planaufstellende Kommune:

Stadt Dahlen
Markt 4
04774 Dahlen

Projekt:

Bebauungsplan
„Industriegebiet Dahlen“
der Stadt Dahlen

Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung

Erstellt:

September 2026

Auftragnehmer:

ZSCHEILE [+] KRAUSE
Ingenieurgesellschaft mbH
Elbweg 5
01591 Riesa

Fachplaner:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau
Am Bahnhof 8
04519 Zschortau

Bearbeiter:

M.Sc. Thorben Haeusler

Projekt-Nr.

26-002

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich

ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN 3926

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis 4

2 Verfahren 4

2.1 Plangrundlage 4
2.2 Planungsverfahren 5
2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren 5

3 Lage, Abgrenzung 5

4 Bestandsaufnahme 7

4.1 Beschreibung des Plangebietes 7
4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht 7
4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes 8
4.4 Altlasten & Kampfmittel 8
4.5 Geologie und Baugrund 8

5 Übergeordnete Planungen 9

5.1 Landesplanung 10
5.2 Regionalplanung 11
5.3 Flächennutzungsplan 12

6 Planungsüberlegungen und –alternativen 13

7 Geplante bauliche Nutzung 13

7.1 Art der baulichen Nutzung 13
7.2 Maß der baulichen Nutzung 17
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 19
7.4 Verkehrsflächen 19
7.5 Grünflächen 20
7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 21

8 Erschließung 21

8.1 Verkehrserschließung 21
8.2 Trinkwasserversorgung 22
8.3 Schmutzwasserentsorgung 23
8.4 Löschwasserversorgung, Brandschutz 24
8.5 Niederschlagswasser 25
8.6 Stromversorgung 26
8.7 Gasversorgung 27
8.8 Telekommunikation 28
8.9 Abfallentsorgung 28

9 Immissionsschutz 29

9.1 Schall-Emissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete 30
9.2 Emissionen außerhalb des Plangebietes 31
9.3 Störfallbetriebe 31

10 Flächenbilanz 33

11 Naturschutz und Landschaftspflege 33

11.1 Maßnahmen zur Kompensation 34
11.2 Grünordnung 36
11.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen 37

12 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 38

Quellenverzeichnis 39

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebiets (DTK50, unmaßstäblich) 6

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes 5
Tab. 2: Emissionskontingente im Plangebiet 16
Tab. 3: Zusatzkontingente im Plangebiet 16
Tab. 4: Emissionskontingente im Plangebiet 30
Tab. 5: Zusatzkontingente im Plangebiet 30
Tab. 6: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet 33

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Geotechnisches Gutachten vom 10.04.2026 durch die Reichert GmbH Ingenieurbüro für Geotechnik, 04758 Oschatz, Salbitzer Straße 8
Anlage 2: Geräuschkontingentierung vom 28.08.2026 durch die Lücking & Härtel GmbH, Bergstraße 17, 04889 Belgern-Schildau, OT Kobershain

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FFH	Flora-Fauna-Habitat
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
TF	Teilfläche

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet teilt sich in drei Geltungsbereiche. Der Geltungsbereich des Industriegebietes (Teilfläche 1 (TF1)) befindet sich am südlichen Rand der Stadt Dahlen, vorgeprägt von bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang des „Malkwitzer Weges“ im Westen, der „Hainstraße“ im Süden, einem Feldweg im Osten und landwirtschaftlichen Flächen im Norden. Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich als landwirtschaftliche Fläche intensiv ackerbaulich genutzt.

Die Erforderlichkeit des aufzustellenden Bebauungsplans ergibt sich aus dem Willen der Stadt Dahlen, weitere gewerbliche Flächen insbesondere für Industriebetriebe im Stadtgebiet konzentriert an diesem Standort bereitzustellen. Dazu wird die Flächenverfügbarkeit neben den angrenzenden Gewerbebetrieben genutzt. Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Flächen im Plangebiet für Nutzungen i.S. eines eingeschränkten Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO. Durch den Bebauungsplan sollen daher geeignete Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Zugleich dient dieser Bebauungsplan der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

Der Stadtrat der Stadt Dahlen hat in seiner Sitzung am 24.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Dahlen“ beschlossen (umbenannt in Bebauungsplan „Industriegebiet Dahlen“).

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung zusätzlicher Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben
- Sicherung und Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen
- Stabilisierung und Entwicklung der regionalen Wirtschaft und der Bevölkerungszahl und damit Sicherung der gemeindlichen Daseinsvorsorge und Auslastung der Infrastruktur
- Sicherung der Erschließung über die angrenzende Straße „Malkwitzer Weg“ und „Hainstraße“
- Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Ausgleich des Eingriffs durch umweltplanerische Maßnahmen
- Durchführung grünordnerischer Maßnahmen zur Gestaltung des Standortes und Einbindung in den Landschaftraum
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren. Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht nach Anlage 1 (BauGB) beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:2.000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Stadt Dahlen, Gemarkung Dahlen (Stand 12/2025; bereitgestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, GeoSN).

2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)		**Gesetzliche Grundlage**	**Zeitraum/ Datum**
1.	Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Dahlen und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	24.10.2024
2.	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	§ 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	
4.	Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5.	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB	
6.	Veröffentlichung des Planentwurfs mit der Begründung, dem Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
7.	Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8.	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	siehe Planurkunde
9.	Information der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	nach Satzungsbeschluss
10.	Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis Nordsachsen)	§ 10 Abs. 2 BauGB	nach Satzungsbeschluss
11.	Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	siehe Planurkunde

2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Der Umgang und die Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vorgebrachten Belange wird im Laufe des Planverfahrens an dieser Stelle in die Begründung aufgenommen.

3 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von rund 56,72 ha auf. Davon entfallen rund 53,26 ha auf die Teilfläche 1 (TF1), rund 1,23 ha auf die Teilfläche 2 (TF2) und rund 2,24 ha auf die Teilfläche 3 (TF3). Der Geltungsbereich des Industriegebietes (TF1) liegt im Süden der Stadt

Dahlen im Landkreis Nordsachsen. Die TF1 befindet sich östlich der entlang des „Malkwitzer Weges“ bestehenden gewerblichen Nutzungen. Die östliche Grenze bildet der auf dem Flurstück 1040/1 verlaufende Feldweg der noch Teil des Geltungsbereiches ist. Südlich wird das Plangebiet durch die auf dem Flurstück 1032 außerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Hainstraße eingefasst. Die nördliche Grenze bilden die landwirtschaftlichen Flächen auf den Flurstücken 1044 und 1049.

Zusätzlich gehören zwei weitere eigenständige Teilflächen zum Plangebiet (sonstiger Geltungsbereich). Der sonstige Geltungsbereich der Teilfläche 2 (TF2) befindet sich nördlich des Industriegebietes innerhalb eines Dreiecks entlang der Staatsstraße S29.

Der sonstige Geltungsbereich der dritten Teilfläche (TF3) befindet sich östlich des Industrieweges auf dem Flurstück 932/c der Gemarkung Dahlen.

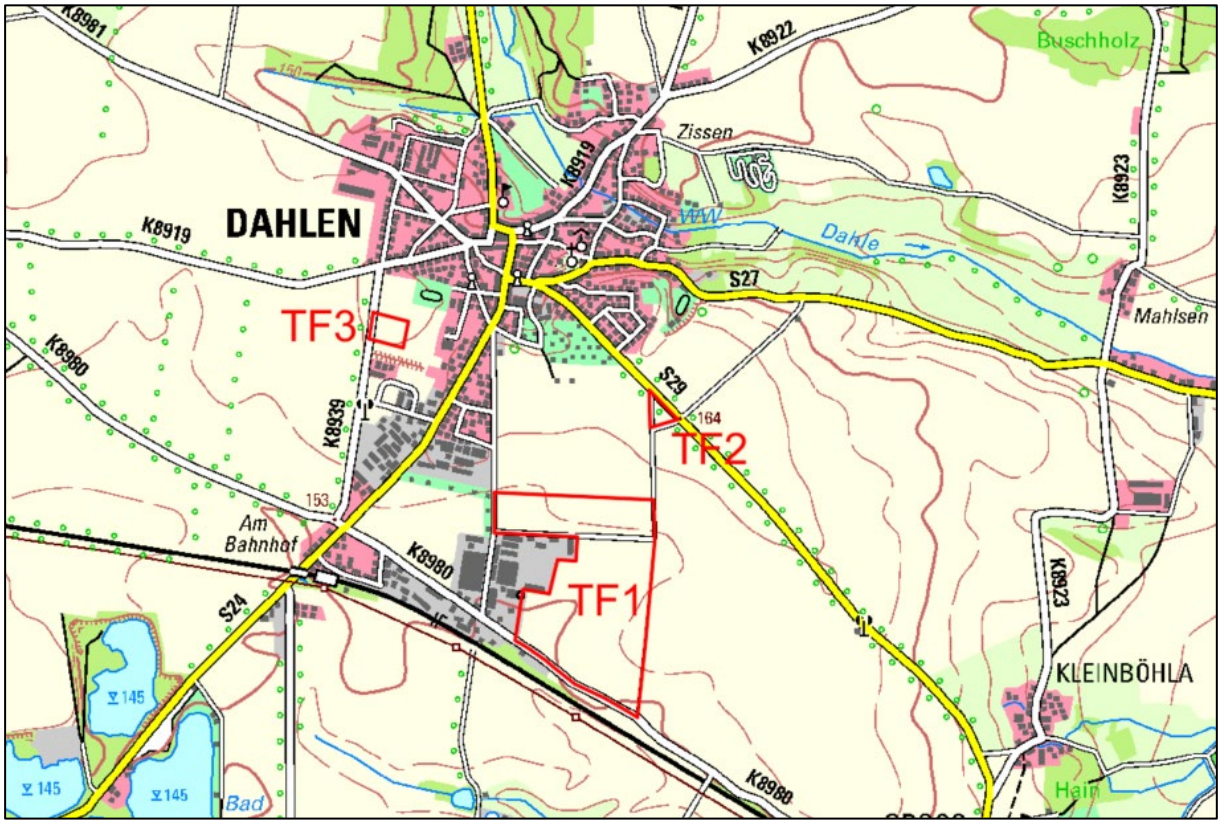


Abb. 1: Lage des Plangebiets (DTK50, unmaßstäblich)

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der TF1 (Industriegebiet) umfasst die Flurstücke 1033/7, 1034/1, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040/1 (tlw.), 1041 und 1043 in der Gemarkung Dahlen auf einer Gesamtfläche von ca. 53,26 Hektar.

Der Geltungsbereich der TF1 wird von den folgenden Flurstücken begrenzt:

- im Norden: Flurstücke 1044 und 1049 der Gemarkung Dahlen (landwirtschaftliche Flächen)
- im Osten: Flurstücke 2385/4, 2385/6, 2386/2, 2387, 2390, 2391, 2394, 2395, 2396/1, 2397/1, 2400, 2401, 2402, 2403/a und 2403 der Gemarkung Dahlen (landwirtschaftliche Flächen)
- im Süden: Flurstück 1032 der Gemarkung Dahlen (Hainstraße)

- im Westen: Flurstück 1033/12, 1033/8, 1034/4, 1034/2, 1034/3, 1033/9, 1033/6, 1033/4, 1033/17 und 1042 Gemarkung Dahlen (Gewerbeflächen und „Malkwitzer Weg“)

Der Geltungsbereich der TF2 (Ausgleichsfläche an der S29) umfasst die Flurstücke 1040/1 (tlw.), 2365/1, 2366/1, 2367/1, 2368/1 und 2369/1 in der Gemarkung Dahlen auf einer Gesamtfläche von ca. 1,23 Hektar.

Der Geltungsbereich der TF2 wird von den folgenden Flurstücken begrenzt:

- im Norden: Flurstücke 1040/2 und 2155 der Gemarkung Dahlen (S29 und Leitungsstreifen)
- im Osten: Flurstücke 2365/2, 2366/2, 2367/2, 2368/2 und 2369/2 der Gemarkung Dahlen (Leitungsstreifen der Staatsstraße S29)
- im Süden: Flurstück 2371/1 und 2371/2 der Gemarkung Dahlen (Feldweg)
- im Westen: Flurstück 1053, 1054 und 1055/3 der Gemarkung Dahlen (landwirtschaftliche Fläche)

Der Geltungsbereich der TF3 (Ausgleichsfläche östlich des Industrieweges) umfasst das Flurstück 932/c in der Gemarkung Dahlen auf einer Gesamtfläche von 2,24 ha.

Der Geltungsbereich der TF3 wird von den folgenden Flurstücken begrenzt:

- im Norden: Flurstück 933/1 der Gemarkung Dahlen (landwirtschaftliche Flächen)
- im Süden und Osten: Flurstück 932/6 der Gemarkung Dahlen (landwirtschaftliche Fläche)
- im Westen: Flurstück 915 der Gemarkung Dahlen („Industrieweg“)

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich (TF1) des Industriegebietes befindet sich am südlichen Rand der Stadt Dahlen. Westlich tangiert der „Malkwitzer Weg“, südlich die „Hainstraße“ den Geltungsbereich. In unmittelbarer Umgebung verläuft südlich des Geltungsbereiches die Bahnstrecke Leipzig-Dresden. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich der TF2 befindet sich rund 450 m nördlich der TF1, innerhalb eines dreieckigen Flächenzuschnitts entlang der Staatsstraße S29. Die Fläche wird im Norden und Osten von der S29 sowie einem begleitenden Leitungsstreifen und im Westen und Süden von einem Feldweg und anschließenden landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Ebenso wie die TF1 wird die TF2 derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Eine bauliche Vorprägung der Fläche ist nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich der TF3 befindet sich rund 1 km nordwestlich der TF1, entlang des Industrieweges. Die Fläche wird im Norden, Süden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen eingerahmt. Im Westen befindet sich besagter Industrieweg. Ebenso wie die TF1 und TF2 wird die TF3 derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Eine bauliche Vorprägung der Fläche ist nicht vorhanden.

