

- Teil C -



Große Kreisstadt Meißen

Landkreis Meißen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Neubau der Straßenmeisterei Meißen im Stadtteil
Bohnitzsch“ – 3. Änderung**

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG

vom 24.08.2022

**Arnold Consult AG
Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	4
2.1	Geltungsbereich, Lage und Größe.....	4
2.2	Tatsächlicher Bestand und Nutzung	4
2.3	Luftbild	5
2.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen	6
2.5	Topografie und Vegetation	6
2.6	Geologie und Hydrologie	6
3.	Planungsrechtliche Ausgangs- situation	7
3.1	Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	7
3.3	Eigentumsverhältnisse	8
4.	Ziele der Planung	8
4.1	Änderungen in der Planzeichnung.....	8
4.2	Änderungen in den Textlichen Festsetzungen	9
4.3	Begründung weiterer Festsetzungen	9
4.4	Grünordnung	10
4.5	Verkehrliche Erschließung.....	10
5.	Ver- und Entsorgung.....	11
5.1	Wasserversorgung	11
5.2	Schmutzwasserentsorgung	11
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	11
5.4	Stromversorgung.....	12
5.5	Fernmeldeanlagen	12
5.6	Abfallbeseitigung	12
6.	Natur- und Umweltschutz	12
6.1	Immissionsschutz	12
6.2	Hochwasserschutz	13
6.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
6.4	Artenschutzrechtliche Beurteilung	18
6.5	Altlasten, Abfall.....	18
6.6	Archäologie und Denkmalschutz	19
7.	Umweltbericht.....	19
7.1	Allgemein	19
8.	Sonstige Hinweise.....	20
9.	Städtebauliche Statistik	20
10.	In-Kraft-Treten	20
11.	Hinweis.....	20

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Neubau der Straßenmeisterei Meißen im Stadtteil Bohnitzsch“ der Großen Kreisstadt Meißen in der Fassung vom 24.08.2022.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aufgrund folgender Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung erlassen:

- § 2 Abs. 1 Satz 1, § 8 Abs. 4, § 9, § 10 Abs. 1, § 12, § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)

Verfasser: Arnold Consult AG
Heinrich-Heine-Str. 26
01662 Meißen

1. Anlass der Planung

Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr und die Große Kreisstadt Meißen planten bereits Anfang der 2000er Jahre den Neubau einer Straßenmeisterei, die sich bis dato auf einem Gelände nördlich der Innenstadt, zwischen der Hochuferstraße und der Leipziger Straße befand. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Vorhabens wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau der Straßenmeisterei Meißen im Stadtteil Bohnitzsch“ aufgestellt und in der Fassung vom 31.03.2004 als Satzung beschlossen. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan erfuhr zwei rechtskräftige Änderungen (1. Änderung vom 10.10.2006, 2. Änderung vom 14.11.2012). Beide Änderungen konkretisierten die Bebauung und Begrünung auf dem Plangebiet der neuen Straßenmeisterei an der Großenhainer Straße, welche 2014 errichtet und in Betrieb genommen werden konnte.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau der Straßenmeisterei Meißen im Stadtteil Bohnitzsch“ wurde eine externe Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die den Eingriff in Natur und Landschaft am neuen Standort kompensieren sollten. Als externe Ausgleichsfläche wurde dabei der alte Standort der Straßenmeisterei herangezogen und der Planung verbindlich zugeordnet. Die Ausgleichsfläche und die diesbezüglichen Maßnahmen wurden bei den zwei durchgeführten Änderungen des Bebauungsplanes unverändert übernommen.

Zwischenzeitlich äußerte die Deutsche Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) Interesse an der Nutzung von Gebäuden und Teilflächen des Areals für ihre Zwecke. Diesem Ansinnen kam der Stadtrat der Stadt Meißen entgegen, mit Beschluss vom 27.01.2016 ermöglichte er die Ansiedlung des DLRG auf dem Gelände und damit den Erhalt der bestehenden Gebäude und Garagen.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (u.a. der Rückbau der Bebauung und die Anlage von verschiedenen Biotopflächen) wurden bis heute nicht realisiert.

Die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau der Straßenmeisterei Meißen im Stadtteil Bohnitzsch“ sichert die Ansiedlung des DLRG planungsrechtlich und klärt den dadurch entstehenden neuen Kompensationsbedarf.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Geltungsbereich, Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsgebietes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst das Grundstück der ehemaligen „Alten Straßenmeisterei“ mit der Flurstücks-Nr. 7/6, Gemarkung Klostergut zum Heiligen Kreuz.

