



Stadt Leipzig

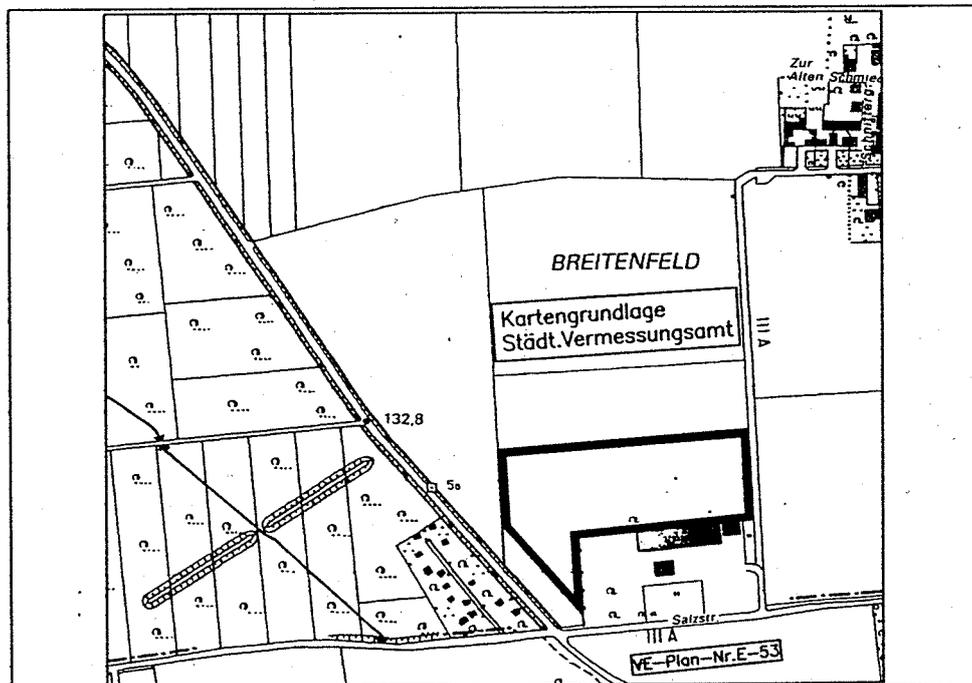
Begründung zum
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 260
Erweiterung Baufachmarkt Lindenthal

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Lindenthal

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne
(soweit vorhanden)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

▲ SPS PLAN
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE GMBH

TIECKSTR. 3
04275 LEIPZIG
TEL 0341/3911354
FAX 0341/3911356

25.11.07

Datum/Unterschrift

| | |
|---|----|
| Inhaltsverzeichnis | 1 |
| 1. Planungsanlass und Planungserfordernis | 3 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 3. Bestandssituation | 4 |
| 3.1. Topografie / Geologie | 4 |
| 3.2. Denkmalschutz | 5 |
| 3.3. Altlasten und Bodenschutz | 5 |
| 3.4. Eigentumsverhältnisse | 6 |
| 4. Planungsbindungen | 6 |
| 4.1. Landes –und Regionalplanung | 6 |
| 4.2. Flächennutzungsplan | 6 |
| 4.3. Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen | 7 |
| 4.4. Stadtentwicklungsplan Zentren | 7 |
| 5. Anmerkung zum Planverfahren | 7 |
| 6. Planungsgrundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes..... | 7 |
| 6.1. Stadtökologische Ziele | 8 |
| 7. Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen..... | 9 |
| 7.1. Zeichnerische Festsetzungen..... | 9 |
| 7.2. Textliche Festsetzungen..... | 12 |
| 7.2.1. Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 7.2.2. Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 7.3. Höhenentwicklung der Gebäude | 14 |
| 7.4. Baugrenzen | 14 |
| 7.5. Nebenanlagen | 14 |
| 7.6. Örtliche Bauvorschriften | 15 |
| 7.7. Lärmschutzmaßnahmen | 15 |
| 7.8. Grünordnerische Festsetzungen | 16 |
| 7.8.1. Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenverdichtung | 16 |
| 7.8.2. Begrünung von Stellplatzanlagen | 16 |
| 7.8.3. Festsetzungen von Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 17 |
| 7.8.3.1. Begrünung nicht überbaubarer sowie nicht überbauter, überbaubarer Grundstücksflächen | 17 |
| 7.8.3.2. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 18 |
| 7.8.3.3. Gestaltung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser | 18 |
| 7.9. Verkehrserschließung, Erschließung | 19 |
| 7.10. Private Stellplätze | 20 |
| 7.11. Soziale Infrastruktur | 20 |
| 7.12. Immissionsschutz, Beurteilungspegel Beurteilungspegel im Umfeld der Staatsstraße S1 | 21 |
| 8. Städtebauliches Konzept | 21 |
| 9. Umweltbericht | 21 |
| 9.0. Grundlagen | 21 |
| 9.0.1. Rechtliche Grundlagen | 21 |
| 9.0.2. Grünordnungsplan | 22 |

| | | |
|-------------------|--|----|
| 9.0.3. | Eingriffsregelungen | 22 |
| 9.1. | Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens in diesem Bereich | 23 |
| 9.1.1. | Menschen | 23 |
| 9.1.2. | Flora / Fauna | 23 |
| 9.1.3. | Boden | 24 |
| 9.1.4. | Wasser | 25 |
| 9.1.5. | Luft | 26 |
| 9.1.6. | Klima | 26 |
| 9.1.7. | Landschaft | 26 |
| 9.1.8. | Kultur und sonstige Güter | 27 |
| 9.2. | Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben | 27 |
| 9.2.1. | Standort | 27 |
| 9.2.2. | Art des Vorhabens / Art der baulichen Nutzung | 27 |
| 9.2.3. | Größe des Vorhabens / Maß der baulichen Nutzung / Flächeninanspruchnahme | 27 |
| 9.2.4. | Emissionen | 27 |
| 9.2.5. | Abwasser | 28 |
| 9.2.6. | Nutzung und Gestaltung von Naturgütern, Eingriffsbilanzierung | 28 |
| 9.3. | Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Umwelt- auswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen | 28 |
| 9.4. | Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben | 29 |
| 9.4.1. | Menschen | 29 |
| 9.4.2. | Flora / Fauna | 30 |
| 9.4.3. | Boden | 31 |
| 9.4.4. | Wasser | 31 |
| 9.4.5. | Luft | 31 |
| 9.4.6. | Klima | 32 |
| 9.4.7. | Landschaft | 32 |
| 9.4.8. | Kultur und sonstige Güter | 32 |
| 9.4.9. | Wechselbeziehungen / Risikogesamteinschätzung | 32 |
| 9.5. | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 33 |
| 9.5.1. | Methodik | 33 |
| 9.5.2. | E-/A- Bilanzierung für den gesamten Plangeltungsbereich | 33 |
| | Tabelle – Bestand | 33 |
| 9.5.2.1. | Beschreibung und Auswirkung der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild | 34 |
| | Tabelle – Planung | 35 |
| 9.5.2.2. | Schutzgutbezogene Auswertung innerhalb des Geltungsbereiches | 36 |
| 9.5.3. | Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen | 36 |
| 10. | Beteiligungen | 37 |
| 10.1. | Trägerbeteiligung | 37 |
| 10.2. | Öffentliche Auslegung..... | 42 |
| 11. | Planvollzug / Kosten | 44 |
| 12. | Städtebauliche Kennzahlen | 44 |
| ANHANG..... | | 45 |
| Pflanzlisten..... | | 45 |

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,3 ha und befindet sich im Stadtbezirk Nordwest, im Ortsteil Lindenthal (Gemarkung Breitenfeld).

Der Baustoffhandel Rothkegel benötigt aus wichtigen wirtschaftlichen Entwicklungsgründen Kapazitätserweiterungen, welche sich auf der bisherigen Fläche nicht realisieren lassen, dafür ist die Schaffung des Planungsrechtes durch einen Bebauungsplan als rechtliche Grundlage erforderlich.