4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Der gesamte Geltungsbereich (TF1, 2 und 3) befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. von § 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. § 14 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope

(vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Südlich der Bahnstrecke Leipzig-Dresden verläuft die Schutzgebietsgrenze des LSG „Wermsdorfer Forst“, nordöstlich der S29 die Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Dahlen und ebenfalls nordöstlich des Dahlener Stadtzentrums das Landschaftsschutzgebiet „Dahlener Heide“, das FFH-Gebiet „Dahle und Tauschke“ sowie das Biotop gemäß § 21 SächsNatSchG „Dahle und Tauschke“.

4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Im gesamten Plangebiet (alle drei Teilflächen) sind derzeit keine baulichen Kulturdenkmale und Bodendenkmale in der aktuellen Denkmalliste des Freistaates Sachsen registriert (LFD 2025). Die nächstgelegenen baulichen Denkmäler sind ein Speicherbau südwestlich der TF1 entlang der Hainstraße und eine Lagerhalle in der Bahnhofstraße. Die nächstgelegenen Denkmäler sind durch die Planung nicht betroffen.

Auch noch unbekannt im Boden liegende archäologische Befunde sind geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG.

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

4.4 Altlasten & Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung 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. 3 SächsKrWBodSchG vom 22.02.2019 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich auch keine bekannten Kampfmittelbelastungen.

4.5 Geologie und Baugrund

Geologisch gehört das Stadtgebiet Dahlen (Nordsachsen) zu einer eiszeitlich geprägten Hochlage bzw. Stauchendmoränenregion in der Nordwestsächsischen Tiefebene bzw. im Nordsächsischen Platten- und Hügelland.

Der Baugrund der TF1 besteht im Wesentlichen aus zwei Schichten. Bis in Tiefen von 0,50 m bis 0,75 m unter GOK stehen Auffüllungen, bis mindestens 6 m Tiefe Schmelzwassersand an. Die Deckschicht besteht aus 0,25 m bis 0,50 m (im Mittel 0,40 m) mächtigem, aufgefüllten Mutterboden. Die Auffüllungen unter dem Mutterboden bestehen im Wesentlichen aus mehr

oder weniger sandigen und kiesigen Schluff mit steifer Konsistenz. Der Schmelzwassersand besteht aus einem schwach kiesigen Sand. Bis in Tiefen von 1,0 m bis 3,5 m besitzt der Schmelzwassersand einen höheren Feinkorn-/Schluffanteil. Lokal (2,10 m bis 2,20 m) ist im Schmelzwassersand Geschiebelehm mit geringer Mächtigkeit eingelagert. In Auswertung der Rammsondierungen kann für den Schmelzwassersand von einer mindestens mitteldichten Lagerung ausgegangen werden. Bereiche mit Schlagzahlen N10 < 7 lassen auf eine tendenziell lockere Lagerung bzw. einen höheren Feinkornanteil im Schmelzwassersand schließen.

Im Ergebnis der Baugrunderkundung festgestellten Böden handelt es sich zuoberst um aufgefüllte Schichten mit verbreitet geringer Mächtigkeit, die für die unmittelbare Lastabtragung für die Erschließung und Bebauung im Allgemeinen nicht in Betracht kommen. Für die Lastabtragung geeignet ist der unter den aufgefüllten Schichten anstehende, mehr als 10 m mächtige, mitteldicht gelagerte Schmelzwassersand, der als gut tragfähig und wenig setzungsempfindlich beurteilt wird.

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Verdachtsflächen mit unterirdischen Hohlräumen und außerhalb festgelegter Erdbebenzonen, so dass eine Beanspruchung von Bauwerken durch Erdbeben nicht berücksichtigt werden muss.

Allgemeine Hinweise für die Bauausführung

Da eine Beeinflussung von Bauwerken durch Grundwasser nicht erwartet und die lokale Ausbildung von Sicker- und Schichtenwasser nicht ausgeschlossen wird, werden für die Bauwerksabdichtung Maßnahmen nach DIN 18533-1 für die Wassereinwirkungsklasse W 1.2-E (Abdichtung mit Dränung) empfohlen.

Für die Durchführung der Bauarbeiten sind Baugruben, Fundament- und Rohrgräben auszuheben, die nach DIN 4124 seitlich geböscht oder verbaut werden können. Bei seitlich frei geböschter Sicherung ist in den festgestellten Böden ein Böschungswinkel $\beta \leq 45°$ einzuhalten.

Als Arbeitsraumhinterfüllung von Baugruben, Fundamentgruben und Fundamentgräben sowie als Hauptverfüllung in Rohrgräben ist der Aushub bedingt geeignet. Bindiger Boden (Bodengruppen UL) ist für diese Anwendung nur dann geeignet, wenn er eine halbfeste Konsistenz besitzt.

Für Prüfungen und Verdichtungsnachweise beim Einbau von Erdstoffen sind die Hinweise in der ZTV-StB 17 zu beachten.

Wasserhaltungsmaßnahmen müssen nicht eingeplant werden.

Der Oberboden kann als Oberboden nur dann verwertet werden, wenn die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Der Unterboden mit den analysierten Klassen BM-F1 und BM-0* kann in technischen Bauwerken in den Einbauweisen nach EBV eingesetzt werden. Danach ist auch eine Verwertung im Vorhabengebiet möglich (z.B. bei geotechnischer Eignung zur Verfüllung von Baugruben und Leitungsgräben unter gebundenen Deckschichten). Alternativ ist eine Entsorgung mit der AVV 17 05 04 auf einer dafür geeigneten Deponie möglich.

5 Übergeordnete Planungen

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 ROG aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RP L-WS 2021), verbindlich seit 16.12.2021

5.1 Landesplanung

Mit dem Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) liegt eine raumordnerische Gesamtkonzeption für den Freistaat Sachsen vor. Die Staatsregierung hat den Plan am 12. Juli 2013 als Rechtsverordnung beschlossen. Er wurde im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11/2013 vom 30. August 2013 veröffentlicht und trat am darauffolgenden Tag in Kraft. Am 17. Juni 2025 hat die Sächsische Staatsregierung beschlossen, den aus dem Jahr 2013 stammenden Landesentwicklungsplan neuzufassen. Gegenwärtig befindet sich der Plan in der Entwurfsphase (Phase 2 von 5).

Die Karte des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 (LEP 2013) definiert im Zentrale-Orte-Konzept die Stadt Dahlen als Teil des ländlichen Raumes ohne zentralörtliche Funktion. Die Stadt Dahlen liegt an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden-Leipzig-Erfurt, von der Lagevorteile und strukturelle Entwicklungsimpulse ausgehen.

Gemäß Grundsatz 1.2.3 sollen zur Entwicklung des ländlichen Raumes insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern, um einer Abnahme der Bevölkerungszahl und einer negativen demografischen Entwicklung entgegenzuwirken. Die vorliegende Planung sieht die Schaffung von Arbeitsplätzen vor, was dazu beitragen soll, die sogenannten Push- und Pullfaktoren zu verstärken, die dazu dienen, Menschen in die Stadt zu locken und sie dort zu halten.

Gemäß Grundsatz 2.3.1.1 sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden, um die Ansiedlung neuer sowie die Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe zu fördern. Gemäß dem Grundsatz der Raumordnung in § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG ist der Raum somit im Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie auf ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu entwickeln. Die Ausweisung eines neuen Industriestandortes trägt somit zur Stärkung regionaler wirtschaftlicher Potenziale bei.

Die vorliegende Planung steht dem Grundsatz G 2.2.1.1 des LEP 2013 Sachsen zur Verminderung der Flächenneuinanspruchnahme nicht entgegen. Zwar ist mit dem rund 45 ha großen Industriegebiet eine Neuinanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche verbunden, dieser Flächenbedarf ist jedoch sachlich gerechtfertigt und vergleichsweise flächensparend konzipiert.

Es handelt sich um die Erweiterung eines von Gewerbenutzungen vorgeprägten Standortes unter Ausnutzung der bestehenden Erschließung. Wie in Kapitel 5.2 dargelegt, stehen im Stadtgebiet Dahlen keine ausreichenden Altstandorte oder freien und geeigneten Flächenpotenziale für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben zur Verfügung, um die bestehende Nachfrage nach entsprechenden Flächen zu decken (vgl. Z 2.3.1.3 Regionalplan Leipzig-Westsachsen).

Eine Kompensation durch Entsiegelung wurde vorrangig geprüft, der Stadt Dahlen stehen hierfür jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Der Eingriffs-Ausgleich soll über die im Plan festgesetzten Maßnahmen A1 bis A4 sowie ergänzend über den Erwerb von Werteinheiten aus einer anerkannten Ökokontomaßnahme (A5) erfolgen. Durch die Inanspruchnahme einer bereits anerkannten Ökokontomaßnahme, wird für den verbleibenden Kompensationsbedarf keine zusätzliche landwirtschaftliche Fläche beansprucht.

In der Gesamtabwägung überwiegt das öffentliche Interesse an der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. Kapitel 3) das Interesse an einer weiteren Verminderung der Flächenneuinanspruchnahme, zumal die Planung durch die Anbindung an den Bestand bereits in besonderem Maße flächensparend ist.

Zusätzlich ist gemäß Ziel 2.2.1.4 die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden. Die Festlegung der für eine gewerbliche Nutzung zu entwickelnden Flächen erfolgte nach eingehender Prüfung der potenziellen Flächen mit der Prämisse des Flächenspargebots an Hand dezidierter gesamtstädtischer Untersuchungen zur Eignung von Flächen in integrierter Lage. Insofern fand bereits eine Abwägung der Belange von Ressourcenschutz vs. Neuinanspruchnahme von Flächen statt und es wurde sich für vorliegende Fläche entschieden.

Die Ausweisung eines ca. 45 ha großen Industriegebietes geht mit einer hohen Beanspruchung unversiegelter intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen einher. Umgeben von stark frequentierten Bahn- und Verkehrsflächen und einem angrenzenden Gewerbestandort wird diesen anthropogen vorbelasteten Flächen eine geringe naturschutzfachliche Qualität beigemessen. Die Ausweisung entspricht damit dem Grundsatz 4.1.3.2. der besagt, dass die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für […] Industrie, Gewerbe und Verkehr […] auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden soll.

Entsprechend Ziel 4.1.1.14 ist darauf hinzuwirken, dass landschaftsprägende Gehölze und Baumbestände entlang von Straßen, Wegen und Gewässern sowie im Offenland als Flurelemente erhalten, wiederhergestellt oder entsprechend der kulturlandschaftlichen Eigenart neu angelegt werden. Durch die Festsetzung von Flächen mit Pflanzgeboten im Plangebiet wird dem Ziel 4.1.1.14 entsprochen.

Damit entspricht die vorliegende Planung den Grundsätzen und Zielen des LEP.

5.2 Regionalplanung

Ein Regionalplan stellt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung regionsspezifisch dar. Er bildet den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur. Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 wurde durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11.12.2020 beschlossen, am 02.08.2021 durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung genehmigt und ist mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021 in Kraft getreten.

Die Stadt Dahlen wird im Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 als Grundzentrum beschrieben und liegt im LEADER-Gebiet für die Entwicklung des ländlichen Raumes (Sächsisches Zweistromland-Ostelbien). Gemäß Ziel 1.3.4 sind in den zentralen Orten die Standortvoraussetzungen für bedarfsgerechte Ansiedlung von Gewerbe in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen zu schaffen. Auch sind gemäß Z 1.3.8 Grundzentren als Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken. Die Planung schafft die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetrieben und entspricht somit den vorausgegangenen Zielen. Durch die unmittelbare Lage zwischen den Städten Oschatz, Wurzen und Riesa können zusätzlich Synergieeffekte genutzt und kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten umgesetzt werden.

Gemäß Ziel 2.2.1.7 soll eine ausgewogene Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unter gleichzeitiger Vermeidung von Nutzungskonflikten unterstützt werden. Aufgrund der besonderen Zweckbestimmung des vorliegenden Bebauungsplans als eingeschränktes Industriegebiet wird innerhalb des Plangebiets selbst keine Funktionsmischung angestrebt. Vielmehr erfolgt eine räumliche Konzentration gewerblicher

und industrieller Nutzungen, während insbesondere Wohnnutzungen sowie weitere schutzbedürftige Nutzungen ausgeschlossen werden. Hierdurch sollen Nutzungskonflikte mit empfindlichen Nutzungen vermieden und die Voraussetzungen für eine geordnete gewerblich-industrielle Entwicklung geschaffen werden. Gleichzeitig bleibt durch die räumliche Nähe zum Siedlungsbereich der Stadt Dahlen eine funktionale Verknüpfung zwischen Wohn- und Arbeitsstandorten auf gesamtstädtischer Ebene erhalten.

Gemäß Z 2.3.1.3 sollen 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. Da in Dahlen keine geeigneten freien Industrie- und Gewerbeflächen in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen ist eine Neuausweisung notwendig.

Gemäß Grundsatz 4.1.3.1 ist die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Aufgrund der größtenteils schon vorhandenen Erschließung und des Anschlusses an weitere Gewerbeflächen sind die planerischen Voraussetzungen des Plangebiets, auch in Bezug auf die Flächenverfügbarkeit, im Stadtgebiet als optimal zu bewerten. Zusätzlich werden hauptsächlich bereits anthropogen vorbelastete Ackerflächen in Anspruch genommen, denen eine geringe naturschutzfachliche Qualität beigemessen wird.