Das Änderungsgebiet liegt im Nordwesten der Stadt Meißen östlich der Leipziger Straße und westlich der Hochuferstraße (Bundesstraße 6) und ist ca. 1,72 ha groß. Davon entfallen zukünftig ca. 0,50 ha auf das geplante Sondergebiet DLRG, ca. 0,98 ha auf bestehende und geplante öffentliche Grünflächen, ca. 0,07 ha auf geplante öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,17 ha auf sonstige (Verkehrs-)Flächen. Siehe dazu die Flächenbilanz unter Punkt 9.

2.2 Tatsächlicher Bestand und Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit im südlichen Bereich durch zwei Gebäude bebaut, welche auch zukünftig erhalten werden sollen. Das Gebäude an der Hochuferstraße (Hausnummer 25) wird durch die Deutsche Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) für Schulungs- und Ausbildungszwecke, als Büro, Funkzentrale und in Notfällen auch als Einsatzleitung genutzt. Das an der Leipziger Straße gelegene Gebäude dient als Fahrzeughalle für den Fuhrpark inklusive der Boote der DLRG und als Lagerhalle für das notwendige Equipment, welches bei Notsituationen benötigt wird. Zum Gelände besteht eine Zufahrt von der Hochuferstraße aus, eine weitere führt südlich der Fahrzeughalle von der Leipziger Straße aus auf das Gelände. Größere Bereiche rund um die bestehenden Gebäude sind versiegelt. Teilflächen des Areals werden zeitweise als Lagerplatz und für KFZ-Stellplätze genutzt.

2.3 Luftbild



Übersicht Lage Plangebiet; © Geoportal Sachsenatlas 2022

2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Nordosten durch die Bundesstraße 6 und darüber hinaus durch zur Elbe abfallenden Grünflächen (Elbwiesen),
- Im Südosten und Süden durch kulturelle Nutzungen auf dem Gelände der Klosterruine Heilig Kreuz,
- Im Westen durch die anliegende Leipziger Straße und darüber hinaus durch Wohnbebauung mit Gärten und Waldflächen des Forstreviers Meißen.

2.5 Topografie und Vegetation

Das Änderungsgebiet befindet sich in einem leicht geneigten Gelände, auf einem Plateau zwischen der Böschung des Elbufers im Osten und relativ stark ansteigenden Hängen im Westen.

Das Gelände steigt leicht von Ost nach West und von Nord nach Süd an. Die neu ausgewiesenen Sonderbauflächen befinden sich auf einem mittleren Höhenniveau von ca. 105,0 m ü. NHN (Quelle Kataster der Stadt Meißen).

Die unbebauten Freiflächen im Änderungsgebiet sind teilweise, wie oben bereits beschrieben, versiegelt bzw. verdichtet. An der südlichen Umgriffsgrenze findet sich dichter Gehölzbestand, weitere locker gruppierte Gehölze befinden sich auf einer Streuobstwiese im zentralen Bereich. Alle diese Gehölze sollen erhalten bleiben und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die flächenmäßig untergeordneten nichtversiegelten Freiflächen im Norden des Planumgriffs liegen brach.

2.6 Geologie und Hydrologie

Der Untergrund im Plangebiet ist generell geprägt durch seine Lage in der Flussaue der Elbe. Laut Geoportal des Landes Sachsen stehen im Umgriff der Planung mehrheitlich sandige Schluffe (jüngere Auelehme der Elbe) über fluviatilen holozänen Sanden und Kiesen an. Im Westen wird das Änderungsgebiet von einem Streifen Granodiorit, einem magnetischen, dem Granit verwandten Festgestein leicht tangiert, welcher auch die angrenzenden Höhenzüge ausformt. Aufgrund der überwiegend anstehenden Sande und Kiese sind im Änderungsgebiet ausreichende bis gute Versickerungseigenschaften der Böden zu erwarten.

Bedingt durch die Vornutzung des Plangebiets und die damit einhergehende Versiegelung und Überbauung kann davon ausgegangen werden, dass der vorgenannte Bodenaufbau in der südlichen Hälfte des Plangebiets erst

unterhalb einer gewissen Eingriffstiefe angetroffen werden kann. Die natürlich anstehende geologische Schichtenfolge ist in diesem Bereich bereits gestört und verändert.

