

Landkreis Leipzig
Gemeinde Großpösna



-Begründung-

(zum Entwurf vom 18.02.2019)

**Bebauungsplan Gewerbegebiet Störmthal Nord 1.1
4.Änderung**

Planungsträger: Gemeinde Großpösna
Im Rittergut 1
04463 Großpösna
FON 034297-718-0
FAX 034297-718-10

Planverfasser:  ingenieurbüro **DREIZEHNER**
Seitenstraße 16 b
04463 Großpösna

Mail Yvonne.Dreizehner@t-online.de
FON 034297-143185
FAX 034297-143186

Datum: 18.02.2019
INHALT

Teil A Planfassung

Teil B Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

Einleitung.....	3
Gesetzliche Grundlagen	3
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Bestandsanalyse	4
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	5
4. Übergeordnete Planung.....	5
5. Erfordernis und Ziele der Planaufstellung.....	5
6. Festsetzungen.....	6
6.1 Textliche Festsetzung	6
6.1.1 Festsetzung auf Grundlage des Grünordnungsplanes	6
7. Planverwirklichung.....	7
7.1 Erschließungskosten.....	7
7.2 Ver- und Entsorgung	7
7.3 Verkehrstechnische Erschließung	7
8. Auswirkung der Planung.....	8

Umweltbericht

Teil B Textliche Festsetzungen Bebauungsplan

Einleitung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Aufstellung der Änderung dieses Bebauungsplanes (B-Plan) erforderlich, um eine Anpassung von Gewerbeflächen innerhalb des vorhandenen B-Plan planungsrechtlich zu sichern.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Planung und Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen gelten insbesondere die nachfolgende aufgeführten Gesetze und Verordnungsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**, Bekanntmachung v.03.11.2017 (BGBl. I S.3634); Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 363
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, Neubekanntmachung v. 23.1.1990 I132; geändert durch Art.2 G v.11.6.2013 (BGBl. I S.1548,1551)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV90)**, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011(BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG-)**
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert Art. 19 G vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258, 2348)
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)**
Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl.S 186), zuletzt geändert durch das Gesetztes vom 10.Februar 2017 (SächsGVBl. S.50)
- **Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) vom 18.3.2005**
(SächsABl.SDr. S. S 59; SächsABl. S. 363, zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 7. August 2012 (SächsABl. S. 1031), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 1. Dezember 2015 (SächsABl.SDr. S. S 348)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 4. Änderung befindet sich im Süden des Gewerbegebiets Störmthal Nord 1.1. der Gemarkung Güldengossa der Gemeinde Großpösna. Das Gewerbegebiet Störmthal Nord 1.1. liegt nordwestlich des Ortsteiles Störmthal.

Das Plangebiet wird umgrenzt durch:

1. im Norden die Straßenbegrenzungslinie der „Dechwitzer Straße“
2. im Osten durch das Flurstück 265/62 der Gemarkung Güldengossa Großpösna
3. im Süden durch das Flurstück 265/34 Gemarkung Güldengossa
4. im Westen durch die Flurstücke 265/45, 265/49, 265/54, 265/48 sowie 265/43 Gemarkung Güldengossa

Das Plangebiet der 4. Änderung beinhaltet die Flurstücke 265/44, 265/53, 265/56 und 265/57 und eine Teilfläche des Flurstücks 265/28 der Gemarkung Güldengossa mit einer Fläche von ca. 0,79 ha.

2. Bestandsanalyse

Der geplante Geltungsbereich befindet sich im südwestlichen Teil des bestehenden Gewerbegebietes Störmthal Nord 1.1. Die Fläche des geplanten Geltungsbereiches ist zum jetzigen Zeitpunkt unbebaut. Auf den Flurstücken 265/44, 265/56 und 265/57 ist entsprechend des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Störmthal Nord 1.1“ ein Baufeld ausgewiesen. Dieses bestehende Baufeld soll im Rahmen dieser 4. Änderung auf das Flurstück 265/53 (jetzt noch Teil der Göltzschener Straße) erweitert werden.

Auf diesem Straßengrundstück wurden 12 Eschen und Ziersträucher als Straßenbegleitgrün auf einer Gesamtfläche von 250m² angepflanzt.

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Besitz der Gemeinde Großpösna.

Alle erforderlichen Medien liegen in der „Dechwitzer Straße“ an.

Die „Dechwitzer Straße “ dient als Zufahrt und verkehrstechnische Erschließung zum Geltungsbereich des B-Plangebietes.

Die Julius Blüthner Pianofortefabrik GmbH plant eine Erweiterung ihrer Betriebsflächen. Aus diesem Grunde hat sie an die Gemeinde Großpösna den Antrag gestellt, dass sie die

westlich an ihre jetzigen Betriebsflächen grenzenden noch freien Grundstücke 265/44, 265/56 und 265/57 einschließlich des Straßengrundstückes 265/53 (südlicher Teil der Göltzschener Straße) zu erwerben.

Die mit der 4. Änderung des B-Plans vorgesehene Überplanung des jetzigen Straßengrundstückes 265/53 stellt zusammen mit den bereits bestehenden Baufeldern auf den Grundstücken 265/44, 265/56 und 265/57 eine ideale Erweiterungsfläche für die Julius Blüthner Pianofortefabrik GmbH dar.

2.3. Straßenverkehr:

Das Gewerbegebiet hat über die Staatsstraße S242 nach Norden eine sehr gute Anbindung zum Knotenpunkt Leipzig Südost der A38 und damit zum Oberzentrum Leipzig und nach Süden über die S 242 zur A 72.