Gemäß Grundsatz 4.2.1.1 soll die Landwirtschaft in der Region unter Beachtung der Belastbarkeit des Naturhaushalts so erhalten und entwickelt werden, dass sie nachhaltig ihre Aufgaben zur Sicherung von Wertschöpfung und Einkommen im ländlichen Raum, zur Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und der Wirtschaft mit Rohstoffen, zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und der biologischen Vielfalt, zur Kulturlandschaftspflege und Erholungsvorsorge sowie zur Gewinnung erneuerbarer Energien wahrnehmen kann. Die Größe der in Anspruch genommenen Ackerfläche stellt im Vergleich zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im gesamten Stadtgebiet einen untergeordneten Anteil dar, so dass von einer spürbaren Beeinträchtigung der Landwirtschaft nicht auszugehen ist.

Die vorliegende Planung trägt den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen 2021 Rechnung. Die Erweiterung des Gewerbestandortes um Flächen, die künftig für die industrielle Nutzung zur Verfügung stehen, fördert die kommunale und regionale Wirtschaft sowie Siedlungsentwicklung und bietet Möglichkeiten zur Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe und Wertschöpfungsketten.

5.3 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Dahlen liegt derzeit kein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Der Bebauungsplan „Industriegebiet Dahlen" wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt und ist bei der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landratsamt Landkreis Nordsachsen, zur Genehmigung einzureichen.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

Dringende Gründe sind anzunehmen, wenn die Gründe, die für eine sofortige Aufstellung des Bebauungsplans sprechen, erheblich gewichtiger sind als das Festhalten an dem in § 8 BauGB vorgesehenen Verfahren, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss. Dringende Gründe liegen beispielsweise dann vor, wenn die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplans zur Vermeidung erheblicher Nachteile für die Gemeindeentwicklung erforderlich ist oder dringende im öffentlichen Interesse liegende Vorhaben verwirklicht werden sollen. Vorliegend ergeben sich die dringenden Gründe aus

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe c BauGB, da der Bebauungsplan der Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen und somit der Schaffung von Arbeitsplätzen und Wertschöpfung im ländlichen Raum dient. Aufgrund fehlender Alternativflächen, bei entsprechender Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken, würde sich eine Verzögerung der Planung negativ auf die wirtschaftliche bzw. kommunale Entwicklung auswirken.

Die gegenständliche Planung entspricht somit den planerischen Entwicklungszielen der Stadt für die Flächen im Geltungsbereich. Eine erhebliche Beeinträchtigung öffentlicher Belange kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausgeschlossen werden.

6 Planungsüberlegungen und –alternativen

Die Erforderlichkeit des aufzustellenden Bebauungsplans ergibt sich aus dem Willen der Stadt Dahlen, weitere Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe entsprechend dem prognostizierten Bedarf und der derzeitigen Nachfrage im Stadtgebiet konzentriert an diesem Standort bereitzustellen. Die Ermittlung potenziell geeigneter Flächen für Industrie und Gewerbe innerhalb des Stadtgebiets erfolgt nach den Vorgaben der Raumordnung auf Ebene der Landes- und Regionalplanung unter Berücksichtigung der ortskonkreten Belange (z.B. Flächenverfügbarkeit, Akzeptanz in der Bevölkerung).

An das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese sind durch die angrenzenden Infrastrukturachsen (Bahn, Staatsstraßen) und die benachbarten Gewerbeflächen stark vorbelastet und ohne besondere ökologische oder ästhetische Funktion.

Die Erweiterung eines bestehenden Gebietes ist sinnvoller Weise nur auf den unmittelbar angrenzenden und verfügbaren Flächen zielführend und aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und bereits hergestellter öffentlichen Akzeptanz anzustreben.

7 Geplante bauliche Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein eingeschränktes Industriegebiet GIe gemäß § 9 BauNVO, unterteilt in die Teilgebietsflächen GIe1, GIe2, GIe3 und GIe4 festgesetzt. Die Festsetzung resultiert aus den Untersuchungsergebnissen der Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplan (Geräuschimmissionsprognose Lücking & Härtel GmbH, vom 28.08.2026, vgl. Anlage 2). Es handelt sich um ein in Bezug auf die Schallemissionen eingeschränktes Industriegebiet.

Innerhalb der Teilgebiete GIe1, GIe2, GIe3 und GIe4 sind folgende Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, sofern sie räumlich und funktional dem am Standort ansässigen Betrieb zugeordnet sind („Werksverkauf“) und die dem Verkauf dienende Fläche maximal 800 m² beträgt

Innerhalb der Teilgebiete GIe1, GIe2, GIe3 und GIe4 sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Verteilzentren für den Einzelhandel, Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste sowie für Baustoffe und Baumaterialien,
- Freiflächenphotovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- Windenergieanlagen,
- Werbeanlagen als Hauptnutzung,
- Vergnügungsstätten.

Begründung:
Aufgrund der Ergebnisse der Geräuschkontingentierung erfolgt eine Gliederung in die Teilgebietsflächen GIe1 bis GIe4. Über diese schalltechnisch begründete Gliederung hinaus wird auf eine weitergehende räumliche oder nutzungsbezogene Differenzierung der Industriegebietsflächen verzichtet, um innerhalb des durch die Festsetzungen vorgegebenen Rahmens eine möglichst große Flexibilität für die Ansiedlung unterschiedlicher Gewerbe- und Industriebetriebe zu gewährleisten.

Die Zulässigkeit von Nutzungen, die nicht dem produzierenden Bereich zuzuordnen sind, soll demgegenüber beschränkt werden. Untergeordnete, ansonsten nach der Baunutzungsverordnung allgemein zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen. Für derartige Nutzungen stehen an anderen Standorten ausreichend Angebote zur Verfügung.

Die Festsetzungen sind darüber hinaus erforderlich, um die Flächen für Unternehmen des produzierenden Gewerbes vorzuhalten und nicht in Konkurrenz zu anderen Nutzungen zu stehen.

Einzelhandel:
In den festgesetzten Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, da diese dem Planungsziel, an diesem Standort überwiegend Flächen für eine industrielle Nutzung zur Verfügung zu stellen, zuwiderlaufen würden.

Die Festsetzung enthält eine Öffnung, die es Unternehmen ermöglichen soll, selbst produzierte Waren, direkt am Standort zu verkaufen. Dies stellt eine Sonderform des Handels dar, bezeichnet als „Werksverkauf“, der nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig ist. So ist der Nachweis zu erbringen, dass der Verkauf räumlich und fachlich der am Standort stattfindenden Produktion, Ver- oder Bearbeitung oder Reparatur zugeordnet ist. Die Größe der dem Verkauf der Sortimente dienenden Fläche (Verkaufsfläche) darf maximal 800 m² betragen.

Windenergieanlagen:
In Beachtung der Bindung der Stadt Dahlen an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden selbständige Windenergieanlagen innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes ausgeschlossen.

Im derzeit wirksamen Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 sind Vorrang- und Eignungsgebiete für die Windenergienutzung festgelegt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich außerhalb dieser Gebiete. Nach den derzeit wirksamen regionalplanerischen Festlegungen ist die Windenergienutzung damit räumlich auf die hierfür vorgesehenen Vorrang- und Eignungsgebiete konzentriert.

Zugleich führt der Regionale Planungsverband Leipzig-Westsachsen gegenwärtig die Teilfortschreibung „Erneuerbare Energien“ durch. Der 2. Entwurf der Teilfortschreibung wurde

im Jahr 2026 zur Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt und sieht eine Neufestlegung von Vorranggebieten Windenergienutzung auf Grundlage der aktuellen bundes- und landesrechtlichen Vorgaben vor. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen; die darin enthaltenen Festlegungen besitzen daher noch nicht die Bindungswirkung des wirksamen Regionalplans. Der weitere Verfahrensstand ist im Zuge der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Unabhängig von der regionalplanerischen Steuerung verfolgt die Stadt mit dem vorliegenden Bebauungsplan das städtebauliche Ziel, die Bauflächen vorrangig für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben des produzierenden Bereichs vorzuhalten. Selbständige Windenergieanlagen würden Flächen innerhalb des Industriegebietes dauerhaft in Anspruch nehmen und damit in Konkurrenz zu diesem Planungsziel treten. Sie werden daher gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen.

Freiflächenphotovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung:
Auch Photovoltaikanlagen wären eine in einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO zulässige Nutzung. Auf Grund des großen Flächenbedarfs derartiger Anlagen sowie der Ansiedlungsorientierung auf produzierende Betriebsbereiche ist ein Ausschluss von Photovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung geboten, um das Flächenpotenzial der mit hohem finanziellem Aufwand erschlossenen Flächen effektiv zu nutzen.

Gegen eine Nutzung der nicht für gewerbliche Zwecke vorgesehenen Flächen für Photovoltaik spricht insbesondere, dass mit dem im Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in verschiedene Schutzgüter in unmittelbar räumlicher Nähe ausgeglichen werden soll. Alternativ ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude oder als untergeordnete, unselbständige Nebenanlage innerhalb des Plangebietes möglich.

Verteilzentren für den Einzelhandel, Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste sowie für Baustoffe und Baumaterialien
Bei Verteilzentren für den Einzelhandel, für Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste sowie für Baustoffe und Baumaterialien als eigenständige Hauptnutzung handelt es sich in der Regel um Nutzungen mit einem relativ großen Flächenverbrauch, die aufgrund ihrer Charakteristik nur wenig Arbeitsplätze bieten können. Diese Nutzungen widersprechen den Planungszielen, weil im Plangebiet vorwiegend höherwertige verarbeitende Gewerbebetriebe sowie industrienahe Dienstleistungen und arbeitsplatzintensive Nutzungen angesiedelt werden sollen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten
Die ausgeschlossenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten widersprechen der stadtentwicklungsplanerischen und städtebaulichen Zweckbestimmung des Plangebietes. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Stadtgebiet besser geeignete Flächen zur Deckung des Bedarfs zur Verfügung.

Wohnungen
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Diese Festsetzung verhindert eine weitere Einschränkung des Industriegebietes durch Zulassung einer möglichen schutzwürdigen Bebauung innerhalb des Industriegebietes.

Werbeanlagen als Hauptnutzung
Der Ausschluss von Werbeanlagen als Hauptnutzung begründet sich ebenso mit der gewollten intensiven und ausschließlichen Industrienutzung der mit hohem Aufwand erschlossenen Flächen. Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung widersprechen den städtebaulichen

Zielen des Bebauungsplanes, d. h. der städtebaulichen Zweckbestimmung des Plangebietes. Sonstige Werbeanlagen i. S. der Zulässigkeit an der Stätte der Leistung sind im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen nach SächsBO zu beurteilen.

Geräuschkontingentierung
Durch das Industriegebiet darf der zulässige Gesamtimmissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Dies wird sichergestellt, indem ein gegenüber den Orientierungswerten der DIN 18005 um 6 dB reduzierter Planwert angesetzt wird, um dem Rücksichtnahmegebot aufgrund potenziell vorhandener Vorbelastung Genüge zu tun.

Für das Plangebiet wurde auf Basis dieser Ausgangswerte eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Ziel ist es, dass an den Immissionsorten die zulässige Gesamtimmission gemäß den Orientierungswerten der DIN 18005 tags und nachts nicht überschritten wird. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung werden für die Teilgebietsflächen GIe1, GIe2, GIe3 und GIe4 jeweils die folgenden Emissionskontingente festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Tab. 2: Emissionskontingente im Plangebiet

Teilfläche	Größe in m²	$L_{EK, Tag}$ in dB	L_{EK}, Nacht in dB
GIe1	33.459	53	45
GIe2	77.977	58	50
GIe3	25.125	54	48
GIe4	297.949	65	50

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis J darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch LEK + $_{LEK,ZUS}$ ersetzt werden (Tab. 3).

Tab. 3: Zusatzkontingente im Plangebiet

Richtungssektor	Anfang [°]	Ende [°]	Zusatzkontingent Tag in dB	Zusatzkontingent Nacht in dB
A	277,3	295,6	0	5
B	295,6	332,5	5	3
C	332,5	346,7	7	6
D	346,7	24,9	2	0
E	24,9	107,7	14	13
F	107,7	110,9	7	6
G	110,9	139,2	11	10
H	139,2	206,1	10	9
I	206,1	257,3	6	5
J	257,3	277,3	1	0

Die Winkelangaben für LEK,ZUS beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: X = 33 360 894 (Rechtswert), Y = 5 690 982 (Hochwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°, Osten 90°, Süden 180°, Westen 270°.

Die Emissionskontingente sowie die Zusatzkontingente werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz zielen auf die Wahrung gesunder Wohn- um Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und dienen dem Schutz vor umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt i.S. des § 1 Abs. 7 BauGB. Damit wird im Plangebiet und an den umliegenden Immissionsorten die Einhaltung der einschlägigen Richtwerte gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gewährleistet.

Mit den Festsetzungen erfolgt eine Gliederung der Nutzungen im Plangebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO. Mit den aus der Geräuschkontingentierung abgeleiteten Werten ist für alle vier Teilgebietsflächen demnach eine Einschränkung der möglichen Schallemissionen erforderlich. Eine sinnvolle industrielle beziehungsweise gewerbliche Nutzung, die dem Charakter eines Industriegebiets entspricht, ist dennoch grundsätzlich möglich.

