerweiterung nachgewiesen wurde, dass

- die Vermutungsregel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden kann sowie
- im Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind.

So führte LDS weiter aus:

„Die Stadt Bad Dübén besitzt gemäß Ziel Z 2.3. 7 des Regionalplanes Westsachsen (RPIWS 2008) den Status eines Grundzentrums. Laut der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHZK) der Stadt Bad Dübén soll die Nahversorgungslage Windmühlenweg eigenständige Versorgungsfunktionen vor allem für Wohngebiete nördlich des Windmühlenwegs übernehmen. Damit ist das raumordnerische Ziel Z 2.3.2.2 LEP 2013 (Konzentrationsgebot) für den Bestand erfüllt.

Als Zentraler Ort hat die Stadt Bad Dübén in ihrem Einzelhandelskonzept (EHZK) lediglich die „Innenstadt (A-Zentrum) und ein Nahversorgungszentrum an der Dommitzcher Straße (B-Zentrum) als Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) ausgewiesen. Damit ist in der Stadt Bad Dübén gemäß Z 2.3.2.3 LEP 2013 „bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur innerhalb dieses ZVB zulässig“. Eine Nahversorgungslage, die im EHZK für das Plangebiet ausgewiesen ist, erfüllt nicht die Voraussetzungen für einen ZVB. Deshalb steht dieser B-Plan in einem Konflikt mit dem Integrationsgebot. Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 18. Mai 2021 erbringt aus raumordnerischer Sicht den Nachweis, dass es sich bei dem Vorhaben um einen Fall städtebaulicher Atypik handelt, auch wenn diese Eigenschaft des Standortes nicht ausdrücklich erwähnt wird. ...

Die gewählte Methodik in der Auswirkungsanalyse sowie die Berechnung und die dafür genutzten Quellen sind nachvollziehbar und nicht zu beanstanden, so dass die Raumordnungsbehörde dem Ergebnis des Gutachtens folgen kann.“

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Dübén verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (FNP), welcher mit der 1. Änderung (rechtswirksam seit 04.04.2012) fortgeschrieben wurde. Das Plangebiet ist dort als Mischgebiet ausgewiesen. Dieser Bebauungsplan setzte für diesen Bereich eine Mischgebietsfläche und sonstige Sondergebiete fest. Bereits im Aufstellungsverfahren des rechtswirksamen B-Planes stellte sich die Frage, ob mit den Ausweisungen das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB eingehalten wird. In der damaligen Vorabstimmung mit dem Landratsamt, Sachgebiet Planungsrecht wurde dieser Sachverhalt ausführlich erörtert. Im konkreten Fall kann die Abweichung (SO statt MI) als artverwandt angesehen werden. Aus einer im FNP gemischten Baufläche werden ein Sondergebiet und ein Mischgebiet entwickelt, aus Bauflächen werden Baugebiete. Die Stadt hat dabei gewisse Spielräume bei der Umsetzung des im FNP dargestellten groben

Rasters. Die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes bleibt bei dieser Ausformung unangetastet. Das Entwicklungsgebot kann somit als eingehalten betrachtet werden. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB war nicht erforderlich.

Eine Genehmigung der 1.Änderung des Bebauungsplanes „Teilfläche Am Windmühlenweg (ehemaliger Kraftverkehr/Bauhof)“ ist ebenfalls nicht erforderlich.

Da der Ursprungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wurde, bestand und besteht auf der Grundlage des 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.3 Vorhandene Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Plangebietes und damit auch im Änderungsbereich dieses B-Planes befinden sich keine weiteren Bebauungspläne. Umschlossen wird der B-Plan von dem einfachen „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Dübén“.

4.4 Sonstige Planungen

Im Vorfeld wurde, wie oben bereits beschrieben, eine „Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Lebensmittelmarktes am Standort Postweg 16 in Bad Dübén“ vom 18.05.2021 von der BBE Handelsberatung Leipzig erarbeitet. Da mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung die Schwelle der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauN-VO überschritten wird, war eine entsprechende Untersuchung notwendig (siehe Anlage).

