seecon Ingenieure

Begründung zum Bebauungsplan „Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal“

Entwurf

Gemeinde Großpösna

Im Rittergut 1

04463 Großpösna

Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Großpösna, Im Rittergut 1, 04463 Großpösna

Redaktion, Satz und Gestaltung:

seecon Ingenieure GmbH, Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig

Stand bzw. Redaktionsschluss:

27.06.2022

Bildnachweis Titelseite:

seecon Ingenieure GmbH (03/2020)

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

Inhaltsverzeichnis

Impressum....2
Inhaltsverzeichnis....3
A Einleitung....6
1 Verfahrensstand....6
2 Lage und Größe des Plangebietes....6
3 Planungsanlass und -erfordernis....7
4 Ziele und Zwecke der Planung....8
5 Verfahrensdurchführung....9
B Grundlagen der Planung....10
6 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes....10
6.1 Topografie....10
6.1 Baugrund- und Bodenverhältnisse, Grundwasser....10
6.2 Vorhandene Nutzungen....11
6.3 Vorhandene Wohnbevölkerung....12
6.4 Kampfmittelbelastungen....12
6.5 Archäologie/Denkmalpflege....13
6.6 Vermessungs- und Grenzmarken....14
6.7 Technische Infrastruktur....14
6.7.1 Verkehrsinfrastruktur....14
6.7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen....15
6.8 Tiere und Pflanzen....16
6.9 Schutzgebiete gem. BNatSchG....16
6.10 Eigentumsverhältnisse....17
7 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen....17
7.1 Ziele der Raumordnung....17
7.2 Kreisentwicklungskonzept....21
7.3 Flächennutzungsplan....22
7.4 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna 2025....23
7.5 Ortsentwicklungskonzept Störmthal....23
7.6 Bebauungspläne in der Umgebung....24

7.7 Zulässigkeit von Bauvorhaben 26
7.8 Flurneuordnung 26
8 Ergebnisse der Beteiligungen 27
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 27
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 27
9 Städtebauliches Konzept 31
9.1 Bebauungs-/Nutzungskonzept 31
9.2 Berücksichtigung relevanter Planungsleitlinien / Auswirkungen der Planung 32
9.2.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit 32
9.2.2 Tourismus 33
9.2.3 Vorhandene Ortsteile und zentrale Versorgungsbereiche/ städtebauliche Entwicklungskonzepte 33
9.2.4 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 33
9.2.5 Denkmalschutz und -pflege 34
9.2.6 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege 35
9.2.7 Gewerbliche Wirtschaft 36
9.2.8 Ver- und Entsorgung 36
9.2.9 Verkehr 37
9.2.10 Katastrophenschutz 38
9.2.11 Flurbereinigung 39
9.2.12 Klimaschutz und Klimaanpassung 39
C Inhalte des Bebauungsplanes 40
10 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 40
11 Gliederung des Plangebietes 40
12 Art der baulichen Nutzung 41
12.1 Eingeschränktes Industriegebiet (GIe-Gebiete 1 und 2) 41
12.2 Maß der baulichen Nutzung 45
12.2.1 Grundflächenzahl 45
12.2.2 Höhe baulicher Anlagen 46
12.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 47
12.3.1 Abweichende Bauweise 47
12.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche 48
13 Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr 50

14 Anschluss an die Verkehrsflächen 50
15 Flächen für Versorgungsanlagen 51
16 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen 51
17 Grünflachen 52
18 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 53
18.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 53
18.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern 55
18.2.1 Anpflanzflächen und Bindungen an Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 55
18.2.2 Bindungen an den Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) 57
19 Geh-, Fahr, und Leitungsrechte 57
20 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich 58
21 Örtliche Bauvorschriften 61
21.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO) 61
21.1.1 Dächer 61
21.1.2 Außenwände 62
21.1.3 Gestaltung von Werbeanlagen 62
21.2 Stellplätze, Garagen, Abstellplätze von Fahrrädern [§89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO] 63
21.2.1 Stellplätze 63
21.3 Abfallplätze, Einfriedungen, Vorgärten [§89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO] 63
21.3.1 Einfriedungen 63
22 Hinweise 64
22.1 Hauptversorgungsleitungen 64
22.2 Auswahllisten für heimische und standortgerechte Gehölze 65
22.3 Anforderungen der Bodendenkmalpflege 68
22.4 Besondere Anforderungen des Artenschutzes 68
22.5 Flurneuordnung 70
22.6 Anforderungen zum Umgang mit Niederschlagswasser 71
22.7 Grundwasserbeschaffenheit 71
23 Städtebauliche Kalkulation 72

A Einleitung

1 Verfahrensstand

Der östliche Erweiterungsbereich des in der Ortslage Störmthal der Gemeinde Großpösna liegenden Gewerbegebiet „Störmthal Nord“ soll durch einen Investor beplant und im Anschluss gewerblich genutzt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die Baurechtschaffung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ein Planungskostenvertrag wurde zwischen Investor und Gemeinde geschlossen, um die Kostentragung und -deckung zu gewährleisten.

Der nunmehr vorliegende Entwurf dient als Grundlage für die durchzuführende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB..

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (B-Plan) befindet sich in der Gemeinde Großpösna und grenzt östlich an das bestehende Gewerbegebiet „Störmthal Nord“. Das Gewerbegebiet liegt zwischen den Ortslagen Störmthal und Güldengossa in der Nähe des Störmthaler Sees und ist auf allen Seiten von Landwirtschaftsflächen umgeben. Das Plangebiet wird zurzeit ebenfalls als Landwirtschaftsfläche genutzt. Es grenzt im Westen an das Gewerbegebiet „Störmthal Nord“, im Norden an die Autobahnmeisterei, im Osten an die Staatsstraße S 242 – Zubringer Autobahn A 38 und deren Nebenanlagen und im Süden an die Dechwitzer Straße.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 6,7 ha. Die in das Gebiet einbezogenen Flurstücke können dem Kapitel 10 entnommen werden.

Die Lage des Plangebietes kann der Abb. 1 entnommen werden. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Abb. 1 Lageplan (rot umrandet = Plangebiet)

3 Planungsanlass und -erfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planerfordernis ergibt sich insbesondere aus den folgenden Gründen:

- Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Störmthal Nord gemäß dem Gemeindeentwicklungskonzept
- Entwicklungsinteressen örtlicher Gewerbebetriebe, die sich auf die konkret vorhandenen, räumlich benachbarten Freiflächen des Plangebietes beziehen

Das 1991 errichtete Gewerbegebiet Störmthal Nord hat zurzeit eine Größe von ca. 25 ha und ist mit kleineren und mittleren Betrieben vollständig ausgelastet. Die vorliegende Erweiterungsfläche befindet sich in direkter östlicher Nachbarschaft des Gebietes. Die Umnutzung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen für die gewerbliche Nutzung zur Erweiterung des benachbarten Gewerbegebietes ist mit Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna als Ziel der städtebaulichen Entwicklung beabsichtigt. In der Vergangenheit wurde daher in 2008 bereits das Verfahren für die Aufstellung eines daraus abgeleiteten Bebauungsplanes aufgenommen.

Zudem bestehen konkrete Erweiterungsabsichten für die Fläche eines direkt westlich angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebes.

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante gewerbliche und industrielle Nutzung ist folglich die Aufstellung eines B-Planes notwendig. Zudem lassen sich die Auswirkungen einer solchen Flächenmobilisierung und die davon berührten Belange nur im Rahmen eines B-Plan-Verfahrens rechtssicher ermitteln und in eine sachgerechte Abwägung einstellen. Dies ist im vorliegenden Fall nur durch eine Satzung nach § 2 BauGB möglich (Bebauungsplan im regulären Verfahren). Durch den Bebauungsplan soll auf den im FNP und dessen 1. Änderung bereits vorgesehenen gewerblichen Bauflächen östlich angrenzend an die bestehenden gewerblichen Bauflächen Störmthal Nord Baurecht geschaffen werden.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des B-Planes verfolgt das allgemeine Ziel, die im wirksamen Flächennutzungsplan geplante gewerbliche Nutzung bauplanungsrechtlich umzusetzen. Hierdurch soll eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der zunehmenden touristischen Nutzung des Umlandes gewährleistet werden. Dabei sollen insbesondere die Anforderungen der vorliegenden, beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte, die Berücksichtigung der Umweltbelange sowie die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen auch in Anbetracht der benachbarten Wohnbevölkerung einbezogen werden. Auf Grund der besonderen günstigen Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet sollen darüber hinaus die Belange des Katastrophenschutzes und hier insbesondere der Feuerwehr zum Tragen kommen.

Im Ergebnis soll die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für die geplante gewerbliche und industrielle Nutzung mit all ihren Bestandteilen erreicht werden. Dies sowohl unter Gewährleistung der Verträglichkeit der Nutzungen untereinander als auch mit angrenzenden Nutzungen.

5 Verfahrensdurchführung

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom	18.02.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht in der Ausgabe Nr. 12/2020 der Rundschau – Amtsblatt der Gemeinde Großpösna vom 04.12.2020	04.01.2021-05.02.2021
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom 18.12.2020	bis 05.02.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht in der Ausgabe Nr. __-__ der Rundschau – Amtsblatt der Gemeinde Großpösna vom __.__.____	offen
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	offen

Es kommt das reguläre Verfahren – mit frühzeitigen Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) – zur Anwendung.

B Grundlagen der Planung

6 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

6.1 Topografie

Eine Vermessung eines Höhenrasters wurde von der Scholz Ingenieurvermessung mit Datum vom 18.03.2020 mit Höhenbezug DHHN 2016 vorgelegt. Dabei wurden folgende Lagefestpunkte zu Grunde gelegt:

Tab. 1 Lagefestpunkte

Lagebezug zum Plangebiet	Koordinaten	Höhe
Nordöstlich	323301,54 / 5681516,38	159,21
Westlich	323097,70 / 5681442,40	157,63
Westlich	323089,72 / 5681342,57	156,16
Südwestlich	323082,38 / 5681214,77	154,09
Südöstlich	323295,94 / 5681189,75	156,24

Das Plangebiet ist eben, weist jedoch ein leichtes Gefälle von Ost nach West (ca. 3 m) und von Nord nach Süd (ca. 3 m) auf.

6.1 Baugrund- und Bodenverhältnisse, Grundwasser

Baugrund und Grundwasser

Von der FCB GmbH wurde ein geotechnischer Bericht zur Baugrundvoruntersuchung (Auftrags-Nr. O-20190465, Berichtsdatum: 25.03.2020) vorgelegt.

Unter einer ca. 0,4 m u GOK starken Auffüllung / Oberboden steht bis in ca. 4,6 m u. GOK Geschiebelehm (mit Sandlinsen) (SU*-ST, UL, TM) und in ca. 4,6 m bis > 8,0 m u. GOK Geschiebemergel (mit Sandlinsen) (SU*-ST*, UL) an.

Zusammenfassend wird nach den getroffenen Untersuchungen der Baugrund in die geotechnische Kategorie 1 (GK 1) eingeordnet. Die geotechnische Kategorie GK 1 umfasst einfache Bauobjekte bei einfachen und übersichtlichen Baugrundverhältnissen.

Es wurde in gründungsrelevanter Tiefe kein Grundwasser erkundet.

Durch das Büro Schultheiß wurden in den Jahren 2020 und 2022 sowie durch das Büro M&P in 2022 Versickerungsversuche als Feldversuche durchgeführt. Der ermittelte mittlere Kf-Wert [m/s] von 1,57E-06 (M&P, 2022) ist nach dem ATV Arbeitsblatt A-138 als für die alleinige Versickerung von Oberflächenwasser grenzständig anzusehen.

Bodenverunreinigungen / Altlasten

Laut bestehendem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Großpösna vom 25.04.2005 und seiner 1. Änderung sind innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes keinerlei Altlastenstandorte gekennzeichnet.

Von der FCB GmbH (Auftrags-Nr. O-20190465, Berichtsdatum: 25.03.2020) wurden einzelne Bodenproben wurden nach der chemischen Untersuchung der Gefährdungsklasse Z 1.2 zugeordnet, wonach das anfallende Aushubmaterial nur im eingeschränkten offenen Einbau in wasserdurchlässiger Bauweise wieder eingebaut werden darf. Das Ergebnis wird als typisch für landwirtschaftlich genutzte Böden bewertet.

Die im Plangebiet befindlichen Flächen sind im Sächsischen Altlastenkataster bisher nicht erfasst. Somit liegt gegenwärtig kein Altlastenverdacht entsprechend § 2 Abs. 6 BBodSchG vor.

Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines per Allgemeinverfügung ausgewiesenen Gebietes

6.2 Vorhandene Nutzungen

Das Gelände ist landwirtschaftlich genutzt und unbebaut. Einzig auf dem Flst. 130/5, Gemarkung Störmthal, welches sich am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet, ist als Bebauung eine Trafostation vorhanden sowie das auf die Straße führende Ende des von der S242 in die Dechwitzer Straße mündenden Fuß- und Radweges.

In der Umgebung grenzt nördlich die Autobahnmeisterei Leipzig mit einem Betriebshof und Parkplatzflächen an. Nordöstlich grenzt die S242 an. Im weiteren Verlauf nach Südosten fügt sich ein Bereich ein, der mit für naturschutzrechtliche Ausgleichspflanzungen genutzten Teilbereichen im Osten direkt an das Plangebiet angrenzt. Weitere Teile des Bereiches werden von einem Regenrückhaltebecken eingenommen.

Im Süden befindet sich die Dechwitzer Straße, welche der Erschließung des bestehenden Gewerbegebietes Störmthal Nord dient. Am südlichen Rand der Straße führt der von der S242 kommende Fuß- und Radweg in das Gewerbegebiet hinein. Begleitet wird der Straßenverlauf beidseitig von Baumreihen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft im Plangebiet eine geschlossene Baum- und Strauchhecke. Diese bildet den bisherigen Abschluss des westlich benachbarten Gewerbegebietes Störmthal Nord. Die direkt benachbarten Gewerbeflächen werden durch Betriebe der Abfallentsorgung und -recycling (Wertstoffhof) sowie Abbruch und Erdbau genutzt. Im benachbarten Gewerbegebiet Störmthal Nord befinden sich weitere gewerblich und industrielle Betriebe.

6.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Die Gemeinde Großpösna entwickelt sich aufgrund der Nähe zur Stadt Leipzig und dem neu entstandenen Störmthaler See zu einem zunehmend gefragten Wohnstandort im ländlichen Raum. Bei der Neuansiedlung von gewerblichen und industriellen Nutzungen ist dafür Sorge zu tragen, dass die Bedürfnisse der Wohnnutzung gewahrt bleiben (vorrangig Immissionsschutz).

Durch den Bebauungsplan entsteht kein neuer Gewerbestandort, sondern ein bestehender Standort wird sinnvoll erweitert. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem bestehenden Gewebegebiet der Autobahnmeisterei und den angrenzenden Straßen. Durch das Planvorhaben wird der bestehende Gewerbestandort sinnvoll abgerundet. Grundsätzlich neue Konflikte entstehen dadurch nicht.
Zu dem nächsten Wohngebiet der Ortslage Störmthal wird ein Abstand von ca. 270 m eingehalten. Weiterhin ist durch den FNP und dessen 1. Änderung als auch durch die Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes Störmthal (vgl. Kapitel 7.5) und im integrierten Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna 2025 (vgl. Kapitel 7.4) gesichert, dass keine Ausdehnung der Siedlungsfläche nach Norden vorgesehen ist.

Im Plangebiet befinden sich keine Wohnbebauungen. Weiter befinden sich jedoch Betriebswohnungen im angrenzenden Gewerbegebiet „Störmthal Nord“.

6.4 Kampfmittelbelastungen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Plangebiets.

6.5 Archäologie/Denkmalpflege

Kulturdenkmale/Baudenkmalpflege

Die nächsten Kulturdenkmale außerhalb des Plangebietes sind (vgl. Abb. 2):

- Östlich der S242: Völkerschlacht bei Leipzig; Südliches Schlachtfeld 1813 (Sachgesamtheit), hier: Sachgesamtheitsbestandteil der Sachgesamtheit Südliches Schlachtfeld 1813: Schlachtfeld mit Straßen und Wegeverlauf ehemaligen Schanzen und Sichtbeziehungen; flächenhaftes Kulturdenkmal für das Kampfgeschehen der Völkerschlacht bei Leipzig, Gedenksteine (Apelsteine) auf dem gesamten Schlachtfeld verteilt, geschichtlich von Bedeutung.

- In der Ortschaft Güldengossa: Sachgesamtheit Rittergut Güldengossa, mit folgende Einzeldenkmalen: Herrenhaus (Schloss), Orangerie im Park und Toranlagen zum Neuen Weg und zur Schulstraße sowie Gutspark (Gartendenkmal) und zwei Alleen (am Neuen Weg und an der Schulstraße; das imposante barocke Herrenhaus mit Auffahrt und Freitreppe bildet mit der schlichten Orangerie sowie den Toranlagen zum Neuen Weg und der Schulstraße ein eindrucksvolles Ensemble, baugeschichtlich, ortsgeschichtlich und kunstgeschichtlich von Bedeutung.

