

# Bebauungsplan

## „Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal“

Zusammenfassende Erklärung

---



Gemeinde Großpösna

# Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Großpösna

in Zusammenarbeit mit

GIS GbR

Redaktion, Satz und Gestaltung:

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

Stand bzw. Redaktionsschluss:

26.06.2023

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

1	Anlass und Inhalte des Plans.....	4
2	Lage und Größe des Plangebietes.....	5
3	Verfahrensdurchführung .....	6
4	Beschreibung und Begründung der Planung.....	7
5	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	9
6	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen .....	10
6.1	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	10
6.2	Beteiligung der TÖB und Behörden sowie Nachbargemeinden.....	10
6.2.1	Frühzeitige Beteiligung .....	10
6.2.2	Beteiligung.....	11
6.2.3	Erneute, begrenzte Beteiligung.....	12
7	Wahl des Planes unter Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	13

# 1 Anlass und Inhalte des Plans

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 im Jahr 2008 bereits das Verfahren für die Aufstellung eines daraus abgeleiteten Bebauungsplanes aufgenommen.

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.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bauungsplanes (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 Dechwitzter Straße.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 6,7 ha. Die in das Gebiet einbezogenen Flurstücke können dem Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** 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.

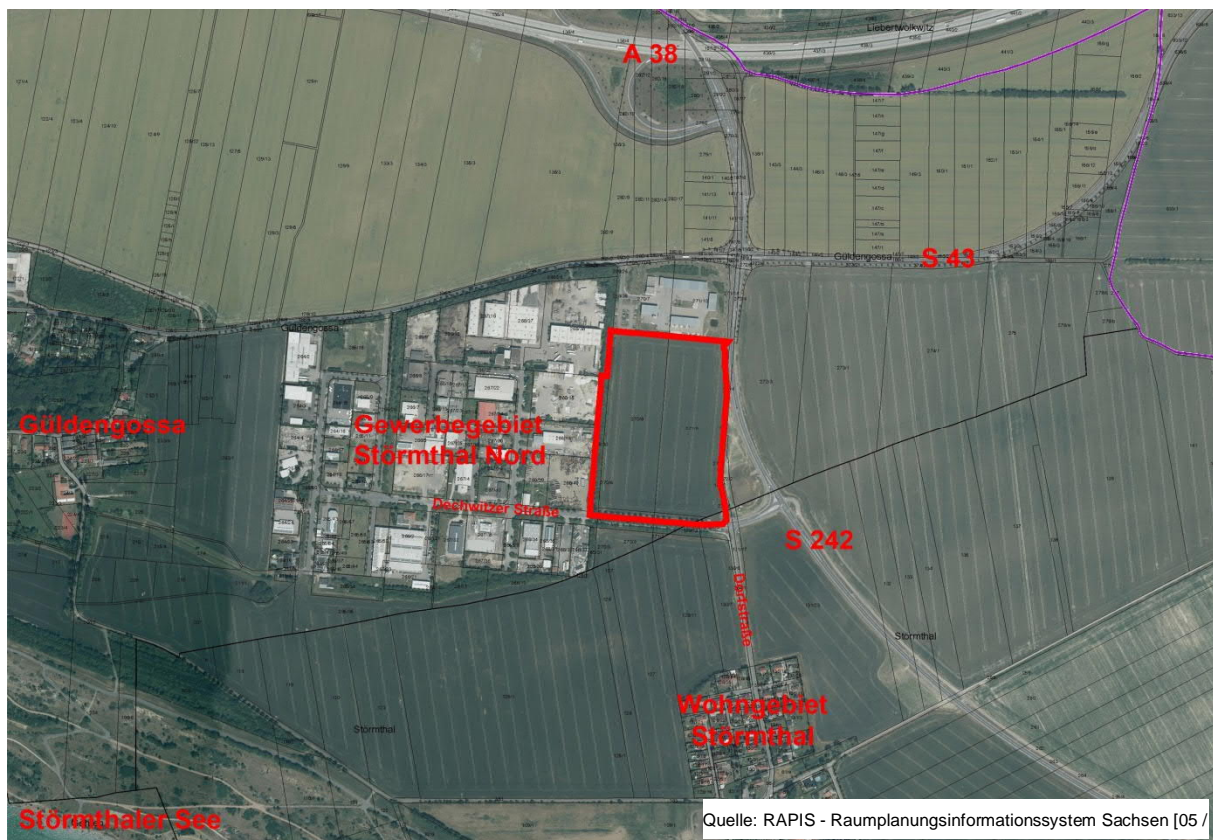


Abb. 1 Lageplan (rot umrandet = Plangebiet)