5. Verfahren

Der zu ändernde Plan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

In der Begründung zum rechtswirksamen B-Plan wurde dazu ausgeführt, dass der Plan gemäß § 13a Abs. 1 BauGB, als Maßnahme der Innenentwicklung, eine Fläche der Wiedernutzbarmachung zugeführt und entsprechend nachverdichtet wird.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,82 ha. Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt das Gebiet unterhalb des Schwellenwertes von 20.000m² zulässiger Grundfläche.

Die geplanten Zulässigkeiten lassen auch keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren sind derzeit keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (hier Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bekannt.

In der näheren Umgebung sind bisher keine Bebauungspläne nach § 13a BauGB aufgestellt worden. Aus diesem Grund können keine räumlichen, zeitlichen oder sachlichen Zu-

sammenhänge vermutet werden, welche eine kumulierende Wirkung von weiteren Bebauungsplänen als eine städtebauliche Gesamtmaßnahme bewirkt.

Mit der Änderung sollen nur eine textliche Festsetzung geändert und durch die zwischenzeitliche Veränderung des baulichen Bestandes und Fortschreibung des Katasters die Planzeichnung angepasst werden. Eine räumliche Erweiterung oder Änderung des Geltungsbereiches ist nicht geplant. Da die Bedingungen für die Anwendung des § 13 a BauGB auch für die 1. Änderung zutreffen, kann das Änderungsverfahren auch nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Demnach kann das beschleunigte, vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe, welche umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind wird abgesehen. Ebenfalls kann auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Verfahrensschritte:

- 20.05.2021 – Aufstellungsbeschluss
- 16.09.2021 – Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 16.12.2021 – Satzungsbeschluss (geplant)

6. geplante Änderungen

6.1 Änderung der textlichen Festsetzungen

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet, nach § 11 Abs. 6 BauNVO:

Im Entwurf der 1. Änderung war beabsichtigt nur die Formulierung des Sondergebietes auf die Zulässigkeit von max. 800 m² Verkaufsfläche auf eine maximale Verkaufsfläche von 1.000 m² zu ändern. Des Weiteren sollte die Zulässigkeit eines externen Gebäudes mit max. 30 m² Verkaufsfläche für einen regional ortsansässigen Lebensmittelanbieter ergänzt werden.

Im Rahmen der Träger öffentlicher Belange-Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nach der aktuellen Rechtsprechung vom Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 17.10.2019 (4 CN 8.18)) die Festsetzung für einen Lebensmittelanbieter der Bebauungsplan mangels fehlender Rechtsgrundlage (§ 11 Abs. 1 BauNVO) unwirksam ist, da eine Beschränkung der Zahl der zulässigen Anlagen nicht möglich ist.

Aus diesem Grund wurde die Festsetzung für das Sondergebiet neu formuliert und an die geltende Rechtsprechung angepasst.

Um zu gewährleisten, dass trotzdem nur ein Lebensmittelmarkt zulässig bleibt wurde das Sondergebiet geteilt in Sondergebiet 1 (SO 1) und Sondergebiet 2 (SO 2) mit folgender textlichen Festsetzung:

Sondergebiet 1 (SO 1): "Sondergebiet großflächiger Nahversorger"

Das Sondergebiet dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (Zweckbestimmung).

Zulässig sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m², die als Kernsortiment Lebensmittel führen, einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen.

Sondergebiet 2 (SO2): "Sondergebiet Bäcker / Metzgerei"

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Bäckereiverkaufsbetrieben mit Café-Nutzung oder Metzgereiverkaufsbetrieben mit Imbiss-Nutzung (Zweckbestimmung).

Zulässig sind Bäckereiverkaufsbetriebe mit angeschlossener Café-Nutzung oder Metzgereiverkaufsbetriebe mit angeschlossener Imbiss-Nutzung mit max. 30 m² Verkaufsfläche.

Im Sondergebiet 1 ist mit der Formulierung „großflächig“ sichergestellt, dass der Einkaufsmarkt eine Mindestgröße von größer 800 m² Verkaufsfläche aufweisen muss und nicht größer als 1000 m² Verkaufsfläche haben darf.

Weiterhin ist unter 1.3 textlich festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze in den Sondergebieten nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Aus diesem Grund würde ein weitere Lebensmittelmarkt ohnehin keinen Platz auf der Fläche finden.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche soll dem ansässigen Marktanbieter die Möglichkeit geben, sich für die Zukunft konkurrenzfähig am Markt behaupten zu können. Den aktuellen Forderungen entsprechend, sollen für die Kunden mehr Platz und Abstand beim Einkauf eingeräumt und den Bedürfnissen der immer älter werdenden Bevölkerung entsprechen werden.