Ein namenloser Bach mit dem Gewässerkennzahl 53733334 verläuft im äußersten Südosten in einem kleinen Teilstück über das Flurstück Nr. 7/6. Er wird jedoch durch die Planung nicht tangiert. Weitere oberirdische Gewässer sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Östlich des Plangebietes, in einer minimalen Entfernung von ca. 50 m befindet sich die Elbe als Bundeswasserstraße. Bedingt durch diese geringe Entfernung befinden sich größere Teile des Änderungsgebietes im gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Punkt 6.3 zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Änderungsgebiet ist als Ausgleichsfläche einem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan direkt zugeordnet. Dieser Bebauungsplan (siehe dazu auch Punkt 6.4) setzt eine Nutzung von Teilflächen des Grundstücks als Kompensationsfläche fest. Die Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Aufwertung beinhalten u.a. auch den Rückbau der Bestandsgebäude und der bestehenden versiegelten Flächen. Eine bauliche oder auch anders geartete Nutzung ist nicht zulässig. Daher ist zur Sicherung der bestehenden Bebauung und der Nutzung von Teilflächen des Areals durch die Deutsche Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) eine weitere Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Das Verfahren wird gemäß §§ 2, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) als zweistufiges Verfahren durchgeführt.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Meißen wird das Änderungsgebiet als „Grünfläche“ dargestellt, ein Teilbereich ist auch als Biotop gekennzeichnet. Eine Baufläche gemäß den §§ 1 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht ausgewiesen. Die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Ausweisung einer Sonderbau-

fläche kann somit nicht aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Änderungsplanung bedarf daher gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Das überplante Flurstück Nr. 7/6, Gemarkung Kloostergut zum Heiligen Kreuz, befindet sich im Eigentum der Großen Kreisstadt Meißen.

4. Ziele der Planung

4.1 Änderungen in der Planzeichnung

Für den Planbereich der Ausgleichsfläche „Alte Straßenmeisterei“ (Stand 2. Änderung, Fassung vom 14.11.2012) werden im Rahmen der 3. Änderung folgende Änderungen durch Planzeichen festgesetzt:

- Ausweisung eines Sondergebietes SO_{DLRG} mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ auf den Betriebsflächen der alten Straßenmeisterei im Süden des Plangebietes,
- Festsetzung der durch Gebäude überbaubaren Grundstückflächen durch Baugrenzen, die zwei Baufelder ausbilden,
- Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,50 für Hauptgebäude und 1,0 für Hauptgebäude und Nebenanlagen im Sondergebiet (Nutzungsschablone),
- Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkante für alle Baufelder auf 8,50 m über OK bestehendes Gelände (Nutzungsschablone),
- Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen für alle Baufelder (Nutzungsschablone),
- Ausweisung einer Vorhaltefläche (öffentliche Straßenverkehrsfläche) als zukünftige Verbindung zwischen der Leipziger Straße und der Hochuferstraße (B6),
- Darstellung der südlichen Randeingrünung der Sondergebietsflächen und der bestehenden Streuobstwiese im zentralen Bereich des Änderungsgebietes als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“,
- Darstellung einer nördlichen Teilfläche als „Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

4.2 Änderungen in den Textlichen Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird für eine Teilfläche des Änderungsgebietes durch Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO neu definiert, damit wird dieser Teilbereich einer baulichen Nutzung und Entwicklung zugänglich gemacht. Grundsätzlich sind solche Gebiete als Sondergebiete festzusetzen, die sich von den klassischen Baugebieten der BauNVO wesentlich unterscheiden. Die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung sind in diesem Zusammenhang festzusetzen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im neuen Sondergebiet durch die Grundflächenflächenzahl, die zulässige Geschossigkeit und die Gebäudeoberkante ausreichend bestimmt. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wird zwischen derjenigen für die Errichtung von Hauptgebäuden GRZ_{Haupt} und derjenigen für Hauptgebäude und Nebenanlagen $GRZ_{\text{Haupt+Neben}}$ unterschieden. Mit der Festsetzung einer maximalen GRZ von 1,0 für Hauptgebäude und Nebenanlagen wird der Orientierungswert für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO überschritten. Diese Festsetzung bildet jedoch die Situation vor Ort ab, da die Freiflächen im Sondergebiet mehrheitlich vollversiegelt sind. Es wird diesbezüglich von § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 3 und 4 Gebrauch gemacht, nach denen im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden können bzw. auch Überschreitungen im Einzelfall zulässig sind, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