Allgemeines

Öffentlicher Nahverkehr:

Das Gewerbegebiet ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan (FNP) vom 25.04.2005 und in der 1. Änderung des FNP vom 30.11.2017 ist das betreffende Gebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

4. Übergeordnete Planung

Die Festsetzungen des B-Planes entsprechen den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung und des Landesentwicklungsplanes.

5. Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Julius Blüthner Pianofortefabrik GmbH plant eine Erweiterung ihrer Betriebsflächen. Aus diesem Grunde hat sie an die Gemeinde Großpösna den Antrag gestellt, die westlich an ihre jetzigen Betriebsflächen grenzenden noch freien Grundstücke 265/44, 265/56 und 265/57 einschließlich des Straßengrundstückes 265/53 (südlicher Teil der Göltzschener Straße) zu erwerben.

Auf dem Flurstück 265/53 ist ein Baufeld auszuweisen, der Teilbereich der Göltzschener Straße auf diesem Flurstück ist einzuziehen. Die mit der 4. Änderung des B-Plans vorgesehene Überplanung des jetzigen Straßengrundstückes 265/53 stellt zusammen mit

den bereits bestehenden Baufeldern auf den Grundstücken 265/44, 265/56 und 265/57 eine ideale Erweiterungsfläche für die Julius Blüthner Pianofortefabrik GmbH dar.

Überörtliche Planungen werden von dem Vorhaben nicht betroffen sein.

6. Festsetzungen

Der B-Plan besteht aus dem zeichnerische (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B).

Die Festlegungen aus dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Störmthal 1.1“ behalten im Geltungsbereich der 4. Änderungen ihre Gültigkeit.

6.1 Textliche Festsetzungen

Im Rahmen der 4. Änderung wird festgesetzt:

- Erweiterung des Baufeldes auf das Flurstück 265/53 entsprechend der bestehenden Baufelder auf den angrenzenden Flurstücken 265/44, 265/52 und 265/56
- Die Errichtung einer zusätzlichen Zufahrt *von der* Dechwitzter Straße zwischen Abzweig Göltzschener Straße und westlicher Geltungsbereichsgrenze soll ermöglicht werden

6.1.1 Festsetzungen auf Grundlage des Grünordnungsplanes

Die Pflanzlisten im Anhang des Grünordnungsplanes sind Empfehlungen standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher und haben keinen abschließenden Charakter.

6.1.1.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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 den offenen Regengraben versickern können. Andere Bauweisen sind möglich, wenn die Versickerung an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück gesichert ist.

Wasserschutz

Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Vorfluter sind gefasste Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenflächen zu nutzen.

Überschüssige Niederschlagswasser werden in die bestehenden, offenen Regengraben geleitet. Diese haben einen Überlauf in den Ziegelteichgraben.

Abstimmungen mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land, bzw. den Kommunalen Wasserwerken Leipzig sind erforderlich.

Fauna

Für Gebäude bewohnende Fledermäuse sind Nisthilfen anzubringen.

6.1.1.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Zur Einbindung des Gewerbes in die Umgebung sind mindestens 5m breite Feldhecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen laut Planeintrag zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von 12 Eschen und 1 Pflaume sind 13 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese können in die Feldhecke integriert werden. Die Pflanzmaßnahmen müssen innerhalb von zwei Jahren nach Baufertigstellung realisiert werden.

6.1.1.3 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Störmthal-Nord

6.1.2 Hinweise

Schutz vor Lichtemissionen

Zur Minimierung der Störwirkung durch Außenbeleuchtung sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Um nur dort auszuleuchten wo es unbedingt notwendig ist, ist der Abstrahlwinkel durch Blenden oder Ähnliches zu minimieren.

Um den „Staubsaugereffekt“ der Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Technik im Außenbereich zu verwenden. Unzulässig sind Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

7. Planverwirklichung

7.1 Erschließungskosten

Die Kosten für eine weitere Zufahrt einschließlich aller Kosten für weitere medientechnischen Anschlüsse für die Erweiterungsfläche, sind von der Julius Blüthner Pianofortefabrik GmbH zu tragen.

Die zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen sind mit den Versorgern abzustimmen. Gegebenenfalls ist ein Erschließungsvertrag mit diesen zu vereinbaren.

7.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung:

Im Gewerbegebiet besteht ein entsprechendes Trinkwasserversorgungsnetz, zuständig sind die Leipziger Wasserwerke.

Schmutzwasserentsorgung:

Im Gewerbegebiet besteht ein entsprechendes Schmutzwasserentsorgungsnetz, zuständig sind die Leipziger Wasserwerke.

Stromversorgung:

Im Gewerbegebiet besteht ein entsprechendes Stromversorgungsnetz, zuständig ist die MITNETZ Strom.

Gasversorgung:

Im Gewerbegebiet besteht ein entsprechendes Gasversorgungsnetz, zuständig ist die MITNETZ Gas.

Niederschlagswasser:

Anfallende Niederschlagswasser sollen innerhalb des Grundstückes versickern werden und vorrangig zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenfläche verwendet werden.

Im Gewerbegebiet besteht ein entsprechendes Niederschlagswasserentsorgungsnetz, zuständig sind die Leipziger Wasserwerke.

7.3 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung Plangebietes erfolgt über die bestehende „Dechwitzter Straße“.

8. Auswirkung der Planung

Die 4.Änderung des B-Plans Gewerbegebiet Störmthal Nord 1.1 ermöglicht die geplante Erweiterung der Julius Blüthner Pianofortefabrik GmbH.