Die Verkaufsflächenerweiterung ist ausschließlich im Baukörper des Marktes geplant, indem eine vorhandene Lager-/Ladentrennwand verschoben und damit die Lagerfläche zu Lasten der Verkaufsfläche verkleinert wird.

Neben einer optimaleren Warenpräsentation können damit auch breitere Gänge sowie mehr Bewegungsfreiheit in dem vorhandenen Einkaufsmarkt geschaffen werden.

Die Verkaufsflächenerweiterung bewirkt, dass der Einkaufsmarkt die Schwelle der Großflächigkeit überschreitet. Da sich der Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsgebietes der Stadt Bad Dübén befindet, wurde die Verträglichkeit mit der benannten Auswirkungsanalyse untersucht. Darin wurde festgestellt, dass auch durch die städtebaulich integrierte Nahversorgungslage im Wohngebiet, keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung nach § 11 BauNVO zu erwarten sind. Vielmehr wird ein bestehender Nahversorgungsstandort gesichert und qualifiziert.

Die ausführlichen Betrachtungen dazu sind der genannten Analyse in der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

Rechtsgrundlagen und Hinweise:

Die Rechtsgrundlagen und die Hinweise aus der Planzeichnung sind an die aktuelle Rechtslage angepasst worden.

6.2 Änderung in der Planzeichnung

Der Einkaufsmarkt einschließlich der Außenanlagen mit Stellplätzen und Zufahrten wurden zwischenzeitlich errichtet. Der Gebäudebestand wurde entsprechend fortgeschrieben.

Weiterhin erfolgte eine Grundstücksteilung mit Fortschreibung des Katasters. Dabei wurde die Grünfläche von der Sondergebietsfläche abgeteilt. Mit dieser Trennung wurde die Grünfläche in einem Teilbereich ca. 4m in Richtung Osten verschoben, was eine Vergrößerung der Grünfläche und eine Verkleinerung der Sondergebietsfläche gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan bewirkte.

7. Umweltprüfung – Umweltbericht

Wie unter Punkt 6 bereits dargelegt, soll das Verfahren zu diesem Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan erfolgt somit nicht.

Die Auswirkungen der Planungen auf Natur und Landschaft sind unabhängig vom oben genannten Entfall der Umweltprüfung nach 13 Abs. 3 BauGB auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung darzustellen und in die Abwägung einzustellen. Nach dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 18.01.2017 – 15 N 14.2033 - , Rn. 40, juris „... hat die planende Gemeinde die Belange i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB auch im Verfahren nach § 13 a BauGB gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. ...Im Übrigen bleibt es jedoch bei der – uneingeschränkten – Beachtung der Belange des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) im Rahmen der planerischen Abwägung ..., auch etwa in Bezug auf das Minimierungsgebot ... „

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Somit ist eine solche Betrachtung auch bei einer Änderung dieses Bebauungsplanes zu machen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und biologische Vielfalt und deren Wechselwirkungen zu betrachten.

Wie oben beschrieben, beschränken sich die Änderungen des B-Planes nur auf die Erhöhung der Verkaufsfläche innerhalb des Einkaufsmarktes und die Errichtung eines kleinen externen Gebäudes mit max. 30 m² Verkaufsfläche, welche aber alle Festsetzungen an Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe des bereits rechtswirksamen B-Planes einhalten muss. Somit kommt es zu keiner größeren Versiegelung oder anderer negativen städte-

baulichen Auswirkungen, welche eine Änderung der bisherigen Zulässigkeiten erfordern würde. Die Änderungen sind so geringfügig, dass keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Durch die Teilung des Flurstückes entstanden ca. 300 m² mehr Grünfläche, welche sich günstiger auf den Naturhaushalt auswirkt.

7.1 Immissionsschutz

Auf Hinweis des Sachgebietes Immissionsschutz vom Landratsamt Nordsachsen sollten Aussagen für eine eventuelle Änderung von Lärmquellen getätigt werden, welche im Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Planes auftreten können (Auswirkungen auf Haustechnik, z. B. Kühlanlagen, Lüfter) und welche Auswirkungen dadurch auf die Umgebungsbebauung zu erwarten sind.

