

Begründung zum Bebauungsplan „Östliche Erweiterung Gewerbegebiet Störmthal“

Vorentwurf



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:

16.11.2020

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.....	11
6.4 Altlasten.....	12
6.5 Kampfmittelbelastungen.....	12
6.6 Archäologie.....	12
6.7 Vermessungs- und Grenzmarken.....	12
6.8 Technische Infrastruktur.....	13
6.8.1 Verkehrsinfrastruktur.....	13
6.8.2 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	13
6.9 Tiere und Pflanzen.....	14
6.10 Schutzgebiete gem. BNatSchG.....	15
6.11 Eigentumsverhältnisse.....	15
7 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen.....	16
7.1 Ziele der Raumordnung.....	16
7.2 Flächennutzungsplan.....	23
7.3 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna 2025.....	23
7.4 Ortsentwicklungskonzept Störmthal.....	24
7.5 Bebauungspläne in der Umgebung.....	25

7.6	Zulässigkeit von Bauvorhaben	27
7.7	Flurneuordnung	27
8	Städtebauliches Konzept.....	28
8.1	Bebauungs-/Nutzungskonzept.....	28
8.2	Berücksichtigung relevanter Planungsleitlinien / Auswirkungen der Planung.....	29
8.2.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit.....	29
8.2.2	Tourismus.....	30
8.2.3	Vorhandene Ortsteile und zentrale Versorgungsbereiche/ städtebauliche Entwicklungskonzepte	30
8.2.4	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	30
8.2.5	Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege.....	31
8.2.6	Gewerbliche Wirtschaft	33
8.2.7	Ver- und Entsorgung	34
8.2.8	Verkehr	34
8.2.9	Katastrophenschutz	35
8.2.10	Flurbereinigung.....	35
8.2.11	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	35
C	Inhalte des Bebauungsplanes	36
9	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	36
10	Gliederung des Plangebietes	36
11	Art der baulichen Nutzung.....	37
11.1	Gewerbegebiet (GE-Gebiet).....	37
11.2	Eingeschränktes Industriegebiet (Gle-Gebiet).....	39
11.3	Maß der baulichen Nutzung	42
11.3.1	Grundflächenzahl.....	42
11.3.2	Höhe baulicher Anlagen.....	42
11.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	43
11.4.1	Abweichende Bauweise	43
11.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	44
12	Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr	45
13	Verkehrsflächen	45
14	Flächen für Versorgungsanlagen	46
15	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	47

16	Grünflächen	47
17	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	48
17.1	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	48
17.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	49
17.2.1	Anpflanzflächen und Bindungen an Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	49
17.2.2	Bindungen an den Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	51
18	Örtliche Bauvorschriften.....	52
18.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO).....	52
18.1.1	Dächer.....	52
18.1.2	Außenwände	52
18.1.3	Gestaltung von Werbeanlagen	53
18.2	Stellplätze, Garagen, Abstellplätze von Fahrrädern [§89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO].....	53
18.2.1	Stellplätze.....	53
18.3	Abfallplätze, Einfriedungen, Vorgärten [§89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO].....	54
18.3.1	Einfriedungen.....	54
19	Hinweise.....	54
19.1	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz	54
19.2	Hauptversorgungsleitungen	55
19.3	Pflanzempfehlungen / Gehölzlisten.....	55
20	Städtebauliche Kalkulation	56

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 Vorentwurf dient als Grundlage für die durchzuführende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, um den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln.

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 Dechwitzter Straße.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 6,7 ha. Die in das Gebiet einbezogenen Flurstücke können dem Kapitel 9 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.