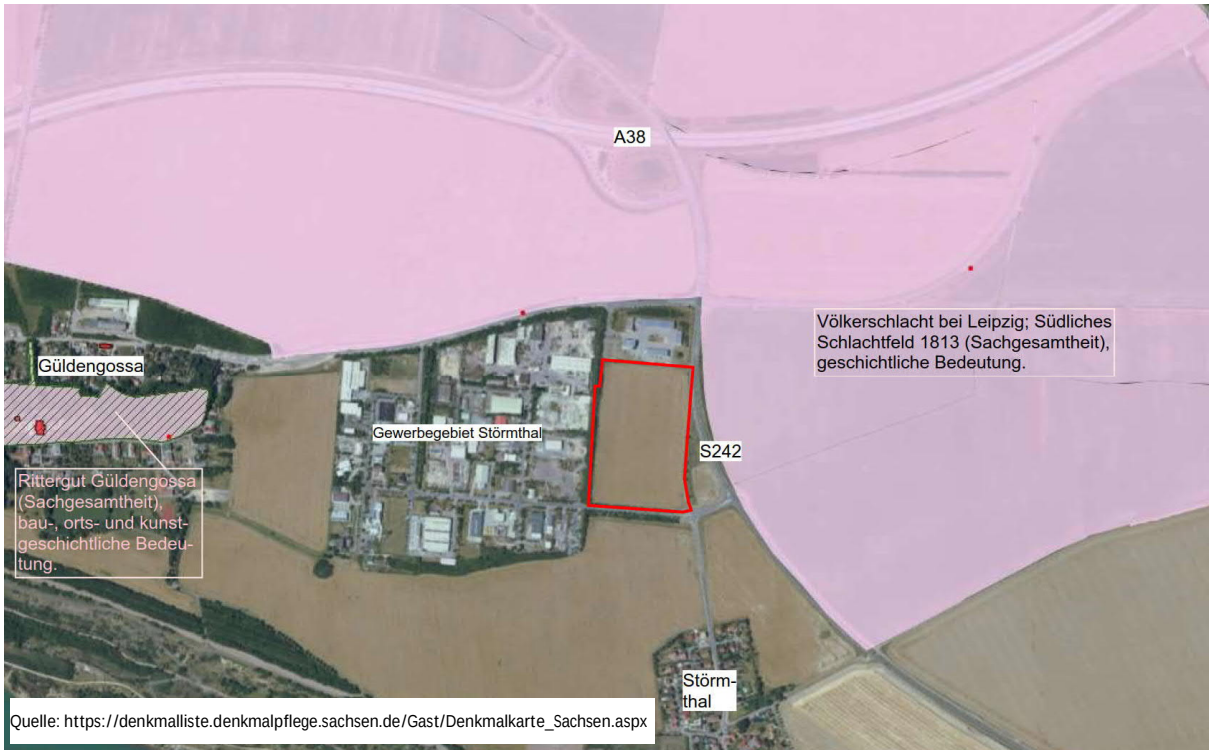


Abb. 2 Auszug Karte Denkmalpflege online, bearb. (rot umrandet = Plangebiet)

Bodendenkmalpflege

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld (vorgeschichtliche Siedlungsspuren 56520-S-14, Gräber unbekannter Zeitstellung D-56520-02), die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

6.6 Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

6.7 Technische Infrastruktur

6.7.1 Verkehrsinfrastruktur

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Verkehrsflächen.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich der Staatsstraße 242 (S 242) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile einer Ortsdurchfahrt (S 242, NK 4740 078 ca. von Station 8.620 bis Station 8,560, links). Hier gelten längs der S 242 die anbaurechtlichen Verbote und Beschränkungen des § 24 Abs. 1 und 2 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG).

Die Errichtung von Hochbauten ist entsprechend § 24 Abs. 1 SächsStrG in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahnkante S 242 verboten. Werbeanlagen bis zu 20 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der S 242 unterliegen entsprechend § 24 Abs. 7 in Verbindung mit Abs. 1 SächsStrG ebenfalls dem Bauverbot.

Das bestehende Gewerbegebiet und damit auch die Erweiterungsfläche ist über die Dechwitzer Straße an die S 242 (Ortsumgehung Störmthal) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In kurzer Entfernung befindet sich nördlich der Anbindung die Anschlussstelle Leipzig-Südost der A38 sowie die Anbindung an die K7923 und S38. Eine schnelle Verbindung zu den anderen Ortsteilen der Gemeinde Großpösna, zum Oberzentrum Leipzig sowie zu den Mittelzentren Borna und Markkleeberg ist somit gewährleistet.

Neben dem Individualverkehr besteht eine ÖPNV-Verbindung. Mit dem Bus Linie 141 ist das Gewerbegebiet Störmthal an Leipzig-Probstheida (Tram 2 und 15), Espenhain und Borna angeschlossen.

Am Haltepunkt Großpösna verkehrt die Regionalbahn der Strecke Leipzig – Bad Lausick – Geithain.

Das Plangebiet ist über einen qualifiziert, alltagstauglichen Radweg entlang der S 38 und der Dechwitzer Straße angebunden. Dieser wiederum ist eingebunden in ein Radwegenetz, welches alle Ortsteile miteinander verbindet.

6.7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese verlaufen ausgehend von einem Anschluss in der Dechwitzer Straße, im Bereich des Flst. 265/30 nach Norden, queren das Flst. 268/38 und schaffen die Verbindung mit der Autobahnmeisterei, Flst. 270/7. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang jederzeit möglich ist.

Stromversorgung

Im Plangebiet, im Bereich des Flst. 130/5 befindet sich eine Trafo-Station (MITNETZ Strom). Die daran angebundenen Mittel- und Niederspannungsleitungen kommen von Osten und queren die S 242 unterirdisch. Ausgehend von der Trafostation verlaufen die Leitungen auf dem Flst. 130/5, Gemarkung Störmthal nach Süden, queren die Dechwitzer Straße und verlaufen außerhalb des Plangebietes am südlichen Randbereich der Dechwitzer Straße auf den Flst. der Gemarkung Störmthal 128/12, 130/5 und den Flurstücken der Gemarkung Güldengossa 270/2, 271/2.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden (Antrag auf Versorgung).

Trinkwasser

Das vorhandene Gewerbegebiet Störmthal Nord ist trinkwasserseitig durch die Leipziger Wasserwerke erschlossen. Löschwasser kann aus dem öffentlichen Netz in Höhe 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf ist durch den Bauträger auf dem Grundstück bereitzuhalten.

Im Plangebiet verläuft parallel zur S242 eine Trinkwasserleitung VW 250 AZ der Leipziger Wasserwerke. Die Leitung ist dinglich mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH im Grundbuch gesichert.

Schmutzwasser

Das vorhandene Gewerbegebiet Störmthal Nord ist im Trennsystem erschlossen. Die Grundstücke im Plangebiet sind ebenfalls im Trennsystem zu erschließen. Das Schmutzwasser wird im freien Gefälle über Güldengossa nach Markkleeberg entsorgt.

Regenwasser

Für das bislang landwirtschaftlich genutzte Plangebiet besteht keine Regenwasserentsorgung.

In der Umgebung befindet sich südöstlich benachbart ein Regenrückhaltebecken.

Anschlussleitungen externer Grundstücke

Am westlichen Rand des Flst. 270/6, Gemarkung Güldengossa, verläuft ausgehend vom Anschlusspunkt in der Dechwitzer Straße eine unterirdische Schmutzwasserleitung der nördlich benachbarten Autobahnmeisterei. Eine dringliche Sicherung besteht nicht.

6.8 Tiere und Pflanzen

Für das Plangebiet liegt ein Kartierungsbericht zu ausgewählten Tiergruppen (seecon Ingenieure, 21.11.2019) vor.

Es konnten keinerlei Hinweise auf das Vorhandensein von Feldhamstern gefunden werden. Es wurden 10 Zauneidechsen nachgewiesen. Diese waren überwiegend alle an der westlich gelegenen Heckenstruktur zu finden, welche mit der Planung erhalten werden soll. Der Acker selbst bietet keine Versteckmöglichkeit, und ist auch durch das Pflügen als Habitat völlig ungeeignet. Es konnten in mehr als 5 m Entfernung vom Ackerrand keine weiteren Zauneidechsen auf dem Acker gesichtet werden. Ein Tier fand sich auf der gegenüberliegenden Seite des Ackers in der Nähe eines Regenrückhaltebeckens. An den übrigen Ackerrändern zum Norden, Osten und Süden konnten keine Eidechsen gesichtet werden. Hier fehlten auch entsprechende Strukturen und Versteckmöglichkeiten. Im Untersuchungsraum und dem näheren Umfeld konnten für die Lebensräume Hecke, Acker und Industriefläche typische und meist häufige Vogelarten nachgewiesen werden. Geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse konnten nicht nachgewiesen werden.

6.9 Schutzgebiete gem. BNatSchG

Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Bereiche oder Gebiete. Vorkommen von gesetzlich geschützten Biotopen sind nicht bekannt.

Das nächste Gebiet des Natura 2000 – Netzes ist das SPA Laubwaldgebiete östlich Leipzig (SPA 06) und befindet sich in rd. 1,2 km östlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiete „FFH Oberholz und Störmthaler Wiesen“ (224) befindet sich ebenfalls östlich, in rd. 1,4 km Entfernung zum Plangebiet.

6.10 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen liegen im unterschiedlichen Eigentum wie Folgt:

Tab. 2 Flurstücke im Plangebiet

Gemarkung Güldengossa:	- vollständig einbezogen, Privateigentum: 270/6, 271/7*(2414/1), 271/9*(2414/1)
	- vollständig einbezogen, Gemeindeeigentum: 265/30,
	- teilweise einbezogen, Privateigentum: 268/38,
	-teilweise einbezogen, Gemeindeeigentum: 265/28 (Dechwitzer Straße), 270/2, 271/2* (2413/2)
Gemarkung Störmthal:	- teilweise einbezogen, Gemeindeeigentum: 130/5*(2413/2), 128/12*(2413/2)
*) im Verfahren der Flurneuordnung Teilnehmergemeinschaft Störmthal (*Flst.Nr. gem. Flurneuordnung, Stand 05.05.2017*)	

7 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

7.1 Ziele der Raumordnung

7.1.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben dieser Beachtenspflicht sind die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) heißt es: *„Der Landesentwicklungsplan ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Im Landesentwicklungsplan sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.“* (LEP 2013, S. 5)

Im Folgenden werden die wesentlichen in diesem Bauleitplan zu beachtenden landesplanerischen Ziele sowie die zu berücksichtigenden Grundsätze entsprechend der thematischen Ordnung des LEP 2013 aufgeführt:

- Festlegung als Raumkategorie „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ (gem. Festlegungskarte 1)
- Einstufung als Mittelbereich des Oberzentrums Leipzig (gemäß Erläuterungskarte 2),
- Festlegung als Raum mit besonderem Handlungsbedarf „Bergbaufolgelandschaft Braunkohle“ (gemäß Festlegungskarte 3),
- Zuordnung zur Landschaftseinheit „Bergbaufolgelandschaft des Leipziger Landes“ (gemäß Erläuterungskarte 6).

Im Landschaftsprogramm, das Bestandteil des LEP 2013 ist, wird die Gemeinde Großpösna folgendermaßen zugeordnet:

- Kulturlandschaftsgebiet „Siedlungsraum Leipziger Land“ (gemäß Karte A 1.1)

Im Folgenden werden die wesentlichen in diesem Bauleitplan zu beachtenden landesplanerischen Ziele sowie die zu berücksichtigenden Grundsätze entsprechend der thematischen Ordnung des LEP 2013 aufgeführt:

<u>Raumstrukturelle Entwicklung</u>

„Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.“ (LEP 2013, G 1.2.4)

„In den verdichteten Bereichen im ländlichen Raum soll die Infrastruktur für den Personen- und Güterverkehr so gestaltet werden, dass sowohl ihre innere Erschließung als auch die Erreichbarkeit der Verdichtungsräume gewährleistet wird.“ (LEP 2013, G 1.2.5)

<u>Regional-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung</u>

„Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können.

Dabei sind die spezifischen Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken, indem

- *regionale Wirkungskreisläufe aufgebaut, […],*
- *Synergieeffekte erschlossen [sowie]*
- *Industrie und Gewerbe durch geeignete Maßnahmen in ihrer überregionalen und internationalen Wettbewerbsfähigkeit unterstützt werden.“* (LEP 2013, Z 2.1.3.1)

„Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.“ (LEP 2013, G 2.3.1.1)

„In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Flächenvorsorge sollen die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit, auch länderübergreifend, vor allem entlang der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen, bevorzugt geprüft und entwickelt werden.“ (LEP 2013, G 2.3.1.2)

<u>Tourismus</u>

„Die Bergbaufolgelandschaften […] „Leipziger Neuseenland“ sowie weitere Tagebaufolgeseen sollen im Hinblick auf die touristische einschließlich tagestouristischer Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumansprüche entwickelt und soweit möglich mit angrenzenden Tourismusregionen vernetzt werden. Die touristische Entwicklung in den Bergbaufolgelandschaften soll regional, bei Ausdehnung über Ländergrenzen hinweg auch überregional, abgestimmt und auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein.“ (LEP G 2.3.3.3)

Durch den B-Plan wird eine bereits im genehmigten Flächennutzungsplan zur Entwicklung vorgesehene gewerbliche Baufläche genutzt, womit die vorgenannten Ziele der Landesentwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 ROG beachtet werden.

7.1.1.2 Regionalplan Leipzig-Westsachsen

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen ist mit der erfolgten Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes am 16.12.2021 verbindlich.

Folgende Festlegungen sind für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

Die Gemeinde Großpösna ist folgendermaßen eingestuft:

- Festlegung als Raumkategorie „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ (gemäß Festlegungskarte 1),
- Einstufung als Grundzentrum im Verbund mit Naunhof (gemäß Erläuterungskarte 3),
- Festlegung als „Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion Tourismus“ (gemäß Festlegungskarte 1).
- Großpösna befindet sich in den Aktionsräumen „Grüner Ring Leipzig“ und „Kommunales Forum Südraum Leipzig“ (gemäß Erläuterungskarte 4)
- Festlegung der Gemeinde Großpösna als Raum mit besonderem Handlungsbedarf „Bergbaufolgelandschaft“ (gemäß Festlegungskarte 6),

- Festlegung des Ortsteils Störmthal als „Gebiet mit bereits vorhandenem Tourismus, Seenlandschaft Südraum Leipzig“ (gemäß Festlegungskarte 17)
- Lage des Plangebietes in einem Bereich, der als Regionaler Schwerpunkt der Bergbausanierung festgelegt ist (Z 4.1.1.4), Festlegungskarte 15

Gewerbliche Wirtschaft

„Die Gemeinden sollen vor Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln.“ (Z 2.3.1.3)

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt die Aktivierung eines im wirksamen Flächennutzungsplan für die gewerbliche Nutzung bereits dargestellten Standortes, um zum einen konkrete Erweiterungsabsichten eines benachbarten Industriebetriebes zu decken, zum anderen aber auch konkrete Neubauvorhaben bedarfsgerecht zu initiieren. Das bestehende Gewerbegebiet Störmthal Nord ist ausgelastet. Dort bestehen keine anderweitigen, gleichermaßen geeigneten Flächen. Der Standort ist darüber hinaus besonders geeignet, da über die Erweiterung Eingriffe in die Landschaft aber auch in touristisch bedeutsame Bereiche vermieden werden.

Landschaftsentwicklung und -sanierung, Tourismus

„Die Sanierung der Flächen im Bereich der „Regionalen Schwerpunkte der Bergbausanierung“ ist so fortzuführen, dass eine vielfältige und erlebniswirksame Landschaft entsteht.“ (Z 4.1.1.4)

Die Sanierungserfordernisse werden in der Regel durch die Braunkohle- bzw. Sanierungsrahmenpläne definiert. Der Bereich ist gleichzeitig Teil des „Leipziger Neuseenlands“. In diesem Zusammenhang sind die Anforderungen des LEP G 2.3.3.3 (siehe oben) sowie die Plansätze zur Entwicklung des Tourismusgebietes „Leipziger Neuseenland“ und des „Touristischen Gewässerverbundes Leipziger Neuseenland“ zu berücksichtigen.

„In den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus“ […] ist die tourismusbezogene infrastrukturelle Ausstattung unter Beachtung siedlungs- und landschaftsräumlicher Bedingungen und Erfordernisse zu sichern und qualitativ weiterzuentwickeln.“ (Z 2.3.3.2.3)

„Im „Leipziger Neuseenland“ sind eine abwechslungsreiche und erlebniswirksame Bergbaufolgelandschaft weiterzuentwickeln und regional abgestimmte vielfältige touristische Angebote, insbesondere für Trendsportarten zu schaffen.“ (Z 2.3.3.1.4)

„Es ist darauf hinzuwirken, das „Leipziger Neuseenland“ als Teil der Gewässerlandschaft im mitteldeutschen Raum so weiter zu entwickeln, dass die wassertouristischen Entwicklungsräume gestärkt werden und zur Umsetzung wassertouristischer Entwicklungsprojekte beigetragen wird.“ (Z 2.3.3.1.5)

„Die Tourismusgebiete sollen mit einem bedarfsgerechten Radwegenetz ausgestattet werden, das weitestgehend bestehende Wege nutzt, an Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs anknüpft und ausgewählte Beherbergungs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten einbezieht. Dabei sollen thematische Radwanderrouten angelegt, fortgeführt und vernetzt werden.“ (G 2.3.3.1.6)

Das Plangebiet liegt außerhalb der für den Tourismus besonders bedeutsamen Wasserflächen, so dass die besondere Gemeindefunktion nicht beeinträchtigt wird. In das für den Tourismus bedeutsame Radwegenetz wird nicht eingegriffen.

7.2 Kreisentwicklungskonzept

Das Kreisentwicklungskonzept des Landkreis Leipzig wurde vom Kreistag am 6. Mai 2020 beschlossen.

Es bestimmt den Landkreis Leipzig als starken Wirtschaftsstandort (Leitbild):

- Steht für eine breit aufgestellte, zukunftsfähige und klimafreundliche Wirtschaftsstruktur, die Innovationen begünstigt.
- Entwickelt sich als Region mit Perspektiven für junge Menschen.
- Unterstützt zukunftsfähige Mobilitäts- und Transportlösungen für die wirtschaftliche Entwicklung.
- Entwickelt sich als Tourismusstandort mit Potenzial und als attraktiver Erholungsraum der umgebenden Oberzentren.