Es besteht Planerfordernis für den Bebauungsplan Nr. 260, weil die Planungsflächen derzeit als Landwirtschaftsfläche genutzt werden. Wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, werden diese Flächen als gewerbliche Flächen geplant und gestaltet. Zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung wird das Planungsrecht durch einen Bebauungsplan geschaffen. Derzeit ist somit noch kein Baurecht für gewerbliche Nutzung dieser Flächen vorhanden. [Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB]

Planungsanlass ist die Erweiterung und Ergänzung des vorhandenen Warenangebotes an Baustoff- und Gartenbauprodukten des Baustoffhandels Rothkegel. Die Erweiterung der gewerblichen Baufläche dient ausschließlich der Entwicklung und Stabilisierung der bereits am Standort befindlichen Unternehmen Baufachhandel Rothkegel und Firma Rothkegel Projekt GmbH. Unter dieser Voraussetzung gilt der Grundsatz des Freistaates Sachsens, dass die räumlichen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung der Gewerbestandorte mit dem Ziel der Erhaltung und Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe zu schaffen sind. (LEP 2003, G 6.1.1)

Erweiterungsmöglichkeiten sind auf dem derzeit bestehenden Betriebsgelände nicht mehr vorhanden, deshalb soll das nördlich angrenzende Flurstück 486 und ein Teil des daran angrenzenden Flurstückes 485 der Gemarkung Breitenfeld zur Betriebserweiterung genutzt werden.

Baufachhandel Rothkegel / Firmenprofil

Der Baufachhandel Rothkegel (Gründung 1990) ist Mitglied der Baustoffhandelskooperation Interbaustoff mit über 600 Standorten in Europa (Außenumsatz von mehr als 4,5 Milliarden Euro). Eine weitere Gründung erfolgte 1996 mit der Firma Rothkegel Projekt GmbH. Der Service beschäftigt sich mit Dienstleistungen rund um den Bau, z.B. Gartenplanung sowie Ausführung von Montageleistungen. Es werden Beratungsleistungen für Bauherren, Projektentwicklung, Bauplanungsleistungen, Hochbauarbeiten, Tiefbauarbeiten, Zusammenstellung und Vertrieb von Haussätzen, Verkauf und Errichtung von schlüsselfertigen Massivhäusern sowie Vermittlung, Erwerb und Verkauf von Baugrundstücken als auch Finanzierungsberatung der Bauherren angeboten. Die verschiedenen Unternehmen der Rothkegel-Gruppe mit Niederlassungen in Wolfen, Merseburg und Dessau haben sich in den vergangenen Jahren erfolgreich am Markt etabliert (Schaffung von über 100 Arbeitsplätzen). Mit dem Bebauungsplan soll eine schrittweise Weiterentwicklung des Gewerbegebietes entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Lindenthal vom 25.05.1998 erfolgen. Darin ist der genannte Bereich als gewerbliche Baufläche und als allgemeine Grün- und Freifläche (mit „landschaftspflegerischen Maßnahmen wirksame Eingrünung“ durch Gehölzpflanzungen) dargestellt.

Vorhaben

Für die Bemusterung, Vorfertigung, Vorkommissionierung und Baustellenlogistik werden weitere Flächen zur Lagerung, Ausstellung und Produktion benötigt. Dazu ist eine wesentliche Erweiterung der Lager- und Ausstellungsflächen erforderlich, da die oben aufgeführten Produkte mit direkten Anwendungsbeispielen dem Kunden vermittelt werden müssen.

Über 4 geplante Musterhäuser werden aktuelle Trends und moderne Bauweisen dem Kunden näher gebracht und über die folgende Integration dieser Gebäude mit freizeitorientierten

Einrichtungen wie z.B. eine Minigolfanlage zwischen der Folgelandschaft um dem Schladitzer See und dem Leipziger Nordraum geschaffen.

Diese 4 Musterhäuser sollen dem Kunden einen Eindruck über energiesparende und umweltverträgliche Bauweise vermitteln. Die geplante kommerzielle Nutzung der Musterhäuser (Gastronomie, spezielle Verkaufsausstellung und Hausmeisterwohnung) bringt damit einen doppelten Nutzen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 260 zur Erweiterung des Betriebsgeländes des Baustoffhandels Rothkegel umfasst ca. 42.800 m² (ca. 4,3 ha) Fläche, welcher die Flurstücke 485 und 486 (anteilig) der Gemarkung Breitenfeld beinhaltet.

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- in Richtung Norden durch ein Ackergebiet (Flurstück 485 Gemarkung Breitenfeld)
- in Richtung Osten an einem Fahr- und Feldweg (Flurstück 582 Gemarkung Breitenfeld) sowie Ackerland (der Flurstücke 488 und 489 Gemarkung Breitenfeld)
- in Richtung Westen durch die Staatsstraße S1 (Landsberger Straße/ Louise-Otto-Peters-Allee)
- in Richtung Süden grenzt das Plangebiet direkt an das vorhandene Gewerbegebiet an Flurstücke 486 Gemarkung Breitenfeld

Die Plangebietsgrenzen ergeben sich aus der Lage:

- Im Norden des Planungsgebietes wird für die Erweiterung und den Ausgleichsflächen ein Teil vom Flurstück 485 Gemarkung Breitenfeld in Anspruch genommen. Die restliche Fläche bleibt als Ackerfläche bestehen, begrenzt somit das Plangebiet und befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.
- Im Osten wird das Planungsgebiet durch den nach Breitenfeld führenden Feldweg (Eigentümer ist die Stadt Leipzig) direkt begrenzt. An den Feldweg schließt sich Ackerland an.
- Im Westen befindet sich angrenzend die Staatsstraße S1 (Landsberger Straße/ Louise-Otto-Peters-Allee). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Erweiterung des Baustoffhandels Rothkegel berücksichtigt vollumfänglich die Planung zur Staatsstraße S 1, insbesondere den Sicherheitsabstand von 20 m zum Fahrbahnrand berücksichtigt sowie die Gebietsabtretung.
- Im Süden befindet sich direkt anschließend der bestehende Baustoffhandel Rothkegel, welcher erweitert werden soll und sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet.

3. Bestandssituation

3.1. Topographie/Geologie

Eine detaillierte Beschreibung erfolgt im Umweltbericht und wird in diesem Punkt daher nur kurz charakterisiert.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von durchschnittlich ca. 130 m ü. NN. Das Gebiet ist als eben einschätzbar, da eine Hangneigung von unter 2 % besteht. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben auf dem Flurstück 486 Gemarkung Breitenfeld wurde durch das Sachverständigenbüro Götz 1999 ein Baugrundgutachten veranlasst. Ergebnis der Untersuchung war, dass im o. g. Bereich folgender konkreter Bodenaufbau ableitbar ist:

- ⇒ In 0,4 m – 0,75 m Tiefe aufgefüllter Sand und Oberboden
- ⇒ In 1,5 m Tiefe Geschiebelehm, der von sandigem Baugrund unterlagert wird; die Basis der unter dem Geschiebelehm erkundeten Sandschichtung wurde ca. 2,2 m unter Bohransatz festgestellt.

- ⇒ Unter sandiger Schichtung steht Geschiebelehm/-mergel an.
- ⇒ 3,9 m (BS 1/99) und bei 3,4 m unter Bohransatz wurden Grundwasserstände gemessen; diese Tiefen entsprechen der Kote + 126,7 m ü. NN.

Die regionalgeologische Betrachtung zeigt, dass sich der Standort in einer Sedimentationszone befindet, wo nach den geologischen Karten im Geschiebelehm eine flächenmäßige Ausbildung glazifluvialer Sande dargestellt ist. Die Gutachter gehen von einer Ausdehnung von Schmelzwassersanden aus.

Die natürliche Entwässerung dieser Sandschicht erfolgt in die Geländesenke südlich vom Grundstück Baustoffhandel Rothkegel. Dort entspringt das bei + 126 m ü. NN liegende „Lindenthaler Wasser“, ein Gewässer 2. Ordnung.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sollte von einer Versickerung des Wassers über einen Versickerungsschacht abgesehen werden.

Für das Plangebiet wurde kein gesondertes Bodengutachten veranlasst. Es wird davon ausgegangen, dass diese Bodenverhältnisse nicht nur punktuell auftreten und eine aktuelle Ableitung aus dem vorhandenen Gutachten möglich ist.