4.3 Begründung weiterer Festsetzungen

Im rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau der Straßenmeisterei im Stadtteil Bohnitzsch“ wurde die Zufahrt zum Gelände der vorgesehenen Ausgleichsfläche explizit dargestellt. Diese Darstellung ist aufgrund der Ausweisung der Sondergebietsflächen nicht mehr eindeutig. Es werden daher in der Planzeichnung diejenigen Bereiche gekennzeichnet, in denen eine Zufahrt zum Sondergebiet zukünftig zulässig ist.

Nachdem der rechtsgültige Bebauungsplan auf der Ausgleichsfläche der Alten Straßenmeisterei einen Rückbau der bestehenden Gebäude und eine Entsiegelung der befestigten Flächen vorsah, war eine Festsetzung zur Abführung des Niederschlagswassers nicht notwendig. Im Rahmen der 3. Änderung wird diesbezüglich klargestellt, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im Sinne eines vorsorgenden Umweltschutzes und zur Entlastung der Kanalisation vor Ort breitflächig versickert werden soll. Dabei wird auf die Bestandssituation verwiesen.

4.4 Grünordnung

Die bereits im Süden und im zentralen Bereich des Änderungsgebietes bestehenden wertigen Gehölzstrukturen werden mit der 3. Änderung planungsrechtlich gesichert, hier werden durch Planzeichen „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Zudem sind in der Planzeichnung die zu erhaltenden Gehölze, teilweise auch außerhalb dieser Flächen gekennzeichnet.

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich wird zudem eine bisher brachliegende Fläche im Norden des Änderungsgebietes als „Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt, auf der Ausgleichsmaßnahmen stattfinden sollen.

Das Grundgerüst der geplanten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Die getroffenen Festsetzungen zur Gehölzauswahl (Artenliste), zu Qualitäten der Gehölze zum Pflanzzeitpunkt und zur Pflege und Entwicklung der Pflanzungen dienen ebenso grünordnerischen und landschaftspflegerischen Zielen. Mit der Festsetzung einer Ausführungsfrist soll eine zeitnahe Realisierung der Pflanzgebote erreicht werden.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Das Änderungsgebiet wird durch die östlich anliegende Hochuferstraße (B 6) sowie die westlich angrenzende Leipziger Straße ausreichend erschlossen.

Die Leipziger Straße mündet nördlich des Plangebietes in die Bundesstraße 6. Als prognostische Querverbindung zwischen beiden Straßen wird eine 20,0 m breite Vorhaltefläche in der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesen. Diese Trasse ist im Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt Meißen enthalten, die Trassenführung wurde im Zuge der Evaluierung des Konzeptes 2022 nochmals optimiert.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Personal, Besucher) für das neu ausgewiesene Sondergebiet soll grundsätzlich auf den Sondergebietsflächen selbst erfolgen. Die dafür erforderlichen Stellplätze und Stellflächen können über den Bestand vollumfänglich abgedeckt werden.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Änderungsgebietes ist bereits durch Anschluss an das Versorgungsnetz des örtlichen Versorgers (hier Meißener Stadtwerke GmbH) sichergestellt.

5.2 Schmutzwasserentsorgung

Schmutzwasser fällt im geplanten Sondergebiet nur im östlichen Gebäude mit der Hausnummer 25 an. Hier befinden sich die Aufenthalts- und Sozialräume für Personal und Besucher. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an eine vorhandene abflusslose Grube, die im Zuge der Renovierungsmaßnahmen vor Bezug der Gebäude durch die DLRG hergestellt wurde, bereits sichergestellt. Diese Grube wird in regelmäßigen Abständen entleert. Weiteres Schmutzwasser fällt nicht an.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung im Änderungsgebiet durch Versickerung erfolgen, sofern die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben sind.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Plangebiet für eine Versickerung wurde nicht explizit überprüft. Wie bereits unter Punkt 2.6. ausgeführt, kann aufgrund der Charakteristik der anstehenden Böden jedoch von mindestens ausreichender Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden. Das im Änderungsgebiet auf den versiegelten und überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert jetzt schon in den benachbarten unversiegelten Flächen. Ein Teil der Niederschlagswässer wird dabei über einen bestehenden Kanal unter der Bundesstraße hindurch den Elbwiesen zur dortigen Versickerung zugeführt, der überwiegende Teil versickert in den nördlichen Grünflächen. An diesem Status quo wird mit der Planung nichts geändert. Bedingt durch den nur temporären Zufahrtsverkehr auf das Gelände können die befestigten Flächen im zukünftigen Sondergebiet als „gering belastet“ gemäß Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall eingestuft werden, so dass eine Versickerung in die seitliche Bankette problemfrei möglich ist. Kontaminationen im Untergrund sind nicht bekannt.