### 3 Verfahrensdurchführung

Der vorliegende Bebauungsplan wird im regulären Verfahren nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Tab. 1 Verfahrensschritte

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 den Ausgaben Nr. 07/2022 und 08/2022 der Rundschau – Amtsblatt der Gemeinde Großpösna vom 01.07.2022 und 29.07.2022	11.07.-12.08.2022 und verlängert bis 09.09.2022
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 05.07.2022 und 29.07.2022	bis 09.09.2022
Erneute Offenlegung (§ 4a Abs. 3 BauGB), bekannt gemacht in der Ausgabe Nr. 1/2/2023 der Rundschau – Amtsblatt der Gemeinde Großpösna vom 03.02.2023	13.02.2023 bis 27.02.2023
Erneute, begrenzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden (§ 4a Abs. 3 BauGB), mit Schreiben vom 10.02.2023	bis 13.03.2023

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

Nach der Offenlegung haben sich wesentliche Änderungen des Planes ergeben. Der geänderte Entwurf wurde einer erneuten, begrenzten Offenlegung und Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zugeführt.

Nach der erneuten, begrenzten Offenlegung und Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie Behörden haben sich keine wesentlichen Änderungen des Planes ergeben und er konnte als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet, so dass keine Genehmigungspflicht besteht. Er ist mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

## 4 Beschreibung und Begründung der Planung

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Nutzungen:

- Eingeschränktes Industriegebiet (Gle-Gebiet) mit Bauflächen und randlichen Flächen Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie auf außerhalb gelegene Nachbargrundstücke bezogene Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.
- Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung: Feuerwehr/ Katastrophenschutz mit Bauflächen und randlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Öffentliche Grünflächen (öG 1 und öG2) mit Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (öG1). Innerhalb der öG2 sind Zufahrten sowie der Erhalt von Bäumen textlich festgesetzt.

Das eingeschränkte Industriegebiet (Gle) dient der Umsetzung des übergeordneten Zieles: die Schaffung von Angeboten für örtliche Industrie- und Gewerbebetriebe. Über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden Verbindungen zu bestehenden Betrieben geschaffen und Möglichkeiten zur Erweiterung geschaffen. Zusätzlich besteht 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. Um eine wirksame auch dem Immissionsschutz zuträgliche Steuerung der Nutzungen zu bewirken, erfolgt die Gliederung des eingeschränkten Industriegebietes 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. Allgemein zulässig sind – mit rechnerischem Nachweis der Unbedenklichkeit in Bezug auf den Immissionsschutz, Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen IV bis VII des o.g. Abstandserlasses sowie sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Entsprechende Listen liegen dem Plan bei.

Für die eingeschränkten Industriegebiete wird die Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt. Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle-Gebiet) sowie in der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr/Katastrophenschutz“ wird eine auf die durch Baugrenzen definierten Baufelder gestaffelte maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Die Baugrenzen definieren Bereiche unterschiedlich gestaffelter Höhen, die jeweils in Metern über NHN in den Plan eingetragen sind.

Mit der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung: Feuerwehr/ Katastrophenschutz wird dem absehbaren Bedarf der Gemeinde an einem zentral gelegenen Standort für eine Feuerwehr, Berücksichtigung des Katastrophenschutzes entsprochen.

Die Flächen für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes festgesetzt und dienen dem Artenschutz durch den Erhalt der dort teilweise befindlichen Zauneidechsen-Lebensräume sowie dem teilweisen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Sie sollen als Gras- und Staudenfluren erhalten werden. Der danach verbleibende Eingriff wird über externe Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen ausgeglichen, die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart sind.