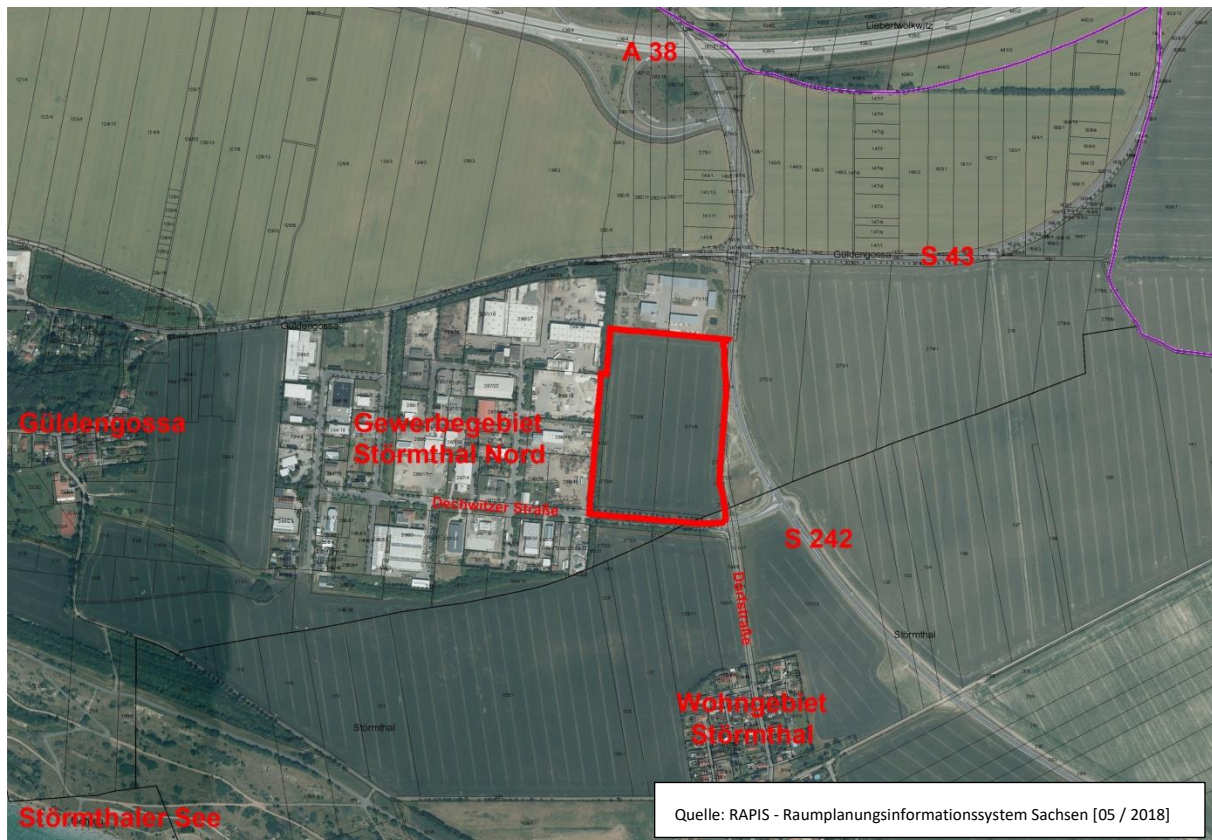


Abb. 1 Göldengossa, Störmthal und Gewerbegebiet, rot = Plangebiet

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 regulärem 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 bekannt gemacht in der Ausgabe Nr. __-__ der Rundschau – Amtsblatt der Gemeinde Großpösna vom __.__.____	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht in der Ausgabe Nr. __-__ der Rund- schau – Amtsblatt der Gemeinde Großpösna vom __.__.____	
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht in der Ausgabe Nr. __-__ der Rund- schau – Amtsblatt der Gemeinde Großpösna vom __.__.____	

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

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.

Einzelne Proben 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.

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.

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 Immissionschutz).

Durch den Bebauungsplan entsteht kein neuer Gewerbestandort, sondern ein bestehender Standort wird sinnvoll erweitert. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet 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 7.4) und im integrierten Gemeindeentwicklungskonzept Großpösna 2025 (vgl. Kapitel 7.3) 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 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. Darüber hinausgehende Informationen liegen zum gegenwärtigen Planungsstand nicht vor. Die zuständige Behörde wird im Rahmen der Beteiligung um Informationen gebeten.

6.5 Kampfmittelbelastungen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Plangebiets. Die zuständige Behörde wird im Rahmen der Beteiligung um Informationen gebeten.

6.6 Archäologie

Im betroffenen Gebiet sind bisher keine Hinweise auf archäologische Denkmäler oder Funde vorhanden, die Fläche ist jedoch als „historisch bedeutendes Schlachtfeld“ (Völkerschlacht) im Landschaftsrahmenplan vermerkt. Die zuständige Behörde wird im Rahmen der Beteiligung um Informationen gebeten.

6.7 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.

6.8 Technische Infrastruktur

6.8.1 Verkehrsinfrastruktur

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Verkehrsflächen.

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 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 S43 und der Dechwitzer Straße angebunden. Dieser wiederum ist eingebunden in ein Radwegenetz, welches alle Ortsteile miteinander verbindet.

6.8.2 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.

6.9 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.

6.10 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.

6.11 Eigentumsverhältnisse

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

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 Beachtungspflicht 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:

Raumstrukturelle Entwicklung

„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)

Regional-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung

„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 Gewerbebestände 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)

Tourismus

„Die Bergbaufolgelandschaften [...] „Leipziger Neuseenland“ sowie weitere Tagebaufolgelände sollen im Hinblick auf die touristische einschließlich tagestouristische Nutzung unter Berücksichtigung weite-
rer 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 Westsachsen 2008

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

Im rechtskräftigen Regionalplan Westsachsen 2008 (RPWS 2008) heißt es: *„Der Regionalplan stellt (...) den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur, dar.“* (RPWS 2008, S. 7)

In dem mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlIG am 25.07.2008 in Kraft getretenen Regionalplan Westsachsen (RPWS) ist die Gemeinde Großpösna folgendermaßen eingestuft:

- Festlegung als Raumkategorie „Verdichtungsraum“ (gemäß Festlegungskarte 1),
- Einstufung als Mittelbereich des Oberzentrums Leipzig (gemäß Erläuterungskarte 3),
- Festlegung als Raum mit besonderem Handlungsbedarf „Bergbaufolgelandschaft“ (gemäß Festlegungskarte 6),
- Festlegung des Plangebietes als Bestandteil eines Braunkohlenplanes (gemäß Festlegungskarte 14),
- Festlegung des Ortsteils Störmthal als „Gebiet mit Eignung/Ansätzen für eine touristische Entwicklung Südraum Leipzig“ (gemäß Festlegungskarte 17).

Im Landschaftsrahmenplan, der Bestandteil des RPWS 2008 ist, wird der Ortsteil Störmthal der Gemeinde Großpösna folgendem Landschaftstyp zugeordnet:

- Bergbaufolgelandschaft Südraum (gemäß Karte A 1 des Anhangs 3).

Im Folgenden werden die wesentlichen in diesem Bauleitplan zu beachtenden regionalplanerischen Ziele sowie die zu berücksichtigenden Grundsätze entsprechend der thematischen Ordnung des RPWS 2008 aufgeführt:

Raumstrukturelle Entwicklung

„In der Planungsregion Westsachsen soll [...] die wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie Forschung und Entwicklung zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Wertschöpfung gestärkt [...] werden.“ (RPWS 2008, G 2.1.2)

Es sollen Standortvoraussetzungen für

- *„die Fortsetzung eines innovativen wirtschaftlichen Strukturwandels,*
- *eine nachhaltige und diversifizierte Wirtschaftsentwicklung,*
- *die Entwicklung des inner- und überregionalen Leistungsaustauschs,*

- *den Ausbau anwendungsorientierter Forschungs-, Entwicklungs- und Ausbildungskapazitäten zur Sicherung des regionalen Innovations- und Fachkräftepotenzials,*
- *die Entwicklung des Mittelstands, insbesondere der Klein- und Mittelbetriebe des Gewerbes (sowie)*
- *ein räumlich und sektoral attraktives Arbeitsplatzangebot [...]*

geschaffen werden.“ (RPWS 2008, G 2.1.3)