Zum noch ausstehenden Abgleich der schalltechnischen Flächenansätze mit der aktuellen Flächenbilanz wird auf Kapitel 9.1 verwiesen.

Die mit der Planung verfolgte Nutzung, vor allem als Standort für produzierendes Gewerbe und industrienahe Dienstleistungen, ist mit den festgesetzten Emissionskontingenten sichergestellt. Der Gebietscharakter eines Industriegebiets bleibt dabei gewahrt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird damit hinreichend geregelt.

<u>Grundflächenzahl</u>
Für das eingeschränkte Industriegebiet mit den Teilflächen GIe1, GIe2, GIe3 und GIe4 ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Für die Ermittlung der maßgebend zulässigen überbaubaren Grundfläche ist der § 19 Abs. 3 BauNVO anzuwenden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen innerhalb der Teilgebietsflächen GIe1, GIe2, GIe3 und GIe4 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO mittels Division der mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen durch die anrechenbare Grundstücksfläche ermittelt. Die Festsetzung orientiert sich an einer für ein Gewerbegebiet notwendigen Bebaubarkeit. Somit kann Neuansiedlungen genügend Spielraum zur Bebaubarkeit gegeben werden, 20 Prozent der Flächen sind nicht überbaubar und ermöglichen eine Durchgrünung.

Begründung:
Das Angebot an Flächen, die über eine Eignung für eine industrielle Nutzung verfügen, ist im Stadtgebiet von Dahlen begrenzt. Ziel ist deshalb eine optimale Nutzung dieser Flächen für die vorgenannte Art der baulichen Nutzung. Dem wird mit der Festsetzung der nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Obergrenze der GRZ Rechnung getragen.

Dies ist erforderlich, um die notwendigen baulichen und sonstigen Anlagen für Industriebetriebe (z.B. Hallen, Aufstellflächen, Lagerflächen, Anliefer- und Bewegungsflächen) komprimiert am Standort unterzubringen.

Die GRZ von 0,8 wird auch dadurch begründet, dass gleichzeitig wesentliche Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet bewusst außerhalb der festgesetzten Industriegebiete geplant sind. So dienen die internen Kompensationsmaßnahmen der Eingrünung und Gliederung des Plangebietes und werden in ökologisch und für den Biotopverbund sinnvoller Weise konzentriert angeordnet bzw. an vorhandene Gehölzstrukturen angebunden. Dies erfolgt im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen wird im Industriegebiet auf maximal 180 m ü. NHN (Bezugssystem DHHN2016) festgesetzt. Die Festsetzung gilt einheitlich für die Teilgebietsflächen GIe1, GIe2, GIe3 und GIe4.

Die festgesetzte Höhe darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch für die Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten erforderlichen Bauteile, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie durch sonstige technische Aufbauten (z.B. Antennen und Kameramasten) um maximal 5,0 m überschritten werden.

Schornsteine sind von der festgesetzten Höhenbegrenzung ausgenommen, soweit sich ihre Höhe aus den Anforderungen des Immissionsschutzes, insbesondere den Ableitbedingungen nach TA Luft, Nummer 5.5, ergibt.

Begründung:
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für das gesamte eingeschränkte Industriegebiet einheitlich als absolute Höhenmarke von 180 m ü. NHN festgesetzt. Damit wird dem nach Süden abfallenden Geländeverlauf innerhalb des Plangebiets Rechnung getragen. Während im nördlichen, höher gelegenen Bereich die zulässige Gebäudehöhe gegenüber dem Gelände geringer ausfällt, ergibt sich im südlichen, tiefer gelegenen Bereich ein größerer nutzbarer Höhenspielraum. Es ergibt sich am niedrigsten Punkt des Plangebietes von ca. 147 m ü. NHN eine maximale Bauhöhe ohne Aufbauten von 33 m. Diese Regelung ermöglicht eine städtebaulich einheitliche Kubatur der baulichen Anlagen über das gesamte Plangebiet hinweg, unabhängig von der jeweiligen Geländehöhe des einzelnen Baugrundstücks.

Die zulässige Überschreitung um bis zu 5,0 m für technische Aufbauten wie Reparatur- und Wartungsbauteile, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie für sonstige technische Aufbauten (z.B. Antennen und Kameramasten) trägt dem betriebstypischen Bedarf produzierender und lagernder Gewerbebetriebe Rechnung, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild grundlegend zu beeinträchtigen.

Schornsteine werden von der Höhenbegrenzung ausgenommen, da sich deren erforderliche Höhe nach den immissionsschutzrechtlichen Ableitbedingungen richtet. Nach TA Luft, Nummer 5.5, ist die Ableithöhe unter anderem abhängig vom Massenstrom der emittierten Schadstoffe, der Abgasgeschwindigkeit und der Umgebungsbebauung zu berechnen und lässt sich daher nicht als fester Meterwert vorwegnehmen. Eine starre Höhenbegrenzung würde die immissionsschutzrechtlich erforderliche Ableitung der Abluft im Einzelfall verhindern und produzierendes Gewerbe unangemessen einschränken.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise:
Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Abstand zu errichten. Gebäudelängen größer als 50 m sind zulässig.

Die Grenzabstände zu den äußeren Grundstücksgrenzen gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO sind einzuhalten.

Begründung:
Auf Grund der gewollten weitgehenden Flexibilität der Nutzung der gewerblichen Bauflächen sowie der Spezifik von Industrie- und Gewerbebauten mit einer betriebsbedingt großmaßstäbigen Baustruktur wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Diese Festsetzung ermöglicht größere Gebäudelängen als 50 m, gleichzeitig werden jedoch die Regelungen der offenen Bauweise als gültig erklärt, um die seitlichen Grenzabständen zu den Grundstücksgrenzen zu sichern.

Die Pflicht zur Einhaltung seitlicher Grenzabstände bleibt wie bei einer offenen Bauweise bestehen.

Überbaubare Grundstücksfläche:
Zur hinreichenden Bestimmung der Lage von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der Baugebiete wird zeichnerisch die überbaubare Grundstücksfläche mittels einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Diese verläuft in einem Abstand von 3,0 m zu den Verkehrsflächen, den angrenzenden privaten Grünflächen sowie dem Geltungsbereich, sofern sie direkt angrenzen. Die 3,0 m stellen ein städtebauliches Mindestmaß dar, das der Gliederung des Plangebiets und der Freihaltung eines Mindestabstands zu den Randbereichen dient.

Von dieser städtebaulichen Festsetzung unberührt bleibt die bauordnungsrechtliche Pflicht zur Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 SächsBO. Nach § 6 Abs. 5 SächsBO beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m; bei Gebäuden mit einer Wandhöhe H von mehr als 15 m kann die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche daher größer als die festgesetzte 3,0 m Baugrenze ausfallen. Die Einhaltung der jeweils tatsächlich erforderlichen Abstandsfläche ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gesondert nachzuweisen und bleibt von der planungsrechtlichen Baugrenze unberührt.

7.4 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebiets werden zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen als Stichstraßen mit jeweils einem Wendehammer festgesetzt. Diese erschließen das Industriegebiet von Westen und Süden und schließen im Süden an die Hainstraße sowie im Westen an den Malkwitzer Weg an. Eine Verbindung der beiden Straßenverkehrsflächen untereinander innerhalb des Plangebiets und somit eine Durchfahrung des Gebietes auf öffentlichen Straßen ist nicht vorgesehen. Die Straßenverkehrsflächen werden mit einer durchgehenden Breite von 16,0 m festgesetzt.

Begründung:
Auf eine Verbindung der beiden Straßenverkehrsflächen untereinander wird bewusst verzichtet, um eine möglichst große, zusammenhängende und damit für Investoren attraktive Industriegebietsfläche zu erhalten. Eine durchgehende Ringerschließung würde das Plangebiet unnötig zerschneiden und die Bildung großflächiger, ungeteilter Baugrundstücke erschweren.

Die Straßenverkehrsflächen erhalten eine Breite von 16,0 m. Diese Dimensionierung ermöglicht die Unterbringung der Fahrbahn, eines Geh- und Radwegs sowie eines Leitungsgrabens beziehungsweise Kanals innerhalb der festgesetzten Fläche. Die konkrete Aufteilung des Straßenquerschnitts bleibt der nachgelagerten Ausführungsplanung vorbehalten und wird an dieser Stelle nicht abschließend festgesetzt.

Am nordöstlichen Wendehammer der östlichen Stichstraße wird bewusst auf eine bauliche Schließung der Wendeanlage verzichtet, sodass die Straßenverkehrsfläche perspektivisch über die Plangebietsgrenze hinaus fortgeführt werden könnte. Damit bleibt die Option offen, langfristig eine Verbindung zur Staatsstraße S 29 herzustellen und das Plangebiet auf diesem Weg zusätzlich an das übergeordnete Straßennetz anzubinden. Eine Festsetzung dieser Anbindung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegt und einem gesonderten Verfahren vorbehalten bleibt.

7.5 Grünflächen

Innerhalb der Teilfläche 1 (TF1) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen mit einer Gesamtfläche von rund 5,76 ha festgesetzt. Sie befinden sich insbesondere entlang der nordwestlichen, östlichen und südwestlichen Randbereiche des Industriegebiets und dienen der Eingrünung und landschaftlichen Einbindung des Plangebiets sowie der Sicherung und Entwicklung ökologisch wirksamer Freiflächen.

Die privaten Grünflächen gliedern sich in die Kompensationsmaßnahmen A1 – Anlage einer dreireihigen Hecke mit einer Fläche von rund 2,57 ha und A2 – Anlage eines extensiv genutzten Grünlands mit einer Fläche von rund 2,74 ha sowie in das zum Erhalt festgesetzte vorhandene Feldgehölz mit einer Fläche von rund 0,45 ha. Die Grünflächen werden entsprechend ihrer jeweiligen Zweckbestimmung zusätzlich mit den erforderlichen Maßnahmenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. Nr. 25 BauGB überlagert.

Mit der Maßnahme A1 wird insbesondere eine wirksame Eingrünung des Industriegebiets gegenüber der angrenzenden freien Landschaft geschaffen. Die Maßnahme A2 ergänzt diese Eingrünung durch die Entwicklung extensiv genutzter Grünlandflächen und trägt zugleich zur ökologischen Aufwertung der bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen bei. Das vorhandene Feldgehölz entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze wird als bestehende, ökologisch wertvolle Gehölzstruktur dauerhaft erhalten.

Die außerhalb der TF1 gelegenen Teilflächen TF2 und TF3 stellen demgegenüber keine privaten Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB dar. Sie werden als räumlich getrennte Maßnahmenflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb der rund 1,23 ha großen TF2 wird die Kompensationsmaßnahme A3 – Anlage einer Streuobstwiese umgesetzt. Die rund 2,24 ha große TF3 dient der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme A4 – Anlage eines extensiv genutzten Grünlands.

Durch die Einbeziehung der TF2 und TF3 als eigenständige Teilflächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die dort vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen unmittelbar planungsrechtlich gesichert. Die näheren Vorgaben zur Herstellung, Entwicklung und Pflege der Maßnahmen A1 bis A4 werden in den textlichen Festsetzungen sowie im Umweltbericht konkretisiert.

7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft innerhalb der privaten Grünfläche eine bestehende, erdverlegte Mittelspannungskabeltrasse der enviaM. Die Trasse quert dort die Fläche der Maßnahme A2 (extensiv genutztes Grünland). Die gekennzeichnete Fläche ist als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der enviaM Mitteldeutsche Energie AG zu belastende Fläche festgesetzt. Das Leitungsrecht sichert den Bestand, den Betrieb sowie die Unterhaltung, Erneuerung und Erweiterung der dort verlegten Mittelspannungskabeltrasse einschließlich des zugehörigen Schutzstreifens von 3,0 m.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der envia Mitteldeutsche Energie AG gewährleistet, dass die Leitung sowie der erforderliche Schutzstreifen von 3,0 m (jeweils rechts und links der Leitung) dauerhaft von entgegenstehender Bebauung freigehalten wird und ein jederzeitiger Zugang für Wartungs-, Instandsetzungs- und Erweiterungsarbeiten gewährleistet bleibt. Da die Maßnahme A2 lediglich in einer extensiven Grünlandansaat ohne Gehölzpflanzung besteht, ergibt sich hieraus kein Konflikt mit dem Schutzstreifen der Leitung; die Ansaat kann innerhalb des Schutzstreifens unverändert erfolgen.

Die innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Malkwitzer Wegs erdverlegte Mittelspannungsleitung der enviaM bedarf dagegen keiner gesonderten Festsetzung eines Leitungsrechts. Verlegung und Betrieb von Versorgungsleitungen innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind bereits durch die straßenrechtliche Widmung sowie den zwischen der Stadt Dahlen und dem Netzbetreiber bestehenden Wegenutzungsvertrag nach § 46 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) abgedeckt.

Innerhalb der Flurstücke 1036 und 1043 der Gemarkung Dahlen befinden sich zudem erdverlegte Leitungen zur Beregnung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen. Für das Flurstück 1043 ist hierfür eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Umnutzung der Flächen zu einem Industriegebiet entfällt der Zweck dieser Beregnungsleitungen; sie sind im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten zurückzubauen. Eine Festsetzung eines Leitungsrechts nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist für sie daher nicht erforderlich. Die für das Flurstück 1043 bestehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zur Löschung zu bringen.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über zwei neu herzustellende öffentliche Verkehrsflächen, die an das bestehende Straßennetz angebunden werden. Die Anbindung erfolgt im Nordwesten an den „Malkwitzer Weg“ und im Süden an die „Hainstraße“. Der „Malkwitzer Weg“ führt in das nördlich des Plangebiets gelegene Stadtzentrum von Dahlen. Ab Höhe des Flurstücks 2768/10 dürfen Fahrzeuge in Richtung Norden ein Gewicht von 7,5 t nicht überschreiten. In Richtung Süden führt der „Malkwitzer Weg“ auf die Hainstraße. Über die „Hainstraße” erfolgt in östlicher Richtung die Anbindung an die Staatsstraße S29. Von der S29 ausgehend ist in südöstlicher Richtung die Bundesstraße B6 erreichbar. Diese verbindet regional die Städte Wurzen und Oschatz und überregional die Städte Leipzig und Dresden miteinander.