Weitere Maßnahmen zielen auf die Einschränkung von Befestigungen der Stellplätze und ihren Zufahrten (wasserdurchlässige Gestaltung), den Rückhalt und nur eingeschränkte Ableitung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken sowie die Dachbegrünung.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (öG1) soll zum einen (öG1) der Erhalt einer vorhandenen Baum- und Strauchhecke gesichert und zum anderen innerhalb einer grün gestalteten Fläche die Zufahrtsbereiche der Gemeinbedarfsfläche und des eingeschränkten Industriegebietes zur südlichen Dechwitzer Straße sowie ein Fußweg integriert werden (öG2).

Über örtliche Bauvorschriften werden die Anforderungen an die äußere Gestaltung der Gebäude hinsichtlich der Dächer, Außenwände definiert. Es gelten besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen, Stellplätze und Einfriedungen.

Der Verlauf einer Trinkwasserleitung ist im Plan zeichnerisch gekennzeichnet.

In die Hinweise des Planes sind die darauf bezogenen Maßnahmen zur Freihaltung enthalten. Es wird ferner auf vertragliche Vereinbarungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Auswahllisten heimischer und standortgerechter Gehölze, Anforderungen der Bodendenkmalpflege, Besondere Anforderungen des (baubegleitenden) Artenschutzes, die Flurneueordnung, Anforderungen zum Umgang mit Niederschlagswasser, Grundwasser sowie Denkmalschutz hingewiesen.

Die Begründung der Festsetzungen kann im Einzelnen dem Abschnitt C der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.



## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurden die Umweltbelange über eine Umweltprüfung ermittelt. Dazu wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit (einschließlich der Natur- und Umweltschutzverbände) mehrfach beteiligt. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden der Planung und ihrer Begründung und dem Umweltbericht sowie der Abwägung zu Grunde gelegt.

In den eingeschränkten Industriegebieten können Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen, nicht vollständig ausgeschlossen werden. Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Für zukünftige Vorhaben ist die Umweltprüfung dann im nachfolgenden Zulassungsverfahren auf andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens zu beschränken.

Die relevanten fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes wurden wie Folgt berücksichtigt:

- Artenschutz für die potenzielle Betroffenheit europäischer Brutvogelarten und weiterer geschützter Tierarten,
- Immissionsschutz zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen aus Geschrauschimmissionen in die umliegenden empfindlichen Wohnnutzungen,
- naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie Vermeidung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft,
- Anforderungen der Kulturdenkmal- und Bodendenkmalpflege.

Es wurden schutzgutbezogene Gutachten einbezogen, um die Auswirkungen der Planung konkret festzustellen und die Durchführbarkeit zu gewährleisten. Hierzu zählen insbesondere:

- eine Geräuschprognose zur Beurteilung der Auswirkungen der industriellen Geräuschimmissionen auf das Schutzgut Mensch,
- Baugrundgutachten zur Ermittlung der Beschaffenheit des Bodens,
- Kartierungen der Flora und Fauna und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Berücksichtigung artenschutzrechtlich geschützter Tierartenvorkommen
- sowie hinsichtlich des Hochwasserschutzes und der Ableitung von Niederschlagswasser ein Regenwasserkonzept.

Umweltrelevante Stellungnahmen wurden zu den Themen Kultur- und Sachgüter, Tiere und Pflanzen, Immissionsschutz, Niederschlagsentwässerung, Geologie und Boden berücksichtigt.

Insbesondere zum Immissionsschutz werden durch den Bebauungsplan nur solche Vorhaben innerhalb des Gebietes zugelassen, für die nach der Entfernung zu den nächsten immissions-sensiblen Wohnnutzungen und nach den Vorgaben des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen vom 06.07.2007 und den dem B-Plan anliegenden Listen eine Verträglichkeit absehbar ist. Zusätzlich sind jeweils auf die bei Durchführung der Planung zu genehmigenden Anlagen oder Betriebe inkl. der jeweiligen Vorbelastung zugeschnittene rechnerische Nachweise oder Prognosen zu Luftschadstoffen oder Gerüchen vorzulegen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich der Eingriffe wird teilweise intern, aber insbesondere über externe Ausgleichsflächen erbracht. Dabei werden gemeindeeigene Flächen vertraglich zugeordnet.