Bei Realisierung der vorgehaltenen Verbindung zwischen der Leipziger Straße und der Bundesstraße 6 sollen die auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer einem Sammler zugeführt werden, der im Zuge der Straßenbaumaßnahmen zu errichten ist.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist bereits durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Versorgers sichergestellt.

5.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsgebietes ist durch Anschluss an das bestehende Fernmeldenetze sichergestellt.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Meißen durchgeführt.

6. Natur- und Umweltschutz

6.1 Immissionsschutz

Die befestigten Flächen im Sondergebiet werden als Zufahrt und als Stellplätze vom Personal und den Besuchern der Deutsche Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) genutzt. Diese Zu- und Abfahrten erfolgen unregelmäßig, angepasst an die jeweiligen Einsatzstunden und das Kurs- und Weiterbildungsangebot der DLRG. Der Verbleib der Fahrzeuge im Gelände, sofern diese nicht zum Fuhrpark der DLRG gehören, ist ebenfalls unregelmäßig und in jedem Falle temporär.

Nach Auskünften des Betreibers werden die befestigten Flächen ebenfalls der benachbarten Hahnemannstiftung für Veranstaltungen als Stellplatzflächen zur Verfügung gestellt, diese Veranstaltungen finden in etwa zehnmal im Jahr statt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bedingt durch die lediglich temporären Verkehrsbewegungen vom künftigen Sondergebiet keine höheren Geräuschemissionen auf die westlich angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind. Die auf dem Gelände erzeugten Geräuschemissionen treten gegenüber dem bestehenden Verkehrslärm auf den angrenzenden

Straßen zurück. Sonstige schutzwürdige Nutzungen, die durch die Ausweisung des Sondergebietes betroffen sein könnten, bestehen im Umfeld nicht.

6.2 Hochwasserschutz

Das Änderungsgebiet liegt zu größeren Teilen innerhalb des gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe. Bei dem für die Festsetzung relevanten sog. „Hundertjährigen Hochwasser“ (HQ100) sind größere, unbebaute Bereiche im nördlichen Änderungsgebiet betroffen, das Wasser reicht bis an die östliche Gebäudekante des Büro- und Sozialgebäudes der Rettungswache heran. Diese Ausdehnung konnte auch durch Beobachtungen bei vergangenen Hochwasserereignissen bestätigt werden. Die Abgrenzungen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe (rechtskräftig seit dem 14.11.2006) sind in der Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat eine Gemeinde gemäß § 78 Absatz 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete, die wie im vorliegenden Fall im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, insbesondere zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Durch die geplante Ausweisung des Sondergebietes ergeben sich keine Barrieren für den Hochwasserabfluss der Elbe. Ein ggf. auftretendes Hochwasser kann wie bisher abfließen. Die Hochwasserrückhaltung und der bestehende Hochwasserschutz der Elbe werden mit der Änderungsplanung nicht beeinträchtigt. Das bestehende Gelände wird durch die Planung nicht verändert, damit ist auch keine Gefährdung Dritter (Ober- und Unterlieger) zu befürchten. Die bestehende Bebauung verbleibt im Bestand, es erfolgt keine Neubebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der geplante Erweiterungsbau an das bestehende Garagengebäude befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes und wäre bei einem HQ100-Ereignis nicht betroffen. Eine hochwasserangepasste Bauweise für die Neuerrichtung ist empfehlenswert, aber gesetzlich nicht gefordert.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen und Maßnahmen sind somit die gemäß § 78 Absatz 3 WHG bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen geforderten Kriterien erfüllt.