Zum Erreichen der erforderlichen Planungssicherheit hinsichtlich einer wirtschaftlichen Gründungskonzeption wird jedoch vor Baubeginn die Durchführung einer ergänzenden Baugrunduntersuchung empfohlen. Sofern hierbei Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Lagerstättengesetz (vgl. Sächs. Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001) zu beachten.

3.2. Denkmalschutz

Dieser Raum gehört zu den ältesten prähistorischen Siedlungsgebieten in Deutschland. Gegen Ende des 6. Jahrhunderts besiedelten durch die Völkerwanderung sorbische Siedler diese Region. Durch die Ostexpansion im 10. Jahrhundert erfolgte eine zweite germanische Besiedlung mit Unterdrückung der Sorben. Im 12. Jahrhundert blühte Leipzig zum Handelszentrum auf, wobei schon damals die Alte Salzstraße ein wichtiger Handelsweg darstellte. Im Untersuchungsgebiet fanden Schlachten wie z.B. die Völkerschlacht von Leipzig statt, war aber kein Hauptgeschehensplatz. Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale, welche die hohe Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich anzeigt und ist somit nach § 2 Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) Gegenstand des Denkmalschutzes. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten (das betrifft auch Einzelbaugesuche) muss im von Bautätigkeit betroffenem Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Hierfür ist das Landesamt für Archäologie Sachsen vier Wochen vor Baubeginn zu informieren, Frau Dr. des. Friederich, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der künftige Bauträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs.3 SächsDSchG). [Stellungnahme des Landesamt für Archäologie Dresden v. 06.04.04]

3.3. Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet bestehen keine Altlastenverdachtsflächen, welche im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA Vers. 5.30) erfasst sind. Es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. § 2 Abs. 3 bis 6 i. V. m. § 9 Abs. 1 BBodSchG (Hausmitteilung AfU 11.08. 2003).

Durch die Vorhabenträgerin sind bisher nicht bekannt gewordene Altlasten oder von ihr bzw. einem von ihr Beauftragten verursachte schädliche Bodenveränderung gemäß § 10 Abs. 2 Sächs. ABG vom 20.05.1999 (Sächs. GVBl. S.262) der zuständigen unteren Umweltschutzbehörde (Stadt Leipzig) unverzüglich anzueignen (Sachgebiet Abfall/ Bodenschutzbehörde).

Von der Behörde wird dann der weitere Verfahrensweg festgelegt, der vom Bauherrn zu realisieren ist. [§ 12 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs. ABG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999, (SächsGVBl. S.261)]

Dem Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Abfall/ Bodenschutzbehörde ist nicht bekannt, dass ein Nachweis über Kampfmittelfreiheit für das Baufeld vorliegt. Aufgrund der territorialen Nähe zu ehemaligen militärischen Standorten wird empfohlen, eine Kampfmittelortung durchführen zu lassen (Hausmitteilung AfU 11.08. 2003).

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Bereich einer Bergbauberechtigung nach § 151 BBergG (Bundesberggesetzes). Nach einer im Braunkohlenausschuss abgestimmten langfristigen Planung für die Braunkohlenplangebiete Westsachsens ist die Braunkohलगewinnung in diesem Feld nicht vorgesehen. [Stellungnahme Bergamt Borna v. 25.03.04]

Die Gemarkung Breitenfeld ist großflächig dräniert. Sollten bei den Bauarbeiten Felldränaugen festgestellt werden, ist entlang der Plangebietsgrenze ein Fangsammler zur Vermeidung für Vernässungen im angrenzenden Ackerland zu ziehen. [Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Gartenbau v. 16.04.04]

3.4. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche der Flurstücke 485 und 486 der Gemarkung Breitenfeld befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin Gabriele Rothkegel.

4. Planungsbindungen

4.1. Landes- und Regionalplanung

Grundlagen für den verbindlichen Bauleitplan sind u. a. die überregionalen Planungen des „Regionalplanes Westsachsen“ vom 20.12.2001, der „Landesentwicklungsplan 2003“ vom 16.12.03 (verkündet im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt vom 31.12.2003) worin u. a. dargestellt wird, dass:

- Gebiete mit hoher Erosionsdisposition „sollen durch eine standortgerechte Bodennutzung, den Erhalt erosionsschützender Vegetationsbestände, durch Anreicherung mit erosionsmildernden Flurelementen oder Wald vor weiteren Substanzverlusten oder Beeinträchtigungen geschützt werden.“ Z 4.2.7.5.
- Bei Bauvorhaben ist die Inanspruchnahme von Bodenflächen soweit wie möglich zu minimieren und bei der Durchgrünung dieser Gebiete für ein maximales Maß zu sorgen.

und in ihrer Konkretisierung der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Lindenthal vom 25.05.1998 sowie der Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen. Diese Grundsätze werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Gemäß § 7 (2) SächsNatSchG wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen planungsrelevante Ergebnisse in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen werden. Mit den Festsetzungen des B-Planes werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines „Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm geschaffen. Dementsprechend besteht gemäß § 3 b Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i. V. m. Nr. 18.7.2. der Anlage 1 zum UVP keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

4.2. Flächennutzungsplan

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebietes sind in dem seit 25.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan der ehemaligen Gemeinde Lindenthal als gewerbliche Bauflächen in Planung und im Nord-Ostteil als allgemeine Grün- und Freifläche dargestellt. Der vorhabenbezogene B-Plan wurde gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem FNP der ehemaligen Gemeinde Lindenthal entwickelt und entspricht auch den Darstellungen des Landschaftsplanes. In die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig fließt dieser Plan in den gesamtstädtischen Flächennutzungsplan mit ein.

4.3. Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen betrachtet die Gewerbeschwerpunkte der Stadt Leipzig und formuliert für diese allgemeine Entwicklungsziele. Für diesen Standortbereich (Planungsgebiet und Bestand) werden keine spezifischen Aussagen über einen Gebietspass getroffen.

Die gewerbliche Entwicklung für diesen Bereich soll auf den Baustoffhandel beschränkt bleiben.

4.4. Stadtentwicklungsplan Zentren

Der 1999 beschlossene **Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren** hat die Stärkung der Innenstadt, der Zentren in den Stadtteilen und den kleinteiligen Versorgungslagen zum Ziel. Dieses abgestufte Zentrensystem soll es ermöglichen, im Herzen der Wohnquartiere multifunktionale Versorgungsbereiche, mit einer guten ÖPNV-Erschließung, zu schaffen. Mit dem Beschlusstext zum STEP Zentren (RB III - 128 /99) wird die Ansiedlungsfrage großflächiger und nicht großflächiger Handelsbetriebe, bei denen eine Gefährdung für die Stadtteilzentren zu erwarten ist, geregelt. Der Beschlusspunkt 2.2 zum STEP Zentren besagt, dass Einzelhandelsbetriebe, die die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten, grundsätzlich nur in den im STEP Zentren dargestellten Zentrenbereichen angesiedelt werden dürfen. Da der Baustoffhandel außerhalb von Zentrenbereichen liegt, wird das Sortiment mit Zentrenrelevanz auf der Basis des STEP Zentren und der daraus entwickelten "Leipziger Sortimentsliste" begrenzt, um negative städtebauliche Auswirkungen zu minimieren.

5. Anmerkung zum Planverfahren

- ⇒ Der Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau stimmte in seiner Sitzung am 26.11.2002 der Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren gem. § 12 Abs.2 BauGB zu.
- ⇒ Am 11.11.2003 fand im Rathaus Lindenthal eine Bürgerinformation zur Erweiterung des Betriebsgeländes des Baustoffhandels Rothkegel durch die Vorhabenträgerin Frau Gabriele Rothkegel statt. Das Vorhaben wurde den Interessenten durch das Planungsbüro SPS Architekten und Ingenieure vorgestellt und erklärt. Einwände oder Änderungsanliegen wurden nicht vorgebracht.
- ⇒ Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs.1 BauGB erfolgte vom 17.03.2004 – 21.04.2004. Insgesamt wurden 31 Träger beteiligt.
- ⇒ Der Stadtrat beschloss am 16.06.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes
- ⇒ Der Stadtrat beschloss die öffentliche Auslegung am 07.07.2004
- ⇒ Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 20.07. – 19.08.2004 im Neuen Rathaus, Stadtplanungsamt vor dem Zimmer 499.