„Im Umland des Oberzentrums Leipzig [...] soll die Nutzung der wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale unterstützt werden.“ (RPWS 2008, G 2.1.7)

Wie dargelegt, ist die Gemeinde Großpösna gemäß Festlegungskarte 1 als „Verdichtungsraum“ ausgewiesen. Verdichtungsräume in diesem Sinne sind *„großflächige Gebiete um die Oberzentren des ‚Sachsendreiecks‘ mit einer hohen Konzentration von Bevölkerung, Wohn- und Arbeitsstätten, Trassen, Anlagen und Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur sowie einer hohen inneren Verflechtung.“ (RPWS 2008, S. 30).*

Regionalentwicklung

Die Festlegungskarte 6 des RPWS 2008 weist die Gemeinde Großpösna als „Raum mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf – Bergbaufolgelandschaft“ aus. Gleichzeitig wird Großpösna darin als „Entwicklungsschwerpunkt Bergbaufolgelandschaft“ definiert.

Dazu heißt es:

„Entwicklungsschwerpunkte Bergbaufolgelandschaft sind die Städte und Gemeinden, die innerhalb des Raums mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf ‚Bergbaufolgelandschaften Braunkohlenbergbau‘ liegen und einen erheblichen Sanierungs- oder Wiedernutzbarstellungsbedarf aufweisen.“ (RPWS 2008, S. 37).

„Die Städte und Gemeinden (der) ‚Entwicklungsschwerpunkte Bergbaufolgelandschaft‘ im Raum mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf ‚Bergbaufolgelandschaften Braunkohlenbergbau‘ sind im Zuge von Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile, zur nachträglichen Wiedernutzbarstellung und zur Förderung der regionalen Entwicklung besonders zu unterstützen.“ (RPWS 2008, Z 3.3.5)

Schutz der Landschaft

„Freiraumbeanspruchende oder -beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten werden. Einer weiteren Reduzierung bzw. Zergliederung wertvoller Ökosysteme ist entgegenzuwirken.“ (RPWS 2008, Z 4.1.1)

„Um die Stadt Leipzig ist ein ‚Grüner Ring‘ weiterzuentwickeln, der vielgestaltige Landschaftsbereiche vernetzt, die Umweltqualität sowie die Voraussetzungen für die landschaftsbezogene Naherholung verbessert und in der Kernstadt fortgesetzt wird.“ (RPWS 2008, Z 4.1.10)

In der Karte 12 sind regionale Grünzüge ausgewiesen. Im Nordosten grenzt an das Plangebiet der regionale Grünzug 17 mit

- überwiegend sehr hoher Bedeutung für den Landschaftsverbund und die Einbindung der Bergbaufolgelandschaft,
- in Teilbereichen der Einheit sehr hohe Bedeutung für die Kaltluftentstehung und -abfluss im Offenland,
- in Teilbereichen hohe Bedeutung für die bodenökologische Schutzwürdigkeit und die Grundwasserneubildung.

Gewerbliche Wirtschaft

„Die Gemeinden sollen vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln.“ (RPWS 2008, Z 6.1.3)

„Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.“ (RPWS 2008, Z 5.1.7)

Tourismus, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 17 RPWS 2008 zu Erholung und Tourismus in dem „Gebiet mit Eignung/Ansätzen für eine touristische Entwicklung Nr. 11 Südraum Leipzig“. Für diesen Gebietscharakter ist der Oberbegriff des „Tourismusgebietes“ heranzuziehen. Dieses definiert sich wie folgt: *„Tourismusgebiete [...] sind mehrere Gemeinden oder Gemeindeteile umfassende Gebiete, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität oder kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten als touristische Zielgebiete eine entsprechende Infrastruktur aufweisen oder in denen eine solche entwickelt werden soll.“ (RPWS 2008, S. 96)*

Der vorliegende B-Plan wird aus einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna dargestellten gewerblichen Baufläche entwickelt. Somit werden mit den in diesem B-Plan getroffenen Festsetzungen werden die vorgenannten Ziele der Regionalplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 ROG beachtet; die Grundsätze der Raumordnung finden gemäß § 4 Abs. 1 ROG im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung.

7.1.1.3 Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2017 – Entwurf

Der Regionalplan West Sachsen 2008 befindet sich gegenwärtig in der Gesamtfortschreibung. Es liegt ein Entwurf mit Stand 13.03.2020 vor. Der Entwurf baut auf den bestandskräftigen Regionalplan West Sachsen 2008 auf. Zugleich werden die Handlungsaufträge, Festlegungen und neuen Instrumentarien des am 31.08.2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 zugrunde gelegt. Der vorliegende Entwurf enthält den weitaus überwiegenden Teil der beabsichtigten

regionalplanerischen Festlegungen in Text- und Kartenform und vermittelt damit die vorgesehenen Grundzüge der Planung.

In der Gesamtfortschreibung 2017 ist die Gemeinde Großpösna folgendermaßen eingestuft:

- Festlegung als Raumkategorie „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ (gemäß Festlegungskarte 1),
- Einstufung als Grundzentrum im zentralörtlichen 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 2.3.2.3)

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt die Aktivierung eines im wirksamen Flächennutzungsplanes für die gewerbliche Nutzung bereits dargestellten Standortes, um zum einen konkrete Erweiterungsabsichten eines im 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 weiter zu entwickeln 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 Radwanderrouen 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 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 Bestand (links) und Planung (rechts)

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.

7.3 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.

7.4 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 werden konnte.

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

7.5 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. 1 entnommen werden.



Abb. 1: 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 hinsichtlich 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 Bestandsfestsetzungen der Überlappungsbereiche beschrieben.

Gle-Gebiet und GE-Gebiet

Als Art der Baulichen Nutzung sind dort festgesetzt: Gle-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 standortgerechte 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 Regengraben versickern können.*

Öffentliche Grünfläche mit Baum großkronig / kleinkronig (gem. Pflanzliste)- 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.