Zudem ist das Sondergebiet nicht für eine Wohnnutzung vorgesehen, ein Aufenthalt von Personen erfolgt stets nur temporär. Gerade die Nähe zur Elbe stellt für die Nutzung des Sondergebietes als Rettungswache der Wasserwacht ein Standortkriterium dar. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit von Personen oder erhebliche Sachschäden sind mit der Änderungsplanung nicht zu erwarten. Die im zukünftigen Sondergebiet ansässige Rettungswache kann eine mögliche Gefährdungssituation am sichersten beurteilen und ggf. das Gelände evakuieren. Die Planung ist somit mit den rechtlichen Vorgaben und Zielen zum Hochwasserschutz vereinbar.

6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie bereits ausgeführt, fungieren Teile des jetzigen Änderungsgebietes als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft, der mit der Errichtung der neuen Straßenmeisterei im Ortsteil Bohnitzsch an der Großenhainer Straße einherging. Dazu wird in der Begründung zur rechtsgültigen Satzung vom 31.03.2004 ausgeführt, dass *„im Rahmen der Kompensation für die neue Straßenmeisterei ... eine Teilfläche von ca. 3.000 m² heranzuziehen (ist), bevorzugt im südlichen Abschnitt.“* In diesem Abschnitt sollte im zentralen Bereich eine Schotterrasenfläche angelegt werden. Um diese Fläche herum sollte eine Wiese und im Übergang zu den Gehölzbeständen ein Krautsaum entwickelt werden, der sich im Laufe der Sukzession mit standortgerechten Gehölzen bestocken würde. Einzelbäume entlang des Schotterrasenbereiches sollten die Fläche zudem strukturieren.

Die damalige Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgte noch nicht nach den heute üblicherweise verwendeten „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft, Dresden (Fassung SMUL, Mai 2009). Im Rahmen einer Nachberechnung entsprechend den Handlungsempfehlungen konnte festgestellt werden, dass die vorgesehene Entsiegelung und die Anlage der o.g. Biotopflächen den Eingriff der neuen Straßenmeisterei, der nicht auf dem Gelände in Bohnitzsch selbst ausgeglichen werden konnte, vollumfänglich kompensiert.

Zur Ermittlung des für die aktuelle Änderungsplanung erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs wurde die rechtsgültige Ausgleichsfläche im südlichen Bereich der Flur-Nr. 7/6 auf den Betriebsflächen der alten Straßenmeisterei als bereits (fiktiv) hergestellt angesehen. Auf den übrigen Flächen wurde der heutige Zustand angesetzt, die vorhandenen Lager- und Erschließungsflächen (mehrheitlich hochverdichteter Untergrund) gehen nur flächenmäßig in die Berechnung ein. Demgegenüber erfolgt eine Betrachtung des Ist-Zustandes ohne Entsiegelung und Herstellung der geplanten Biotope.

Dabei ergibt sich folgende Bilanzierung:

Tab. 1: Ausgangswert (Fiktiv hergestellte Ausgleichsfläche gemäß vBP auf südlicher Teilfläche des Flur-Nr. 7/6 und Bestand auf Restgrundstück)

Code	Ausgleichbarkeit	Biotoptyp (vor Eingriff)	Ausgangswert	Fläche (m ²)	Biotopwert vorhanden (Ausgangswert x Fläche)
02.02.100	A	Feldhecke, Baumhecke	23	1.830	42.090
02.02.400	A	Baumgruppe, weitständig	23	280	6.440
07.01.300	A	Staudenflur trocken-warmer Standorte	24	785	18.840
07.03.000	A	Ruderalflur	16	1.710	27.360
10.03.000	C	Streuobstwiese	25	6.980	174.500
11.03.900	A	Sonstige Grünfläche	10	3.210	32.100
11.04.100	A	Weg, vollversiegelt	0	110	0
11.04.400	A	Wege und Lagerflächen versiegelt / verdichtet	0	2.350	0
Fläche gesamt				17.255	
Biotop Ausgangswert gesamt:					301.330

Tab. 2.1: Planungswert (Beibehaltung Bestand)

Code	Ausgleichbarkeit	Biotoptyp (entspr. Planung)	Planungswert	Fläche (m ²)	Biotopwert neu (Planungswert x Fläche)
02.02.100	A	Feldhecke, Baumhecke (Bestand)	23	1.065	24.495
10.03.000	C	Streuobstwiese (Bestand)	25	6.980	174.500
11.03.900	A	Sonstige Grünflächen (Bestand)	10	1.790	17.900
11.04.100	A	Wege, Lager- und Erschließungsflächen versiegelt / verdichtet	0	6.705	0
	A	Gebäude, vollversiegelt	0	715	0
Fläche gesamt				17.255	
Biotop Planungswert gesamt:					216.895

Planungswert	-	Ausgangswert	=	Differenz
216.895	-	301.330	=	- 84.435

Bedingt durch die Beibehaltung der versiegelten Flächen im Plangebiet und der fehlenden Aufwertung der Flächen ergibt sich eine Wertedifferenz von 84.435 Biotop-Wertpunkten. Dieser Ausgleichsbedarf gegenüber der rechtskräftigen Planung soll mit den im Rahmen der 3. Änderung festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden.