Als Kernkompetenzbereiche ausgewiesen werden: Energie- und Umwelttechnik, Investitionsgüterindustrie, Chemie und Kunststoff, Automobil- und Zulieferindustrie, Gesundheitswirtschaft, Ernährungswirtschaft und Landwirtschaft, Logistik und Tourismuswirtschaft.

Im Maßnahmenkonzept sind die Schwerpunkte in den Leit- und Teilzielen aufgenommen, so bspw. unter Leitziel 1.1. die breit aufgestellte, zukunftsfähige und klimafreundliche Wirtschaftsstruktur im Landkreis Leipzig begünstigt Stabilität und unterstützt Innovationen. Die hier benannten Teilziele sind:

- Der Landkreis bietet den Unternehmen attraktive Standortbedingungen. Dazu zählt eine leistungsfähige technische Infrastruktur aber auch attraktive „weiche“ Standortfaktoren.
- Der Landkreis unterstützt Existenzgründungen, Innovationen und Technologietransfer.
- Der Landkreis unterstützt den Fortbestand der Vielfältigkeit des Handwerks, Handels, Gastgewerbes und des Dienstleistungssektors.
- Der Landkreis begleitet aktiv den schrittweisen Strukturwandel (Ausstieg aus der Braunkohle) hin zu einer nachhaltigen Industriegesellschaft

Leitziel 1.2 bestimmt eine „Eine Region mit Perspektiven für junge Menschen", mit den Teilzielen:

- Der Landkreis unterstützt die Fachkräftesicherung in der Region mit vielfältigen Initiativen

- Das Bildungsangebot ist leistungsfähig, modern, vielfältig, chancengerecht und gut erreichbar sowie dem Bedarf entsprechend entwickelt.
- Attraktive Kultur- und Freizeitangebote tragen zur hohen Lebensqualität bei.
- Wohnangebote sind auch auf die Bedarfe von Jugendlichen, Studenten und jungen Fachkräften ausgerichtet.

Das o.g. Vorhaben ist von regionalwirtschaftlicher Bedeutung, lässt weitere Struktureffekte erwarten und wird aus Sicht der Wirtschaftsförderung begrüßt (Schreiben des Landkreis Leipzig vom 04.02.2021).

7.3 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Großpösna liegt ein wirksamer FNP mit Stand vom 25.04.2005 in Verbindung mit der 1. Änderung vom 30.11.2017 vor. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind B-Pläne aus dem FNP zu entwickeln.

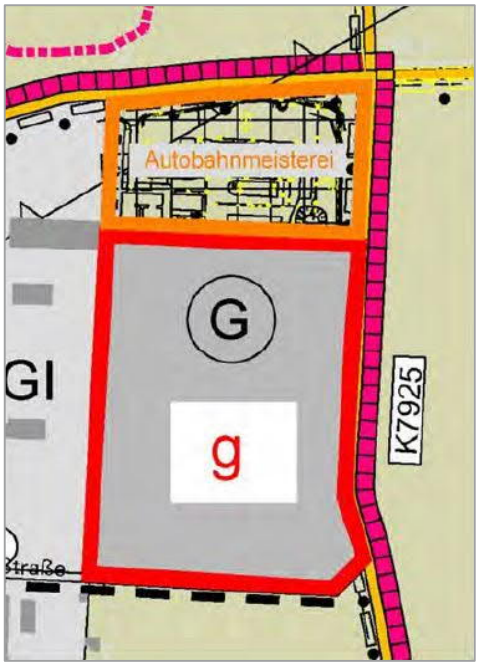


Abb. 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen FNP ist das Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt. Die Darstellung ist in der Fortschreibung des FNP in „gewerbliche Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO geändert worden.

7.4 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna 2025

Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Großpösna mit Entwurfsstand November 2012 ist strategisch auf einen Zeithorizont bis 2025 angelegt. Es soll die vorhandenen Entwicklungsansätze für die Gemeinde fachübergreifend aufgreifen, kritisch hinterfragen und ergänzen. Dabei sollen vor allem die aktuellen und zukünftigen Rahmenbedingungen der Gemeindeentwicklung beleuchtet werden.

In einer umfassenden Bestandsaufnahme bezieht sich das Konzept auf zahlreiche thematische Schwerpunkte. Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist dabei insbesondere das Themenfeld Gewerbe relevant.

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde ist zwar Schwankungen unterworfen, dennoch lässt sich für Großpösna konstatieren, dass die Anzahl der Gewerbebetriebe konstant steigt. Das gilt auch für die Anzahl der sozialsicherungspflichtig Beschäftigten in der Gemeinde. Die Gewerbebetriebe in Großpösna konzentrieren sich im Pösnapark (Einzelhandel), am Bahnhof Großpösna und Gewerbegebiet Störmthal Nord. Das 1991 errichtete Gewerbegebiet hat zurzeit eine Größe von ca. 25 ha und ist mit ca. 50 kleineren und mittleren Betrieben nahezu vollständig ausgelastet. (Integriertes Stadtentwicklungskonzept Großpösna, S. 57) Im Gemeindeentwicklungskonzept ist der Geltungsbereich des B-Plans als Erweiterungsfläche ausgewiesen.

Dort heißt es: *„Die weitere Gewerbeflächenentwicklung bezieht sich vor allem auf den Erhalt der guten Auslastung, die Optimierung der Flächenentwicklung und die frühzeitige Beachtung neuer Nachhaltigkeitsstrategien (Stichwort Energie). Hieraus kann sich für die Landwirtschaft gegebenenfalls ein neues Standbein entwickeln (Anbau von Energiepflanzen).“* Mit dem B-Plan wird den Vorgaben des Gemeindeentwicklungskonzeptes Großpösna 2025 entsprochen.

7.5 Ortsentwicklungskonzept Störmthal

Nach Flutung des ehemaligen Tagebaus machte der "Störmthaler See" die Ortslage Störmthal sowohl für die Wohnnutzung als auch für die Erholungsnutzung wieder attraktiv. Um diese Standortpotenziale voll ausschöpfen zu können, war ein gezieltes Überdenken der zukünftigen Entwicklungsstrategien erforderlich. Zur Steuerung der Entwicklung wurde ein Ortsentwicklungskonzept als übergeordnetes Planungsinstrument zur Bauleitplanung erarbeitet, da damit bereits frühzeitig eine Grundlage und Richtschnur für lokalpolitische Entscheidungen im Bereich des Bau- und Verkehrswesens, der Siedlungsentwicklung sowie der Grünraumplanung geschaffen worden konnte.

Das Plangebiet ist kein Teilbereich, für den konkrete Zielstellungen im Ortsentwicklungskonzept sowie seiner Fortschreibung 2019 vorliegen.

7.6 Bebauungspläne in der Umgebung

Für das westlich benachbarte Gebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Störmthal Nord 1.1 – 3. Änderung“ vor (Inkrafttreten 30.10.2015).

Ein Auszug aus der Planzeichnung kann der Abb. 3 entnommen werden.

Abb. 3 Auszug Planteil B-Plan „Gewerbegebiet Störmthal Nord 1.1 - 3. Änderung“

Der Bebauungsplan ist auf Grundlage der BauNVO 1990 aufgestellt.

Die hier vorliegende Bauleitplanung überlappt sich teilweise mit dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Störmthal Nord 1.1“. Die Festsetzungen dieses bestehenden Planes hinsichtliche der Nutzungen sollen aber in den jetzt vorliegenden Bebauungsplan nicht übernommen werden, da sie nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen. Nachfolgend werden daher nur die Bestands-Festsetzungen der Überlappungsbereiche beschrieben.

GIe-Gebiet und GE-Gebiet

Als Art der Baulichen Nutzung sind dort festgesetzt: GIe-Gebiet (eingeschränktes Industriegebiet), GE-Gebiet (Gewerbegebiet), von dort wird orientierend als Bauweise und Maß der baulichen Nutzung in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen:

- *III Geschosse als Höchstmaß wobei die Gebäudehöhe max. 13 m betragen darf (Nr. 1.1.2)*
- *Die überbaubaren Flächen sind im Plangebiet mit Baugrenzen gekennzeichnet. Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten, soweit sie nach SächsBO in den Abstandsflächen zulässig sind. (Nr. 1.2)*
- *Als Dachform sind nur Flach- und Satteldächer mit Dachneigung max. 20° zulässig. (Nr. 3.1)*
- *Bei geneigten Dächern sind Ziegel oder Metalldeckung in Rot, Braun oder Grau zulässig. Gerundete Stahlhallen sind nicht zugelassen. (Nr. 3.1)*
- *Glatte und strukturierte Putze, Verkleidungen aus Naturstein, Mauerwerk und Holz sind zulässig. […] (Nr. 3.1)*
- *Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind als Hecke max. 1,2 m hoch oder als hinterpflanzter Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 2,15 m zulässig. Die übrigen Einfriedungen als Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 2,15 m. (Nr. 3.2)*

Private Grünfläche mit Baum großkronig / kleinkronig (gem. Pflanzliste)

- *An den im Plan festgesetzten Standorten sind Einzelbäume anzupflanzen. Hierbei sind standortgereche Gehölze gem. Pflanzliste zu verwenden. Für Schutz- und Heckenpflanzen am Ortsrand sind nur heimische Strauch- und Schnitthecken-Gehölze der Pflanzliste zulässig. (Nr. 4.1)*
- *Der Bodenstandraum für Bäume muss mindestens 200 * 300 cm pro Baum betragen. Mindestauftragshöhen: großkronige Bäume 80 cm, mittelkronige Bäume 60 cm, Pflanzflächen 40 cm. Der Standraum von Bäumen ist in befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern.*
- *Der Plan enthält ferner Festsetzungen zum Bodenschutz, Begrenzung der Versiegelung: Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (§ 1 (5) Nr. 7 BauGB) sind notwendige Flächenbefestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so auszuführen, dass anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen, an ihrem Rand oder in der offenen Regengräben versickern können.*

Öffentliche Grünfläche mit Baum großkronig / kleinkronig (gem. Planzliste)- zeichnerische Festsetzung

Für die gemeindeeigenen Flurstücke, am südlichen Rand des Plangebietes der vorliegenden östlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Störmthal Nord sind im bestehenden Bebauungsplan öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Standorte für Bäume großkronig/ kleinkronig (gem. Pflanzliste) zur Freiflächengestaltung/ Grünordnung festgesetzt.

Straßenverkehrsfläche (Dechwitzer Straße)- zeichnerische Festsetzung

Im bestehenden Bebauungsplan ist die Dechwitzer Straße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dieser Bereich grenzt südlich an den vorliegenden B-Plan zur östlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Störmthal Nord an, ist aber nicht in den Plangeltungsbereich einbezogen.

7.7 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet war bislang dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtete sich daher nach § 35 BauGB.

7.8 Flurneuordnung

Die Flurstücke 271/9, 271/7, 271/2, 128/12, 130/5 befinden sich im Verfahren der Flurneuordnung, Teilnehmergemeinschaft Störmthal, Verfahrensnummer 290141, angeordnet am 10.05.2001. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

8 Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Diejenigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.12.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Es wurden insgesamt 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden beteiligt.

Nicht geantwortet haben:

- Kreishandwerkerschaft Landkreis Leipzig
- VNG – Verbundnetz Gas AG
- Polizeidirektion Leipzig
- Naturschutzbund Deutschland e.V.
- Kommunales Forum Südraum Leipzig
- Landesjagdverband Sachsen e.V.
- Stadt Rötha
- Gemeinde Belgershain
- Stadt Brandis

Von den danach verbleibenden 26 Antworten enthielten 19 Stellungnahmen Anregungen, über deren Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplanes entschieden wurde.

Die wesentlichen, nicht nur auf redaktionelle Änderungen auf die Bauausführung bezogenen Inhalte und der Umgang mit den Inhalten der Stellungnahmen werden für die einzelnen Träger dargestellt. Stellungnahmen, welche zum Planungsrecht ergänzende Hinweise gaben, werden in Kapitel 22 Hinweise genannt.

Tab. 3 Berücksichtigung von Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Inhalt der Stellungnahme	Umgang
Berücksichtigung Kreisentwicklungskonzept	Siehe Erläuterungen in Kapitel 7.2
Kennzeichnung von Ein- und Ausfahrten / Anbindung Dechwitzer Straße sowie Zufahrten für hinter liegende Bauflächen	vgl. Kapitel 19.
Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben zur Steuerung und Sicherung von Einzelhandel in der Gemeinde Großpösna	vgl. Kapitel 12.1
Denkmalschutz – insbesondere Lage im Umgebungsbereich der „Sachgesamtheitsbestandteil der Sachgesamtheit Südliches Schlachtfeld 1813“ und „Sachgesamtheit Rittergut Güldengossa“ und damit Ausschluss von Solar- und PV-Anlagen erforderlich.	Vgl. Kapitel 6.5 und Kapitel 9.2.5.1 Für das städtebauliche Konzept ist hinsichtlich des auf die genannten Kulturdenkmale geltenden Umgebungsschutzes kein Handlungsbedarf erkennbar.
Sicherung der Niederschlagswasserentsorgung, Überflutungsnachweis	Für den Planentwurf wird Regenwasserkonzept vorgelegt, welches eine mögliche Variante für die Sicherung der Niederschlagswasserentsorgung unter Berücksichtigung der Bodenkennzahlen darlegt, vgl. Kapitel 9.2.8
Überarbeitung des Schallgutachtens (Stand 08.05.2022)	Dem Entwurf wird eine mit dem Landratsamt abgestimmte angepasste Schallimmissionsprognose beigefügt, vgl. Kapitel 9.2.6.2
Berücksichtigung einer Geräuschkontigentierung	Eine Geräuschkontigentierung wird nach Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde zu Gunsten einer Regelung in Orientierung am Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 in Teil B – Text zur Art der baulichen Nutzung nicht vorgenommen. Vgl. Kapitel 12.1
Betrachtung von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betrieben. Hinsichtlich der im Entwurf für das GIe-festgesetzten Nutzungen, auch Aussagen zu Luftschadstoffen und Gerüchen erforderlich.	In Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde wurden die textlichen Festsetzungen des eingeschränkten Industriegebietes angepasst, da kein konkretes Nutzungskonzept oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorliegen. Damit wären in nachgelagerten Genehmigungsverfahren (Baufreistellung, Baugenehmigung oder nach BImSchG) Prognosen vorzulegen. Vgl. Kapitel 12.1
Aussagen zur Ansiedlung von Störfallbetrieben	Ausschluss von Störfallbetrieben im eingeschränkten Gewerbegebiet - GIe, vgl. Kapitel 12.1
Fehlen naturschutzrechtlicher Unterlagen	Für den Entwurf des Bebauungsplanes werden ein Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorgelegt (vgl. Kapitel 9.2.6 und Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan)

Inhalt der Stellungnahme	Umgang
Betrachtung von Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Vgl. Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan
Prüfung, ob Knoten S 242/ Dechwitzer Straße für Mehrbelastung ausgelegt ist	vgl. Kapitel 9.2.9
Busanbindung durch Linie 141	Vgl. Kapitel 6.7.1
Belange der Agrarstruktur (wirtschaftlich)	Nach Beteiligung des betroffenen Agrarbetriebes besteht keine wirtschaftliche Betroffenheit.
Sicherung der Abfallentsorgung hinsichtlich Erreichbarkeit/ Befahrung von Privatstraßen	Vgl. Kapitel 9.2.8
Berücksichtigung aktueller Ziele der Raumordnung	Die Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung, vgl. Kapitel 7.1
Ermächtigungsgrundlage für Ausschluss von Nutzungen außerhalb §§ 8 und 9 BauNVO eintragen	Vgl. Teil B – Text Nr. 1.1 und Kapitel 12.1
Bestimmung der Höhenbezugspunkte	Vgl. Teil B – Text Nr. 2.1.1 und Kapitel 12.2.2
Substratdicke der Dachbegrünung	Vgl. Teil B – Text Nr. 6.1.4 und Kapitel 18.1
Begründung von Gründächern	Vgl. Kapitel 18.1
Radonschutz	Die Stellungnahme bezieht sich auf die bei der Bauausführung geltendem Recht der Strahlenschutzverordnung – StrlSchV und zum Strahlenschutzgesetz – StrlSchG zu treffenden allgemeinen Vorkehrungen zum Radonschutz, so dass zusätzliche Festsetzungen oder Hinweise entbehrlich sind.
Schmutzwasserleitung und Gasleitung der Autobahnmeisterei	Verlauf innerhalb einer nicht zu überbauenden Maßnahmenfläche. Der gegenwärtige Grundstückseigentümer hat gegenüber der Verwaltung zugesichert, eine bilaterale Klärung und ggf. vertragliche Vereinbarungen mit der Autobahn GmbH des Bundes und den zutreffenden Leitungsträgern hinsichtlich der Sicherung der Leitungen bis zum Satzungsbeschluss zu treffen.
Bauverbotszone 20 m entlang der Fahrbahnkante der S242	Kennzeichnung in Teil A – Planzeichnung, vgl. Kapitel 9.2.9
Verbot von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone der S 242	Innerhalb der Bauverbotszone (siehe Kennzeichnung in Teil A – Planzeichnung) ist nach der festgesetzten Nutzung (Anpflanzfläche, Maßnahmenfläche) die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.
Verkehrliche Erreichbarkeit der nördlichen Baufläche ist zu gewährleisten	Vgl. Teil A – Planzeichnung „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ sowie Kapitel 9.2.9

Inhalt der Stellungnahme	Umgang
Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung	Vgl. Kapitel 9.2.8
Grundwasserwiederanstieg durch Tagebau bis auf < 2 m unter Geländeoberkante	Im Vorhabengebiet wurden 12 Sondierungen bis ca. 8m Sondierungstiefe durchgeführt. Auf Grundlage dessen wurde lediglich bei einer Rammkernsondierung Schichtenwasser bei 6,58 m unter Geländeoberkante vorgefunden, wonach der Grundwasserwiederanstieg bis auf Geländeoberkante nicht nachvollziehbar ist.
Schutz von Zauneidechsen, Brutvögeln und Fledermäusen	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, vgl. Teil Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Kapitel 9.2.6

9 Städtebauliches Konzept

9.1 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Für die Bauflächen des Plangebietes wird ein in 2 Teile geteilte eingeschränktes Industriegebiet (GIe-Gebiete 1 und 2) und für den südlichen Teil eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr geplant.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird der Anschluss an die westlich angrenzenden Bauflächen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Störmthal Nord 1.1 – 3. Änderung“ geschaffen. Ein Teilbereich, der im Übergangsbereich durch den bestehenden B-Plan festgesetzten privaten Grünfläche entfällt zu Gunsten eines Industriegebietes, um den Übergang zu schaffen. In diesem Bereich werden die Festsetzungen des alten B-Planes durch die des neuen B-Planes ersetzt. Damit wird dem benachbarten Gewerbebetrieb die Möglichkeit eröffnet, sich auf die neue Baufläche zu erweitern. Alternativ ist aber auch die Nutzung durch einen anderen Betrieb möglich. Die verkehrliche Anbindung kann ggf. über eine innere Erschließung des Gewerbegebietes (Betriebszufahrt, private Zufahrt) oder aber über die westlich benachbarten Flächen an die Sestewitzer Straße realisiert werden – dort wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über Festsetzung und Vertrag gesichert.