7.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

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

7.7 Flurneuordnung

Die Flurstücke 271/9, 271/7, 271/2, 128/12, 130/5 befinden sich im Verfahren der Flurneuordnung, Teilnehmergeinschaft Störmthal, Verfahrensnummer 290141, angeordnet am 10.05.2001. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Für die Flurneuordnung liegt eine Abfindungskarte mit Stand vom 05.05.2017 vor.

8 Städtebauliches Konzept

8.1 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Für den nördlichen Teil des Plangebietes ist ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle-Gebiet) und für den südlichen Teil eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr sowie ein Gewerbegebiet (GE-Gebiet) geplant.

Für die im Norden geplante Industriefläche besteht eine konkrete Anfrage der benachbarten industriellen Nutzung. Insofern berücksichtigt der Plan einen Anschluss an die benachbarten Industrieflächen und die zulässige Nutzung erfolgt orientierend an den Festsetzungen des bestehenden B-Planes bzw. orientiert sie sich an der geplanten Nutzung. Ein kleiner 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.

Für das südliche Gewerbegebiet 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 berücksichtigt. Die bereits im bestehenden B-Plan festgesetzten bzw. bestehenden öffentlichen Grünflächen sollen erhalten bleiben, allerdings wird die Begrünung sowie Zuwegung zu den neuen Grundstücken neu geordnet. Auch hier werden die Festsetzungen des alten B-Planes durch die des vorliegenden neuen B-Planes ersetzt.

Innerhalb der Baugebiete richten sich die Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes für die westlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete, um die Integration zu gewährleisten.

8.2 Berücksichtigung relevanter Planungsleitlinien / Auswirkungen der Planung

8.2.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit

Innerhalb des Gebietes

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE-Gebiet) und des eingeschränkten Industriegebiets (Gle-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 Gewerbebestandort, sondern ein bestehender Standort wird sinnvoll erweitert. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet der Autobahnmeisterei und den angrenzenden Straßen. Durch das Planvorhaben wird der bestehende Gewerbebestandort 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 8.2.5.3 entnommen werden.

8.2.2 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.

8.2.3 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 Gewerbegebietes 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.

8.2.4 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 7.5) 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.

8.2.5 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege

8.2.5.1 Umweltbelange zur Berücksichtigung im Entwurf

Im B-Plan sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege Berücksichtigung finden. Nach Abstimmung des erforderlichen Umfangs in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sollen für den Entwurf des Bebauungsplanes die voraussichtlichen Auswirkungen der zukünftigen Nutzung auf die Umwelt geprüft und geklärt werden. Es erfolgen die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB.

Nachfolgend wird dargelegt, welche Belange bereits im Vorentwurf Berücksichtigung finden. Der Umfang und Detaillierungsgrad soll aber grundsätzlich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fachbehördlich abgestimmt werden.

8.2.5.2 Grünordnerisches Konzept

Für den Planentwurf wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, der für den Plangeltungsbereich die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege definiert und im B-Plan umgesetzt wird.

Grundlegend wird im vorliegenden Vorentwurf zunächst Folgendes berücksichtigt:

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 Feldgehölbewohner 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.

Die ebenerdigen verkehrstechnischen Querungen im Süden zur Anbindung des Plangebietes an die Dechwitz Straße werden auf den Baumbestand abgestimmt, um dessen Durchgängigkeit weitgehend zu erhalten.

8.2.5.3 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.

Vorgreifend auf die noch durchzuführende Umweltprüfung wurde für die geplante Nutzung als Gewerbegebiet (GE-Gebiet) und eingeschränktes Industriegebiet (Gle-Gebiet) eine fachgutachterliche Geräuschprognose [akib Bauplanung & Bauphysik, 08.05.2020, Auftrags-Nr. 191121-SIP] auf Basis der TA Lärm angefertigt, um die Belastung im Bereich der maßgeblichen Immissionsorte zu ermitteln.

Als maßgebliche Immissionsorte wurde die nächste Wohnbebauung 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 eingeschränkten Gle-Gebietes 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 (Gle-Gebiete) ist nachts nur ein eingeschränkter Betrieb analog zu den im benachbarten Industriegebiet bereits bestehenden Anlagen

erfolgt. Der Gutachter hat dafür mit einem um 15 dB(A) reduzierten Schalleistungspegel nachts (55 dB(A) statt 65 dB(A)) gerechnet.

Der Gutachter führt aus, dass eine Festsetzung von Emissionskontingenten unverhältnismäßig ist.

Für das eingeschränkte Industriegebiet (Gle-Gebiet) können immissionsschutzrechtlich zu genehmigende Vorhaben nicht ausgeschlossen werden. Nach Aufstellung des Bebauungsplanes werden daher konkrete Baurechte erst nach Genehmigung des zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Antrages geschaffen. Da für die geplanten industriellen Anlagen zukünftige technische Entwicklungen insbesondere zur Verbesserung der Effizienz, des Umweltschutzes oder zur Erfüllung gesetzlicher, normativer oder wirtschaftlicher Anforderungen nicht ausgeschlossen werden können, erfolgt nach fachgutachterlicher Voreinschätzung der Machbarkeit, die Festsetzung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung ohne die konkreten Anlagen oder eine weitergehende konkrete Leistung oder technische Auslegung zu bezeichnen. Nach der einschlägigen Rechtsprechung sowie gemäß der Kommentare zum Bauleitplanverfahren (hier nachfolgend zitiert aus: KUSCHERNUS, U. (2010): Der sachgerechte Bebauungsplan) sind im Bebauungsplanverfahren nicht alle immissionsschutzrechtlich relevanten Aspekte abschließend zu prüfen und durch entsprechende Festsetzungen zu regeln, wenn es sich wie hier um immissionsschutzrechtlich zu genehmigende Anlagen handelt. *„Hiergegen spricht auch, dass es nicht Aufgabe der Bauleitplanung sein kann, Änderungen des Standes der Technik fortlaufend durch Änderungen des Bebauungsplanes Rechnung zu tragen (BVerwG, Beschl. V. 17.02.1984 – 4 B 191.83). Erforderlich und auch ausreichend ist es daher bei der planerischen Absicherung eines konkreten, immissionsschutzrechtlich zu genehmigenden Projekts, wenn im Planungsstadium die immissionsschutzrechtlich relevanten Aspekte jedenfalls insoweit ermittelt und bewertet werden, dass auf dieser Grundlage die positive Aussage einer voraussichtlichen Genehmigungsfähigkeit getroffen werden kann.“* Dies erfolgt hier über die vorliegenden Fachgutachten, die die aktuellen immissionsschutzrechtlichen Maßstäbe berücksichtigen. *„Welche Detailregelungen etwa hinsichtlich der betriebstechnischen Verfahren zu treffen sind, ist hingegen nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sondern des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens, in dem auch der jeweilige Stand der Technik zu berücksichtigen ist und sogar nachträgliche Anordnungen in Betracht kommen.“*