Veranlasst durch die EU – Richtlinie 2001/42/EG vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan – UP-Richtlinie), wurde das BauGB mit dem „Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau“ geändert. Die Änderung trat am 20.07.2004 in Kraft. Dieses Verfahren wird jedoch gemäß des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

6. Planungsgrundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes soll die Durchführung des geplanten Vorhabens gesichert werden. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung, in diesem Sinne sieht das Vorhaben eine Kapazitätserweiterung vor:

- ⇒ In westlicher Richtung wird eine Ausstellungsfläche (MG) geschaffen, die auch am Wochenende mit erholungsrelevanten Einrichtungen zur Verfügung steht. Ein Musterhaus wird in diesen Ausstellungsbereich integriert und als Hausmeisterwohnung genutzt.

⇒ Ihr angegliedert sind drei Musterhäuser (MH für Verkauf und gastronomische Nutzungen) und Hallen (GE) für Logistik, Verkauf und Lager.

In W/N/O –Richtung wird den landschaftsplanerischen und Grünordnerischen Vorgaben folgend eine flächige, gestufte Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen vorgenommen.

6.1. Stadtökologische Ziele

Für das Plangebiet sind aus Sicht der Umweltvorsorge, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie aufgrund der Ergebnisse der Bestandserhebung und –bewertung, die nachfolgend genannten ökologischen Ziele zu verfolgen:

⇒ Bodenschutz

Für den Bodenschutz sind die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ungestörter, naturraumspezifischer biotischer und abiotischer Vielfalt sowie die nachhaltige Sicherung der Nutzungsfähigkeit der Böden angestrebt. Für die Planung ergibt sich daraus:

- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß.
- Langfristige Sicherung des Bodens mit seiner Regulationsfunktion.

⇒ Wasserschutz

Leitziel für den Wasserhaushalt ist die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ungestörter, naturraumspezifischer Vielfalt und Ausprägung. Für die Planung ergibt sich daraus:

- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß.
- Rückhaltung der Niederschlagswässer im Plangebiet soweit wie möglich durch versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, großzügige Grünflächen mit Teichanlage und Fassadenbegrünung.

⇒ Klimaschutz / Luftreinhaltung

Leitziel für die Luft ist die weitgehende Erhaltung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ungestörter, naturraumspezifischer Vielfalt und Ausprägung. Für die Planung ergibt sich daraus:

- Förderung der Klimaausgleichs- und Luffterhaltungsfunktion durch intensive Bepflanzung der Flächen.
- Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung innerhalb des Geltungsbereiches einen vollständigen Ausgleich zur notwendigen Versiegelung schaffen.

⇒ Arten und Biotopschutz

Leitziel für den Arten und Biotopschutz am Stadtrand ist die Schaffung bzw. Sicherung von für den Biotopverbund wichtigen Flächen und Bereichen als Verbindung zwischen offener Landschaft und urbanem Raum. Siedlungsbiotope haben zudem eine Bedeutung als biologischer Filter, als Bioindikator und für das Naturleben in der Stadt. Für die Planung ergibt sich daraus:

- Intensive, naturnahe Durchgrünung des Plangebietes.
- Sicherung des Biotopverbundes der Freiflächen im Plangebiet mit den Flächen der Randbegrünung und des anschließenden Offenlandes.
- Zulassen von Spontanvegetation und Erhöhung der Arten- und Biotopvielfalt durch strukturreiche Freiflächengestaltung.

Erlebnis- und Erholungsvorsorge

Leitziel der Erholvorsorge in der Stadt ist die gezielte Anlage und Förderung von Kommunikations-, Begegnungs- und Freizeitangeboten sicher zu stellen. Unter Beachtung der Naturraumpotentiale und des Landschaftsbildes ergibt sich für die Planung daraus:

- Anlegen der Gewerbeflächen mit großzügiger Freiflächengestaltung, insbesondere die Integration innerhalb der Gartenbauausstellung von Freizeitangeboten für die Mitarbeiter und erweitert auch für die Öffentlichkeit zugänglich wie z.B. einer Minigolfanlage.
- Einpassen der Gebäudekomplexe in das Landschaftsbild durch attraktive und naturnahe Freiflächengestaltung (z.B. M1 - M4).

7. Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

7.1. Zeichnerische Festsetzungen

Der Nummerierung der zeichnerischen Festsetzungen wurde das Kürzel „ZF“ vorangestellt.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in drei Baugebiete unterteilt (GE, MG und MH).

ZF 1 • Gewerbegebiet (GE)

Begründung

In diesem Baugebiet sollen im wesentlichen die geplanten Lagerhallen, die Lagerplätze und die Verkaufsausstellungen des Baufachmarktes realisiert werden. Diese gewerblichen Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO (Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben) sind nach der Art der baulichen Nutzung nur in einem Gewerbegebiet planungsrechtlich zulässig. Daher wird hier als Art der baulichen Nutzung zeichnerisch ein GE festgesetzt.

Damit steht das Baugebiet in Übereinstimmung mit dem gleichfalls als Gewerbegebiet festgesetzten bestehenden Baufachmarkt südlich des Plangebietes.

ZF 2 • Musterhaus und Gartenbauausstellung (MG)

Begründung

Die Festsetzung des Baugebietes Musterhaus und Gartenbauausstellung als solches soll planungsrechtlich die Realisierung eines Gebäudes in Doppelfunktion (Musterhaus und gleichzeitig Hausmeisterwohnung) und darüber hinaus den Großteil der Flächen für den Ausstellungsbereich Gartenbau ermöglichen. Diese Festsetzung ermöglicht eine zielgenaue Bezeichnung dessen, was hier nach der Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen errichtet werden soll.

ZF 3 • Musterhaus (MH)

Begründung

Wie unter ZF 2 bereits ausgeführt, ist die Festsetzung des Baugebietes Musterhaus zweckentsprechend und zielführend, um planungsrechtliche Grundlage für die geplanten Musterhäuser nach der Art der baulichen Nutzung zu sein. Hier sind im wesentlichen drei dieser Häuser geplant, die darüber hinaus teilweise auch eine Doppelfunktion besitzen werden (Fachausstellungen, Verkaufs- und Beratungsbüro, Imbiss). Im Unterschied zum MG ist hier jedoch keine Betriebswohnung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

ZF 4 • Grundflächenzahl (GRZ)

Begründung

Die GRZ wird im gesamten Geltungsbereich des B-Planes mit 0,6 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Nutzungsmaßes von 0,8 nicht

vollumfänglich ausgeschöpft. Die GRZ von 0,6 ist für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ausreichend und angemessen, wobei in den Baugebieten MH und MG diese Grundflächenzahl weder durch Nebenanlagen noch durch bauliche Anlagen überschritten werden darf.

ZF 5 • Baugrenze

Begründung

Die Festsetzungen der Baugrenzen ergeben sich aus der Art der Nutzung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Funktionalität des angrenzenden Bestands. Die Baugrenzen der Baugebiete MG und MH umschließen die Nutzungsart Gartenbauausstellung und Musterhäuser. Mit der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, welche durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden darf. Die Baugrenze parallel verlaufend zur Staatsstraße S 1 (neu) setzt den Abstand von 20 m zur Straßenmitte fest, innerhalb derer keine Hochbauten jedweder Art errichtet werden dürfen. Die Baugrenzen des Baugebietes GE umschließen die Lagerhallen und Lagerflächen und erlauben die direkte Gebäudeerweiterung an den Bestand. Die Lage und der Verlauf der Baugrenzen tragen sowohl dem städtebaulich angestrebten Gesamtkonzept, als auch den baulich-funktionalen Belangen des sich erweiternden Unternehmens Rechnung. Sie garantieren die Umsetzung des städtebaulich-gestalterischen Entwurfsgedankens.