Für das südliche eingeschränkte Industriegebiet bestehen noch keine abschließenden Planungen zu konkreten Vorhaben. Neben einer gesamtheitlichen Entwicklung kann auch der Fall eintreten, dass erst ggf. Teile des Plangebietes genutzt bzw. geplant werden. Weitere Erweiterungsoptionen sollten hinsichtlich des Bedarfs flexibel möglich sein. Als planungsrechtliche Lösung wird daher die Festsetzung eines großen zusammenhängenden Baugebietes bzw. überbaubaren Flächen angestrebt. Damit kann auch zukünftigen Anforderungen gerecht nachgekommen werden, ohne den Bauleitplan ggf. bei jedem speziellen Erweiterungsvorhaben ändern zu müssen. Um eine optimale Nutzung der neu geplanten Bauflächen zu gewährleisten und somit die Entwicklung des Standortes zu begünstigen, ist vorgesehen, die neu entstehenden Bauflächen möglichst in Form eines flexibel nutzbaren Areals zu gestalten.

Die Gemeinde Großpösna benötigt als Träger der Feuerwehr einen neuen, zentral gelegenen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus. Die Fläche an der Dechwitzer Straße bietet sich hierfür an, da eine optimale verkehrliche Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz besteht und auch Einsatzstellen auf der BAB 38 über die in der Nähe gelegene Anschlussstelle zeitnah erreichbar sind. Der Einsatzbereich kann von hier aus hinsichtlich der Hilfsfristen voraussichtlich optimal abgedeckt werden. Zudem besteht mit rd. 4.000 m² eine ausreichend groß bemessene Fläche für das Gerätehaus nebst Stellplätzen und Hoffläche.

Mit Lage des Plangebietes an der Staatsstraße S 242 werden Zufahrten als öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des zwischen Straße und Gewerbe gelegenen öffentlichen Grünstreifens berücksichtigt.

9.2 Berücksichtigung relevanter Planungsleitlinien / Auswirkungen der Planung

9.2.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit

Innerhalb des Gebietes

Innerhalb des eingeschränkten Industriegebiets (GIe-Gebiet) werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nur ausnahmsweise zugelassen, die den betriebsbedingten Immissionen ausgesetzt sind. Für diese Betriebswohnungen besteht eine geminderte Schutzwürdigkeit. Emissionen auf dem für das Gebiet zulässigen Niveau unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse haben die Bewohner grundsätzlich hinzunehmen. Jedoch müssen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sein. Weil betrieblich genutzte Wohnungen einen höheren Grad an Störungen hinnehmen müssen, werden sie bauplanungsrechtlich anders behandelt als z. B. allgemeine Wohnungen (vgl. BauNVO RN § 8 112 in BÖNKER/BISCHOPINK (Hrsg.). Insofern dürfen sie nicht in allgemeine Wohnungen umgewandelt werden.

Außerhalb des Gebietes

Die Gemeinde Großpösna entwickelt sich aufgrund der Nähe zur Stadt Leipzig und dem neu entstandenen Störmthaler See zu einem zunehmend gefragten Wohnstandort im ländlichen Raum. Bei der Neuansiedlung von gewerblichen und industriellen Nutzungen ist dafür Sorge zu tragen, dass die Bedürfnisse der Wohnnutzung gewahrt bleiben (vorrangig Immissionsschutz).

Durch den Bebauungsplan entsteht kein neuer Gewerbestandort, sondern ein bestehender Standort wird sinnvoll erweitert. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem bestehenden Gewebegebiet der Autobahnmeisterei und den angrenzenden Straßen. Durch das Planvorhaben wird der bestehende Gewerbestandort sinnvoll abgerundet. Grundsätzlich neue Konflikte entstehen dadurch nicht.

Zu dem nächsten Wohngebiet der Ortslage Störmthal wird ein Abstand von ca. 270 m eingehalten. Durch ein immissionsschutzfachliches Gutachten wird nachgewiesen, dass dieser Abstand nach Berücksichtigung eines eingeschränkten Industriebetriebes ausreichend für die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse (Lärmschutz) ist. Ausführungen zum Immissionsschutz / Vermeidung von Emissionen können dem Kapitel 9.2.6.2 entnommen werden.

9.2.2 Tourismus

Durch die Umwandlung des ehemaligen Tagebaurestlochs Espenhain zum Störmthaler See entwickeln sich die beiden Ortsteile Störmthal und Güldengossa zu Ortschaften am See und gewinnen in ihrer Funktion als Tourismusstandorte zunehmend an Bedeutung. Dieses touristische Potenzial ist beim Ausbau der gewerblichen Nutzung zu berücksichtigen.

Daher werden im vorliegenden Fall für die Neuausweisung von Gewerbeflächen bereits gem. FNP vorgesehene Flächen genutzt, die auch eine touristische Nutzung des Seeumfeldes nicht verhindern. Die Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt auf der seeabgewandten Seite unter Inanspruchnahme von bereits intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen. Durch die vorhandenen Straßen ist die geplante Erweiterungsfläche zum einen bereits erschlossen und zum anderen vom großräumigen landwirtschaftlichen Freiraumstrukturen bereits abgeschnitten. Touristische Wegeverbindungen sind durch die Erweiterung nicht betroffen.

9.2.3 Vorhandene Ortsteile und zentrale Versorgungsbereiche/ städtebauliche Entwicklungskonzepte

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Vorgaben der von der Gemeinde aufgestellten städtebaulichen Entwicklungskonzepte, die sich auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau des Ortsteiles Störmthal sowie der Gemeinde Großpösna befassen.

Im integrierten Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna 2025 ist die Erweiterung des Gewerbegebiets Störmthal Nord als Ziel enthalten und wird durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und nunmehr durch den vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Weiterhin ist durch den FNP und dessen 1. Änderung als auch durch die das integrierte Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna 2025 gesichert, dass keine Ausdehnung der Siedlungsfläche nach Norden vorgesehen ist.

9.2.4 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Durch die zunehmende touristische Entwicklung der Ufer des Störmthaler Sees ist eine dem Gewerbegebiet entsprechende Einbindung zu garantieren. Diese hat sich am bestehenden Landschaftsbild, welches durch das bestehende eingegrünte Gewerbegebiet definiert wird zu orientieren.

Der bestehende Bebauungsplan (vgl. Kapitel 7.6) enthält für das Orts- und Landschaftsbild wirksame Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung. Für die vorliegende Erweiterung soll ein angemessener und auf das

notwendige Maß begrenzter Regelungsinhalt berücksichtigt werden. Daher wurden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans vor Übernahme auf Anwendbarkeit geprüft.

Für das Einfügen in das Ortsbild und die Landschaft werden danach orientierend aus dem vorhandenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Störmthal Nord 1.1 – 3. Änderung“ übernommen:

- Gebäudehöhe max. 13 m
- Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen:
  - Dachform als Flach- und Satteldächer mit Regelungen zu Dachaufbauten,Materialität, Dachneigung max. 20°
  - Gestaltung von Außenwänden
  - Einfriedungen

Um den aktuellen Anforderungen an das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu entsprechen, sollen darüber hinaus Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen übernommen werden.

9.2.5 Denkmalschutz und -pflege

9.2.5.1 Kulturdenkmale

Die Belange der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Kulturdenkmale werden durch die Planung nicht erheblich betroffen. Die Sachgesamtheit „Rittergut Güldengossa“ mit ihren Bestandteilen befindet sich nicht in der direkten Umgebung des Plangebietes. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal bau-, kunst- und ortsgeschichtlicher Bedeutung. Es bestehen durch das vorgelagerte bestehende Gewerbegebiet auch keinerlei Beziehungen oder Sichtachsen. Ein Umgebungsschutz gem. § 2 SächsDSchG besteht somit nach Auffassung der Gemeinde nicht.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Bestandteil der Sachgesamtheit Völkerschlacht Leipzig, Südliches Schlachtfeld 1813. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal geschichtlicher Bedeutung – einen Ort zu einem geschichtlichen Ereignis. Es besteht eine Sichtbeziehung zu diesem Bereich, ohne dass der Bereich für Außenstehende als historisches Schlachtfeld noch erkennbar wäre. Er ist vielmehr intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Relevanz wird daher nicht angenommen.

9.2.5.2 Bodendenkmalpflege

Archäologische Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vollständig auszuschließen (vgl. Kapitel 0). Es wird daher der Hinweis in den Plan aufgenommen, dass vor Beginn von Bodeneingriffen archäologische Grabungen durchzuführen sind.

Es ergibt sich eine Genehmigungspflicht gem. § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder

unter Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Über die Grabungen sollen Auswirkungen auf Bodendenkmale ausgeschlossen werden.

9.2.6 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege

9.2.6.1 Grünordnerisches Konzept

Grundlage des Bebauungsplanes ist ein Grünordnungsplan, der für den Plangeltungsbereich die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege definiert und durch den B-Plan umgesetzt wird.

Um das Plangebiet angemessen in das Landschaftsbild zu integrieren und teilweise einen planinternen Ausgleich des Eingriffes zu realisieren, werden großflächige Vegetationsbestände aus standortgerechten Baum- und Straucharten in den Randbereichen geschaffen.

Darüber hinaus soll mit den öffentlichen Grünflächen und mit den Anpflanzflächen für Bäume und Sträucher der Baugebiete eine weitgehende Eingrünung des Plangebietes gewährleistet werden. Zudem wird ein zusätzlicher Sichtschutz gewährleistet. Für Halboffenlandarten sowie Gebüsch- und Feldgehölzbewohner übernimmt die Gebietseingrünung wichtige Biotopverbundfunktionen, z. B. als Brutplatz für Vögel und Sommerlebensraum für Amphibien bzw. Flugkorridor für Fledermäuse.

Die Planung berücksichtigt eine Durchgrünung der Baugebiete, um einer zu starken Aufheizung der versiegelten und bebauten Flächen entgegenzuwirken. Zusätzlich soll die Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten wasserdurchlässig erfolgen, um die negativen Auswirkungen durch die Bebauung und Versiegelung zu mindern.

Der Ausgleich, der aus der Durchführung der Planung resultierenden Eingriff kann nur teilweise durch die im Gebiet festgesetzten Maßnahmen erfüllt werden. Der vollständige Ausgleich wird über die Zuordnung gemeindeeigener Fläche des Ökopools erzielt.

9.2.6.2 Mensch / Vermeidung von Emissionen

Der Betrieb, der im Plangeltungsbereich geplanten gewerblichen und industriellen Nutzungen ist mit Gewerbelärmemissionen verbunden, die in der Umgebung wirken. Darüber hinaus befinden sich in der unmittelbaren Umgebung Betriebe und Anlagen, die zu einer Vorbelastung an den Immissionsorten der Umgebung beitragen.

Der Planung liegt eine fachgutachterliche Geräuschprognose [AKIB Bauplanung & Bauphysik, 20.05.2022, Auftrags-Nr. 191121-1-SIP] auf Basis der TA Lärm zu Grunde, um die Belastung im Bereich der maßgeblichen Immissionsorte zu ermitteln. Im Planverfahren ist zusätzlich die DIN 18.005-1 Schallschutz im Städtebau maßgeblich

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die nächsten Wohnbebauungen im Bereich Fliederweg Störmthal, Schulstraße Güldengossa und Wiesengrund Liebertwolkwitz betrachtet.

Berücksichtigt werden die Immissionsrichtwerte für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht nach TA Lärm Nr. 6.1. für „Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete“ (MD) und "Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete" (WA, WR).

Im Ergebnis wird festgestellt, dass der betriebsbedingte Lärm eines Industriegebietes mit Nachtreduktion sowohl nachts als auch tags nicht zu Überschreitungen der Beurteilungspegel gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in den Ortschaften Störmthal, Güldengossa und Liebertwolkwitz führen wird.

Voraussetzung ist, dass für das eingeschränkte Industriegebiet (GIe-Gebiete) nachts nur ein eingeschränkter Betrieb erfolgt. Der Gutachter hat dafür mit einem um 15 dB(A) reduzierten Schallleistungspegel nachts (55 dB(A) statt 65 dB(A) gerechnet.

Eine Emissionskontigentierung kommt für den vorliegenden Plan nicht in Betracht. Auf Grund der vorliegenden Berechnungen ist zu erwarten, dass es keine maßgeblich uneingeschränkt nutzbaren Teilflächen innerhalb des Plangebietes geben wird. Demnach wäre der Plan unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtssprechung nicht rechtssicher.

Zulässig wird lediglich eine Festsetzung mit Auflistung zulässiger und unzulässiger Betriebstypen in einem ausgewiesenen Gebiet. Dies erfolgt hier in Anlehnung an den Abststandserlass Nordrhein-Westfalen vom 06.07.2007.

Durch die so getroffene Auswahl ist im Regelfall eine Überschreitung der zulässigen Lärmimmission durch die jeweilige Anlage selbst nicht wahrscheinlich.

9.2.7 Gewerbliche Wirtschaft

Die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist eine wesentliche Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und der Region. Es bedarf dazu entsprechender Rahmenbedingungen und u. a. attraktiver Flächenangebote für die Ansiedlung von Unternehmen. Die Bereitstellung geeigneter Bauflächen bildet dafür eine Grundvoraussetzung. Ausgerichtet auf die Belange der Wirtschaft, sind daher geeignete Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen mit der Aufstellung dieses B-Planes geschaffen werden.

9.2.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets durch die Medien ist trotz der Flexibilität der zukünftigen Grundstücksgrößen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist nachhaltig zu sichern. Für die stadttechnische Erschließung des Plangebiets sind die technischen Ver- und Entsorgungsanlagen zu verlegen.

Die vorhandenen Leitungen befinden sich überwiegend im Bereich der Dechwitzer Straße. Für die Erschließung des Gewerbegebietes und der Gemeinbedarfsfläche kann daran angebunden werden.

Für das Plangebiet kann eine maximalwertedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser mit einer Drosselspende von 5l/(s*ha) in das öffentliche Graben- und Kanalsystem der Leipziger Wasserwerke erfolgten. Vor Einleitung in das Grabensystem ist zudem eine Vorreinigung vorzusehen. Für den B-Plan wird ein Regenwasserkonzept vorgelegt, welche eine Lösungsvariante vorschlägt. Im Rahmen der Durchführung der Planung haben die zukünftigen Bauherren die ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung und Überflutungsschutz nachzuweisen. Die Anbindung des Drosselabflusses an den südlich gelegenen Ziegelteichgraben ist vor Durchführung der Planung zu sichern.

Die künftige Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Telekommunikations-, Elektro- und Wärmeenergieversorgung wird dem Grunde nach bis zum Entwurf des Bebauungsplanes und dann im Detail im Zuge der Erschließungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern und Genehmigungsbehörden abgestimmt. Sollten Umverlegungen der vorhandenen Medien nötig werden, werden die Kosten durch den Vorhabenträger übernommen.

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen werden in der Planung berücksichtigt.

Hinsichtlich der Abfallentsorgung sind Abfallbehälter grundsätzlich an den öffentlichen Straßen bereitzustellen. Privatstraßen dürfen aus haftungsrechtlichen Gründen nicht für die Abfallentsorgung genutzt werden. Ohne eine Eintragung der notwendigen Dienstbarkeit der Eigentümer und deren ausdrücklichen Genehmigung erfolgt die Abfallentsorgung über Privatstraßen nicht. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung für die im Rahmen der Durchführung der Planung die Belange der Abfallentsorgung durch die zukünftigen Nutzer/Eigentümer zu sichern sind. Privatstraßen, sofern sie zur Anbindung mehrerer Grundstücke dienen sollen grundsätzlich ausreichend für die Befahrung durch Abfall- und Rettungsfahrzeuge sowie die Feuerwehr bemessen sein. Entsprechende Dienstbarkeiten sind einzutragen.

9.2.9 Verkehr

Das Gewerbegebiet ist über die Dechwitzer Straße an die S 242 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In kurzer Entfernung befindet sich nördlich der Anbindung die Anschlussstelle Leipzig-Südost der A38 sowie die Anbindung an die K7923 und S38.

Eine schnelle Verbindung zu den anderen Ortsteilen der Gemeinde Großpösna, zum Oberzentrum Leipzig sowie zu den Mittelzentren Borna und Markkleeberg ist somit gewährleistet.