8.2.6 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.

8.2.7 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 Dechwitzter Straße. Für die Erschließung des Gewerbegebietes (GE-Gebietes) und der Gemeinbedarfsfläche kann daran angebunden werden.

Die Erschließung des Industriegebietes (Gle-Gebiet) mit Medien sowie Strom und Trinkwasser soll zunächst bedarfsgerecht über die bestehenden Erschließungsanlagen der Firma Parentin erfolgen.

Das Regenwasser des geplanten Gebiets kann nicht über die vorhandenen Anlagen entsorgt werden. Für die Erweiterung ist eine eigenständige Regenwasserentsorgung zu planen und zu realisieren. Eine Einleitung von Regenwasser in die neu zu entwickelnde Schmutzwasserleitung wird nicht gestattet. Wenn eine zentrale Rückhaltung bzw. eine Ableitung des anfallenden Regenwassers in eine nahe gelegene Vorflut nicht möglich ist, ist aus der Sicht des Versorgungsunternehmens (Leipziger Wasserwerke) die geplante Entwicklung am Standort nicht gegeben. Im Entwurf sollen weitergehende Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit der Böden einbezogen werden, die derzeit durchgeführt werden. Die Rückhaltung des Regenwassers befindet sich für den Entwurf in Prüfung. Dafür werden ergänzend vertiefende Versickerungsversuche vorgenommen.

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.

8.2.8 Verkehr

Das bestehende Gewerbegebiet und damit auch die Erweiterungsfläche ist über die Dechwitzter 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 Gewerbegebiet (GE-Gebiet) sowie die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr werden über Zufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche Dechwitzter Straße und somit an das bestehende örtliche

und überörtliche Verkehrsnetz und an die vorhandenen Einrichtungen der ÖPNV angebunden. Im Bereich der Dechwitzer Straße besteht eine Baumreihe, die der landschaftlichen Strukturierung und Einbindung dient. Eingriffe in die Baumreihe sollen auf das erforderliche Maß begrenzt werden, so dass in den Bebauungsplan konkrete Zufahrtsbereiche aufgenommen wurden.

Das Industriegebiet (Gle-Gebiet) ist eine Erweiterungsfläche der westlich benachbarten Firma Parentin und wird verkehrlich von Westen her erschlossen.

8.2.9 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. 4.000 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“).

8.2.10 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 Teilnehmergeinschaft Störmthal (vgl. Kapitel 7.7). 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.

8.2.11 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

9 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

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

Die Abgrenzung erfolgt anhand vorhandener Flurstücksgrenzen bzw. der westlichen Grenze Abfindungskarte der Flurneuordnung Teilnehmergeinschaft 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, Teilnehmergeinschaft Störmthal befindlichen Flurstücke gekennzeichnet:

Tab. 2: 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 Teilnehmergeinschaft Störmthal (Flst.Nr. gem. Flurneuordnung, Stand 05.05.2017)	

10 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Wesentlichen gegliedert in:

- ein Industriegebiet – eingeschränkt (Gle-Gebiet) im nördlichen Teil – angrenzend an die Firmenfläche Parentin

- ein Gewerbegebiet (GE-Gebiet) im südöstlichen Teil
- eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr im südwestlichen Teil
- jeweils den Nutzungen zugeordneten, an der Plangebietsgrenze verlaufende Eingrünung (Anpflanzflächen) / Maßnahmenflächen
- öffentliche Grünflächen im Süden und Westen

11 Art der baulichen Nutzung

11.1 Gewerbegebiet (GE-Gebiet)

Planzeichnung:

Der südwestliche Teil des Plangebietes wird zeichnerisch als GE-Gebiet (Gewerbegebiet) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Textliche Festsetzung:

1.1 Gewerbegebiet (GE-Gebiet) [§ 8 BauNVO]

1.1.1 Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.*

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke,*
- c) Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten („Werksverkauf“), wenn sich die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im Gewerbegebiet (GE-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.*

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

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

a) *Vergnügungsstätten,*

b) *Tankstellen,*

c) *Freiflächenphotovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung.*

Begründung:

Die Festsetzung des Baugebietes als „Gewerbegebiet“ dient der Umsetzung des übergeordneten Zieles dieses B-Planes: Der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einem Gewerbegebiet, um damit die angestrebte Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen.

Zu 1.1.1 a-b) Mit den Festsetzungen wird der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter für das Gewerbegebiet bestimmt und auf die künftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet. Damit wird die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, welche nicht erheblich belästigend sind, ermöglicht. Eine weitere Nutzungsdifferenzierung innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt nicht, um eine flexible Nutzung des Areals zu gewährleisten. Somit wird der B-Plan den zukünftigen Entwicklungsszenarien gerecht.

Zu 1.1.2 a): 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 1.1.2 b): 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.

Zu 1.1.2 c): 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 1.1.2 d): 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 1.1.3 a): 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 b): Tankstellen, insbesondere mit durchgängigem Betrieb und regelmäßigem An- und Abfahrtsverkehr sollen am Standort nicht zugelassen 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 Gewerbegebietes 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.