## 6 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen

### 6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen des Verfahrens wurde die Öffentlichkeit mehrfach beteiligt. Die Offenlegungen wurden im Vorfeld öffentlich bekannt gemacht. Die Unterlagen wurden zusätzlich im Internet bereitgestellt. Im Rahmen der Beteiligungen wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragen.

### 6.2 Beteiligung der TÖB und Behörden sowie Nachbargemeinden

#### 6.2.1 Frühzeitige Beteiligung

In der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Behörden wurden insgesamt 35 Stellen beteiligt, dabei auch alle Nachbargemeinden mit folgendem Ergebnis:

- 9 TÖB und Behörden haben keine Stellungnahme vorgetragen.

- 7 Behörden und TÖB hatten keine Einwände gegen die Planung bzw. waren von der Planung nicht betroffen.
- 19 Behörden und TÖB haben zu prüfende und zu berücksichtigende Belange vorgetragen.

Aus der Beteiligung wurden insbesondere folgende Belange im Entwurf wie Folgt berücksichtigt:

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
- Anforderungen des Denkmalschutzes
- Anforderungen der Niederschlagsentwässerung über ein Niederschlagsentwässerungskonzept, Anpassen der Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung
- Überarbeitung des Schallgutachtens, keine Berücksichtigung der Geräuschkontingentierung, stattdessen Orientierung am Abstandserlass Nordrhein-Westfalen
- Anpassung der zulässigen Nutzungen an die Anforderungen des Immissionsschutzes
- Erarbeiten eines Grünordnungsplanes sowie Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen sowie zum Schutz von Zauneidechsen, Brutvögeln und Fledermäuse
- Berücksichtigen der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden
- Prüfung der Belastbarkeit des Knotenpunktes S 242 / Dechwitzer Straße
- Bestimmung von Höhenbezugspunkten für Höhenbegrenzungen der Oberkante der Gebäude und Baukörper
- Bauverbotszone entlang der S 242

Eine Zusammenstellung der wesentlichen Änderungen kann der Begründung, Kapitel 8.2 entnommen werden.

## 6.2.2 Beteiligung

In der Beteiligung der TÖB und Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 35 Stellen beteiligt, mit folgendem Ergebnis:

- 11 TÖB, Behörden, darunter ein Teil der Naturschutzverbände, haben keine Stellungnahme vorgetragen.

- 10 Behörden, TÖB und alle Nachbargemeinden hatten keine Einwände gegen die Planung bzw. waren von der Planung nicht betroffen.
- 14 Behörden und TÖB haben zu prüfende und zu berücksichtigende Belange vorgetragen.

Auf Grund der Veröffentlichung teilweise von der Beschlussfassung abweichender Unterlagen, fand die Neuveröffentlichung und Neubeteiligung sowie eine Verlängerung des Verfahrens um mehr als 4 Wochen statt. Entsprechend wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach erstmaligem Schreiben/E-Mail erneut mit Schreiben/E-Mail vom 29.07.2022 beteiligt.

Aus der Beteiligung wurden insbesondere folgende Belange im 2. Entwurf wie folgt berücksichtigt:

- Anforderungen des Denkmalschutzes
- Anforderungen des Immissionsschutzes durch Festsetzung der Vorlage von Immissionsprognosen bei Vorhabenzulassung
- Anpassung der Pflanzliste, Herausnahme von Kulturformen
- Anpassung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Vertragliche Vereinbarung von Ausgleichsflächen
- Zusammenfassung von Baufenstern zu einem eingeschränkten Industriegebiet (Gle)
- Berücksichtigung einer Anbindung an die nördliche Autobahnmeisterei zur Gewährleistung einer Erweiterung, Ergänzung um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Anpassen der Höhenfestsetzungen der Baufelder
- Anpassung der Eingrünung

Eine Zusammenstellung der wesentlichen Änderungen kann der Begründung, Kapitel 8.4 entnommen werden.