In nordöstlicher Richtung ist über die S29, S27 und S30 Belgern-Schildau erreichbar. Über das dortige Straßennetz bestehen Verbindungen in Richtung Torgau mit Anschluss an die Bundesstraßen B87, B182 und B183. Hierdurch wird eine gute Erreichbarkeit des nördlichen Landkreises Nordsachsen sowie der angrenzenden Regionen sichergestellt.

Über die Bundesstraßen B 107 und B 169 erfolgt der Anschluss an die nächstgelegene Autobahn A14.

Westlich entlang der „Hainstraße“ befindet sich der Bahnhof Dahlen in ca. 1,5 km Entfernung. Der Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Leipzig-Dresden.

Westlich des Plangebiets befinden sich im Bereich der Bahnhofstraße die Bushaltestellen „Dahlen (Sachsen), Gewerbestr.“ und „Dahlen (Sachsen), Bildungswerk“. Diese werden durch die Regionalbuslinien 785, 816 und 819 der Nordsachsen Mobil GmbH bedient. Die Linie 816 verkehrt als TaktBus zwischen Dahlen, Wermsdorf und Mügeln und stellt damit die regelmäßigste Busanbindung des Standortumfeldes dar. Die Linien 785 und 819 ergänzen das Angebot in Richtung Torgau beziehungsweise Oschatz. Am ZOB Dahlen bestehen weitere Umsteigemöglichkeiten, insbesondere zur PlusBus-Linie 781 zwischen Torgau, Dahlen und Oschatz, die im Grundangebot stündlich verkehrt. Der Bahnhof Dahlen befindet sich westlich des Plangebiets und bietet Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr. Insgesamt ist das Plangebiet damit an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine Bushaltestelle unmittelbar innerhalb oder an der Grenze des geplanten Industriegebietes besteht derzeit jedoch nicht.

Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen im umliegenden Bereich des Plangebietes ist im Rahmen der Planung berücksichtigt worden. Sofern erforderlich, werden Maßnahmen zum Ausbau im Zuge der weiteren Erschließungsplanung konkretisiert.

Die Dimensionierung und Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich an den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Die Querschnittsgestaltung erfolgt entsprechend dem Regelquerschnitt „Gewerbestraße“ gemäß Nr. 9.2 (RASt 06, Bild 35). Die vorgesehenen Verkehrsflächen sind auf die Anforderungen des gewerblichen und industriellen Verkehrs ausgelegt und gewährleisten eine, den zu erwartenden Verkehrsbelastungen, angemessene Erschließung.

Durch die Anbindung der neuen öffentlichen Verkehrsflächen an das bestehende Verkehrsnetz wird eine funktionale Einbindung des Industriegebietes an das übergeordnete Straßennetz sichergestellt. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für eine geordnete innerbetriebliche Erschließung der einzelnen Baugrundstücke sowie eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung geschaffen.

Die konkrete innerbetriebliche Erschließung der einzelnen Baugrundstücke wird im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgelegt. Hintergrund ist, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist, welche Unternehmen sich im Plangebiet ansiedeln werden und welche Flächen- sowie Erschließungsanforderungen sich hieraus ergeben. Insbesondere Größe, Zuschnitt und betriebliche Abläufe der künftigen Gewerbe- und Industriebetriebe haben maßgeblichen Einfluss auf die Anordnung der Baugrundstücke sowie den Verlauf der Erschließungsstraßen.

Um eine bedarfsgerechte und wirtschaftliche Entwicklung des Industriegebiets zu ermöglichen, wird auf eine verbindliche Festlegung der inneren Verkehrserschließung im Rahmen dieses Bebauungsplans verzichtet. Dadurch bleibt die notwendige Flexibilität erhalten, die Erschließungsstruktur an die tatsächlichen Ansiedlungsvorhaben und deren verkehrliche Anforderungen anzupassen.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sollen teilweise in die neu angelegten Verkehrsflächen integriert werden bzw. sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nach den geltenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen nachzuweisen.

Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr soll in der Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt werden.

8.2 Trinkwasserversorgung

Im Plangebiet ist der Wasserverband Döbeln-Oschatz als Aufgabenträger der öffentlichen Wasserversorgung für die Trinkwasserversorgung zuständig.

Gemäß Stellungnahme liegen in dem Vorhabengebiet keine Trinkwasserleitungen des Wasserverbandes vor. Die Erschließung des Gebietes hat hinsichtlich der öffentlichen Trinkwasserversorgung als Neubauprojekt zu erfolgen. Für die innere Erschließung kann eine Anbindung an die bestehende Leitung 100 AZ nördlich des Plangebietes im Bereich des „Molkereiweges“/„Malkwitzer Weg“ hergestellt werden. Südwestlich bzw. südlich des Plangebietes verläuft im Bereich der „Hainstraße“ eine Trinkwasserleitung aus PE-HD mit den Abmessungen 110 × 10 mm. In diesem Bereich kann die Anbindung des Anschlusspunktes 2 der inneren Erschließung erfolgen.

Die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz ist in Abstimmung mit dem Wasserverband Döbeln-Oschatz zu planen und herzustellen.

8.3 Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Abwasserverbandes „Untere Döllnitz". Nach Auskunft des Abwasserverbandes befinden sich innerhalb des Vorhabengebietes keine vorhandenen Abwasserkanäle oder Grundstücksanschlussleitungen. Die derzeit genutzten Gebäude im Umfeld des Plangebietes verfügen über dezentrale Abwasserentsorgungsanlagen.

Im Zuge der Planaufstellung wurden durch den zuständigen Abwasserverband ergänzende Bestandsunterlagen zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus ergaben Gespräche mit einem ortskundigen Einwohner Hinweise auf das Vorhandensein privater Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes. Demnach verläuft im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine private Entsorgungsleitung DN 400 STZ, die in einen südlich der Hainstraße gelegenen Schacht einbindet. Die tatsächliche Nutzung beziehungsweise Funktion dieser Leitung konnte bislang nicht abschließend geklärt werden. Den vorliegenden Grundbuchauszügen zufolge sind für das Flurstück 1033/7, auf dem die Leitung verläuft, keine entsprechenden Grunddienstbarkeiten eingetragen.

Zur künftigen Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes hat der Abwasserverband „Untere Döllnitz" mit Stellungnahme vom 21.08.2026 Stellung genommen. Ein Anschluss von Druckleitungen an den Mischwasserkanal im Molkereiweg ist danach technisch grundsätzlich möglich, wird vom Verband jedoch kritisch bewertet: Es besteht die Gefahr von Geruchsbelästigungen durch Schwefelwasserstoffbildung sowie von Betonkorrosion im nachgeschalteten Kanalnetz. Die vorhandenen Mischwasserkanäle im Molkereiweg befinden sich zudem in einem schlechten baulichen Zustand und müssten vor einem Anschluss erneuert werden. Bei einer Übernahme der Pumpstationen durch den Verband wäre außerdem deren Ausstattung mit Steuerungs- und Übertragungstechnik mit Anbindung an das Prozessleitsystem der Kläranlage Oschatz erforderlich.

Als Alternative zu dieser Anschlussvariante hat der Abwasserverband vorgeschlagen zu prüfen, ob eine Einleitung in die noch vorhandene, nicht zurückgebaute alte Hebeleitung beziehungsweise Druckleitung vom Regenrückhaltebecken Schießhausstraße möglich ist. Bei einer Verlängerung dieser Leitung vom Dreieck an der Staatsstraße bis zur Kläranlage Dahlen könnte das Schmutzwasser direkt dort eingeleitet werden.

Der Abwasserverband weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass bei beiden Varianten der Einleitung in das zentrale Abwassernetz der Stadt Dahlen das Plangebiet der Beitragspflicht nach der Beitragssatzung der Stadt Dahlen vom 10.06.2004 unterliegt. Bemessungsgrundlage ist die Nutzungsfläche multipliziert mit 1,76 Euro je Quadratmeter, wobei sich die Nutzungsfläche aus der Grundstücksfläche und einem von der Geschossflächenzahl abhängigen Nutzungsfaktor ergibt. Für ein Gebiet in der Größenordnung des Plangebiets ergäbe sich daraus ein erheblicher Schmutzwasserbeitrag, dessen Höhe von der Geschossflächenzahl abhängt. Diesem finanziellen Aufwand steht der Vorteil einer dauerhaft gesicherten, zentralen öffentlichen Entsorgung gegenüber.

Als weitere, vom zentralen Netz unabhängige Alternativen benennt der Abwasserverband die Errichtung einer oder mehrerer abflussloser Gruben zur Sammlung des anfallenden Schmutzwassers, wobei die laufenden Kosten der Fäkalienentsorgung zu berücksichtigen sind, sowie die Errichtung von Kleinkläranlagen mit biologischer Behandlungsstufe und anschließender Versickerung des vorgereinigten Abwassers. Für Kleinkläranlagen mit Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Nordsachsen erforderlich; der jeweilige Baugrund muss ausreichend versickerungsfähig sein, und die zulässige Ablaufklasse wird von der Unteren Wasserbehörde festgelegt.

Sollten Abwasseranlagen durch einen Dritten hergestellt werden, die künftig als öffentliche Anlagen betrieben werden sollen, ist gemäß § 50 Abs. 1 SächsWG in Verbindung mit § 56 WHG der Abschluss eines Erschließungsvertrags unter Beteiligung des Abwasserverbandes erforderlich.

Welches der vorgenannten Entsorgungskonzepte für das Plangebiet umgesetzt wird, ist zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht abschließend entschieden. Die Auswahl erfordert eine vertiefende technische und wirtschaftliche Prüfung, insbesondere hinsichtlich der Kapazität und des baulichen Zustands der bestehenden Hebeleitung sowie der Wirtschaftlichkeit der Varianten im Vergleich zum anfallenden Schmutzwasserbeitrag. Die abschließende Festlegung des Entsorgungskonzepts erfolgt im weiteren Planungsprozess in Abstimmung mit dem Abwasserverband „Untere Döllnitz" und wird in einer fortgeschriebenen Fassung der Begründung ergänzt.

8.4 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgaben der Stadt Dahlen. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 192 m³/h bereitzustellen und in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Sofern die erforderliche Löschwassermenge nicht über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz bereitgestellt werden kann, sind ergänzende unabhängige Löschwassereinrichtungen vorzusehen, durch die der Bedarf dauerhaft und sicher gedeckt werden kann.

Die Art und Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und dem Wasserversorgungsunternehmen abzustimmen. Die technischen Anforderungen an Löschwasserentnahmestellen sind entsprechend den jeweils einschlägigen technischen Regelwerken zu berücksichtigen.

Die aus dem Leitungsnetz verfügbare Löschwassermenge ist mittels Ausflussmessung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nachzuweisen und wird nach Errichtung der Anlagen durch die Stadt Dahlen angefordert.

Die Abstände von Hydranten müssen der Bebauung und Netzstruktur entsprechen. Für die Bereitstellung von Löschwasser ist das DVGW Arbeitsblatt W-405 (A) zu beachten. Die Abstände von Hydranten in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, sind im Bedarfsfall abzustimmen. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sicher-gestellt sein.

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der SächsBO in der derzeit gültigen Fassung, die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken” bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang I zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen. Zum Abbiegen von den öffentlichen Verkehrsflächen in die Zufahrten sind die Kurvenkrümmungsradien nach Tabelle 1 der Richtlinie anzuwenden.

Nach der DIN 14090 muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden. Es ist darauf zu achten, dass Zu- oder Durchfahrten entsprechend der Muster-Richtlinie über „Flächen der Feuerwehr“ eine Breite von 3 m haben sollten. Im Einsatzfall sollen Zugänge (Türen und Tore) zerstörungsfrei geöffnet werden. Zugangsberechtigungen sind mit der örtlichen Feuerwehr abzusprechen und können über eine Feuerwehr-Sicherheitsschließung erbracht werden.

Die Löschwasserversorgung sowie die erforderliche Feuerwehrerschließung werden im weiteren Planverfahren mit der zuständigen Brandschutzbehörde abgestimmt.

8.5 Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des Abwasserverbandes „Untere Döllnitz“. Nach Auskunft des Verbandes befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine öffentlichen Abwasserkanäle oder Grundstücksanschlussleitungen für die Niederschlagswasserableitung.

Gemäß dem vorliegendem Baugrundgutachten der Reichert GmbH Ingenieurbüro für Geotechnik (s. Anlage 1) erfüllt das Plangebiet mit Durchlässigkeitsbeiwerten von $k_f = 1,5 \times 10^{-5}$ - $3,8 \times 10^{-6}$ m/s und einem Grundwasserstand > 10 m unter GOK die qualitativen und quantitativen Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138.