11.2 Eingeschränktes Industriegebiet (Gle-Gebiet)

Planzeichnung:

Der nördliche Teil des Baugebietes wird zeichnerisch als Gle-Gebiet (Eingeschränktes Industriegebiet) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Textliche Festsetzung:

1.2 Eingeschränktes Industriegebiet (Gle-Gebiet) [§ 9 BauNVO]

1.2.1 Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)

- a) Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Gartenabfällen und Kompost,
- b) Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Beton-Abfällen und Betonschutt sowie Betonrecycling,

c) Lagerhäuser, Lagerplätze.

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)

- a) Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,

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

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

1.2.3 *Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)*

a) *Tankstellen,*

b) *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

c) *Einzelhandelsbetriebe >800 m² Verkaufsfläche,*

d) *Freiflächenphotovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung,*

e) *Vergnügungsstätten,*

f) *Tierhaltungsanlagen als Hauptnutzung.*

Begründung:

Die Festsetzung des Baugebietes als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (Gle-Gebiet) dient der Umsetzung des übergeordneten Zieles dieses B-Planes: die Schaffung von Erweiterungsstandorten für örtliche Industriegebiete. Das Gle-Gebiet schließt im Nordwesten direkt an das ebenso festgesetzte Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes an und schafft somit eine Verbindung zu den zu erweiternden Flächen eines örtlichen Abfall-Entsorgungsbetriebes.

Mit der Festsetzung wird der Nutzungscharakter des eingeschränkten Industriegebietes bestimmt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, welche vorwiegend solche sein müssen, die in anderen Baugebieten wegen ihres Emissionsverhaltens (hier insbesondere Geräusche) unzulässig sind. Dazu zählen in erster Linie die im Anhang der 4. BImSchV aufgeführten immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen. Zu diesen Anlagen zählt auch die benachbarte Baustoffrecycling-Firma, welche auf die vorliegende Fläche erweitern will und standörtlich auf die vorliegende Fläche angewiesen ist. Sie kann daher nicht in andere Industriegebiete ausweichen. An den Betrieb der hier zulässigen Nutzung werden immissionsschutzrechtlich besondere Anforderungen zu stellen sein, die über die hier vorliegenden Festsetzungsmöglichkeiten hinaus gehen. Für die Durchführung der Planung wird eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, in der die technischen Anforderungen konkret benannt werden.

Zu 1.2.1 a) bis c): Die allgemein zulässigen Nutzungen entsprechen der geplante Nutzung der örtlich ansässigen Firma, die auf der Fläche die Vererdung mit Grünschnitt-, Kompost- und Bodenmateriallagerung und -aufbereitung sowie die Lagerung von Beton- und Betonschutt und Betonrecycling-Material verlagert werden soll, um am alten Standort den Annahmehof zu vergrößern. Ferner sollen Lagerhäuser und Lagerplätze allgemein zugelassen werden.

Zu 1.2.2 a) bis b): Mit den Festsetzungen werden weitere, zukünftig mögliche Nutzungen geregelt, die ggf. alternativ anstelle der Hauptnutzung möglich wären. Gewerbebetriebe aller Art wären hier nur zulässig, sofern eine Erschließung über die westlich benachbarte Grundstücksfläche

gewährleistet ist. Somit sollen zukünftige Entwicklungspotenziale offen gehalten werden. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber unterliegen dabei den gewerblichen Immissionen der benachbarten Nutzungen. Bei einer potenziellen Wohnnutzung ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Daher ist für eine solche Nutzung die Verträglichkeit für gesunde Wohnverhältnisse vor Genehmigung nachzuweisen.

Zu 1.2.2 c): Verteilzentren für den Einzelhandel, Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste sollen in dem Gle-Gebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden. Es handelt sich um Nutzungen mit großen Flächenbedarf, die ggf. nur im Zusammenhang einer analogen Nutzung im GE-Gebiet zulässig werden können, da auch im Gle-Gebiet eine verkehrliche Anbindung zu gewährleisten wäre. Die Zulässigkeit wäre daher im Einzelfall zu beurteilen.

Zu Nr. 1.2.3 a) bis f): Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe > 800 m² Verkaufsfläche, Tierhaltungsanlagen, Vergnügungsstätten sind innerhalb des Gle-Gebietes wegen der fehlenden direkten verkehrlichen Erschließung unzulässig, welche für einen Betrieb erforderlich wäre.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke bedingen eine zentrale, gut für den Publikums- und Kundenverkehr erreichbare Lage. Die vorliegende Fläche ist derzeit nur über das westlich angrenzende Gewerbegrundstück erschlossen, für das keine derartige Nutzung vorliegt und die Zuwegung für Kunden und Publikum nicht geplant ist.

Freiflächenphotovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung sollen nicht zugelassen werden, weil der Gewerbebestandort der Ansiedlung örtlicher Gewerbetreibender und Schaffung von örtlichen Arbeitsplätzen dienen soll und im Gemeindegebiet keinerlei gleichartigen und gleichermaßen geeigneten Gewerbebestände vorhanden sind. Die Planung eines 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.

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.

11.3 Maß der baulichen Nutzung

11.3.1 Grundflächenzahl

Planzeichnung:

Im Gewerbegebiet (GE-Gebiet) und im eingeschränkten Industriegebiet (Gle-Gebiet) wird die Grundflächenzahl 0,8 (GRZ 0,8) festgesetzt.

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

Begründung:

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

11.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Planzeichnung:

Im Gewerbegebiet (GE-Gebiet) und im Eingeschränkten Industriegebiet (Gle-Gebiet) 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 *Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen mittig zwischen den äußeren Eckpunkten der Außenwände des jeweiligen Hauptbaukörpers.*
- 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.

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: Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen mittig zwischen den äußeren Eckpunkten der Außenwände des jeweiligen Hauptbaukörpers.

Zu 2.1.3, 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 technischen Stand unter Berücksichtigung der statischen Anforderungen möglich.