Dem genehmigten B-Plan lag die schalltechnische Untersuchung (Bericht 3428E1/15) des Ing.-Büros für Schwingungstechnik Goritzka zu Grunde. Darin wurde der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte erbracht.

Vom gleichen Büro wurden die geplanten Änderungen mit der schalltechnischen Untersuchung (Projekt-Nr. 6207) vom 25.11.2021 bewertet.

Unter Nr. 2 der Untersuchung wurde zur Problematik Parkplatzlärm festgestellt:

"Wie bereits durch das LRA eingeschätzt wird, ist am Standort Bad Dübén auf Grund der erhöhten Verkaufsfläche nicht mit einer Erhöhung der Kunden und damit Verschlechterung der Geräuschsituation zu rechnen. Für den Standort wurden konkrete Kundenzahlen übergeben und in die Schallimmissionsprognose übertragen. Aus diesem Grund fließt die Verkaufsfläche nicht in die Ermittlung der prognostischen Pkw-Zahlen ein."

Weiterhin sind keine Verschlechterungen aus der Haustechnik des Marktes auf die Umgebungsbebauung zu erwarten.

Für den externen Lebensmittelanbieter sind keine konkreten Mieter und somit konkrete luft- und klimatechnische Anlagen bekannt. Auf Grund der geringen Verkaufsfläche von 30 m² ist jedoch nicht mit einer großen Kühlanlage zu rechnen, welche signifikant die Umgebungsgeräusche bestimmt. Um dennoch Vorsorge zu treffen, wird empfohlen, die luft- und klimatechnischen Anlagen des Lebensmittelanbieters so auszulegen, dass diese die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte um ≥ 10 dB unterschreiten.

Die schalltechnische Untersuchung liegt der Begründung als Anlage bei.

8. Verkehrserschließung

Änderung der Verkehrserschließung sind nicht zu erwarten.

9. Technische Ver- und Entsorgung

Ebenfalls gibt es keine Änderungen bei der Technische Ver- und Entsorgung.

Redaktionell wurde eine Gasleitung im Bestand im westlichen Teil des Plangebietes in der Planzeichnung ergänzt.

10. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 18.190 m².

Davon entfallen auf:

Mischgebiet	ca. 4.160 m ²
Sondergebiet Nahversorgung	ca. 7.900 m ²
Grünfläche	ca. 4.700 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.150 m ²
Fuß-/Radweg	ca. 280 m ²

11. Hinweise

11.1 Natürliche Radioaktivität

Aufgrund der Neubewertung der geologischen Einheiten und der geänderten Gesetzeslage sind nach Stellungnahme des Sächsisches Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie die neuen Anforderungen zum Radonschutz beachtet werden.

Danach befindet sich das Plangebiet ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Anforderungen zum Radonschutz:

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich 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 all-

gemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung 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.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann 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. Daher wird generell empfohlen, dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre kann kostenlos heruntergeladen werden.

Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz können an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen; Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle, Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz, Telefon: (0371) 46124-221 oder E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bful, <https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html> gerichtet werden.

11.2 Geologie/Baugrund

Um Planungssicherheit für das neu vorgesehene externe Verkaufsgebäude zu erlangen, werden objektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planung an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden kann.

Übergabe von Berichten mit geologischem Belang und Bohranzeige-/ Bohrergebnismittlungspflicht:

Seit 30. Juni 2020 gilt das Geologiedatengesetz (GeolDG). Demgemäß besteht die Pflicht zur

- Anzeige geologischer Untersuchungen und Übermittlung von Nachweisdaten nach § 8,
- Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und
- Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10.

12. Anlagen

Anlage 1:

Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Lebensmittelmarktes am Standort Postweg 16 in Bad Dübén der BBE Handelsberatung GmbH vom 18.05.2021

Anlage 2:

Schalltechnische Untersuchung (Projekt-Nr. 6207) vom Ing.-Büros für Schwingungstechnik Goritzka (Stellungnahme) vom 25.11.2021

Anmerkung: Die „grau“- unterlegten Texte sind Änderungen gegenüber der Fassung vom 26.08.2021.