Deshalb erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken. Zu diesem Zweck sind die Grundstückseigentümer dazu verpflichtet, das auf den befestigten und überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück schadlos zu versickern. Die konkrete Ausführung der Versickerungsanlagen ist im Zuge der Erschließungs- bzw. Bauausführung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie der geltenden technischen Regelwerke zu planen. Art, Bemessung und Ausführung der Anlagen sind mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird der maximal zulässige Versiegelungsgrad innerhalb des Industriegebietes planungsrechtlich begrenzt. Hierdurch wird zugleich die maximal mögliche Menge des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers begrenzt und eine wesentliche Grundlage für die Bemessung der erforderlichen Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung geschaffen.

Die Dimensionierung der jeweiligen Versickerungsanlagen hat auf Grundlage der tatsächlich versiegelten und überbauten Flächen sowie der hieraus resultierenden Niederschlagsabflussmengen zu erfolgen. Für die Planung, Bemessung und Ausführung der Versickerungsanlagen sind die zum Zeitpunkt der Umsetzung geltenden technischen Regelwerke, Normen und einschlägigen Richtlinien zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes durch einen hohen Grünflächenanteil, Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster (Maßnahme G2) so gering wie möglich zu halten. Es gilt klimaangepasstes und wassersensibles Bauen.

Die Entwässerung der im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls als dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen. Das, auf den befestigten Verkehrsflächen, anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb der Nebenflächen der Verkehrsanlagen zurückgehalten und versickert werden. Hierzu ist eine einseitige Muldenversickerung vorgesehen.

Die im Geotechnischen Gutachten näher bezeichneten aufgefüllten Standorte kommen für die Versickerung nicht in Betracht. Für die Versickerung sind vorzugsweise Rigolen geeignet. Für die Bemessung nach dem vorgenannten Arbeitsblatt wird der Ansatz eines Durchlässigkeitsbeiwertes von $k^f = 8 \times 10^{-6}$ m/s in Auswertung der Infiltrationsversuche multipliziert mit dem Korrekturfaktor für Feldversuche empfohlen. Bei der Lage der Versickerungsanlagen sind die Mindestabstände zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen entsprechend Abschnitt 5.3.2 in DWA-A 138-1 einzuhalten. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

8.6 Stromversorgung

Für die stromseitige Erschließung des Plangebiets ist die envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) als Netzeigentümerin zuständig, vertreten durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM), die zugleich für die dingliche Sicherung sowie die Bearbeitung von Planverfahren bevollmächtigt ist.

Im Bereich des Plangebiets betreibt die enviaM Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Anlagen der envia THERM GmbH sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Bereich der Trassen befinden sich zudem Gemeinschafts-Fernmeldekabelanlagen in Rechtsträgerschaft der enviaM und der envia TEL GmbH.

Die vorhandenen Mittelspannungsanlagen wurden in die Planzeichnung aufgenommen. Die Lage weiterer Leitungstrassen sowie der erforderlichen Transformatorenstation wird im weiteren Planverfahren bzw. im Zuge der Erschließungsplanung konkretisiert. Dabei sind für Kabeltrassen 3,0 m, für Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und für Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen zu berücksichtigen. Innerhalb dieser Schutzstreifen ist bei der Anpflanzung von Großgrün ein Mindestabstand von 3,0 m zu unterirdischen Kabeltrassen einzuhalten; andernfalls sind geeignete Wurzelschutzmaßnahmen, etwa Wurzelschutzplatten oder -folien, vorzusehen. Im Schutzstreifen von Freileitungen ist die zulässige Wuchshöhe von Gehölzen auf maximal 4,0 m begrenzt.

Neu zu verlegende Trassen sind gemäß den Vorgaben der DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in den schwächer befestigten Bereichen, insbesondere Geh- und Radwegen oder Grünstreifen, zu verlegen. Die enviaM benötigt hierfür eine Trassenbreite von 0,80 m.

Zur Sicherstellung der Energieversorgung des Plangebiets ist eine Fläche für eine Transformatorstation mit einer Größe von rund 5 m x 6 m vorzuhalten. Die genaue Lage wird im weiteren Planverfahren konkretisiert. Den Standort der Trafostation wird die envia Mitteldeutsche Energie AG mittels Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch sichern. Die Notwendigkeit einer Trafostation ergibt sich aus dem zu erwartenden Leistungsbedarf der gewerblich-industriellen Nutzung; der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen der allgemeinen Versorgung sowie ihren Nebenanlagen kommt nach § 2 EEG ein überragendes öffentliches Interesse zu, das der Sicherheit der öffentlichen Energieversorgung dient.

Die eigentliche stromseitige Erschließung des Plangebiets ist von den künftigen Vorhabenträgern gesondert bei MITNETZ STROM über das Online-Anschlussnutzungsantragsverfahren (Online-ANA) zu beantragen. Ob und in welchem Umfang ein Netzausbau erforderlich wird, hängt von der jeweils angemeldeten Anschlussleistung und den vorhandenen Kapazitätsreserven im Mittelspannungsnetz ab und wird im Rahmen der Anschlussbewertung durch den Netzbetreiber ermittelt.

Sollten durch die Baumaßnahmen Umverlegungen bestehender Leitungen erforderlich werden, sind die entsprechenden Anträge frühzeitig, mindestens jedoch acht Wochen vor Baubeginn, bei MITNETZ STROM zu stellen; die Kosten der Umverlegung trägt der Veranlasser, soweit keine abweichenden Regelungen greifen.

8.7 Gasversorgung

Eine gastechnische Erschließung des Plangebietes ist nach den Angaben des Netzbetreibers grundsätzlich möglich. Die Gasversorgung erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes.

Im Plangebiet verlaufen die in Betrieb befindlichen Gashochdruckleitungen TN 124.03 (DN 100/DP 16) und TN 124.00 (DN 300/DP 16) sowie eine außer Betrieb befindliche Ferngasleitung der MITNETZ Gas mbH. Für die Gashochdruckleitungen betragen die zu berücksichtigenden Schutzstreifenbreiten 4,0 m (jeweils 2,0 m rechts und links der Trassenachse). Bei der Gashochdruckleitung TN 124 handelt es sich um eine Anlage, welche nach der TGL 190-354 errichtet wurde und demzufolge entsprechend der Festlegungen dieser TGL zu betreiben ist. Es muss daher ein lichter Mindestabstand (Sicherheitsabstand) von 15 m zu Gebäuden eingehalten werden.

Die bestehenden Gashochdruckleitungen sowie die bereits zuvor stillgelegte Ferngasleitung queren das Plangebiet. Aufgrund der erforderlichen Sicherheitsabstände und der hieraus resultierenden Nutzungseinschränkungen entsteht ein Nutzungskonflikt mit den geplanten industriellen Bauflächen. Daher ist die Umverlegung der beiden in Betrieb befindlichen Gashochdruckleitungen erforderlich.

Mit Stellungnahme vom 29.07.2026 hat die MITNETZ GAS ein konkretes Umverlegungskonzept vorgelegt. Danach wird die Hochdruck-Erdgasleitung TN 124 DN 300 DP 16 auf einer Länge von rund 1.500 m entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebiets neu verlegt. Im nordwestlichen Bereich wird eine neue Schiebergruppe DN 300/100 errichtet und an den 2022 gebauten Abschnitt der Leitung TN 124.03 DN 100 angebunden; die dort vorhandene alte Schiebergruppe wird zurückgebaut. Im südöstlichen Bereich erfolgt die Einbindung in die bestehende, 1968 gebaute Leitung TN 124 DN 300. Die dadurch funktionslos werdenden alten Trassenabschnitte der TN 124 DN 300 sowie der TN 124.03 DN 100 werden gespült, verwahrt und verbleiben im Erdreich; sollten sie die Realisierung des Erschließungsgebietes stören, können sie auf Kosten des Erschließungsträgers demontiert und entsorgt werden.

Die konkrete Umsetzung der Leitungsverlegung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der weiteren Fachplanung und in Abstimmung mit dem Leitungsträger.

Die gastechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz. Die Erschließung der vorgesehenen Erschließungspunkte ist über das vorhandene Leitungsnetz vorgesehen. Der bestehende Netzanschlusspunkt befindet sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der geplanten Verkehrsfläche und bildet die Grundlage für die zukünftige Gasversorgung des Industriegebietes.

Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage. Im Schutzstreifen sind Baum- und Strauchpflanzungen nicht zulässig.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

8.8 Telekommunikation

Für die Telekommunikationsversorgung des Plangebiets ist die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte im Sinne des § 125 Abs. 1 TKG zuständig, vertreten durch die Deutsche Telekom Technik GmbH, die für die Wegesicherung sowie die Bearbeitung von Planverfahren bevollmächtigt ist.

Im Planbereich befinden sich bestehende Telekommunikationslinien der Telekom in Form von Glasfaser- und Kupferkabeln, die im Wesentlichen entlang der Hainstraße und des Malkwitzer Wegs verlaufen. Die Deckung dieser Leitungen beträgt in der Regel 0,3 m bis 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m bis 1,2 m im Fahrbahnbereich.

In allen Straßen beziehungsweise Gehwegen des Plangebiets ist eine geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Die Telekom hat mit Stellungnahmen vom 11.12.2024 und, ergänzend, vom 27.05.2025 keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungsabsichten erhoben, sofern die für sie erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Telekommunikationsnetz jederzeit möglich bleiben und Bestand sowie Betrieb der vorhandenen TK-Linien gewährleistet bleiben.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und darüber hinaus erforderlich. Die künftigen Bauherren sind darauf hinzuweisen, dass für die Einrichtung gewünschter Telekommunikationsanschlüsse gesonderte Aufträge über das Bauherrenportal der Telekom notwendig sind; darüber können auch die Verfügbarkeit der Medien und die Kosten der Hausanschlüsse abgerufen werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse sind so freizuhalten, dass sie im Störungsfall gefahrlos geöffnet und gegebenenfalls mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Bauausführenden haben sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien zu informieren; die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Erschließungsplanung ist so weit wie möglich an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, damit deren Verlegung oder Änderung vermieden wird. Für neu geplante Baumpflanzungen im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013), insbesondere dessen Abschnitt 6, zu beachten, damit Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien durch die Bepflanzung nicht behindert werden.

8.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und erfolgt durch die Abfall- und Servicegesellschaft des Landkreises Nordsachsen mbH.

Die im Rahmen der zulässigen gewerblichen und industriellen Nutzungen anfallenden Abfälle sind gemäß den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie den

einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften getrennt zu erfassen, ordnungsgemäß zu lagern, einer Verwertung zuzuführen oder einer schadlosen Beseitigung zu übergeben.

Gemäß § 5 der Abfallwirtschaftssatzung Delitzsch (AWS DZ) sind Eigentümer von Grundstücken im Landkreis Nordsachsen, auf denen Abfälle aus privaten Haushalten und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen.

Für den Betrieb des Gewerbe- und Industriegebietes ist ein Anschluss an das System der Abfallentsorgung erforderlich. Die Abfallentsorgung während der Bauphasen ist durch den Betreiber in Eigenverantwortung sicherzustellen. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden so ausgebildet, dass eine Befahrbarkeit durch die erforderlichen Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist. Die Anfahrbarkeit der Grundstücke sowie die Bereitstellung von Abfallbehältern und Sammelstellen sind innerhalb der jeweiligen Baugrundstücke entsprechend den Anforderungen der Entsorgungsträger sicherzustellen.

Aufgrund der vorgesehenen industriellen Nutzung ist davon auszugehen, dass neben haushaltsähnlichen Gewerbeabfällen auch produktionsbedingte Abfälle anfallen können. Die Entsorgung dieser Abfälle obliegt den jeweiligen Betrieben und hat entsprechend der Art, Menge und Beschaffenheit der anfallenden Stoffe durch geeignete Entsorgungs- und Verwertungswege zu erfolgen. Soweit gefährliche Abfälle oder sonstige besonders überwachungsbedürftige Stoffe entstehen, sind die hierfür geltenden besonderen Anforderungen einzuhalten.

Im Rahmen der Bauausführung anfallende Abfälle sind ebenfalls entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zu behandeln und vorrangig einer Wiederverwendung oder Verwertung zuzuführen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch durch unsachgemäße Lagerung oder Entsorgung von Abfällen ist auszuschließen.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Somit sind alle innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Emissionsquellen zu ermitteln, soweit deren Emissionen voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen können, und Aussagen zum Umfang der dadurch verursachten Immissionen zu treffen.

Um die lärmtechnischen Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Umgebung sowie umgekehrt die auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen zu beurteilen, wurde eine Geräuschimmissionsprognose durch das Büro Lücking & Härtel GmbH (s. Anlage 2) erstellt, bei der die zukünftig zu erwartenden Immissionsbelastungen für die benachbarten, schutzbedürftigen Nutzungen prognostiziert und nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" beurteilt wurden. Aus den Ergebnissen der Beurteilung leiten sich die nachfolgend dargestellten Festsetzungen zum Schallschutz ab.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden dreizehn Standorte mit Wohnnutzung, Misch- beziehungsweise Dorfgebietscharakter, Kleingartennutzung und einer Fläche im benachbarten Bebauungsplan „Wohngebiet Hainstraße" berücksichtigt, unter anderem an der Bahnhofstraße, am Malkwitzer Weg, an der Südstraße, am Pestalozziweg, an der Sommerseite, der Windmühle, der Böhlaer Straße, der Hainstraße und der Feldstraße. Die bauplanungsrechtliche Einordnung der Immissionsorte wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Nordsachsen und der Stadt Dahlen abgestimmt.

9.1 Schall-Emissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete

Für die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde entsprechend DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" ein Emissionskontingent ermittelt, um die spätere schalltechnische Verträglichkeit mit der umgebenden schutzbedürftigen Bebauung sicherzustellen. Das Plangebiet wurde dazu in vier Teilflächen (GIe1 bis GIe4) unterteilt.