Zur Minimierung des Kompensationsbedarfes werden im Änderungsgebiet „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ planseitig festgelegt. Diese Maßnahmen wirken sich hinsichtlich der Eingriffsschwere minimierend aus. Die im nördlichen Bereich neu anzulegende extensive Mähwiese unter Streuobstgehölzen wurde in der Berechnung mit einem Planungswert von 22 Wertpunkten angesetzt.

Tab. 2.2: Planungswert (Ausweisung Sondergebiet Rettungswache, Berücksichtigung der interen Ausgleichsfläche)

Code	Ausgleichbarkeit	Biototyp (entspr. Planung)	Planungswert	Fläche (m²)	Biotopwert neu (Planungswert x Fläche)
02.02.100	A	Feldhecke, Baumhecke (Bestand)	23	1.065	24.495
10.03.000	C	Streuobstwiese (Bestand)	25	6.980	174.500
10.03.000	A	Streuobst auf extensiver Mähwiese (Neuanpflanzung)	22	815	17.930
11.03.900	A	Sonstige Grünflächen (Bestand)	10	905	9.050
11.04.100	A	Vorhaltefläche Anschluss an B6	0	700	0
11.04.400	A	Sondergebiet „Rettungswache“, vollversiegelt	0	5.070	0
11.04.100/ 11.04.400	A	Weg und Lagerflächen mehrheitlich versiegelt	0	1.720	0
Fläche gesamt				17.255	
Biotop Planungswert gesamt:					225.975

Planungswert	-	Ausgangswert	=	Differenz
225.975	-	301.330	=	- 75.355

Im Vergleich des Planungszustandes mit dem fiktiven Ausgangszustand ergibt sich hinsichtlich der naturschutzfachlichen Wertigkeit eine Wertedifferenz von minus 75.355 Biotop-Wertpunkten. Der Ausgleichsbedarf reduziert

sich also mit der vorgeschlagenen Maßnahme um 9.080 Wertpunkte. Die noch verbleibende Differenz kann im Änderungsgebiet jedoch nicht mehr kompensiert werden. Nachdem für das Änderungsgebiet selbst, neben den bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, keine weitere naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der Ausgleichsbedarf auf zusätzlichen externen Flächen umgesetzt werden, die dem Bebauungsplan dann verbindlich zugeordnet werden müssen.

Zur Eingriffskompensation und zur Umsetzung des externen Ausgleichsbedarfs (75.355 Biotopwertpunkte) wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 85/6 der Gemarkung Corbitz herangezogen. Diese insgesamt 5.210 m² großen Fläche wird durch die Anlage eines Gehölzstreifens auf einer vormaligen Ackerfläche und einer begleitenden Streuobstwiese aufgewertet. Dabei ergibt sich folgende Bilanzierung:

Tab. 3.1: Ausgangswert

Code	Ausgleichbarkeit	Biototyp (vor Eingriff)	Ausgangswert	Fläche (m ²)	Biotopwert vorhanden (Ausgangswert x Fläche)
10.01.200	A	Ackerland, intensiv genutzt	5	3.100	15.500
11.03.000	A	Sonstige Grünanlage mit Gehölzbestand	11	2.110	23.210
Fläche gesamt				5.210	
Biotop Ausgangswert gesamt:					38.710

Tab. 3.2: Planungswert

Code	Ausgleichbarkeit	Biototyp (entspr. Planung)	Planungswert	Fläche (m ²)	Biotopwert neu (Planungswert x Fläche)
02.02.100	A	Feldgehölz, Baumhecke	22	3.100	68.200
10.03.000	A	Streuobstwiese	22	2.110	46.420
Fläche gesamt				5.210	
Biotop Planungswert gesamt:					114.620

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Planungswert} & - & \text{Ausgangswert} & = & \text{Differenz} \\ 114.620 & - & 38.710 & = & 75.910 \end{array}$$

Der entstehende Benefit von 75.910 Wertpunkten kann somit den Kompensationsbedarf decken. Die betreffende Fläche befindet sich im Besitz der Stadt Meißen und wurde bereits 2016 in Abstimmung mit und unter fachlicher Begleitung durch die untere Naturschutzbehörde umgestaltet.