Das südliche eingeschränkte Industriegebiet (GIe-Gebiet 2) und die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr werden über Zufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche Dechwitzer Straße und somit an das bestehende örtliche und überörtliche Verkehrsnetz und an die vorhandenen Einrichtungen der ÖPNV angebunden (vgl. Kapitel 0). Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden entsprechend 2 der Feuerwehr und 2 dem GE-Gebiet zugeordnete Zufahrten mit einer Breite von jeweils 12,00 m bei freier Positionierung zugelassen.

Das Industriegebiet (GIe-Gebiet) wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach Westen an die Sestewitzer Straße und von dort an die Dechwitzer Straße angebunden, Details vgl. Kapitel 19. Alternativ wäre eine Erschließung über eine Privatstraße / Werkszufahrt mit Anbindung an die Dechwitzer Straße möglich.

In einer Aufkommensermittlung (seecon Ingenieure, 12.07.2021) wurde der aus der östlichen Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal resultierende zusätzliche Verkehr ermittelt. Demnach ergibt sich ein erwarteter Mehrverkehr von 75 Pkw und 29 Lkw in die nördliche Richtung und 52 Pkw und 13 Lkw in südliche Richtung. Insgesamt ca. 340 Kfz/24 h. Zusätzlich wurde in 2022 eine Verkehrszählung am Knotenpunkt S 242/ Dechwitzer Straße durchgeführt, um die bestehenden Verkehrsströme zu erfassen.

Hinsichtlich dieser Grundlagen wurde seitens des LASuV mit E-Mail vom 04.05.2022 folgende Einschätzung getroffen: „Anhand der vom Büro ermittelten Quell- und Zielverkehre (Abb. 2 und 3 ergeben ca. 340 Kfz/24h) sowie der Zählergebnisse für die Einmündung wurde die vorhandene QSV (Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes) und die durch den Zusatzverkehr zu erwartende QSV mit den uns zu Verfügung stehenden Berechnungsprogrammen nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) ermittelt. In beiden Fällen kann für die kritische Abendspitzenstunde (Mehrverkehr ca. 42 Kfz/h) die Mindestqualitätsstufe D gewährleistet werden. Allerdings verschlechtern sich die Wartezeiten für die rangniedrigsten Ströme durch den zusätzlichen Verkehr deutlich und nähern sich dem Grenzwert.“

Demnach kann davon ausgegangen werden, dass zum derzeitigen Zeitpunkt sowie unter Berücksichtigung des aus der östlichen Erweiterung des Gewerbegebegebietes Störmthal resultierenden zusätzlichen Verkehrs eine grenzwertige aber noch tolerierbare Belastung vorliegt. Eine Lichtsignalanlage ist nicht erforderlich.

Der für das Verbot der Errichtung von Hochbauten ist entsprechend § 24 Abs. 1 SächsStrG in einem Abstand von 20 m von der Fahrbahnkante der S 242 erforderliche Bereich ist in Teil A – Planzeichnung gekennzeichnet. Die Bauflächen berühren diesen Bereich nicht.

9.2.10 Katastrophenschutz

Die Gemeinde Großpösna benötigt als Träger der Feuerwehr einen neuen, zentral gelegenen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus, welcher im Plangebiet realisiert werden soll. Die Fläche an der Dechwitzer Straße bietet sich hierfür an, da eine optimale verkehrliche Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz besteht und auch Einsatzstellen auf der BAB 38 über die in der Nähe gelegene Anschlussstelle zeitnah erreichbar sind. Der Einsatzbereich kann von hier aus hinsichtlich der Hilfsfristen voraussichtlich optimal abgedeckt werden. Zudem besteht mit rd. 4.001 m² eine ausreichend groß bemessene Fläche für das Gerätehaus nebst Stellplätzen und Hoffläche. Für die Feuerwehr werden 2 Zufahrten vorgehalten: eine Einfahrt für Pkw sowie eine Alarmausfahrt.

Für die Durchführung der Planung bedarf es im Bereich der Ein- und Ausfahrten einer Beschilderung nach StVO entlang der Dechwitzer Straße (beiderseitiges absolutes Halteverbot). An der

Alarmausfahrt muss das Ausrücken im Alarmfall für andere Verkehrsteilnehmer optisch deutlich erkennbar sein (z.B. gelbes Blinklicht am Straßenrand ggf. auf hinterleuchteten Schild „Feuerwehr“).

9.2.11 Flurbereinigung

Gem. § 188 BauGB sind die Flurbereinigung aufgrund des Flurbereinigungsgesetzes und die gemeindliche Bauleitplanung aufeinander abzustimmen. Im vorliegenden Fall befindet sich der Plangeltungsbereich teilweise im Flurneuordnungsverfahren der Teilnehmergemeinschaft Störmthal (vgl. Kapitel 7.8). Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, so dass die Abfindungsgrenzen noch nicht in die allgemeine Liegenschaftskarte übernommen sind. Die Abstimmungen über die Abfindung sind im vorliegenden Plan bei der Abgrenzung des Plangeltungsbereiches einbezogen. Die Abfindungskarte ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

9.2.12 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung gem. § 1 Abs. 5 BauGB fördern. Hinsichtlich der Lage des Plangebietes innerhalb eines weitgehend klimatisch gering belasteten Bereiches werden nur diejenigen Regelungen getroffen, die dazu dienen, Belastungen des Lokalklimas zu verringern und die Nutzung möglicher erneuerbarer Energien zu fördern. Hierzu dienen insbesondere die Festsetzungen zu einer für die Begrünung geeigneten Dachneigung, Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Dächern und Berücksichtigung einer erforderlichen Höhe für Dachaufbauten, Durchgrünung der Bauflächen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern.

C Inhalte des Bebauungsplanes

10 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der vorgenannten Sachverhalte sowie der Ziele und Zwecke der Planung ein Planerfordernis anzunehmen war. Der Geltungsbereich hat damit eine Fläche von ca. 6,7 ha.

Die Abgrenzung erfolgt anhand vorhandener Flurstücksgrenzen bzw. der westlichen Grenze Abfindungskarte der Flurneuordnung Teilnehmergemeinschaft Störmthal. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und die jeweilige Lage der betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Die in das Plangebiet einbezogenen Flurstücke können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden, dabei sind die im Bereich der Flurneuordnung, Teilnehmergemeinschaft Störmthal befindlichen Flurstücke gekennzeichnet:

Tab. 4 Flurstücke im Plangebiet

Gemarkung Güldengossa:	- vollständig einbezogen: 270/6, 265/30, 271/7*(2414/1)
	- teilweise einbezogen: 265/28, 268/38, 270/2, 271/2* (2413/2), 271/9*(2414/4)
Gemarkung Störmthal:	- teilweise einbezogen: 130/5*(2413/2), 128/12*(2413/2)
*) im Verfahren der Flurneuordnung Teilnehmergemeinschaft Störmthal (Flst. Nr. gem. Flurneuordnung, Stand 05.05.2017)	

11 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Wesentlichen gegliedert in:

- ein eingeschränktes Industriegebiet Teilfläche 1 im Norden und Teilfläche 2 im Süden (GIe-Gebiete 1 und 2)
- eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr im südwestlichen Teil
- jeweils den Bauflächen zugeordnete, an der Plangebietsgrenze verlaufende Eingrünung (Anpflanzflächen) / Maßnahmenflächen
- öffentliche Grünflächen im Süden und Westen

12 Art der baulichen Nutzung

12.1 Eingeschränktes Industriegebiet (GIe-Gebiete 1 und 2)

Planzeichnung:

Die Bauflächen des Plangebietes werden als eingeschränktes Industriegebiet (GIe-Gebiete 1 und 2) festgesetzt.

Textliche Festsetzung:

1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (GIe-Gebiet)
[§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO]

1.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete (GIe 1 und 2) sind gegliedert gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW (Abstände zwischen Industrie- und Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) vom 06.06.2007.

1.1.2 In den Industriegebieten (GIe-Gebiete 1 und 2) sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis III, orientierend am Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 nicht zulässig (siehe Anhang). Ausnahmsweise können Betriebe der Abstandsklasse III genannte Anlagen und Betriebe zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben die benachbarte Wohnnutzung nicht unzulässig stört. Die Abstandsklassen IV bis VII sind zulässig (siehe Anhang).

1.1.3 Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

a) Tankstellen,

b) Vergnügungsstätten,

c) Freiflächensolaranlagen,

d) Störfallbetriebe,

e) Tierhaltungsanlagen,

g) Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren,

h) Beherbergungsbetriebe.

1.1.4 Ausnahmsweise zulässig sind:

a) Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten („Werksverkauf“), wenn sich die Sortimente in räumlicher und fachlicher Zuordnung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von

Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im eingeschränkten Industriegebiet (GIe-Gebiet) oder in dessen unmittelbaren Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und die Größe der dem Verkauf der Sortimente dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt sowie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten wird.

b) Verteilzentren für den Einzelhandel, Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste.

c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

d) Öffentliche Betriebe,

e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Begründung:

Die Festsetzung als „Eingeschränktes Industriegebiet“ (GIe-Gebiete 1 und 2) dient der Umsetzung des übergeordneten Zieles dieses B-Planes: die Schaffung von Erweiterungsstandorten für örtliche Industriegebiete und Gewerbegebiete. Das GIe-Gebiet 1 schließt im Nordwesten direkt an das ebenso festgesetzte Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes an und schafft somit eine Verbindung zu einer bestehenden Baufläche. Damit wird eine Option für eine Erweiterung eines ortsansässigen, bestehenden Betriebes geschaffen. Das südliche und an der Dechwitzer Straße gelegene GIe-Gebiet ist ein Angebot zur Ansiedlung zusätzlicher, neuer Betriebe.

Industriegebiete dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten wegen ihres Emissionsverhaltens unzulässig sind. An den Betrieb der hier zukünftig zulässigen Nutzung werden insbesondere auf Grund der vorhandenen Vorbelastungen aus Geräuschen, Geruch, Staub und Schadstoffen aber auch wegen der Lage des Gebietes zu Wohnnutzungen immissionsschutzrechtlich besondere Anforderungen zu stellen sein. Die Vorlage von entsprechenden Gutachten zu konkreten Vorhaben im nachgelagerten Verfahren (Baufreistellung, Baugenehmigung oder Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG) wird daher erforderlich.

Die Festsetzung als eingeschränktes Industriegebiet folgt den Untersuchungen der Schallimmissionsprognose (AKIB, 2022), wonach die Immissionsrichtwerte auch unter Annahme der Ausweisung des gesamten Plangebietes als eingeschränktes Industriegebiet (GIe) eingehalten werden können, sofern die Nutzung im Nachtzeitraum auf Grund der betroffenen Wohngebiete in der Umgebung nur eingeschränkt möglich ist.

Zu 1.1.1 und 1.1.2 Um eine wirksame auch dem Immissionsschutz zuträgliche Steuerung der Nutzungen zu bewirken, erfolgt die Gliederung der eingeschränkten Industriegebiete in Anlehnung an den Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen (Abstände zwischen Industrie- und Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) vom 06.06.2007. Wie bereits in Kapitel 9.2.6.2 dargelegt, ist eine Geräuschkontigentierung auf Grund der aktuellen Urteile nicht rechtssicher durchführbar.

Die nächste Wohnbebauung befindet sich an der Sestewitzer Straße, Störmthal und wird als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Gemäß des Abstandserlasses ist der Abstand an der geringsten Entfernung zwischen der Umrisslinie der emittierenden Nutzung (hier Baugrenze) und der Begrenzungslinie von Wohngebieten zu bemessen. Zum südlichen GIe 2 beträgt dieser Abstand rd. 270 m, zum nördlichen GIe 1 sind es rd. 417 m. Die Abstandsliste beruht auf einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Bundes (TA Luft, TA Lärm) und des Landes (Geruchsimmissionsschutzrichtlinie) und wurde auf Basis des Anhangs zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV aufgestellt. Zur Berücksichtigung des Lärmschutzes basiert die Festsetzung der Abstände für Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind – entsprechend reinen Wohngebieten (WR) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)- bei regelmäßig durchlaufenden Betrieben wurde der Nachtwert [35 dB(A)], bei regelmäßig 1- bis 2-schichtig arbeitenden Betrieben der Tagwert [50 dB(A)] zugrunde gelegt. Die Abstandsliste ist nicht abschließend. So fehlen z.B. gewerbliche Anlagen, die selbst in Wohn- oder gemischt genutzten Gebieten zulässig sind.

Für die hier vorliegenden Entfernungen kann unter Berücksichtigung, dass es sich bei dem Immissionsort um ein Allgemeines Wohngebiet und nicht Reines Wohngebiet handelt, eine Abstandsklasse höhergestuft werden, so dass die in den Abstandsklassen IV (500 m Abstand) bis VII (100 m Abstand) genannten Vorhaben zulässig sind. Die in den Abstandsklassen I (1.500 m) bis III (700 m) genannten Anlagentypen sind nicht zulässig. Die entsprechenden Abstandsliste sind der Planung als Anlagen beigefügt.

Zu 1.1.3 a): Tankstellen, insbesondere mit durgängigem Betrieb und regelmäßigen An- und Abfahrtverkehr sollen am Standort nicht zugelassen werden.

Zu 1.1.3 b): Vergnügungsstätten, wozu z.B. zählen Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale, Tanzlokale, etc. sollen, analog zum bestehenden Bebauungsplan und unter Berücksichtigung der örtlichen Anforderungen, ausgeschlossen werden.

Zu 1.1.3 c): Freiflächenphotovoltaikanlagen sollten als eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden, da dies dem Ziel der Gemeinde, die Erweiterung des Gewerbegebietes für örtliche Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen, nicht entspricht. Die Planung eines eingeschränkten Industriegebietes für Freiflächenphotovoltaikanlagen entspricht nicht dessen Zweckbestimmung, da es sich um Anlagen handelt, die zwar gewerbliche Anlagen darstellen, deren Störpotenzial aber deutlich geringer und ihr Flächenverbrauch regelmäßig höher als bei den typischen Gewerbebetrieben ist.

Zu 1.1.3 d): Im eingeschränkten Industriegebiet werden alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die auf Grund der dort vorhandenen Stoffe der 12. BImSchV zuzuordnen sind. Der Ausschluss der Störfallbetriebe erfolgt klarstellend wegen der in der Nähe befindlichen Wohnbebauung. Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes und der Festsetzung als Gewerbebetrieb sind keine Industrieanlagen zulässig, so dass die negativen Auswirkungen durch industrielle Nutzungen ausgeschlossen werden können. Somit sind auch keine Störfallbetriebe möglich, die planerisch zu betrachten wären.

Zu 1.1.3 e) Tierhaltungsanlagen als eigenständige Hauptnutzung weisen einen weitgehend höheren Flächenbedarf auf, als vor Ort vorhanden ist. Darüber hinaus ist der Betrieb dieser Anlagen regelmäßig mit Immissionen verbunden, die auf die umliegenden empfindlichen Nutzungen wirken, so dass

am vorliegenden Standort die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (in der Umgebung) nicht erfüllt sein dürften.

Zu 1.1.3 f): Für Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren besteht für das Plangebiet kein Bedarf. In Großpösna konzentrieret sich der Einzelhandel im Pösnapark. Die Nachfrage wird durch den Pösnapark gedeckt. Weitere Einzelhandelsstandorte sind somit nicht erforderlich.

Zu 1.1.3 g) Beherbergungsbetriebe sollen ausgeschlossen werden, da es sich um Bereiche handelt, die dem dauerhaften Aufenthalt und der Erholung dienen, womit ein Konflikt mit der bestehenden Immissionssituation entstehen würde.

Zu 1.1.4 a): Um beabsichtigte Ansiedlungen von Betrieben überwiegend des sekundären Sektors zu fördern, ist ein sogenannter Werksverkauf ausnahmsweise zulässig. Eine derartige Ausnahme ist begründet nachzuweisen. Dabei ist insbesondere nachzuweisen, dass der durchgeführte Einzelhandel in räumlicher Zuordnung zu einer in dem Gewerbegebiet stattfindenden Produktion steht, diese Nutzung nur auf untergeordneten Flächen durchgeführt oder lediglich im Zusammenhang mit Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte angeboten wird.

Zu 1.1.4 b): Verteilzentren für den Einzelhandel, Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste sollen in dem GE-Gebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden, da diese regelmäßig mit einem für die hier vorliegende verkehrliche Anbindung kritischen, hohen Verkehrsaufkommen aber auch mit einem für das Gebiet untypischen und nicht realisierbaren hohen Flächenbedarf verbunden sind. Die Zulässigkeit wäre daher im Einzelfall zu beurteilen.

Zu 1.1.4 c): Im Plangebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Die Grundstücksflächen in dem Gewerbegebiet sind vorrangig für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, vorgesehen, sodass bei einer potenziellen Wohnnutzung mit Beeinträchtigung aus Gründen der Rücksichtnahme gerechnet werden muss. Daher ist für eine solche Nutzung die Verträglichkeit für gesunde Wohnverhältnisse nachzuweisen.

Zu 1.1.4 d): Öffentliche Betriebe, wie z.B. Elektrizitäts-, Wasser-, Fernheiz- und Blockheizkraftwerke sind an bestimmte Standortvoraussetzungen gebunden. Sofern diese erfüllt werden, können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

Zu 1.1.3 e): Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind gemäß BauNVO ohne gesonderte Festsetzung ausnahmsweise zulässig. Obwohl diese Anlagen in ihrer Gesamtheit nicht der beabsichtigten Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes entsprechen, soll für solche untergeordneten Nutzungen im funktionalen Zusammenhang mit der Nutzung im Gewerbegebiet die Möglichkeit für die ausnahmsweise Zulässigkeit nicht ausgeschlossen werden.

Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass z. B. seitens der Produzenten und Nutzer zukünftig mittels kultureller Events vor Ort geworben werden kann. Diese Möglichkeit soll nicht ohne zwingenden städtebaulichen Grund unterbunden werden.