Als zulässige Gesamtimmissionswerte wurden die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zugrunde gelegt, differenziert nach der jeweiligen Gebietseinordnung am Immissionsort (Kleingartenanlagen, Dorf-/Mischgebiete, Allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet). Zur Berücksichtigung einer potenziellen Vorbelastung durch weitere Gewerbebetriebe im Umfeld wurden die anzusetzenden Planwerte gegenüber den Orientierungswerten um 6 dB reduziert.

Unter Zugrundelegung dieser Planwerte wurden für die vier Teilflächen folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 ermittelt:

Tab. 4: Emissionskontingente im Plangebiet

Teilfläche	Größe in m²	$L_{EK, Tag}$ in dB	L_{EK}, Nacht in dB
GIe1	33.459	53	45
GIe2	77.977	58	50
GIe3	25.125	54	48
GIe4	297.949	65	50

Da die Planwerte an der Mehrheit der Immissionsorte durch die reine Kontingentierung nicht ausgeschöpft werden, wurden zusätzlich richtungsabhängige Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 ermittelt, bezogen auf einen Referenzpunkt im Plangebiet (UTM X 33 360 894, Y 5 690 982):

Tab. 5: Zusatzkontingente im Plangebiet

Richtungssektor	Anfang [°]	Ende [°]	Zusatzkontingent Tag in dB	Zusatzkontingent Nacht in dB
A	277,3	295,6	0	5
B	295,6	332,5	5	3
C	332,5	346,7	7	6
D	346,7	24,9	2	0
E	24,9	107,7	14	13
F	107,7	110,9	7	6
G	110,9	139,2	11	10
H	139,2	206,1	10	9
I	206,1	257,3	6	5
J	257,3	277,3	1	0

Für die dem vorliegenden Schallgutachten zugrunde liegenden Flächenansätze und die zugehörige Berechnungsgeometrie zeigt der Vergleich der Planwerte mit den resultierenden Schallimmissionskontingenten, dass die zulässigen Planwerte an den dreizehn untersuchten Immissionsorten sowohl tags als auch nachts eingehalten beziehungsweise unterschritten werden.

Die in den Tabellen zur Geräuschkontingentierung angegebenen Flächengrößen der Teilgebiete GIe1 bis GIe4 wurden aus dem vorliegenden Schallgutachten übernommen und umfassen insgesamt 43,451 ha. Die aus der aktuellen Planzeichnung ermittelte Flächenbilanz weist demgegenüber eine Industriegebietsfläche von insgesamt 45,020 ha aus. Zwischen den beiden Flächenansätzen besteht somit eine Differenz von 1,569 ha, deren räumliche und rechnerische Zuordnung im weiteren Planverfahren zu klären ist. Für den Vorentwurf werden die gutachterlich ermittelten Emissionskontingente und richtungsabhängigen Zusatzkontingente zunächst unverändert als vorläufiger Planungsansatz übernommen. Die Ergebnisse des Schallgutachtens beziehen sich auf die dort zugrunde gelegten Flächenansätze und die zugehörige Berechnungsgeometrie. Im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsfassung werden die schalltechnischen Bezugsflächen mit den zeichnerisch festgesetzten Industriegebietsflächen abgeglichen. Auf dieser Grundlage wird die Übertragbarkeit der Ergebnisse auf den fortgeschriebenen Planstand überprüft; erforderlichenfalls werden das Schallgutachten und die daraus abgeleiteten Festsetzungen angepasst.

9.2 Emissionen außerhalb des Plangebietes

Einwirkungen von Geräuschemissionen auf das Plangebiet selbst sind grundsätzlich zu erwarten, insbesondere durch die angrenzenden gewerblich-industriellen Bestandsnutzungen sowie die rund 80 m entfernt verlaufende Bahnstrecke Leipzig–Dresden. Da das Plangebiet als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt wird, ergibt sich für das Plangebiet selbst kein besonderer Schutzanspruch gegenüber einwirkendem Lärm; auf eine vertiefte gutachterliche Betrachtung der einwirkenden Emissionen kann daher begründet verzichtet werden.

Unabhängig von der schalltechnischen Bewertung sind im Hinblick auf die nahegelegene Bahnstrecke die allgemeinen Ausführungen zu möglichen Auswirkungen des Eisenbahnbetriebs zu berücksichtigen. Durch den Bahnbetrieb können Emissionen wie Luft- und Körperschall, Abrieb sowie elektromagnetische Beeinflussung im Nahbereich elektrifizierter Strecken entstehen. Da das Plangebiet rund 80 m von der Bahnstrecke entfernt liegt und damit außerhalb der unmittelbaren Wirkzone, sind hieraus keine erheblichen Konflikte mit der geplanten Nutzung zu erwarten; für den Einzelfall empfindlicher betrieblicher Ausstattung (z. B. hochsensible Messtechnik) obliegt es dem jeweiligen Bauherrn, geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

9.3 Störfallbetriebe

Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebiets ergibt sich grundsätzlich auch die Möglichkeit der Ansiedlung von Störfallbetrieben im Plangebiet (Betriebsbereiche im Sinne der 12. BImSchV), weshalb auf Ebene des Bebauungsplans eine Betrachtung der damit verbundenen Auswirkungen erfolgen muss.

Entsprechend dem einschlägigen Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG" (Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1", 2. überarbeitete Fassung Nov. 2010 i. V. m. Ergänzungen und Korrekturen Stand 16.12.2020, KAS-18) ergeben sich in Abhängigkeit von den gehandhabten Stoffen und deren Gefahrenklassen Abstände von 200 m bis 1.500 m zwischen Betriebsbereichen und überwiegend dem Wohnen bzw. schutzbedürftigen Gebieten dienenden Flächen (Achtungsabstand). Bei Einhaltung dieser Abstände kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass im Falle eines schweren Unfalls mit relativer Sicherheit keine ernsthaften Gefahren im Sinne des Störfallrechts auf umliegende, schutzbedürftige Nutzungen zu erwarten wären.

Die genannten Abstände haben zudem nur empfehlenden Charakter. Es müsste vorliegend entweder faktisch ein absoluter Ausschluss von Störfallbetrieben für das gesamte Industriegebiet erfolgen, um auf alle potentiell möglichen Ansiedlungen planerisch zu reagieren und auf der sicheren Seite zu sein. Ein vollständiger Ausschluss würde allerdings auch solche Betriebe ausschließen, deren Ansiedlung aufgrund der Stoffe und Mengen grundsätzlich zulässig und auch in weiten Teilen des Gebiets gefahrlos umsetzbar wäre. Feingliedrige Lösungen mit Bezug zu bestimmten Stoffen und/oder Mengen wären als Alternative an dieser Stelle nicht verhältnismäßig, da umfangreiche gutachterliche Berechnungen auf Basis fiktiver Annahmen oder Beispiele als Grundlage erforderlich wären, ohne dass aktuell überhaupt konkrete Hinweise auf eine Ansiedlung vorliegen. Daraus ergeben sich dann ggf. umfangreiche Festsetzungen, die im Zweifel zu einer Überregulierung führen und mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung nur schwer vereinbar wären.

Es befinden sich schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Achtungsabstands für die Abstandsklasse IV in mehreren Richtungen um das Plangebiet: nordwestlich eine Kleingartenanlage (ca. 30 m) sowie ein Wohnhaus am Malkwitzer Weg 8A (ca. 280 m), westlich ein Wohnhaus an der Bahnhofstraße 120 (ca. 600 m) und südwestlich ein Mehrfamilienhaus an der Hainstraße 1A (ca. 285 m) sowie ein bereits errichtetes Einfamilienhaus innerhalb des Bebauungsplans „Wohngebiet Hainstraße" (ca. 680 m), wo aufgrund der dortigen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit weiterer Wohnbebauung zu rechnen ist.

Für Betriebe mit Stoffen der Abstandsklasse II (Achtungsabstand bis max. 500 m) ergeben sich in Richtung Nordwesten und Südwesten ebenfalls Einschränkungen, da die dortigen Immissionsorte (Malkwitzer Weg 8A und Hainstraße 1A) jeweils innerhalb von 500 m liegen. In den übrigen Richtungen sowie im Bereich zu den weiter entfernten Immissionsorten Bahnhofstraße 120 (ca. 600 m) und dem Wohngebiet Hainstraße (ca. 680 m) wäre eine Ansiedlung solcher Betriebe dagegen möglich. Darüber hinaus ergeben sich weitere Einschränkungen bezüglich der Lokalität für Betriebe höherer Abstandsklassen. Insgesamt ist eine vollständige planerische Bewältigung dieser Thematik auf der Ebene des Bebauungsplans aus den o. g. Gründen aus Sicht der Stadt nicht möglich.

Mit rund 30 m unterschreitet die nordwestlich gelegene Kleingartenanlage sogar den Mindestachtungsabstand von 200 m für die Abstandsklasse I deutlich. In diesem unmittelbaren Randbereich des Plangebiets ist die Ansiedlung von Betrieben selbst mit Stoffen der niedrigsten Abstandsklasse I daher nicht ohne Weiteres unbedenklich möglich. Im übrigen Plangebiet, insbesondere in den von den genannten Immissionsorten weiter entfernten, zentralen und südöstlichen Bereichen, ist die Ansiedlung von Störfallbetrieben mit Stoffen der Abstandsklasse I mit einem angemessenen Abstand hingegen grundsätzlich möglich.

Zusätzliche Sicherheit in Bezug auf die Wahrung der Gebietsverträglichkeit bietet die Genehmigungspraxis, wonach solche Betriebe regelmäßig entweder in die Genehmigungspflicht nach dem BImSchG fallen oder für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen mindestens ein Anzeigeverfahren mit behördlicher Prüfpflicht zur Einhaltung angemessener Sicherheitsabstände erforderlich ist.

10 Flächenbilanz

Tab. 6: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Industriegebiet (GIe), davon überbaubare Fläche (GRZ 0,8) nicht überbaubare Fläche	**45,020** 36,016 9,004	**79,37** 63,49 15,87
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	**2,478**	**4,37**
Private Grünflächen (TF1), davon A1 – dreireihige Hecke A2 – extensiv genutztes Grünland Erhalt Feldgehölz	**5,760** 2,568 2,740 0,452	**10,15**
Maßnahmenfläche A3 (TF2)	**1,226**	**2,16**
Maßnahmenfläche A4 (TF3)	**2,240**	**3,95**
Summe	**56,724**	**100,00**

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von rund 56,72 ha auf. Davon entfallen rund 53,26 ha auf die Teilfläche 1 (TF1), rund 1,23 ha auf die Teilfläche 2 (TF2) und rund 2,24 ha auf die Teilfläche 3 (TF3). Das eingeschränkte Industriegebiet (GIe1, GIe2, GIe3 und GIe4) umfasst rund 45,02 ha. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 können hiervon rund 36,02 ha durch bauliche Anlagen beansprucht werden; rund 9 ha verbleiben als nicht überbaubar. Eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen umfassen rund 2,48 ha. Innerhalb der TF1 werden rund 5,76 ha als private Grünflächen festgesetzt. Die TF2 mit rund 1,23 ha und die TF3 mit rund 2,24 ha werden vollständig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Maßnahmen A3 bzw. A4). Die Flächengrößen wurden graphisch ermittelt.

11 Naturschutz und Landschaftspflege

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB dargestellt (Teil 2 der Begründung). Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

Im Umweltbericht werden zwei artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (V-AFB1 und V-AFB2), eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (A-AFB1), sieben Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (V1bis V7) fünf Maßnahmen zur Kompensation (A1 bis A5) und zwei Maßnahmen zur Gestaltung (G1 und G2) beschrieben. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Kompensation, zur Grünordnung und zum Artenschutz beschrieben. Für weitergehende Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

11.1 Maßnahmen zur Kompensation

Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist. Die Maßnahmen zur Kompensation haben zum Ziel, den negativen Einfluss der zu erwartenden Baumaßnahmen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie die Lebensräume von Flora und Fauna so gering wie möglich zu halten.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das kann durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan geschehen, wie 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. 25a BauGB) und/oder als Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgenommen werden (Ersatz). Außerdem können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Der Ausgleich kann darüber hinaus durch die Inanspruchnahme bereits durchgeführter und anerkannter Ökokontomaßnahmen und die Zuordnung entsprechender Werteinheiten erfolgen.

Für den Kompensationsbedarf durch Versiegelung wurden vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen geprüft, jedoch stehen der Stadt Dahlen keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung.

Mit der Durchführung der festgelegten internen und externen Kompensationsmaßnahmen gilt das Vorhaben als kompensiert und steht im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG.

Im Umweltbericht werden die Maßnahmen detailliert beschrieben und sind nachfolgend in Kurzform dargestellt. Zusätzlich werden zwei Maßnahmen zur Gestaltung festgesetzt, welche zur Aufwertung des Gebietes sowie der natürlichen Bodenfunktionen beitragen.

Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Teilfläche 1 (TF1)

A1 – Anlage einer 3-reihigen Feldhecke
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen im Nordwesten, Osten und Südwesten der TF1 sind auf einer Gesamtfläche von rund 2,57 ha und einer Gesamtlänge von rund 2.570 m dreireihige Feldhecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmenflächen weisen eine Gesamtbreite von 10 m auf. Für die Pflanzung sind heimische und standortgerechte Straucharten zu verwenden.