6.4 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens oder auch seiner Änderung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich. Es ist zu prüfen, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Das Änderungsgebiet befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete. Im Osten und Westen des Änderungsgebietes grenzen jedoch das Europäische Vogelschutz-(SPA-)gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ sowie das gleichnamige Fauna-Flora-Habitat-(FFH-)gebiet an. Gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Meißen ist ein Bereich (Streuobstwiese) innerhalb des Plangebietes als Biotop gemäß § 21 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) festgesetzt.

Diesbezüglich ist zu erwarten, dass die begrünten und mit Gehölzbestand versehenen Teilflächen im Plangebiet grundsätzlich für heimische Tierarten als Nahrungs- und Teilhabitate dienen. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach Einschätzung der bislang vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen wahrscheinlich auf Arten, die sich im randstädtischen Bereich etabliert haben (Kleinsäuger, Singvögel, Greifvögel, Insekten etc.). Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich.

Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen derzeit nicht vor, ihr Vorhandensein kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Es besteht eine Vorbelastung der Planungsflächen aufgrund der direkten Lage an der frequentierten Bundesstraße 6 und der Leipziger Straße. Die durch den Verkehrslärm entstehenden Lärmemissionen verursachen eine Störwirkung, die das Vorhandensein von besonders lärm- oder störungsempfindlichen Arten nicht wahrscheinlich erscheinen lässt.

6.5 Altlasten, Abfall

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Werden bei Abbruch- und Bodenaushubarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten angetroffen, so ist der Bauherr nach § 13 Abs. 2 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 verpflichtet, diese unverzüglich den zuständigen Behörden (Kreisumweltamt des Landratsamtes Meißen) mitzuteilen. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gemäß § 3 SächsBO i.V. m. § 16 SächsKrWBodSchG).

6.6 Archäologie und Denkmalschutz

Das Änderungsgebiet berührt nach derzeitigem Kenntnisstand kein bekanntes Bodendenkmal. Südöstlich des Änderungsgebietes, auf den Flur-Nrn. 5/2, 5/3, 5/4, 6/1, 6/2, 7/8, 7/12 und 7/13 der Gemarkung Klostergut zum Heiligen Kreuz befindet sich mit der Klosterruine des ehemaligen Benediktiner-Nonnen-Klosters ein Kulturdenkmal, welches unter der Denkmalnummer 09300868 als Sachgesamtheit in der Landesdenkmalliste geführt wird. Eine (optische) Beeinträchtigung des Kulturdenkmals durch die Änderungsplanung kann aufgrund des Abstandes und des dazwischenliegenden Grüngürtels ausgeschlossen werden.

7. Umweltbericht

7.1 Allgemein

Bei der Aufstellung oder auch wie im vorliegenden Fall die Änderung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

In dieser Prüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltfolgen der beabsichtigten Maßnahme ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen vervollständigt.

8. Sonstige Hinweise

9. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,50	29,1
▪ Sondergebietsflächen	0,50	29,1
Grün- und Freiflächen	0,98	57,0
▪ Öffentliche Grünfläche	0,98	57,0
Verkehrsflächen	0,24	13,9
▪ Öffentliche Verkehrsfläche (Vorhaltefläche)	0,07	4,1
▪ Sonstige Verkehrs- und Lagerflächen	0,17	9,8
Gesamtfläche	1,72	100,0

10. In-Kraft-Treten

Die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau der Straßenmeisterei Meißen im Stadtteil Bohnitzsch“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

11. Hinweis

Die vorstehende Begründung zur 3. Änderung begründet die vorgenommenen Festsetzungen im Rahmen dieser dritten Änderung. Für alle weiteren, unveränderten Festsetzungen gelten die Aussagen der Begründungen vom 31.03.2004 (rechtskräftiger Bebauungsplan), 10.10.2006 (1. Änderung) und 14.11.2012 (2. Änderung).

Aufgestellt:
Meißen, 24.08.2022



Arnold Consult AG