Die ggf. als Ausnahme zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind damit begründet, dass Gewerbebetriebe zunehmend innerbetrieblich entsprechende Einrichtungen für ihre Arbeitnehmer zur Verfügung stellen. Ein solches Ansinnen soll hiermit ermöglicht werden.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Grundflächenzahl

Planzeichnung:

In den eingeschränkten Industriegebieten (GIe-Gebiete 1 und 2) wird die Grundflächenzahl 0,6 (GRZ 0,6) festgesetzt.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO]

Begründung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Sie wird als Dezimalzahl festgesetzt. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist die „zulässige Grundfläche“ der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bauliche Anlagen sind auf Dauer mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen mit städtebaulicher bzw. bodenrechtlicher Relevanz. Jede Art der Versiegelung führt zu einer baulichen Anlage, daher werden alle versiegelten Flächen angerechnet (auch wasserdurchlässige Flächen).

Die Festsetzung der GRZ ist regelmäßig erforderlich, um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 1 BauGB zu entsprechen und die angemessene Vermeidung und den Ausgleich gem. § 1a Abs. 2 BauGB umzusetzen. Die GRZ definiert somit auch den mit der Planung verbundenen Eingriff durch Überbauung des Bodens.

Der Plan setzt die zulässige GRZ für die baulichen Anlagen fest. Bei der Ermittlung ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Die Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird ist zulässig, sodass die effektive GRZ für alle Gebiete (GIe 1 und 2-Gebiete) 0,8 beträgt.

Auf die Festsetzung einer Baumasse oder Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO wird verzichtet, da die Festsetzung der Grundflächenzahl im Zusammenhang mit der festgesetzten maximalen Höhe ausreichend ist, um auch die im eingeschränkten Industriegebiet zu erwartenden, hallenartigen Baukörper in ihrer Masse hinsichtlich des Einfügens zu bestimmen.

12.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Planzeichnung:

In den eingeschränkten Industriegebieten (GIe-Gebiete 1 und 2) ist eine maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von max. 13 m über Bezugshöhe zulässig.

Textliche Festsetzung:

2.1 Höhe baulicher Anlagen [§ 18 BauNVO]

2.1.1 Die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen wird auf max. 13 m über dem Bezugspunkt begrenzt.

2.1.2 Als Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen gelten (Höhenbezugssystem DHHN 2016):

a) Für das GIe-Gebiet 1: 157,00 m ü. NHN

b) Für das GIe-Gebiet 2 und die Gemeinbedarfsfläche: 154,00 m ü. NHN 2.1.3 Die in 2.1.1 festgesetzten Höhe baulicher Anlagen darf überschritten werden:

a) durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 3 m über der Oberkante der baulichen Anlage auf maximal 5 % der Dachfläche. Hievon ausgenommen sind Anlagen zur Solarnutzung, die eine max. Höhe von 3 m über der Oberkante der baulichen Anlage nicht überschreiten.

b) durch Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 3 m über der Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 25 m².

c) Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 1,0 m zugelassen werden.

Begründung:

Zu Planzeichnung und 2.1.1: Diese Regelung der zulässigen Bauhöhen im Gesamtgebiet erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Diese Regelung nimmt auch auf die technologischen Anforderungen von Gewerbebetrieben Rücksicht.

Zu 2.1.2 a) und b): Die Bezugshöhen orientieren sich an den Höhen der auch im Plan gekennzeichneten, am westlichen Rand des Plangebietes, innerhalb der Maßnahmenfläche eingemessenen Höhenpunkte. Es handelt sich um Flächen, für die Geländeveränderungen auf Grund der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen unzulässig sind.

Zu 2.1.2, a): Die Überschreitung der maximal zulässigen Bauhöhe durch technische Aufbauten bis zu maximal 3 m und max. 5% der Dachfläche als Ausnahme nach Einzelfallprüfung der städtebaulichen Auswirkungen ist zulässig, damit bei Bedarf und technologischer Notwendigkeit die zulässige Gebäudehöhe punktuell überschritten werden kann. Hierdurch wird auch sichergestellt, dass die

Architektur gegenüber den technischen Anlagen nicht in den Hintergrund gerät und die generelle Beschränkung städtebaulich sinnvoll bleibt. Diese Begrenzung soll nicht für Anlagen zur Solarnutzung gelten, da diese aus Gründen des Klimaschutzes zu begrüßen sind. Eine Kombination mit einem Gründach wird ausdrücklich begrüßt und ist auch nach aktuellem technischem Stand unter Berücksichtigung der statischen Anforderungen möglich.

Zu 2.1.2 b): Werbeanlagen sind notwendig, um die Hauptnutzung am Standort präsentieren zu können. Um den präsentierenden Charakter zu erreichen ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe notwendig. Für das Einfügen in das Ortsbild und die Landschaft werden eine maximale Höhe sowie Fläche festgesetzt.

Zu 2.1.2 c): Um die technische Ausführung der zukünftigen Bauwerke sicherstellen zu können soll bei Bedarf ausnahmsweise eine Überschreitung der Höhe der Hauptbaukörper zugelassen werden, insbesondere, sofern es sich um ein zum Bezugspunkt wesentlich höher gelegenes natürliches Gelände handelt.Die Überschreitung wirkt sich nicht städtebaulich prägend aus und ist daher vertretbar.

12.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

12.3.1 Abweichende Bauweise

<u>Planzeichnung</u>

Für das eingeschränkte Industriegebiet (GIe-Gebiete 1 und 2) ist die abweichende Bauweise mit a festgesetzt.

<u>Textliche Festsetzung:</u>

3.1 Abweichende Bauweise [§ 22 Abs. 4 BauNVO]

3.1.1 Für das eingeschränkte Industriegebiet (GIe-Gebiet) gilt die abweichende Bauweise wie folgt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten.

<u>Begründung:</u>

Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise ermöglicht eine großmaßstäbliche Baustruktur, welche in der Regel in Gewerbe- und Industriegebieten betriebsbedingt durchaus üblich ist. Die Gebäude sind deshalb mit Längen über 50 m zulässig. Die Pflicht zur Einhaltung seitlicher Grenzabstände bleibt wie bei einer offenen Bauweise bestehen, um ein Aneinandergrenzen der Baukörper zu vermeiden.

12.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Planzeichnung:

In den eingeschränkten Industriegebieten (GIe-Gebiete 1 und 2) sowie der Gemeinbedarfsfläche sind die zulässigen Baufelder durch Baugrenzen festgesetzt.
[§ 23 Abs. 3 BauNVO]

Textliche Festsetzung:

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 Abs. 5 BauNVO]

3.2.1 Auf den Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind ausschließlich Nebenanlagen mit einer Höhe < 6,0 m zulässig, die die benachbarte Fläche für Maßnahmen nicht wesentlich verschatten.

Begründung:

Für die eingeschränkten Industriegebiete (GIe-Gebiete 1 und 2) werden Baufelder definiert, orientierend an der voraussichtlichen Grundstücksteilung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den eingeschränkten Industriegebieten (GIe-Gebiete 1 und 2) werden insgesamt durch Baugrenzen definiert, welche zu den benachbarten Anpflanzflächen (vgl. Kapitel 18.2.1) einen Mindestabstand von 2,0 m bis 5,0 m halten, um die freie Entwicklung der dort festgesetzen Gehölzbestände und den Schutz der Gebäude zu gewährleisten. Im Nordosten wird der Verlauf der Baugrenze durch den Schutzstreifen der S 242 bestimmt. Die Baugrenze verläuft hier in > 20 m Entfernung zur Straßenkante. Der Schutzstreifen endet innerhalb einer nicht überbaubaren Anpflanzfläche.

Im Süden verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Grünfläche öG2. Im Südwesten wird der gem. SächsBO erforderliche Mindestabstand zur Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr berücksichtigt.

Für die westlichen Baugrenzen sind besondere Anforderungen des Artenschutzes zu berücksichtigen. Entlang des östlichen Randes der innerhalb des Grünfläche öG1 zu erhaltenden Feldhecke sind Zauneidechsenlebensräume vorhanden, die in den Erfassungsdurchgängen der faunistischen Kartierungen (seecon, 2019) 2018 und 2019 im Saumbereich der Feldhecke gefunden wurden. Bei der Zauneidechse handelt es sich um eine streng geschützte Art, deren Schutzbedürfnis zusätzlich europarechtlich fixiert ist (FFH-Richtlinie Anhang IV). Durch ihr Vorkommen auch im besiedelten Bereich ist sie bei Bauvorhaben regelmäßig eine planungsrelevante Art. Diesbezüglich hoch ist auch die behördliche und öffentliche Aufmerksamkeit.

Aus diesem Grund wird der Zauneidechsen-Lebensraum entlang der westlichen Grenze als naturschutzfachliche Maßnahmenfläche festgesetzt - womit eine bauliche Nutzung nicht möglich ist.

Der Schutz des Lebensraumes ist mit der Anwesenheit der Tiere verbunden, woraus sich darüber hinaus dennoch ein Konflikt mit der verschattenden Wirkung der vorgesehenen Gebäudehöhen auf den westlichen Randbereich ergibt.

Die Tiere sind auf Wärme und entsprechend besonnte Standorte angewiesen. Auch die abgelegten Eier der Tiere werden mit Hilfe von Sonneneinstrahlung „ausgebrütet“. Die Tiere erstarren bei anhaltend kalten Temperaturen und müssen geschützte Bereiche aufsuchen. Es besteht somit eine unmittelbare Bindung an eine besonnte Lebensstätte. Entsprechend streng ist bei der Zauneidechse der Lebensstättenschutz. Wird die Lebensstätte oder Teile stark beschattet (Schlagschatten), wird sie wertlos und die Tiere müssen abwandern oder gehen ein. Juristisch betrachtet kommt das einer Beschädigung oder sogar Zerstörung von geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten gleich (Verbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG) und wird regelmäßig in Planungen auch so bewertet. Beispielsweise ist der Bau von Lärmschutzwänden entlang von Bahnstrecken in der Planungspraxis regelmäßiges Thema.

Angesichts des Heranrückens der Baugrenze an die Lebensräume und der vorgesehenen Bauwerkshöhen ist der beschriebene Konflikt offenkundig. Der Erhalt der Eignung des Lebensraumes sollte daher primäre Zielstellung sein. Anderenfalls stünde der Vorhabenträger vor einem Genehmigungshindernis und bräuchte eine naturschutzrechtliche Ausnahme. Naturschutzrechtliche Ausnahmen können nur erteilt werden, wenn sich die Bedingungen für die Gesamtpopulation nicht verschlechtern. Weiterhin muss ein überwiegend öffentliches Interesse und eine Alternativlosigkeit vorliegen (§45 BNatSchG). Praktisch würde dies für das Projekt bedeuten, dass zum einen neue Flächen hergerichtet werden müssten, welche von Zauneidechsen besiedelt werden können. Und zum anderen müsste eine umfangreiche Argumentation zur Notwendigkeit der hohen Bauwerkshöhen im westlichen Teil des Gewerbegebietes aufgestellt werden.

Eine einfache Möglichkeit, die Lebensräume zu erhalten ist für die Gebäude innerhalb der Baugrenzen eine Höhenstaffelung im Bebauungsplan festzusetzen. Diese ist ausgehend von der äußeren westlichen Baugrenze durch innere Baugrenzen/Felder in Staffelungen der maximalen Oberkante der Gebäude von 6 m, 9 m, 11 m auf 13 m festgesetzt. Die aufwändige Staffelung erfolgt, um ein Angebot für die optimale Ausnutzbarkeit der Baufelder zu schaffen und da die Höhe der Baukörper noch nicht bekannt ist. Die dazwischen liegenden Abstände sind aus einer Beschattungsabschätzung für die Aktivitätszeit der Zauneidechse ab Anfang März abgleitet. Somit beträgt der Mindestabstand zur Maßnahmenfläche (innerhalb der sich die Zauneidechsen-Lebensräume befinden) mind. 10 m für maximal 6 m hohe Gebäude, mind.

Ausgehend von den Zauneidechsen-Lebensräumen im Westen wird die Baugrenze zum Habitat einen erforderlichen Mindestabstand mit 10 m nach Osten halten – ab dort können 6 m hohe Gebäude errichtet werden, danach wären im Abstand von 15 m bis 9 m hohe Gebäude, im Abstand von 18,5 m bis 11 m hohe Gebäude und im Abstand von 20 m bis 13 m hohe Gebäude möglich.

Die dazwischen liegende Abstandsfläche wird als Fläche mit eingeschränkter Zulässigkeit von Nebenanlagen festgesetzt. Hier sollen keine, die westlich angrenzenden Lebensräume wesentlich verschattenden, höhenwirksamen Nebenanlagen zugelassen werden. Die Errichtung z.B. von Parkplätzen, Zufahrten, Lagerflächen – sofern diese nicht durch Mauern eingehaust sind oder Mulden-Rigolen zur Niederschlagsentwässerung ist hier aber zulässig, da diese Anlagen nicht zur Verschattung beitragen. Wesentlich ist, dass hier keine durchgängigen Wände oder Mauern vorhanden sind.

13 Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr

Planzeichnung:

Der südöstliche Teil des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Textliche Festsetzung:

4. Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr [§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

4.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr dient dauerhaft der öffentlichen Nutzung, vorwiegend durch Einrichtungen des Katastrophenschutzes der Feuerwehr.

Begründung:

Mit der Gemeinbedarfsfläche wird dem absehbaren Bedarf der Gemeinde an einem zentral gelegenen Standort für eine Feuerwehr, Berücksichtigung des Katastrophenschutzes entsprochen (vgl. auch Kapitel 9.2.10).

14 Anschluss an die Verkehrsflächen

Planzeichnung:

Die Verkehrsfläche Dechwitzer Straße grenzt dem Plangebiet südlich an. Für den Anschluss der innerhalb der Grünfläche zulässigen Zufahrten werden zulässige Ein- und Ausfahrtsbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Nordosten grenzt das Flurstück 271/9, Gemarkung Störmthal (bzw. 320) an die S 242 an. Längs der S 242 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: zulässige Ein- und Ausfahrtsbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gewährleistet die verkehrssichere Anbindung an das umliegende Straßennetz und verhindert zugleich Ein- und Ausfahrten an Stellen des Plangebietes, die den Straßenverkehr aufgrund der Nähe zu vorhandenen Knotenpunkten gefährden würden und daher nicht gewünscht sind.

Die zur Durchführung und Realisierung des geplanten Bauvorhabens notwendigen Ausbau- bzw. Umbaumaßnahmen des Straßennetzes sind über entsprechende Erschließungsverträge sicherzustellen.

Dies betrifft Anpassungen an der Dechwitzer Straße sowie die Zufahrten, welche sich im öffentlichen Eigentum befinden.

15 Flächen für Versorgungsanlagen

Planzeichnung:

In der Planzeichnung ist im Bereich des Flst. 130/5 eine Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung: Gasübergabe / Trafostation gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Begründung:

Es handelt sich um die nachrichtliche Übernahme des Standortes der Trafo-Station (MITNETZ Strom).

16 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Planzeichnung:

Am östlichen Rand des Gewerbegebietes (GE-Gebietes) und des eingeschränkten Industriegebietes (GIe-Gebiet) ist eine unterirdische Hauptversorgungsleitung festgesetzt und mit VW250AZ gekennzeichnet.

Begründung:

Mit der Festsetzung ist der Verlauf der im Plangebiet parallel zur S242 eine Trinkwasserleitung VW 250 AZ der Leipziger Wasserwerke gekennzeichnet. Auf die hinsichtlich der Leitung zu treffenden Abstandsregelungen soll nach Abstimmung mit den Leipziger Wasserwerken hingewiesen werden (vgl. Kapitel 22.1)

17 Grünflachen

Planzeichnung:

In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen als öG1 und öG2 zeichnerisch festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Textliche Festsetzung:

5. Öffentliche Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

5.1 Innerhalb der als öG2 bezeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein in seiner Fläche untergeordneter, befestigter Fußweg zulässig.5.2 Innerhalb der als öG2 bezeichneten öffentlichen Grünfläche sind 2 der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr zugeordnete und 2 dem eingeschränkten Industriegebiet (GIe-Gebiet) zugeordnete befestigte, jeweils max. 12 m breite Grundstückszufahrten zulässig.

Begründung:

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen rahmen das Gewerbegebiet ein und grenzen es gegenüber der Umgebung ab.

Für die Bereiche der öffentlichen Grünflächen öG1 und öG2 ist das Ziel bereits umgesetzt worden, sodass mit der Festsetzung dem Erhalt des Bestandsgrüns entsprochen wird.

Die öffentliche Grünfläche öG2 ist Bestandteil des Straßenbegleitgrüns der Dechwitzer Straße. Sie bleibt als Grünfläche erhalten; die Einzelbäume sind an den Standorten der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Bindungen für den Erhalt von Einzelbäumen bzw. für das Anpflanzen von Einzelbäumen realisiert werden.

Die Festsetzung entspricht der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Störmthal Nord 1.1 – 3. Änderung“ für diese Fläche.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Errichtung eines Fuß- und Radweges auch auf der nördlichen Seite des Dechwitzer Weges ermöglicht werden. Daher wird dieser innerhalb der Grünflächen zugelassen.

Für die nördlich angrenzende Gemeinbedarfsfläche sowie eingeschränktes Industriegebiet 1 liegen die konkret geplanten Vorhaben noch nicht fest. Insofern liegt ebenfalls noch nicht fest, wo geplante Zufahrten geplant sind. Innerhalb der zwischen Dechwitzer Straße und Baufläche gelegenen öffentlichen Grünfläche 2 sollen daher die erforderlichen befestigten Zufahrten zugelassen werden. Die Anforderungen an den Erhalt von Gehölzen gem. der nachfolgenden textlichen Festsetzungen mit Bindungen an den Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind zu berücksichtigen.