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

ZF 6 • Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Begründung

Die umgrenzten Flächen sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebietes. Die Festsetzungen sichern die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und stehen in Übereinstimmung mit dem wirksamen FNP bzw. Landschaftsplan. Die Lage der Flächen im Nordteil des Geltungsbereiches ergeben sich funktionsbedingt aus der zur Verfügung stehenden "Restfläche" nach Abzug der zur Bebauung vorgesehenen Flächen und bewirken eine wirksame Eingrünung des Baustoffhandels durch Gehölzpflanzungen. Die Maßnahmeflächen wurden aufgrund der unterschiedlichen Anpflanzungsqualitäten, welche durch die das Planungsgebiet überspannende 110 KV-Freileitung hervorgerufen werden, in vier Teilflächen (M1-M4) gegliedert. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen erfolgt in den grünordnerischen Festsetzung 1.6.1, 1.6.2. und Hinweise II/ 1.der Festsetzungen.

ZF 7 • Maßnahmeflächen M1 – M4

Begründung

Wegen der Differenzierung der vorgesehenen Maßnahmen wurden die Maßnahmeflächen unterteilt. Die Flächen M1 - M3 werden zu 70% bepflanzt, die übrigen 30% werden als extensive Frischwiese ausgebildet, wobei auf der Fläche M2 die Bepflanzungen eine maximale Wuchshöhe von 3,50 erreichen dürfen. Die Fläche M2 wird von der 110-KV überspannt und darf daher nicht höher bepflanzt werden (vgl. Hinweise II/1 der Festsetzungen). Die Ausgleichsfläche M4 wird zu 100% mit Sträuchern bepflanzt. Diese Festlegungen der Flächen M1 - M4 gewährleisten die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen, welche durch die Versiegelungsflächen des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich sind. Für die Maßnahmen werden Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt, die in den grünordnerischen Festsetzungen 1.6.3, 1.6.4, 1.6.5, 1.6.7. fixiert sind.

Sonstige Planzeichen

ZF 8 - Umgrenzung von Stellplätzen

Begründung

Die Festsetzung erfolgt, um den erforderlichen Platzbedarf für die Stellplätze, die Zufahrten und die Begrünung des Parkplatzes zu sichern und um die unterschiedlichen Nutzungen deutlich von einander abzugrenzen. Die Fläche für die Stellplätze ist die Fortsetzung der bestehenden Parkplatzanlage, sie ist von der 110-kV-Freileitung überspannt und bietet sich auf Grund der eingeschränkten Bebaubarkeit (innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 34m weder mit Hochbauten noch mit Bepflanzungen über 3,50m Höhe bebaubar bzw. zu bepflanzen) für diese Nutzung an. Zulässige Maßnahmen innerhalb dieser Flächen sind in den textlichen Festsetzungen 1.6.8 und in den Hinweisen II./1. fixiert.

ZF 9 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Begründung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Mit dieser Festsetzung wird das Planungsziel erreicht (Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind für das Vorhaben ausreichend) und es kommt gleichzeitig zu keiner Überschreitung der Flächenausweisung des wirksamen FNP bzw. des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig. Darüber hinaus entspricht dies auch dem räumlichen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses. In Pkt. 2 der Begründung zum B-Plan ist die Lage der Plangebietsgrenzen und deren Notwendigkeit beschrieben.

ZF 10 - Abgrenzung zwischen den Baugebieten

Begründung

Die Abgrenzung zwischen den Baugebieten MG und MH erfolgt wegen ihrer teilweise unterschiedlichen Nutzung. In dem Baugebiet MG ist die Hausmeisterwohnung ausnahmsweise zulässig. In dem Baugebiet MH sind die Musterhäuser zum betriebsbedingten Wohnen unzulässig. Die Abgrenzung zum Baugebiet GE erfolgt aus funktionalen Gründen, um die Erweiterung direkt an den Bestand zu realisieren und wegen der unterschiedlichen Nutzung zu den Baugebieten MG und MH. Zulässige Maßnahmen innerhalb dieser Flächen sind in den textlichen Festsetzungen 1.1.2 fixiert.

7.2. Textliche Festsetzungen

7.2.1. Art der baulichen Nutzung

- **zentrenrelevante Sortimente**

1. In den festgesetzten Baugebieten GE, MG, MH sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
2. Einzelhandelsbetriebe für nichtzentrenrelevante Sortimente (nach Leipziger Sortimentsliste) sind abweichend von 1. ausnahmsweise zulässig, wenn sie ausschließlich auf die folgenden Sortimente beschränkt sind:

Entsprechend der „Leipziger Sortimentsliste“ sind nichtzentrenrelevante Sortimente des Bau- und Heimwerkerbedarfes nach der Systematik [81] und [31] zulässig:

Sortimentsbeschreibung:

Gala-Baustoffe, Tiefbaustoffe, Hochbaustoffe, Trocken- und Innenausbaustoffe, Bauelemente (Fenster, Türen, Tore), Sanitär/Fliesen, Badeinrichtung, -ausstattung, Beschläge, Eisenwaren, Rollläden, Gitter, Markisen, Rollos, Bauholz, Holz, Parkett, Laminat, Fachmarkt mit Zubehör, Werkzeug und Maschinen für den Bauprofi, Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä. Einzelhandelsbetriebe für andere Sortimente sind nicht zulässig.

Begründung

Mit den Festsetzungen und Beschränkungen zu den Branchen und Sortimenten des Einzelhandels wird gewährleistet, dass vom Planvorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 der BauNVO ausgehen können. Der Baufachmarkt Rothkegel und seine Erweiterung liegt außerhalb des im Stadtentwicklungsplan Zentren [November 99, Stadtrat (RB III 128/99)] dargestellten Nahversorgungszentrum von Lindenthal (Zentrum der Kategorie D). Er besitzt keine fußläufig nutzbare Nahversorgungsfunktion und ist somit nur berechtigt das oben aufgeführte Angebot der Sortimentsbeschreibung zu führen. Im anderen Fall könnte die Entwicklung der einzelnen Zentren der Stadt Leipzig durch Erhöhung der Lebensqualität als eine „Stadt der kurzen Wege“, also räumliche Kompaktheit des Versorgungsnetzes gefährdet werden. Der Einzelhandel ist eine Leitfunktion der Zentrenentwicklung und garantiert eine hohe Nutzungsdichte, daher ist aus Sicht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Waren außerhalb der im „Stadtentwicklungsplan Zentren“ festgesetzten Zentren entgegen zu wirken. Somit wird mit den Festsetzungen der nichtzentrenrelevanten Waren dieser städtebaulichen Entwicklungsforderung Rechnung getragen.

Verkaufsflächen zum Einzelhandel werden wie folgt definiert:

Die Verkaufsfläche im Sinne der vorstehenden Festsetzungen ist die Fläche, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, Ausstellungsflächen sowie Freiflächen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Zur Verkaufsfläche zählen sowohl überbaute wie auch nicht überbaute Flächen. Flächen sind dann keine Verkaufsflächen, wenn sie nicht dauerhaft oder saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, wird die Verkaufsfläche um die Lagerfläche vergrößert und ist voll mit anzurechnen.

Zulässig sind:

Analog zu der Fläche für die benachbarte Gewerbegebietsfläche (dem Flurstück 486 Gemarkung Breitenfeld) wird für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls die Nutzung Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Nach Durchführung des Vorhabens darf nur in der vorgesehenen Art genutzt werden.

Entsprechend ihrer Nutzung wird das Plangebiet in drei Teilgebiete (GE, MG, MH), unterteilt.

- ⇒ GE beinhaltet die Flächen für Lagerhallen, Lagerplätze und Verkauf.
- ⇒ MH beinhaltet die Flächen für drei Musterhäuser, Ausstellungsflächen für Gartenbau und Baumaterialien, Büroräume, Imbiss
- ⇒ MG beinhaltet die Flächen für ein Musterhaus, Ausstellungsflächen für Gartenbau und Baumaterialien, Minigolfanlage

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nach § 8 Abs.3 Nr. 1, Nr.2 BauNVO:

- ⇒ in dem festgesetzten Baugebiet MG die Flächen für die Gartenbauausstellungen, Anlagen für sportliche Zwecke und die Hausmeisterwohnung, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bewahrt wird.
- ⇒ in dem festgesetzten Baugebiet MH ein Servicegebäude als gastronomische Einrichtung sowie zwei Musterhäuser mit Ausstellungen für Gartenbau und Baumaterialien.