Die Berücksichtigung der Stellungnahmen führt zu einer wesentlichen Änderung des Entwurfes, so dass ein 2. Entwurf erarbeitet und einer erneuten Beteiligung zugeführt wurde.

### 6.2.3 Erneute, begrenzte Beteiligung

Im Rahmen der erneuten, begrenzten Beteiligung wurden 11 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 10 Antworten eingegangen sind.

Nicht geantwortet hat die Stadt Markkleeberg.

Sechs Stellungnahmen haben Anregungen enthalten, über deren Berücksichtigung entschieden wurde.

Alle zu berücksichtigenden Stellungnahmen beziehen sich auf redaktionelle Ergänzungen und Anpassungen der Begründung, des Umweltberichtes mit integrierten Grünordnungsplanes und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Die Hinweise des Planes, Teil B: Text, Abschnitt II erhielten ebenfalls lediglich redaktionelle Ergänzungen.

Aus der Berücksichtigung haben sich keine wesentlichen Änderungen der Planung ergeben.

## 7 Wahl des Planes unter Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das vorliegende Angebot, das der Bebauungsplan macht, bezieht sich auf Industrie- und Gewerbebetriebe, welche nur in einem eingeschränkten Industriegebiet gem. § 8 BauNVO zulässig sind. Im Umfeld befinden sich ebenfalls Gewerbe- und Industriebetriebe und -gebiete, so dass sich die Nutzung einfügt. Eine Geräuschprognose stellt die Machbarkeit von Industriegebieten dar, so dass dies auch im vorliegenden Gebiet ermöglicht werden soll und von einer alternativen Begrenzung auf Gewerbebetriebe abgesehen werden soll.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den örtlich vorhandenen und auch im Nachbar-B-Plan zulässigen Höhen. Zusätzlich wurde eine auf die westlichen Baufelder bezogene Höhenstaffelung einbezogen, um die westlichen Zauneidechsen-Lebensräume vor Verschattung zu schützen. Damit wird den örtlich vorhandenen Höhen ähnlicher Gebäude entsprochen und das Einfügen auch unter Berücksichtigung aktueller, möglicher Ansprüche zukünftiger Gewerbebetriebe gewährleistet.

Für die Bauflächen wird die weitgehende Ausnutzung der Flächen und sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 kann daher bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Befestigung von Stellplätzen und Lagerplätzen – sofern sie Nebenanlage sind, nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig und Dachflächen zu mindestens 50% zu begrünen sind.

Das Niederschlagswasser kann nur in begrenztem Maß der Vorflut zugeleitet werden. Es ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und die Ableitung ist nur zu maximal 5l/s\*ha zulässig. Für die Niederschlagsentwässerung wurde eine Regenentwässerungskonzept im Sinne einer Vorplanung vorgelegt. Dort wurden grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten dargelegt. Zukünftige Bauherren haben aber die Niederschlagsentwässerung ihrer Grundstücke durch eine Genehmigungsplanung nachzuweisen und mit der unteren Wasserbehörde und den Kommunalen Wasserwerken Leipzig abzustimmen.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Dechwitzter Straße, dazu werden innerhalb der öffentlichen Grünfläche textlich Zufahrten zugelassen. Eine Festsetzung konkreter

Einfahrtsbereiche war nicht möglich, da ein Angebot an zukünftige und noch nicht bekannte Firmen offengehalten werden soll und noch keine konkreten Planungen vorliegen. Zur Erweiterung der nördlich und nordöstlich angrenzenden Betriebsflächen ist eine Anbindung über Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden können möglich.

Die Planung ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes abgeleitet. Auf das Gemeindegebiet bezogene Standortalternativen für die gewerbliche Nutzung ergeben sich daher nicht.