Zu 2.1.3 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.

11.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

11.4.1 Abweichende Bauweise

Planzeichnung

In den Nutzungsschablonen des Gewerbegebietes (GE-Gebiet) und des eingeschränkten Industriegebietes (Gle-Gebiet) ist die abweichende Bauweise mit a gekennzeichnet.

Textliche Festsetzung:

3.1 Abweichende Bauweise

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

[§ 22 Abs. 4 BauNVO]

Begründung:

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.

11.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Planzeichnung:

Im Gewerbegebiet (GE-Gebiet) und im eingeschränkten Industriegebiet (Gle-Gebiet) sind die zulässigen Baufelder durch Baugrenzen festgesetzt.

[§ 23 Abs. 3 BauNVO]

Textliche Festsetzung:

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 Abs. 5 BauNVO]

3.2.1 *Im Gewerbegebiet (GE-Gebiet) und im eingeschränkten Industriegebiet (Gle-Gebiet) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Begründung:

Für das Gewerbegebiet (GE-Gebiet) und das eingeschränkte Industriegebiet (Gle-Gebiet) werden jeweils Baufelder definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet (GE-Gebiet) und das eingeschränkte Industriegebiet (Gle-Gebiet) werden insgesamt durch Baugrenzen definiert, welche weitestgehend 5 m in die Gewerbefläche eingerückt verlaufen. Damit soll ein Übergang von den Baugebieten umgebenden Grünflächen sichergestellt werden. Im Nordosten wird der Verlauf der Baugrenze durch den Schutzstreifen der S 242 bestimmt. Die Baugrenze verläuft hier in 20 m Entfernung zur Straßenkante.

Im Süden verläuft die Baugrenze direkt an der Grünfläche und nimmt damit den Verlauf der Baulinien des westlich angrenzenden B-Planes auf.

Entsprechend der im bestehenden B-Plan „Gewerbegebiet Störmthal Nord 1.1 – 3. Änderung“ werden Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Dies dient insbesondere dazu, den erforderlichen Abstand zu den Anpflanzflächen zu gewährleisten.

12 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 8.2.9).

Bei dem vorliegenden Grundstück handelt es sich bislang nicht um eine Fläche der öffentlichen Hand. Insofern treten die Regelungen für die Entschädigung in Geld oder durch Übernahme gem. § 40 BauGB in Kraft, da es sich um eine fremdnützige Festsetzung handelt, die den Eigentümer in seiner eigenwirtschaftlichen Nutzung beschränkt. Der Anspruch auf Entschädigung kann bei Gültigkeit des Bebauungsplanes innerhalb einer Zeit von 3 Jahren durch den Eigentümer geltend gemacht werden.

13 Verkehrsflächen

Planzeichnung:

In der Planzeichnung sind öffentliche Verkehrsflächen und die zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen mit Ein- und Ausfahrten gewährleistet die Anbindung an das umliegende Straßennetz und verhindert zugleich zusätzliche Ein- und Ausfahrten an weiteren Stellen des Plangebietes, die den Straßenverkehr aufgrund der Nähe zu vorhandenen Knotenpunkten eher stören würden und daher nicht gewünscht sind. Feuerwehrezufahrten, die nur bei Notfällen beansprucht werden, sind davon unberührt.

Der ca. 160 m lange Bereich an der Dechwitzer Straße steht für Zufahren zum Gewerbegebiet zur Verfügung. Es sollen jedoch die vier Zufahrten nicht breiter als 9 m sein, um das vorhandene Straßenbegleitgrün grundlegend zu erhalten. Die Querungen werden planungsrechtlich durch diese zeichnerische Festsetzung ermöglicht, sind aber vom Umfang definiert, sodass die Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion der Grünfläche auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt wird.

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.

14 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).

15 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Planzeichnung:

Am östlichen Rand des Gewerbegebietes (GE-Gebietes) und des eingeschränkten Industriegebietes (Gle-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.

16

16 Grünflächen

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 mit öG1 bezeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine Baum- und Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu erhalten.*
- 5.2 *Innerhalb der als öG2 bezeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Einzelbäumen zu erhalten. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Innerhalb der Fläche ist ein in seiner Fläche untergeordneter, befestigter Fuß-/Radweg 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.

17

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

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

Planzeichnung:

Am östlichen Rand des Gewerbegebietes (GE-Gebiet) und des eingeschränkten Industriegebietes (Gle-Gebiet) 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 *Die Flächen für Maßnahmen sind dem Gewerbegebiet (GE-Gebiet) sowie dem eingeschränkten Industriegebiet (Gle-Gebiet) zur teilweisen Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs zugeordnet.*
- 6.1.2 *Innerhalb der Flächen für Maßnahmen sind [ERGÄNZUNG IM ENTWURF GEM. DANN VORZULEGENDEN GOP] zu entwickeln.*
- 6.1.3 *Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,5$) zulässig. Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind nur ausnahmsweise zulässig.*
- 6.1.4 *[NIEDERSCHLAGSENTWÄSSERUNG ERGÄNZUNG IM ENTWURF GEM. DANN VORZULEGENDEN REGENWASSERKONZEPT]*
- 6.1.5 *Dachflächen auf baulichen Anlagen sind zu mindestens 50% 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 den teilweisen plangebietsinternen Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffs-Ausgleichs-Regelung) und sind dem Gewerbegebiet (GE-Gebiet) sowie dem eingeschränkten Industriegebiet (Gle-

Gebiet) und der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr zugeordnet. Die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung wird abschließend für den Planentwurf vorgelegt.

Zu 6.1.2: Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen werden für den Entwurf gem. den Vorgaben des noch zu erstellenden Grünordnungsplanes festgesetzt.

Zu 6.1.3: Die Festsetzung dient dem schonenden Umgang mit Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB, 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.

Zu 6.1.4: Sofern für die Baugebiete besondere Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung zu treffen sind, werden diese gem. der Vorgaben des noch zu erstellenden Entwässerungskonzeptes in die Entwurfsfestsetzungen übernommen.