18 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

18.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Planzeichnung:

Am östlichen Rand des eingeschränkten Industriegebietes (GIe-Gebiete 1 und 2) ist eine 8 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Textliche Festsetzung:

6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

6.1.1 Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind artenreiche Gras- und Staudenfluren zu erhalten. Bodeneingriffe oder Bodenarbeiten sind nicht zulässig.

6.1.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Lagerplätze (sofern diese Nebenanlage gem. § 14 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO sind) nur in wasserdurchlässigem Aufbau mit einem mittleren Anteil des Niederschlags zum Abfluss < 0,6 zulässig.

*6.1.3 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten, zu versickern und maximal 5 l/s*ha gedrosselt in das Kanalsystem abzuleiten.*

6.1.4 Dachflächen auf baulichen Anlagen sind zu mindestens 50% mit einer Substratdicke von mind. 6 cm zu begrünen. Die Errichtung von solartechnischen Anlagen auf den Dachflächen ist zulässig.

Begründung:

Zu 6.1.1: Die 8 m breiten Flächen für Maßnahmen dienen dem Artenschutz durch den Erhalt der dort teilweise befindlichen Zauneidechsen-Lebensräume sowie dem teilweisen plangebietsinternen Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffs-Ausgleichs-

Regelung). Im Bestand sind Saumbereiche der angrenzenden Baum- und Strauchhecke vorhanden, welche als artenreiche Kraut- und Staudenfluren Lebensraum der Zauneidechse sind und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erhalten sind. Ebenfalls wären Bodeneingriffe wie z.B. die Saatbettvorbereitung für Einsaaten verbotene Eingriffe in die Zauneidechsenlebensräume und somit unzulässig. Bereiche der Maßnahmenfläche, welche derzeit ackerbaulich genutzt werden, sollen daher aus der Nutzung genommen und dem natürlichen Aufwuchs überlassen werden. Zum Erhalt der Gras- und Staudenfluren wird eine regelmäßige Mahd mit Abfuhr es Mähgutes erforderlich. Details sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen und im städtebaulichen Vertrag festzulegen.

Insbesondere für die östlichen Maßnahmenflächen sind die Anforderungen an den Schutz der Hauptwasserleitung zur berücksichtigen, so dass eine Abstimmung mit den Leipziger Wasserwerken erforderlich wird.

Zu 6.1.2: Die Festsetzung dient dem schonenden Umgang mit Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB und dem Hochwasserschutz durch Verminderung des Oberflächenabflusses. indem Versiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Um die natürlichen Versickerungsvorgänge möglichst wenig zu beeinträchtigen, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenversiegelung bzw. zumindest die Versiegelungswirkung so weit als möglich zu minimieren. Mit der Versickerung des auf den jeweiligen Flächen anfallenden Niederschlagswassers, soll die Grundwasserneubildung unterstützt werden.

Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist. In diesen Fällen wird die Möglichkeit zur Versickerung von Oberflächenwasser am Rand der befestigten Flächen alternativ Bestandteil der Festsetzung.

Zu 6.1.3: Der Planung liegt ein Niederschlagsentwässerungskonzept sowie eine Abstimmung mit den Leipziger Wasserwerken zu Grunde. Für die Bauflächen des Plangebietes kann demnach eine dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen z.B. in Mulden-Rigolen und die gedrosselte Einleitung in den im Süden gelegenen Ziegelteichgraben über eine für die Durchführung der Planung zu realisierende Zuleitung realisiert werden. Für die Durchführung der Planung ist die jeweils konkret geplante Grundstücksentwässerung nachzuweisen.

Zu 6.1.4: Die Dachbegrünung dient hinsichtlich der hier möglichen Baumassen und hohen Versiegelungsgraden einer Verbesserung des lokalen Klimas und kann darüber hinaus andere positive Effekte wie die Regenwasserrückhaltung und damit verbundene Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Beitrag zur Luftreinhaltung und Lebensraumfunktion z.B. für Insekten schaffen. Die Dachbegrünung ist somit eine allgemein anerkannte Maßnahme zur baulichen Umsetzung der Ziele des Klima- und Umweltschutzes. Eine Dachbegrünung ist auch in Kombination mit Solaranlagen möglich. Die oben

getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhen von Dachaufbauten lassen hierzu ausreichend Spielraum. Über die Festsetzung der Mindestsubstratdicke wird die Überprüfbarkeit einer langfristig wirksamen Begrünung gesichert.

18.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

18.2.1 Anpflanzflächen und Bindungen an Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Planzeichnung:

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (öG2) sind ist ein Einzelbaum standortkonkret zur Anpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Am östlichen , nördlichen und östlichen Rand der eingeschränkten Industriegebietes (GIe-Gebiete 1 und 2) sind bis zu 10 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Textliche Festsetzung:

6.2.1.1 Für Anpflanzungen von Gehölzen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Pflanzklasse A *Straßenbäume*	*StU* mindestens 18-20 cm, Hochstamm, Kronenansatz in mind. 2,2 m Höhe (Lichtraumprofil), 4xv., mit Drahtballierung*
Pflanzklasse B *Bäume auf privaten Grundstücken*	*StU* mindestens 14-16 cm, Hochstamm, Halbstamm o. Stammbusch, 3xv., mit (Draht-) Ballierung*
Pflanzklasse C *Sträucher und Heister*	*Heister: Pflanzgröße mind. 125 -150 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mind. 1 Heister pro m² (Pflanzdichte fachgerecht je Art)* *Sträucher: Pflanzgröße mind. 60-80 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mindestens 1,5 Stück Sträucher pro m² (Pflanzdichte fachgerecht je Art)*

6.2.1.2 Die mit (a) gekennzeichneten, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen derart zu bepflanzen, dass sich eine geschlossene, mind. 2-reihige, freiwachsende Baum- und Strauchhecke entwickelt. Zu verwenden ist die Pflanzklasse C gem. der Nr. 6.2.1.1.

6.2.1.3 Die mit (b) gekennzeichneten, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen derart zu bepflanzen, dass sich eine geschlossene, mind. 2-reihige, freiwachsende Strauchhecke entwickelt. Zu verwenden ist die Pflanzklasse C gem. der Nr. 6.2.1.1.

6.2.1.4 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE-Gebiet) und des eingeschränkten Industriegebietes (GIe - Gebiet) sind oberirdische Stellplatzanlagen mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu sind je angefangene 5 Stellplätze sowie je angefangene 2 Lkw- oder Bus-Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Kombination mit einer Niederschlagsentwässerungsanlage (z.B. Baumrigole) ist zulässig. Die Auswahl der Baumarten richtet sich nach der in den Hinweisen enthaltenen Auswahlliste für heimische und standortgerechte Gehölze. Zu verwenden ist die Pflanzklasse A oder B gem. der Nr. 6.2.1.1.

6.2.1.5 Die gem. Nr. 6.2.1.2 und 6.2.1.4 festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu leisten.

<u>Begründung:</u>

Die im Plan gekennzeichneten Anpflanzflächen dienen dem eingeschränkten Industriegebiet (GIe-Gebiet) zur teilweisen Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und insbesondere des Ausgleichs von Eingriffen in die Landschaft. Die flächige Konzentration der Anpflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im randlichen Bereich des Plangeltungsbereiches übernimmt im Zusammenhang mit den begrünten Flächenanteilen des Gewerbegebietes und vor allem in Verbindung mit den öffentlichen Grünflächen wertvolle Biotopverbundfunktionen. Darüber hinaus tragen Gehölzbestände und Neuanpflanzungen dazu bei, einen naturnäheren Übergang des Plangebietes in die offene Landschaft zu schaffen und damit die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild zu mindern. Die den Baugebieten zugeordneten Anpflanzflächen dienen daher dem teilweisen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung wird abschließend für den Planentwurf vorgelegt.

Zu 6.2.1.2: Die mit (a) gekennzeichneten Anpflanzflächen sind für den nördlichen und östlichen Rand der eingeschränkten Industriegebiete (GIe-Gebiete) festgesetzt. Hier soll über die Integration von Bäumen eine wirksame Abschirmung und Einbindung in die freie Landschaft bewirkt werden. Zu entwickeln sind mind. 2-reihige, freiwachsende Baum- und Strauchhecken. Die Pflanzflächen weisen unterschiedliche Breiten auf – wo es unter Berücksichtigung des erforderlichen Abstands zu benachbarten Grundstücken möglich ist, ist die Breite des jeweiligen Heckenabschnittes zu vergrößern. Die Sicherung der Anpflanzung erfolgt über ein Bepflanzungskonzept, welches dem städtebaulichen Vertrag beigefügt wird.

Zu 6.2.1.3: Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (öG2) soll eine Baumreihe entlang der Dechwitzer Straße erhalten und sinnvoll durch eine Strauchreihe (b) ergänzt werden. Auch diese Pflanzungen werden über ein Bepflanzungskonzept gesichert, welches dem städtebaulichen Vertrag beigefügt wird. Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche (öG2) zulässigen Zufahrten sind sinnvoll in die Anpflanzungen einzufügen.

Zu 6.1.2.4: Mit der Pflanzung von Bäumen im Bereich der (dauerhaften) Stellplatzanlagen zwischen den Stellplätzen bzw. an den Rändern der jeweiligen Stellplätze wird die optisch störende Wirkung der versiegelten Flächen gemindert. Der Schattenwurf der Bäume wirkt einer extremen Aufheizung der versiegelten Flächen entgegen und ist gleichzeitig mit einer Komfortwirkung für die Nutzer (vorwiegend im Bereich der Stellplatzanlagen) verbunden.

18.2.2 Bindungen an den Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Planzeichnung:

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (öG1) ist eine 10 m breite Fläche mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (öG2) sind Einzelbäume zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Textliche Festsetzung:

6.2.2.1 Innerhalb der im öG1 gelegenen Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist eine standortgerechte, heimische Laubbaum- und Strauchhecke zu erhalten.

6.2.2.2 Für die innerhalb der öG2 zum Anpflanzen und zum Erhalt gem. § 25 a und b BauGB festgesetzten Bäume ist bei Ersatz oder Anpflanzungen die Baumart Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) in der Pflanzklasse A gem. der Nr. 6.2.1.1 zu verwenden.

Begründung:

Die Festsetzung zum Erhalt der bestehenden Anpflanzungen trägt dazu bei, dass der Gehölzbestand als Lebensraum für Pflanzen/Tiere und als Biotopverbundachse dauerhaft erhalten bleibt und darüber hinaus die lufthygienische bzw. mikroklimatische Situation verbessert wird. Darüber hinaus bilden diese Flächen einen Teil der Eingrünung der Industriegebiete.

19 Geh-, Fahr, und Leitungsrechte

Planzeichnung:

Der nördliche Rand des gemeindeeigenen Flst. 265/30 wird auf einer Breite von 10 m sowie der daran nördlich angrenzende Bereich des Flst. 268/38 werden auf einer Breite von 15 m als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Die Fläche grenzt an die Baugrundstücke des GIe-Gebietes, Flst. 270/6 und die außerhalb des Plangebietes gelegenen Flst. 268/15 und 268/38.

Textliche Festsetzung:

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB]

7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der ausschließlich über diese Flächen erschlossenen Baugrundstücke zu belasten.

Begründung:

Für die nördlich gelegenen Bauflächen des GIe-Gebietes ist die Erschließung zu sichern. Das GIe dient derzeit als optionale Erweiterungsfläche des westlich benachbarten Entsorgungsfachbetrieb, über dessen an die Sestewitzer Straße angebundenen Zufahrten der Bereich erschlossen wird. Das auf das Flst. 268/38 bezogene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient damit der Erschließung dieses rückwärtig gelegenen Baugrundstücks. Zusätzlich wird in den B-Plan auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das gemeindeeigne Flurstück 265/30 festgesetzt, welches auch für den Fall des Eigentümerwechsels in Verbindung mit einer im Bereich des angrenzenden, nördlichen Teils des Flst. 268/15 noch einzuräumenden Dienstbarkeit eine Zuwegung auf die Sestewitzer Straße sichert. Für das Flst. 268/15 besteht die Zusage des Eigentümers, eine entsprechende Grunddienstbarkeit zur Anbindung an die Sestewitzer Straße eintragen zu lassen. Zur Sicherung wird die Verwaltung eine entsprechende vertragliche Vereinbarung vor Satzungsbeschluss mit dem Eigentümer treffen. Diese Grunddienstbarkeit wird auch bei Eigentumswechsel Bestand behalten, so dass die zukünftige Erschließung des betreffenden Baugrundstückes dauerhaft gesichert ist.

20 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich

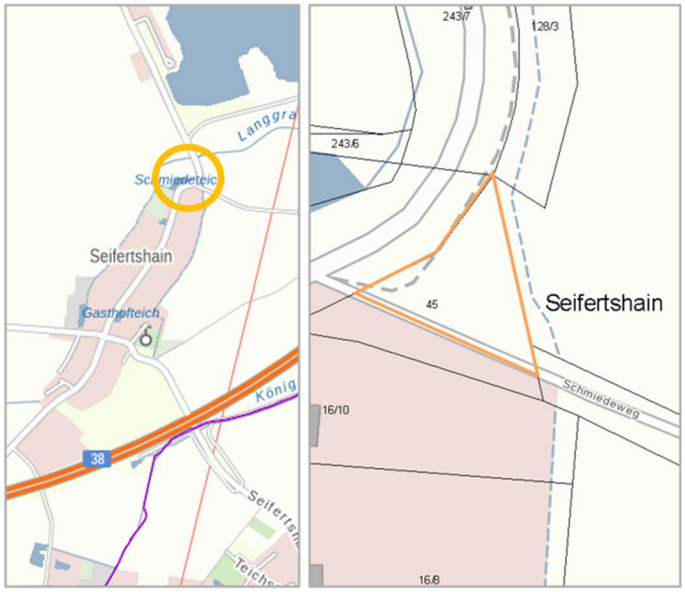
Textliche Festsetzung:

8. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen [§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB]

8.1 Der aus der Durchführung der Planung resultierende Eingriff in Natur und Landschaft und den Boden gem. § 1a Abs. 3 BauGB wird auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen ausgeglichen.

8.2 Der Ausgleich gem. Nr. 8.1 erfolgt gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgt:

8.2.1 Wiesenfläche nördlich Seifertshain (GP2): auf dem Flurstück 45 der Gemarkung Seifertshain, durch Entwicklung und dauerhaften Erhalt extensiven Dauergrünlands frischer Standorte im Umfang von rd. 205 m².



Lage und Abgrenzung „Wiesenfläche nördlich Seifertshain“, Quelle: RAPIS Sachsen, 2022

8.2.2 Waldrand entlang der S 242 (GP8): auf den Flurstücken 264, 259, 256, 251, 248/1, 243/1, 240/1, 301, 241, 231, 229, 226, 223, 220, 317 der Gemarkung Dreiskau, durch Entwicklung und dauerhaften Erhalt eines zweireihigen Strauchgehölzes auf 1.200 m Länge und 6 m Breite auf einer Fläche von rd. 7.200 m².

Abbildung 3 Lageplan

Abbildung 1 Westliches Teilgebiet der Fläche

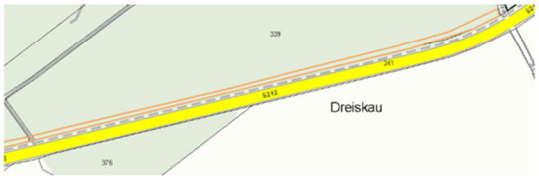


Abbildung 2 Östliches Teilgebiet der Fläche

Lage und Abgrenzung „Waldrand der S 242“, Quelle: RAPIS Sachsen, 2022

8.2.3 Große Aufforstung (GP 12 – anteilig) auf einem Teilbereich des Flurstücks 338 der Gemarkung Dreiskau, durch eine Aufforstung im Umfang von rd. 5.627 m².

Lage und Abgrenzung „Große Aufforstung“, Quelle: RAPIS Sachsen, 2022

8.2.4 Grünfläche Pflaumenallee (GP 15): auf dem Flurstück 226, Gemarkung Großpösna, durch Entwicklung und dauerhaften Erhalt von Feldgehölzen und extensivem Dauergrünland im Umfang von rd. 2.250 m².

Lage und Abgrenzung „Grünfläche Pflaumenallee“, Quelle: RAPIS Sachsen, 2022

8.3 Die in Nr. 8.2. festgesetzten Maßnahmen werden vertraglich gesichert gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m. § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag).

Begründung:

Für die Durchführung der Planung sind die daraus resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen (Details Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan). Dieser Ausgleich erfolgt auf gemeindeeigenen Grundstücken.

Die vorliegende Festsetzung stellt die Zuordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB der gemeindeeigenen Flächen zu dem vorliegenden B-Plan dar. Mit der Zuordnung kann die Gemeinde auch die Kostenerstattung gem. § 135 a BauGB geltend machen.

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB können anstelle von Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Die Zuordnungsfestsetzung enthält daher eine Klarstellung, dass die Gemeinde die Sicherung über eine vertragliche Vereinbarung, hier einen städtebaulichen Vertrag, vor Satzungsbeschluss vornehmen wird. Es wird daher davon abgesehen, einen weiteren Plangeltungsbereich auch zeichnerisch festzusetzen.

Zur Klarstellung der anvisierten Fläche mit ihrer Lage auch gegenüber der zu beteiligten Fachbehörden werden entsprechende Pläne in die Festsetzung übernommen.

21 Örtliche Bauvorschriften

21.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

21.1.1 Dächer

Planzeichnung:

Gem. den Nutzungsschablonen des Gewerbegebietes (GE-Gebiet) und des eingeschränkten Industriegebietes (GIe-Gebiet) sind nur Flachdächer (FL) und Satteldächer (SD) sowie eine max. Dachneigung von 20° zulässig.