Begründung

Das Planungsgebiet stellt eine Kapazitätserweiterung dar, somit entspricht die festgesetzte Nutzungsart in den Teilgebieten MG und MH der allgemeinen Zweckbestimmung wie sie nach § 8 BauNVO definiert ist. Das Vorhaben passt sich in seiner Form „Gewerbegebiet“ in die Umgebung ein. Einfügen bedeutet nach dem Grundsatzurteil des BVerwG v. 26.5.1978 nicht Anpassung, sondern Harmonie (BauR 1978,276). Verhindert werden soll lediglich, dass diese Harmonie durch Fremdkörper gestört wird. Dem wurde mit der Planung Rechnung getragen. Um auf die tatsächlichen Erfordernisse der Art der baulichen Nutzung des Plange-

bietet eingehen zu können, wurden unter Hinzuziehung des § 1 Abs. 9 BauNVO bestimmte Nutzungsarten mit den planerischen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 bis 8 BauNVO festgesetzt. Leitziel der Erholvorsorge in der Stadt ist die gezielte Anlage und Förderung von Kommunikationsangeboten (s.a.P.6.1. Erholvorsorge). Erholvorsorge definiert sich bei dieser Planung in erster Linie über die Pausenerholung für die rund 90 Mitarbeiter. Mit aus diesem Grund werden die Ausstellungsflächen mit Einrichtungen wie Minigolf, Imbiss vorrangig für die Mitarbeiter (Besucher können diese ebenfalls nutzen) vorgesehen. Die Wohnung auf dem Teilgebiet MG ist eine betriebliche Anforderlichkeit, damit die Sicherstellung der Pflege und Erhaltung dieser Anlagen gewährleistet ist sowie die Funktion der Hausmeistertätigkeit (durch ständige Anwesenheit) für dieses Gewerbegebiet sichert. Die Festsetzung der Nutzungsart sichert einerseits die gastronomische Versorgung der Mitarbeiter und Besucher des Baustoffhandels Rothkegel und andererseits realisiert sie die Hausmeister- und Gärtnerwohnung sowie die Ausstellungsflächen für Gartenbau und Baumaterialien. [§ 9 Abs.1Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs.2 Nr.2 Nr.8 BaNVO]

7.2.2.Maß der baulichen Nutzung

Die Kapazitätserweiterung beinhaltet keine strukturellen Umgestaltungen. Um das Vorhaben nach § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan für die Teilgebiete **GE, MG, MH** eine **GRZ mit 0,6 (ca. 55 % d. Gesamtfläche)** festgesetzt. Für den Bereich zwischen GE und MG, MH sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. PlanzV 15.3. Stellplatzflächen festgelegt.

Begründung

Den Versiegelungsgrad der Planungsflächen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der notwendigen Erweiterung wird über das Maß der baulichen Nutzung mit der Teilung des Plangebietes in drei Teilgebiete (GE, MG, MH) und der damit verbundenen Festsetzung der entsprechenden GRZ realisiert (s.a.P.6.1. Bodenschutz). Betrachtet man das Plangebiet insgesamt, so stehen nach Abzug aller versiegelten Flächen mindestens ca. 55 % vom Gesamtumfang für grünordnerische Maßnahmen zur Verfügung. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden so groß wie möglich gehalten [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]. Die Flächen für die Versiegelung erhalten mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 eine ausreichende, hiermit minimale Versiegelung. Insgesamt ist das Maß der baulichen Nutzung damit städtebaulich sinnvoll und hinsichtlich der notwendigen baulichen Nutzungsflexibilität ausreichend definiert. [§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB]

7.3. Höhenentwicklung der Gebäude

Höhe der baulichen Anlagen

Innerhalb des Gewerbegebietes GE ist die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 8,00 m begrenzt, bezogen auf den Höhenpunkt von 130,53 m ü. NN, welcher sich an der Baugrenze des Baufensters befindet. Innerhalb der Gewerbegebiete MG und MH ist die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 8,00 m begrenzt, bezogen auf den Höhenpunkt von 130,53 m ü. NN, welcher sich an der Baugrenze der Baufenster befindet. Bei Gebäuden mit Flachdach ist der obere Bezugspunkt die Gebäudeoberkante, bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt die Firsthöhe. [§ 9 Abs.2 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.4, § 18 Abs.1 BauNVO]

Begründung

Mit der Festlegung der Gebäudehöhen wird auf die bestehenden Baukörper Bezug genommen sowie die harmonische Einfügung des Planungsgebietes in das Landschaftsbild gewährleistet. Mit den Festsetzungen der Oberkanten der baulichen Anlagen und der Bezugspunkte sind die maximalen Höhen der Baukörper im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich definiert und die gewünschte städtebauliche Höhenentwicklung gewährleistet.

Überschreitung der baulichen Höhe

Eine Überschreitung der jeweils festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten MG und MH um maximal 3,0 m für die flexible Ausführung der Musterhäuser ist ausnahmsweise zulässig. [§ 16 Abs. 6 BauNVO]

Begründung

Die Überschreitung der maximalen Höhe von 8,00 m um 3,00 m soll die flexible und gestalterische Freiheit bei den Musterhäusern ermöglichen. Die Festsetzungen sollen alternative und innovative Gestaltungen ermöglichen. Es werden auf der Grundlage der speziellen Intentionen Bauwerke errichtet, die architektonische Akzente setzen und sich in das Landschaftsbild integrieren.

7.4. Baugrenzen

Die Lage der Baukörper im Plangebiet wird mit Baugrenzen festgesetzt. In den Baugebieten MG und MH darf die überbaubare Grundstücksfläche bis an die Knödellinie heran überschritten werden. Ergänzend wird jedoch darauf hingewiesen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ und der grünordnerischen Festsetzungen eine vollflächige Versiegelung des festgesetzten Baufensters nicht zulässig ist. Damit ist sowohl der Minimierung der Flächenversiegelung als auch der notwendigen Flexibilität Rechnung getragen. Die Bebauung im MH wird mit einem geforderten und geplanten Abstand von 20 m ab der Staatsstraße S1 (neu) eingehalten.

Begründung

Die Gewerbegebietserweiterung betont den direkten inhaltlichen Zusammenhang des bestehenden Baustoffhandels Rothkegel und dessen Erweiterung. Städtebauliches und architektonisches Ziel ist die funktionelle, kompakte Verknüpfung der Funktionsbereiche durch entsprechende Anordnung der Baukörper, der Ausstellungsflächen und der Freiflächen.

7.5. Nebenanlagen

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser als auch für fernmeldetechnische Anlagen dienen, sind innerhalb der festgesetzten Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Ausnahme zulässig. [§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO]

Begründung

Die Nebenanlagen dienen dem Nutzungszweck der Gewerbegebietserweiterung und werden innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt, damit keine zusätzlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches beansprucht werden. Die Kenntnis der genauen Lage für Erschließungen (Niederschlagswasser etc.) würde in dieser Phase der Schaffung des Planungsrechtes zu weit führen. Damit die Ausführung einer effizienten Erschließung nicht unmöglich gemacht wird, ist die Ausnahmeregelung nach § 14 Abs. 2 BauNVO notwendig.

7.6. Örtliche Bauvorschriften

Dachformen werden im GE als Flachdächer festgelegt. [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Begründung

Die direkt an den Bestand anschließenden künftigen Gebäudestrukturen sollen an das vorhandene Erscheinungsbild u. a. durch die Dachformen anknüpfen.