Die Maßnahme dient insbesondere der landschaftlichen Einbindung und Eingrünung des Industriegebietes gegenüber der angrenzenden freien Landschaft. Gleichzeitig werden zusätzliche Gehölz- und Saumstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen und die natürlichen Bodenfunktionen durch Bodenruhe, Durchwurzelung und den Verzicht auf

stoffliche Einträge aufgewertet. Darüber hinaus trägt die dauerhafte Vegetationsbedeckung zur Verminderung von Wasser- und Winderosion bei.

Die näheren Anforderungen an Artenauswahl, Pflanzqualität, Pflanzverband sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind dem Umweltbericht und den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

A2 – Anlage eines extensiv genutzten Grünlands
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen der TF1 ist auf einer Gesamtfläche von rund 2,74 ha durch Ansaat und anschließende extensive Pflege ein extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Ansaat ist gebietseigenes Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 4 „Ostdeutsches Tiefland“ mit einem Mischungsverhältnis von 70 % Gräsern und 30 % Kräutern und Leguminosen zu verwenden. Die Fläche ist nach Herstellung einmal jährlich Ende Oktober extensiv zu mähen; eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Die Maßnahme dient der landschaftlichen Einbindung des Industriegebietes und der ökologischen Aufwertung der bislang intensiv ackerbaulich genutzten Flächen. Durch die dauerhafte Vegetationsbedeckung werden die natürlichen Bodenfunktionen unterstützt, die Filter- und Pufferfunktion verbessert sowie die Anfälligkeit gegenüber Wasser- und Winderosion vermindert. Zugleich trägt die Extensivierung zur Verbesserung der Biotop- und Habitatfunktion sowie zu positiven Wirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt und das Mikroklima bei.

Erhalt des vorhandenen Feldgehölzes
Im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird auf einer Fläche von rund 0,45 ha das vorhandene Feldgehölz entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze als Bestandsstruktur zum Erhalt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Teilflächen TF2 und TF3

A3 – Anlage einer Streuobstwiese
Innerhalb der rund 1,23 ha großen Teilfläche 2 (TF2), die nördlich der TF1 im Bereich der Staatsstraße S29 liegt, ist eine Streuobstwiese aus regionaltypischen und standortgerechten Hochstamm-Obstbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Unterwuchs ist als artenreiche Blühwiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Die Maßnahme dient der ökologischen Aufwertung der bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche und schafft zusätzliche Gehölz-, Grünland- und Habitatstrukturen. Gleichzeitig werden durch die dauerhafte Vegetationsbedeckung und die extensive Bewirtschaftung die natürlichen Bodenfunktionen verbessert und die Strukturvielfalt der Kulturlandschaft erhöht.

Die Streuobstwiese ist dauerhaft extensiv zu pflegen; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die näheren Anforderungen an Sortenauswahl, Pflanzqualität, Pflanzabstände, Anlage und Pflege des Grünlandunterwuchses sowie die Unterhaltung der Streuobstwiese sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

A4 – Anlage eines Extensivgrünlands:
Innerhalb der rund 2,24 ha großen Teilfläche 3 (TF3) auf dem Flurstück 932/c der Gemarkung Dahlen ist durch Ansaat und Pflege ein extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Ansaat ist gebietseigenes Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 4 „Ostdeutsches Tiefland“ mit einem Mischungsverhältnis von 70 % Gräsern und 30 % Kräutern und Leguminosen zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Nach Herstellung des Grünlands sind eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Die Fläche ist einmal jährlich Ende Oktober extensiv zu mähen.

Durch die Umwandlung der bislang intensiv ackerbaulich genutzten Fläche in Extensivgrünland werden die natürlichen Bodenfunktionen aufgewertet und die Biotopstruktur verbessert. Die dauerhafte Vegetationsbedeckung fördert insbesondere die Humusanreicherung sowie die Filter- und Pufferfunktion des Bodens und vermindert die Anfälligkeit gegenüber Wasser- und Winderosion. Darüber hinaus wirkt sich die Maßnahme positiv auf den Wasserhaushalt und das lokale Mikroklima aus.

Da die Maßnahmen A3 und A4 auf eigenständigen Teilflächen dem sonstigen Geltungsbereich zugeordnet werden, sind sie unmittelbar durch die Satzung selbst festgesetzt und bedürfen keiner gesonderten vertraglichen oder dinglichen Sicherung außerhalb des Bebauungsplans.

Externe Kompensationsmaßnahmen

A5 – Erwerb von Werteinheiten aus der Ökokontomaßnahme „Neuanlage Streuobstwiese“ in der Gemarkung Sehlis:
Nach Umsetzung der Maßnahmen A1 bis A4 verbleibt gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein Kompensationsdefizit von rund 119,52 WE beziehungsweise 1.195.200 WE bezogen auf m². Dieses verbleibende Defizit wird durch den Erwerb entsprechender Werteinheiten aus der anerkannten privaten Ökokontomaßnahme „Neuanlage Streuobstwiese“ in der Gemarkung Sehlis, Stadt Taucha, Landkreis Nordsachsen, vollständig ausgeglichen. Die Ökokontomaßnahme wurde mit Bescheid der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen vom 11.06.2024 (Az. 364.35.105.09) anerkannt. Rechtsgrundlage ist § 16 BNatSchG i. V. m. § 11 SächsNatSchG.

Die anerkannte Ökokontomaßnahme umfasst die Umwandlung eines intensiv genutzten Ackers in eine Streuobstwiese auf einer Gesamtfläche von 146.284 m² und weist insgesamt 2.779.396 Werteinheiten auf. Für den Ausgleich des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs werden hiervon rund 1.195.200 Werteinheiten und damit rechnerisch etwa 43 % der anerkannten Ökokontomaßnahme in Anspruch genommen. Durch die Maßnahme werden insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen verbessert sowie zusätzliche Biotop- und Habitatstrukturen geschaffen.

Voraussetzung für die Anrechnung ist der Abschluss eines Vertrages über den Verkauf von Ansprüchen auf Anrechnung aus der Ökokontomaßnahme zwischen der Stadt Dahlen und den Maßnahmeträgern vor dem Satzungsbeschluss. Die Zuordnung und Abbuchung der erforderlichen Werteinheiten sind gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Die Verfügbarkeit der erforderlichen Werteinheiten wurde durch die Maßnahmeträger bestätigt.

11.2 Grünordnung

Zur gestalterischen und ökologischen Einbindung des Industriegebietes sowie zur Minderung der mit der Bebauung und Versiegelung verbundenen Auswirkungen werden ergänzend zu den Kompensationsmaßnahmen grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Diese betreffen sowohl die Gestaltung der nicht für bauliche oder betriebliche Nutzungen erforderlichen Freiflächen als auch die Ausbildung geeigneter befestigter Flächen.

Die Maßnahmen dienen insbesondere der Sicherung vegetationsbestandener Freiflächen, der Begrenzung der Bodenversiegelung, der Unterstützung der dezentralen Niederschlagswasserversickerung sowie der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse.

G1 – Anlegen von Grünflächen und Anpflanzungen
Mindestens 20 % der festgesetzten Industriegebietsflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen. Die nicht für

bauliche Anlagen, Verkehrs-, Lager-, Betriebs- oder sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung kann als Rasen-, Wiesen- oder Gehölzfläche erfolgen.

Die Regelung trägt den Anforderungen des § 8 Abs. 1 SächsBO Rechnung und stellt zugleich sicher, dass trotz der mit einer GRZ von 0,8 ermöglichten hohen baulichen Ausnutzung ein Mindestanteil der Industriegebietsflächen als begrünte und bepflanzte Freifläche erhalten bleibt.

Zur Sicherung einer tatsächlich vegetationsgeprägten Gestaltung sind flächige Kies-, Schotter- oder vergleichbare Steinschüttungen zur Freiflächengestaltung sowie die flächige Verwendung von Folien, Vliesen oder vergleichbaren Materialien zur Unterdrückung des Pflanzenaufwuchses nicht zulässig. Technisch oder konstruktiv erforderliche Anwendungen, insbesondere im Zusammenhang mit baulichen Anlagen, Entwässerungseinrichtungen oder sonstigen technischen Anlagen, bleiben hiervon unberührt.

Die Begrünung der bislang überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen trägt zur gestalterischen Aufwertung und Durchgrünung des Industriegebietes bei. Gleichzeitig werden unversiegelte Bodenbereiche erhalten, die Versickerungsfähigkeit unterstützt und die Gefahr der Boden- und Winderosion vermindert. Vegetationsflächen wirken darüber hinaus durch Verdunstung und, bei Gehölzpflanzungen, durch Beschattung positiv auf das lokale Mikroklima.

G2 – Minimierung der Versiegelung
Ergänzend zur Begrünung der Freiflächen soll auch bei befestigten Grundstücksflächen der Umfang vollständig versiegelter Flächen auf das für die jeweilige Nutzung erforderliche Maß begrenzt werden.

Befestigte Flächen, auf denen kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt und die nicht dem Schwerlastverkehr dienen, sind daher in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und dauerhaft wasserdurchlässig zu erhalten. Hierzu zählen insbesondere Pkw-Stellplätze, Fuß- und sonstige untergeordnete Wege sowie untergeordnete Zufahrten. Als geeignete Beläge kommen beispielsweise Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen sowie Drainpflaster in Betracht.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen wird die vollständige Versiegelung geeigneter Flächen reduziert. Niederschlagswasser kann zumindest teilweise unmittelbar in den Untergrund gelangen beziehungsweise der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung zugeführt werden. Dadurch werden der Oberflächenabfluss reduziert, die Versickerungsfunktion des Bodens unterstützt und die Auswirkungen der Flächenbefestigung auf den natürlichen Wasserhaushalt gemindert. Gleichzeitig können wasserdurchlässige Beläge gegenüber vollständig versiegelten Flächen zu einer geringeren sommerlichen Aufheizung beitragen.

Die Maßnahme unterstützt damit die Belange der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft und ergänzt die innerhalb des Plangebietes vorgesehene dezentrale Sammlung, Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers. Anforderungen, die sich insbesondere aus dem Schwerlastverkehr, betrieblichen Abläufen oder dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ergeben, bleiben unberührt.

11.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die artspezifische Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der folgenden

Vorkehrungen zur Eingriffsvermeidung, -minderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen:

V-AFB1 – Bauzeitenregelung
Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen geschützter Arten infolge von Bautätigkeiten sind die zeitlichen Abläufe der Bauarbeiten wie folgt festzulegen: Bauarbeiten sind ausschließlich werktags und nur während der Tagesstunden zulässig. Im Winterhalbjahr (01.09.–28./29.02.) dürfen Arbeiten nur zwischen Sonnenauf- und Sonnenuntergang, im Sommerhalbjahr (01.03.–31.08.) nur zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr ausgeführt werden.

Zur Vermeidung beziehungsweise Minimierung baubedingter Störungen von bodenbrütenden Vogelarten, insbesondere Feldlerche und Rebhuhn, ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 01. September und 28./29. Februar, einzuordnen. Ist aus bautechnischen oder vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 01. September und 28./29. Februar nicht möglich, ist die Maßnahme V-AFB2 umzusetzen.

V-AFB2 – Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn
Sollte aus technischen oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V-AFB1 nicht gewährleistet werden können, sind die Baumaßnahmen durch eine qualifizierte Fachkraft artenschutzrechtlich zu begleiten. Zwischen 01. März und 31. August (Hauptbrutzeit von Vögeln) sind die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten oder besetzte beziehungsweise geschützte Lebensstätten zu kontrollieren. Abweichungen von V-AFB1 sind dann nur durch vorherige artenschutzrechtliche Flächenfreigabe möglich.

Kommt es im Rahmen der Begehung für eine Flächenfreigabe zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von bodenbrütenden Vogelarten im bebaubaren Bereich befinden oder unvorhergesehene Eingriffe in Gehölze notwendig werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

A-AFB1 – Schaffung und dauerhafte Sicherung von Habitatstrukturen für die Feldlerche
Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist zur Bewältigung des potenziellen Habitatverlustes der Feldlerche eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Die fachliche Grundkonzeption der Maßnahme ist im Umweltbericht (Kap. 5.5.2) dargestellt. Eine geeignete Maßnahmenfläche wird derzeit ermittelt. Die abschließende räumliche und fachliche Konkretisierung sowie die erforderliche rechtliche Sicherung der Maßnahme erfolgen im weiteren Planverfahren zum Entwurf.

12 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens ergänzt.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten Zschepplin, 30.09.2026

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2026): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BBodSchG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV (2021): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

BNatSchG (2026): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

PlanZV (2025): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

ROG (2026): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

SächsDSchG (2022): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SächsNatSchG (2024): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

SächsLPlG (2025): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist.

SächsNRG (2023): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 4. Juli 2023 (SächsGVBl. S. 446).

UVP-Gesetz (2026): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

WHG (2026): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

VwVSächsBO (2023): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 5. Dezember 2025 (SächsABl. SDr. S. S 286).

Planungen/Konzepte

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013.

Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2021): 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 SächsLPlG am 25.07.2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig. Nach Fortschreibung am 11.12.2020 am 16.12.2021 in Kraft getreten.

SMEKUL (2021): Energie- und Klimaprogramm Sachsen 2021, Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft.

Literatur und Internetseiten

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

RAPIS (2026): Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter https://rapis.sachsen.de, letzter Aufruf am 23.09.2026.

ANLAGE 1

Geotechnisches Gutachten vom 10.04.2026
durch die Reichert GmbH Ingenieurbüro für Geotechnik,
04758 Oschatz, Salbitzer Straße 8

ANLAGE 2

Geräuschkontingentierung vom 28.08.2026 durch die Lücking & Härtel GmbH,
Bergstraße 17, 04889 Belgern-Schildau, OT Kobershain