Textliche Festsetzung:

9.1.1.1 Zulässig sind Flach- und Satteldächer. Die Dachneigung geneigter Dächer beträgt max. 20° Grad.

9.1.1.2 Dachaufbauten und Dachschnitte sind bis zu einer Breite von einem Drittel der Dachanlage zulässig, wenn sie zur Traufe einen Mindestabstand von 0,5 m, zu First und Ortgang einen Mindestabstand von 1,0 m halten.

7.1.1.3 Bei geneigten Dächern sind Ziegel oder Metalldeckung in Rot, Braun oder Grau zulässig. Gerundete Stahlhallen sind nicht zugelassen.

Begründung:

Die Regelungen zu Dachformen sichert ein einheitliches Erscheinungsbild auch im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gewerbegebiet.

21.1.2 Außenwände

Textliche Festsetzung:

9.1.3.1 Materialien und Anstriche reinweiß sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Regelungen zur Gestaltung der Außenwände gewährleisten ein einheitliches Erscheinungsbild auch im Zusammenhang mit dem bestehenden, angrenzenden Gewerbegebiet.

21.1.3 Gestaltung von Werbeanlagen

Textliche Festsetzung:

9.1.3.1 Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig. [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Begründung:

Um eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Plangebietes durch ungeordnete oder stark hervortretende Werbeanlagen zu vermeiden, sind Anlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht unzulässig. Das Plangebiet fügt sich mit der Vorschrift in das Erscheinungsbild der umgebenden Plangebiete ein. Weitere Reglementierungen, insbesondere zur zulässigen Größe von Werbeanlagen, werden nicht vorgenommen, da sonstige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

21.2 Stellplätze, Garagen, Abstellplätze von Fahrrädern [§89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO]

21.2.1 Stellplätze

Textliche Festsetzung:

9.2.1.1 Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen vorzuhalten.

Begründung:

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden keine Stellplätze vorgehalten, so dass die Stellplätze im erforderlichen Umfang auf den Grundstücksflächen selbst vorzuhalten sind.

21.3 Abfallplätze, Einfriedungen, Vorgärten [§89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO]

21.3.1 Einfriedungen

Textliche Festsetzungen:

9.3.1 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind als Hecke max. 1,2 m hoch oder als begrünter oder mit einer Laubhecke hinterpflanzter Maschendraht- oder Drahtmattenzaun bis zu einer Höhe von max. 2,15 m zulässig.

9.3.2 Die übrigen Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun oder Drahtmattenzaun bis zu einer Höhe von 2,15 m zulässig.

9.3.3 Die Bezugshöhe für die Einfriedungen bemisst sich nach dem Geländeniveau, welches vor Durchführung der Baumaßnahme vorgefunden wird. Bodenveränderungen, welche für die Baumaßnahme selbst durchgeführt worden sind, sind außer Betracht zu lassen.

Begründung:

Die Festsetzungen gewährleisten eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen auch im Zusammenhang mit dem bestehenden, westlich angrenzenden Gewerbegebiet. Um Einfriedungen nicht als Hauptbestandteil des Gesamterscheinungsbildes des Gebietes wirken zu lassen, sind diese lediglich bis zu einer Höhe von maximal 2,15 m über der Geländeoberfläche am Fußpunkt der Einfriedung zulässig. Somit sind sie wahrnehmbar niedriger als durchschnittliche bauliche Anlagen, wie Verwaltungsgebäude oder Hallen, und drängen diese nicht optisch in den Hintergrund.

Sicherheitstechnische Belange sind bei der zulässigen Höhe ausreichend berücksichtigt. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Regelungen der sächsischen Bauordnung zu Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 8 BauNVO zu beachten, sofern die Einfriedungen die Höhe von 2,00 m überschreiten.

Die Bezugshöhe wird derart festgelegt, dass künstliche Erhöhungen des Geländes im Rahmen der Bauausführung nicht möglich sind. Das Gelände ist weitgehend eben, bei einer gleichmäßigen, geringen Neigung nach Südwesten. Über die Festsetzung wird klargestellt, dass sich die Bezugshöhe auf die Höhen vor Bauausführung bezieht und Bodenveränderungen, die insbesondere für die Baumaßnahme selbst durchgeführt werden, nicht in Betracht kommen.

22 Hinweise

22.1 Hauptversorgungsleitungen

Hinweis:

1. *Schutzanforderung für Leitungen*

   Im Plangebiet sind Leitungen inkl. der jeweils geltenden Schutzstreifen vorhanden, die im Plan nachrichtlich gekennzeichnet sind. Für diese Bereiche gelten besondere Anforderungen an den Schutz und den Erhalt der Leitungen gelten. Vor Bebauung und Bepflanzung sind die aktuell einzuhaltenden Anforderungen der zuständigen Leitungsträger abzufragen.

Begründung:

Im Plangebiet verläuft eine Hauptwasserleitung, für die besondere Schutzvorkehrungen zu berücksichtigen sind. Diese werden nach Abstimmung mit den Leipziger Wasserwerken in die Hinweise des Planentwurfes übernommen.

22.2 Auswahllisten für heimische und standortgerechte Gehölze

Hinweis:

2. Auswahllisten für heimische und standortgerechte Gehölzarten

Pflanzklasse A - Straßenbäume

Pflanzenliste:

Botanischer Name	*Deutscher Name*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	*Rotdorn 'Paul's Scarlet'*
Fraxinus excelsior	*Gemeine Esche*
Populus nigra	*Schwarz-Pappel*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Quercus petraea	*Trauben-Eiche*
Quercus robur	*Stiel-Eiche*
Quercus robur `Fastigiata Koster`	*Säulen-/ Pyramideneiche*
Salix alba	*Silber-Weide*
Sorbus intermedia	*Schwedische Mehlbeere*
Tilia cordata	*Winter-Linde*
Tilia platyphyllos	*Sommer-Linde*
Ulmus laevis	*Flatter-Ulme*
Ulmus minor	*Feld-Ulme*

Pflanzklasse B – Bäume auf privaten Grundstücken

Pflanzenliste:

Botanischer Name	*Deutscher Name*
Carpinus betulus	*Hainbuche*

Crataegus	*Weißdorn*
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	*Rotdorn 'Paul's Scarlet'*
Fraxinus excelsior	*Gemeine Esche*
Malus sylvestris	*Holzapfel/Wildapfel*
Populus nigra	*Schwarz-Pappel*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Pyrus pyraster	*Holzbirne/Wildbirne*
Quercus petraea	*Trauben-Eiche*
Quercus robur	*Stiel-Eiche*
Salix alba	*Silber-Weide*
Tilia cordata	*Winter-Linde*
Tilia platyphyllos	*Sommer-Linde*
Ulmus laevis	*Flatter-Ulme*
Ulmus minor	*Feld-Ulme*
Als Obstbäume sind regionaltypische Sorten zu pflanzen.	

Pflanzklasse C (Sträucher und Heister)

Pflanzenliste:

Botanischer Name	*Deutscher Name*
Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Amelanchier ovalis	*Gewöhnliche Felsenbirne*
Berberis spec.	*Berberitze in Sorten*
Cornus mas	*Kornelkirsche*
Cornus sanguinea	*Hartriegel*
Cotoneaster spec.	*Zwergmispel in Sorten*
Crataegus	*Weißdorn*
Crataegus laevigata ‚Paul‘s Scarlet‘	*Rotdorn ‚Paul‘s Scarlet'*
Cytisus scoparius	*Besenginster*

Cytisus nigricans	*Schwarzginster*
Deutzia gracilis	*Zierliche Deutzie*
Genista tinctoria	*Färber-Ginster*
Hypericum spec.	*Johanniskraut in Sorten*
Mahonia aquifolium	*Gewöhnliche Mahonie*
Malus sylvestris	*Holzapfel/Wildapfel*
Potentilla spec.	*Fingerkraut in Sorten*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Pyrus pyraster	*Holzbirne/Wildbirne*
Rosa canina	*Hunds-Rose*
Rosa gallica	*Essigrose*
Rosa spec.	*bodendeckende Rosen ungefüllt*
Rosa villosa	*Apfelrose*
Salix caprea	*Sal-Weide*
Salix purpurea	*Purpur-Weide*
Syringa spec.	*Flieder in Sorten*
Tilia cordata	*Winter-Linde*
Tilia platyphyllos	*Sommer-Linde*

Begründung:

Für die wirksame Realisierung der im Plangebiet festgesetzten Anpflanzungen sind Gehölzarten zu verwenden, welche heimisch und besonders standortangepasst sind. Diese Arten werden gem. den Vorgaben des Grünordnungsplanes in die Hinweise übernommen.

22.3 Anforderungen der Bodendenkmalpflege

Hinweis:

3. Anforderungen der Bodendenkmalpflege gem. Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld (vorgeschichtliche Siedlungsspuren 56520-S-14, Gräber unbekannter Zeitstellung D-56520-02), die nach § SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Begründung:

Der Hinweis dient der Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange. Eine Übernahme als Festsetzung ist entbehrlich, da bereits nach SächsDSchG eine Unterschutzsstellung und somit geltendes Recht besteht.

22.4 Besondere Anforderungen des Artenschutzes

Hinweis:

4. Besondere Anforderungen des Artenschutzes

4.1 Zur Vermeidung des baubedingten Zugriffs auf Niststandorte der Feldlerche und die damit einhergehende Tötung von Jungtieren bei Baufeldfreimachung während der Bauzeit sind die Bauarbeiten (einschl. bauvorbereitende Baufeldberäumung) ausschließlich zwischen August und Februar (außerhalb der Hauptbrutzeit) durchzuführen (Bauzeitenregelung). Unter der Voraussetzung, dass die Bauarbeiten nach ihrer Aufnahme kontinuierlich fortgeführt und ökologisch begleitet werden, ist die Fortführung auch in der Brutzeit zulässig.

4.2 Zur Vermeidung des baubedingten Zugriffs auf Niststandorte von Feldlerche und Wachtel bzw. Störung weit verbreiteter Brutvögel in angrenzenden Gehölzen während der Brutzeit sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

4.2.1 Bauzeitenregelung: Die Bauarbeiten (einschl. bauvorbereitende Baufeldberäumung) sind ausschließlich zwischen August und Februar (außerhalb der Hauptbrutzeit) aufzunehmen.

4.2.2 Bautabuzonen / Baufeldgrenze: Das Baufeld ist zwingend einzuhalten, wobei die Baufeldgrenzen eindeutig zu markieren sind. (z.B. farbig gekennzeichnete Holzpfähle, Bauzaun etc.).

Eine zusätzliche Inanspruchnahme ist zu unterlassen. Zur Bautabuzone gehören der zu erhaltende westliche Gehölzstreifen einschl. des vorgelagerten Saumbereiches und die östlichen Wiesenbereiche / Krautfluren.

4.2.3 Ökologische Baubegleitung (ÖBB) / Kontrolle Baufeld: Kontrolle der Baubereiche und des Untersuchungsraumes vor Baubeginn und permanent während der Bauzeit auf Individuen der Avifauna und der Herpetofauna (Zauneidechsen) durch eine ökologische Baubegleitung. Durch die ökologische Baubegleitung sind bei Bedarf Maßnahmen zur Vermeidung der Störung und Tötung von anwesenden Individuen in Absprache mit der UNB einzuleiten.

4.3 Zur Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten höhlenbrütender Vogelarten sowie Fledermausarten sind Baumhöhlen, -spalten und -risse vor Durchführung der Baumfällungen auf Nutzungsspuren von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen. Bei Feststellung einer Nutzung werden geeignete Maßnahmen mit der UNB abgestimmt. Gehölzentnahmen erfolgen ausschließlich außerhalb der gesetzlichen Gehölzschutzzeiten (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

4.4 Zur Vermeidung des Verlust von Ruhestätten und Tötung von Zauneidechsen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

4.4.1 Bautabuzonen / Baufeldgrenze: Das Baufeld ist zwingend einzuhalten, wobei die Baufeldgrenzen eindeutig zu markieren sind. (z.B. farbig gekennzeichnete Holzpflöcke, Bauzaun etc.). Eine zusätzliche Inanspruchnahme ist zu unterlassen. Zur Bautabuzone gehören der zu erhaltende westliche Gehölzstreifen und die östlichen Wiesenbereiche/Kraufluren. Zudem ist die südlich verlaufende Straßenbaumreihe am Rande des Baufeldes eindeutig auszuweisen und ebenfalls mit geeigneten Mitteln vor einer Beeinträchtigung (Flächeninanspruchnahme jeglicher Art) zu schützen.

4.4.2 ökologische Baubegleitung (ÖBB) / Kontrolle Baufeld: Kontrolle der Baubereiche und des UR vor Baubeginn und permanent während der Bauzeit auf Individuen der Avifauna und der Herpetofauna (Zauneidechsen) durch eine ökologische Baubegleitung. Durch die ökologische Baubegleitung sind bei Bedarf Maßnahmen zur Vermeidung der Störung und Tötung von anwesenden Individuen in Absprache mit der UNB einzuleiten.

4.4.3 Reptilienschutzzaun: Errichtung eines bauzeitlichen Schutzzaunes zur Abgrenzung des westlichen Gehölzstreifens einschl. der vorgelagerten Saumstrukturen (Bautabuzone) sowie der östlichen Wiesenbereiche/Krautfluren, um Wanderbewegungen in Richtung des dazwischenliegenden Baufeldes zu unterbinden. Der Reptilienzaun ist entlang der Grenzen der Bautabuzonen vor Beginn der Aktivitätszeit im März zu errichten.

4.4.4 Optimierung Habitat Zauneidechsen: Zur Vermeidung des Einwanderns von Individuen in das Baufeld werden außerhalb des Baubereiches entlang des östlichen Gehölzstreifens im vorgelagerten verbleibenden Saumbereich Optimierungsmaßnahmen (zusätzliche Habitatelemente für Zauneidechsen) vorgenommen. Der Strauchbestand wird fachgerecht um ca. 30 % ausgelichtet, Schnittgut verbleibt auf der Fläche. Steinriegel, Reisig- und Totholzhaufen werden abgelagert. Die Maßnahme wird durch die öBB begleitet.

*4.4.5 Vergrämungs- und Umsetzungsmaßnahmen Zauneidechsen: Vor Bauarbeiten in der Aktivitätsphase sind Bauflächen schonend zu entwerten, abzuzäunen und freizufangen. Die Entwertung erfolgt durch monatliche Mahd und Beräumung von vorhandenen Habitatstrukturen (Pessimierung). Etwaig vorkommende Individuen werden in die zuvor aufgewerteten Nachbarflächen verbracht. Die Maßnahmen wird durch eine öBB begleitet und die Umsetzung erfolgt durch qualifizierte Fänger*innen.*

Begründung:

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (seecon Ingenieure, 2022) stellt auf Basis faunistischer Kartierungen heraus, dass Vorkommen von Zauneidechsen, Brutvögeln und potenziell Fledermäusen vorhanden sind.

Dauerhafte Maßnahmen zur Sicherung von Lebensräumen für Tierarten (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich, so dass keine Festsetzungen im Plan getroffen werden. Dennoch sind während der Bauzeit Vorkehrungen zu treffen, um verbotene Tötungen zu vermeiden. Diese nur über diesen begrenzten Zeitraum zutreffenden Maßnahmen werden in die Hinweise der Ergänzungssatzung entsprechend den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und Grünordnungsplan übernommen.

Für Details zu den zu treffenden Maßnahmen wird auf die Gutachten verwiesen.

22.5 Flurneuordnung

Hinweis:

5. Flurneuordnung

Der Plangeltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Gebietes zur ländlichen Neuordnung Störmthal, Verfahrenskennzahl LNO 290141, Teilnehmergesellschaft Störmthal. Die Abfindungsflurstücke (Stand 25.01.2021) sind im Plan nachrichtlich dargestellt und berücksichtigt.

Begründung:

vgl. Kapitel 7.8

22.6 Anforderungen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Hinweis:

6. *Besondere Anforderungen an die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser*

   Das im Plangebiet auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann nicht in das Kanalnetz der KWL eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu belassen (bewirtschaften, versickern). Grundsätzlich ist der Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken durch hohen Grünflächenanteil, Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster und Dachbegrünung so gering wie möglich zu halten. Es gilt klimaangepasstes und wassersensibles Bauen.

   Die Form der Niederschlagswassernutzung auf den jeweiligen Grundstücken sowie die Rückhaltung und/oder Versickerung ist bei Bauantragstellung durch eine Niederschlagsentwässerungsplanung nachzuweisen.

   Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche ab 800 m² ist ein grundstücksbezogener Überflutungsschutz nach DIN 186-100 nachzuweisen.

   Die Nachweise sind der Gemeinde Großpösna sowie den Leipziger Wasserwerken vor Bauausführung und zur Genehmigung vorzulegen.

Begründung

vgl. Kapitel 9.2.8

22.7 Grundwasserbeschaffenheit

Hinweis:

7. *Grundwasserbeschaffenheit*

   Nach Auskunft des LMBV zur Grundwasserbeschaffenheit wurden im weiteren Umfeld des Plangebietes saures und auch sulfathaltiges Grundwasser dokumentiert. Bei Bebauungen sollten spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- und Wasserbehörden eingeholt werden.

Begründung:

Es handelt sich um eine Information des LMBV, die bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen ist, sofern für empfindliche Fundamente Grundwasserkontakt nicht auszuschließen ist.

23 Städtebauliche Kalkulation

Tab. 5 Städtebauliche Kalkulation

Flächenart	Fläche in m²
Eingeschränktes Industriegebiet (GIe-Gebiete 1 und 2) - darin GIe 1: 32.555 m² - darin GIE 2: 25.873 m²	58.428 m²
davon Anpflanzflächen	*3.481 m²*
davon Maßnahmenflächen	*4.677 m²*
Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr	4.002 m²
davon Maßnahmenflächen	*377 m²*
öffentliche Grünflächen (öG1)	2.301 m²
öffentliche Grünflächen (öG2)	2.484 m²
Versorgungsanlage (Trafo)	11 m²
Geltungsbereich gesamt	67.226 m²