7.7. Lärmschutzmaßnahmen

Lärmschutzmaßnahmen

- Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rechtsplan in bezug auf den von der Staatsstraße S 1 ausgehenden Verkehrslärm.
- Darüber hinaus erklärt die Vorhabenträgerin für sich und ihre Rechtsnachfolger die Einhaltung folgender Betriebszeiten:
 Baufachmarkt allgemein (Gewerbe)
 werktags im Zeitraum von 06.00 bis 20.00 Uhr.
 Öffnungszeiten für sonstige der Allgemeinheit zugänglichen Freiflächen inkl. Minigolfanlage:
 werktags: 08.00 bis 21.00 Uhr
 sonntags: 10.00 bis 20.00 Uhr.
- Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens wird durch die Vorhabenträgerin die Einhaltung der DIN 18005 (Schallschutz im Hochbau) nachgewiesen. Der Nachweis betrifft insbesondere die möglicherweise vom Gewerbebetrieb ausgehenden Immissionen und deren Einwirkung auf die Werkswohnung.
- Es wird festgesetzt, dass die Betriebswohnung im MG in einer Entfernung von 80 m zur Straßenmitte der Staatsstraße S 1 (neu) zu errichten ist und die Ruheräume möglichst nördlich ausgerichtet sind.

Begründung

Die oben aufgeführten Festsetzungen (Öffnungszeiten und Ruhezeiten sowie Einhaltung der DIN 18005) wurden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Erst bei Einhaltung des o.g. Abstandes (80 m) ist der Schutz vor Verkehrslärm gewährleistet. Das Musterhaus (im MG) befindet sich dann im Lärmpegelbereich IV, nach DIN 4109 und entsprechende Schallschutzmaßnahmen nach Tab. 10 (z.B. Schallschutzfenster der Klasse 3) können greifen. Außerhalb dieses Bereiches ist kein Wohnen möglich, da die Orientierungswerte für Gewerbegebiete durch die Staatsstraße S 1 als erheblich gewertet werden [tags bis ca. 6 dB(A) und nachts bis ca. 9 dB(A)]. Gesundes Arbeiten und Wohnen gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ist nicht möglich. Somit schließt sich eine Wohnnutzung für die drei Musterhäuser in MH aus. Die Aufschüttung des Erdwalles in der o.g. Entfernung dient als weitere Schallschutzmaßnahme zur Staatsstraße S 1. Die Planung der beiden Hallen wurde so angeordnet, dass die Lärmbelastung durch Be- und Entladen zwischen ihnen erfolgt und somit eine schallschutztechnische Abschirmung zur Hausmeisterwohnung ermöglicht.

7.8. Grünordnerische Festsetzungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter Berücksichtigung des Grünordnungsplanes. Bei den geplanten Baumfällungen ist unbedingt darauf zu achten, dass die nur außerhalb der Vogelbrutzeiten, d.h. nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, erfolgen kann. (Stellungnahmen NABU vom 04.04.2004)

7.8.1. Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenverdichtung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Versiegelung

Die Versiegelung der Grundflächen ist gemäß der festgesetzten GRZ für die Gewerbegebiete GE, MG und MH auszuführen. [§1a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO] Teilversiegelte bzw. mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführte Lagerflächen, private Zufahrten und Zufahrtswege sowie Stellplätze sind so auszuführen, dass das auf der jeweiligen Fläche anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Fläche oder an ihrem Rand versickern kann. [§ 9 Abs. 1 Nr.20 i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr.7 BauGB]

Wege

Wege werden soweit technologisch möglich, wasserdurchlässig ausgeführt bzw. so ausgeführt, dass anfallendes Niederschlagswasser innerhalb der Fläche oder an ihrem Rand versickern kann.

Begründung:

Der bei Baumaßnahmen anfallende belebte Oberbodenaushub sowie Unterboden ist zu Beginn der Baumaßnahme abzutragen, in nutzbarem Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Dieser ist gemäß DIN 18915 zwischen zulagern und auf dem Gelände an geeigneten Stellen wieder zu verwenden. Baubedingte Bodenbelastungen wie Verdichtung, Erosion und Verunreinigung sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nach Abschluss der Bautätigkeit zu beseitigen. Um die natürlichen Versickerungsvorgänge möglichst wenig zu beeinträchtigen, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind die Beläge in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (GOP SPS Architekten und Ingenieure, Juli 2003). Stellplätze sowie die notwendigen Flächen für Feuerwehrumfahrt und –aufstellplätze sind z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster ausführbar. [§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB]

7.8.2. Begrünung von Stellplatzanlagen

Je 5 Stellplätze ist ein Baum 3xv.mB (insgesamt 34 Bäume, siehe Pflanzempfehlung) zu pflanzen. Die Begrünungsflächen werden je Baumscheibe mit 7 qm festgelegt.

Begründung

Bei der Ausführung ist unbedingt zu sichern, dass die Pflanzstreifen nicht nach unten abgedichtet sind, sondern Bodenschluss haben damit Niederschlagswasser versickern kann.(Pflanzen und Pflanzqualitäten entsprechend der Pflanzliste)Platz und Lagerflächen dürfen nur zu 100% versiegelt werden, wenn die Nutzung es erfordert oder Schadstoffeintrag in den Untergrund zu befürchten ist. Die Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. mit Schotterrasen, Rasengittersteine, „Öko-Betonsteinen“ oder wassergebundener Decke mindert den Grad der Versiegelung und ermöglicht die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Fläche oder an ihrem Rand. Es wird damit die störende Wirkung der versiegelten Parkflächen gemindert. Der Schattenwurf der Bäume wirkt einer extremen Aufheizung der versiegelten Flächen entgegen und vermindert die Beeinträchtigung des Lokalklimas durch die Aufheizung der versiegelten Flächen. Die Endwuchshöhe der Bäume darf 3,50 m nicht überschreiten, da sie sich innerhalb des Sicherheitsstreifens (34 m) unterhalb der Hochspannungsleitung befinden. Mit der Festsetzung der Mindestqualität wird eine angemessene Eingrünung und zeitnahe Übernahme der ökologischen Funktion für das Gebiet erreicht (GOP SPS Architekten und Ingenieure, Juli 2003).

7.8.3. Festsetzungen von Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

7.8.3.1. Begrünung nicht überbaubarer sowie nicht überbauter, überbaubarer Grundstücksflächen

• Anpflanzungen im Gewerbegebiet (GE)

Mindesten 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen, der durch Ausmagerung zu magerer Frischwiese entwickelt wird (z.B. 2-3 malige Mahd im Jahr mit Mähgutabtransport). Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen, um zu gewährleisten, dass diese Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend der Pflanzliste.

Begründung:

Die Fläche stellt, wenn auch in untergeordneter Bedeutung, den Übergang zu den hochwertigen, angrenzenden Freiflächen dar und bedarf daher trotzdem der grünordnerischen Gestaltung. Für die individuellen Ausgestaltungen der Flächen werden keine Vorgaben getroffen.

Sonstige nicht oder erst später zu bebauende Grundstücksflächen sollen unversiegelt bleiben und mindestens mit Rasen/Wiese eingesät werden, damit die nachteiligen Auswirkungen des Eingriffes so lange wie möglich nicht wirksam werden (GOP SPS Architekten und Ingenieure, Juli 2003).

- **Anpflanzungen in den Gewerbegebieten MG und MH**

Innerhalb der Gewerbegebiete MG, MH sind gemäß festgesetzter Grundflächenzahl nicht überbaubare Flächenanteile zu mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindesten 10 Stück pro 100 m²) zu bepflanzen. Im Baugebiet MH sind auf den Flächen am Anfang der Zufahrt zu den Musterhäusern links 5 Bäume und rechts 7 Bäume mit maximal Wuchshöhe von 3,50 m zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend der Pflanzliste. Mindesten 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen, der durch Ausmagerung zu magerer Frischwiese entwickelt wird (z.B. 2-3 malige Mahd im Jahr mit Mähgutabtransport). Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen, um zu gewährleisten, dass diese Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. Für die individuellen Ausgestaltungen von Flächen werden keine Vorgaben getroffen.