Zu 6.1.5: 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.

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

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

Planzeichnung:

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (öG2) sind Einzelbäume zur Pflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Am östlichen Rand des Gewerbegebietes (GE-Gebiet) sowie am nördlichen und östlichen Rand des eingeschränkten Industriegebietes (Gle-Gebiet) sind 10 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Textliche Festsetzung:

- 6.2.1.1 *Die im Plan gekennzeichneten Anpflanzflächen dienen dem Gewerbegebiet (GE-Gebiet) sowie dem eingeschränkten Industriegebiet (Gle-Gebiet) zur teilweisen Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und insbesondere des Ausgleichs von Eingriffen in die Landschaft.*
- 6.2.1.2 *Auf den im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen ist [ERGÄNZUNG IM ENTWURF GEM. DANN VORZULEGENDEN GOP UND DANN VORLIEGENDER ABSTIMMUNG MIT LEITUNGSTRÄGER]*
- 6.2.1.3 *Für die im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Pflanzung festgesetzten Einzelbäume sind standortgerechte, heimische Bäume zu verwenden. [ERGÄNZUNG IM ENTWURF GEM. DANN VORZULEGENDEN GOP]*
- 6.2.1.4 *Innerhalb des Gewerbegebietes (GE-Gebiet) und des eingeschränkten Industriegebietes (Gle-Gebiet) sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge 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 [ERGÄNZUNG IM ENTWURF GEM. DANN VORZULEGENDEN GOP] zu pflanzen.*

Begründung:

Zu 6.2.1.1 Die flächige Konzentration 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 Art und der Umfang der auf den Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu realisierenden Eingrünung wird für den Planentwurf gem. den Vorgaben des noch zu bearbeitenden Grünordnungsplanes festgesetzt. Insbesondere für die östlichen Anpflanzflächen sind die Anforderungen an den Schutz der Hauptwasserleitung zur berücksichtigen, so dass eine Abstimmung mit den Leipziger Wasserwerken erforderlich wird.

Zu 6.2.1.3: Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (öG2) soll eine Baumreihe entlang der Dechwitzer Straße erhalten und sinnvoll durch Einzelbaumpflanzungen ergänzt werden. Die Art der Pflanzungen wird abschließend über die Vorgaben des für den Planentwurf zu erstellenden Grünordnungsplan festgesetzt.

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.

17.2.2 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 *Die im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt gekennzeichneten standortgerechten, heimischen Einzelbäume sind zu erhalten.
[ERGÄNZUNG IM ENTWURF GEM. DANN VORZULEGENDEN GOP]*

6.2.2.2 *Innerhalb der Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist eine standortgerechte, heimische Laubbaum- und Strauchhecke zu erhalten. [ERGÄNZUNG IM ENTWURF GEM. DANN VORZULEGENDEN GOP]*

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.

18 Örtliche Bauvorschriften

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

18.1.1 Dächer

Planzeichnung:

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

Textliche Festsetzung:

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

7.1.1.2 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 sichern ein einheitliches Erscheinungsbild auch im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gewerbegebiet.

18.1.2 Außenwände

Textliche Festsetzung:

7.1.3.1 Glatte und strukturierte Putze, Verkleidungen aus Metall, Naturstein, Mauerwerk und Holz sind zulässig.

Begründung:

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

18.1.3 Gestaltung von Werbeanlagen

Textliche Festsetzung:

7.1.3.1 *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.

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

18.2.1 Stellplätze

Textliche Festsetzung:

7.2.1.1 *Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen vorzuhalten. [ggf. Stellplatzschlüssel]*

Begründung:

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

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

18.3.1 Einfriedungen

Textliche Festsetzungen:

- 7.3.1.1 *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.*
- 7.3.1.2 *Die übrigen Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun oder Drahtmattenzaun bis zu einer Höhe von 2,15 m zulässig.*
- 7.3.1.3 *Als Bezugshöhe für Einfriedungen gilt die Oberkante der Geländeoberfläche am Fußpunkt der Einfriedung.*

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.

19 Hinweise

19.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz

Textlich:

Im Einwirkungsbereich des Gle- und GE-Gebietes befinden sich Wohnnutzungen. Nachts gilt der Schallleistungspegel (L_W/L_{WA}): 55 dB(A).

Begründung:

Der Hinweis erfolgt gem. der Ergebnisse der Geräuschprognose (vgl. Kapitel 8.2.5.3) wonach der Gutachter eine Festsetzung von Geräuschkontingenten für unverhältnismäßig erachtet. Der Hinweis ist bei der immissionschutzrechtlichen Genehmigung und Baugenehmigung der Bauvorhaben zur berücksichtigen.

19.2 Hauptversorgungsleitungen

Textlich:

[Ergänzung]

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.

19.3 Pflanzempfehlungen / Gehölzlisten

Textlich:

[ERGÄNZUNG GEM. NOCH VORZULEGENDEN GOP]

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 für den Entwurf zu erarbeitenden Grünordnungsplan in die Hinweise übernommen.

20 Städtebauliche Kalkulation

Flächenart	Fläche in m ²
Gewerbegebiet (GE-Gebiet)	25.889 m²
<i>davon Anpflanzflächen</i>	<i>3.321 m²</i>
<i>davon Maßnahmenflächen</i>	<i>1.095 m²</i>
Eingeschränktes Industriegebiet (Gle-Gebiet)	32.464 m²
<i>davon Anpflanzflächen</i>	<i>3.321 m²</i>
<i>davon Maßnahmenflächen</i>	<i>758 m²</i>
Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr	4.000 m²
<i>davon Maßnahmenflächen</i>	<i>400 m²</i>
öffentliche Grünflächen (öG1)	2.364 m²
öffentliche Grünflächen (öG2)	2.099 m²
Straßenverkehrsfläche	395 m²
Versorgungsanlage (Trafo)	9 m²
<u>Geltungsbereich gesamt</u>	67.220 m²