Begründung:

Die Gewerbeflächen MG und MH stellen den Übergang zu den hochwertigen, angrenzenden Freiflächen dar. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen, um zu gewährleisten, dass diese Flächen auf Dauer vegetationsbedeckt sind. 1 Baum pro 3 Stellplätze (insgesamt 46 Bäume) ist auf der geplanten Fläche für Stellplätze aus Platzgründen nicht realisierbar. Diese Begründung erfordert 12 Bäume mehr als geplant. Die Fläche müsste erweitert werden, damit die Anzahl der Stellplätze erhalten bleibt. Deshalb wird die zusätzliche Anpflanzung von insgesamt 12 Bäumen in der Gewerbefläche MH als Ausgleich für diese Forderung festgesetzt. Im nördlichen Teil des MG wird angrenzend ein Kleingewässer eingerichtet, dessen nähere Beschreibung in Punkt 7.7.3.3. erfolgt. (GOP SPS Architekten und Ingenieure, Juli 2003)

- **Begrünung von Fassaden**

An fensterlosen Hauswänden ab 30 m² Flächengröße ist eine Fassadenbegrünung zu realisieren. Dazu sind pro laufender Meter 1 bis 2 Pflanzen entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Die Festsetzung zur Begrünung von o.g. Fassadenteilen erfolgt neben gestalterischen Gründen auch zur Verbesserung der mikroklimatisch-lufthygienischen Situation, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren bei. Vorschläge für geeignete Kletterpflanzen enthalten die Pflanzlisten im Anhang (GOP SPS Architekten und Ingenieure, Juli 2003).

7.8.3.2. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

- **M1, M3**

Die Flächen sind zu mindestens 70 % zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, mindestens 1 Strauch pro 4 qm zu begrünender Fläche und einem einheimischen standortgerechten Baum 2. Ordnung, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm, je angefangene 200 qm zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächenanteile sind als extensive Frischwiese auszubilden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend der Pflanzliste.

- **M2**

Die Flächen sind zu mindestens 70 % zum Anpflanzen von Sträuchern, mindestens 1 Strauch pro 4 qm zu begrünender Fläche vorzusehen.

- **M4**

Die Flächen sind zu mindestens 100 % zum Anpflanzen von Sträuchern, mindestens 1 Strauch pro 6 qm zu begrünender Fläche vorzusehen.

Begründung:

Im Randstreifen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Grenze des Bebauungsplanes wird eine im Durchschnitt 45 m breite und mit Sträuchern und Bäumen bepflanzte Vegetationsfläche geschaffen. Der über 65 m breite Streifen im Norden und die schmalere Grünstreifen im Osten und Westen tragen dazu bei, die ökologisch wirksame Verbindung zwischen den Grünflächen der Gewerbegebiete GE, MG, MH und den östlich und nördlich angrenzenden Biotopflächen aufrecht zu erhalten. Die Festsetzung zum Anpflanzen von Sträuchern bzw. Laubbäumen erfolgt auch mit der Absicht, eine optische Strukturierung und Abgrenzung des Gebietes durch Raumbildende einheimische Gehölze zu schaffen. Fachlich empfohlen wird ein geschichteter Aufbau einer Hecke (Baum-, Strauch-, Krautschicht/ Stellungnahme STUFA v.19.04.2004). Damit wird außerdem eine optische Abgrenzung und Abschirmung zu den benachbarten Gewerbeflächen unterstrichen. Die festgesetzte Gesamtgröße der Gehölzpflanzungen entspricht ca. 14.000 qm. Ziel ist es, den ökologischen Wert weitgehend zu erhalten bzw. durch die ergänzenden Gehölzpflanzungen zu erhöhen (GOP SPS Architekten und Ingenieure, Juli 2003).

7.8.3.3. Gestaltung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
[§9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 25 BauGB]

Die Anlage des Kleingewässers zwischen MG und den Ausgleichsflächen M 1/ M 2 ist naturnah jedoch unattraktiv für Amphibien zu gestalten (Empfehlung STUFA am 24.05.2004 / unterschiedliche Wassertiefen und Böschungsneigungen, Stein- und Sandschüttung). Es werden keine flachen Ufer angelegt, das Gewässer selbst tief und vom Pflanzenwuchs eher frei gehalten. Die weiteren Flächen sind als Wiesen auszubilden. Es sind Arten der einheimischen, standortgerechten Vegetation zu verwenden. Dieses Gewässer wird mit den Rohrrigolen verbunden und erhält dazu auf der östlichen Seite einen Überlauf. Pflanzen und Pflanzqualitäten entsprechend der Pflanzliste.

Begründung:

Es besteht eine Wanderwechselbeziehung von Amphibien auf der Staatsstraße S 1(neu), südöstlich vom Tannenwald gelegen, befinden sich ihre Laichgewässer. Die naturnahe Ausgestaltung des Kleingewässers mit geneigten Böschungen, unterschiedlichen Wassertiefen unter Berücksichtigung einer unattraktiven Gestaltung für Amphibien soll einen zusätzlichen Konfliktpunkt für die bedrohten Amphibien vermeiden helfen, da sie diese Art von Gewässern eher meiden werden. Von der offenen Wasserfläche, kann Wasser verdunsten und steht damit dem natürlichen Wasserhaushalt wieder zur Verfügung. Diese Maßnahme trägt zur Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft bei (GOP SPS Architekten und Ingenieure, Juli 2003).

7.9. Verkehrserschließung, Erschließung

• **Verkehrerschließung**

Das Planungsgebiet schließt sich direkt dem vorhandenen Gewerbegebiet Baufachhandel Rothkegel an, somit erfolgt darüber die verkehrstechnische Anbindung an die Salzstraße.

Das Planungsgebiet wird über die in ca. 300 m Entfernung liegende Haltestelle Lindenallee der Buslinie 87 durch den ÖPNV erschlossen. (Stellungnahme der LVB GmbH Leipzig vom 19.04.2004)

Notwendige Stellplätze werden innerhalb des Umgriffes geschaffen. Die westlich angrenzende Staatsstraße S 1 (Louise-Otto-Peters-Allee), soll in den nächsten Jahren parallel zur bestehenden Straße komplett vierspurig neu gebaut werden. Dazu wurde ein Planfeststellungsverfahren über das Regierungspräsidium Leipzig durchgeführt. Der Planfeststellungsbeschluss erfolgte am 28.06.2004. Eine Anbindung direkt an die Staatsstraße S1, ist nach der Planung dann nicht mehr gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Erweiterung des Baustoffhandels Rothkegel, berücksichtigt vollumfänglich die Planung zur Staats-

straße S 1, insbesondere den Sicherheitsabstand von 20 m zum Fahrbahnrand. Der Sicherheitsabstand beinhaltet auch das Verbot zum Aufstellen von Werbetafeln innerhalb dieses Bereiches. Der Baubereich befindet sich außerhalb des Erschließungsbereiches von Ortsdurchfahrten an der freien Strecke der geplanten Staatsstraße S 1. Gemäß § 24 Abs.1 Pkt.1 SächsStrG dürfen keine Hochbauten (Aufschüttungen größeren Umfangs bzw. Wälle inbegriffen) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten längs der Staatsstraße S 1 errichtet werden. [Stellungnahme Straßenbauamt Leipzig v. 02.04.04]

• **Regenwasserentsorgung**

Das Niederschlagswasser wird durch Rohrrigolen auf dem Grundstück versickert. Die Versickerung (gem. Bescheid des Amtes für Umweltschutz, 2000) erfolgt in den GWL 1.3, er liegt bei ca. 2 bis 4 m unter Gelände (bei ca. 126 m ü. NN bis 128 m ü. NN) mit einem Kf- Wert von 10 hoch -5 m/s.

• **Schmutzwasserentsorgung**

Das Abwasser wird, gemäß Anschlussvertrag mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH (Zustimmung der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH, 1999), über den Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal Lindenallee entsorgt. Nach dem Vertrag über die Abwasserentsorgung und der darin festgelegten „Technischen Anschlussbedingungen“(1999), wird die Gewerbegebietserweiterung an diese Systeme anschließen. Die vorhandene Abwasserpumpstation ist so dimensioniert, dass sie für ca. 200 Einwohner ausreicht. Alle Abwässer (auch die aus der Planung entstehenden) werden über die vorhandene Abwasserpumpstation entsorgt. In der Gesamtbetrachtung ist mit einem zusätzlichen $Q_s = 2,63$ l/s zu rechnen und kann somit über die vorhandene Anlage entsorgt werden. Der geplante Imbiss erhält einen Fettabscheider der Kategorie 1. Die Abwasserleitung ist mit DN 75 ausreichend dimensioniert. Die vorhandene Abwasserpumpstation ist auf Kurzzeitanfall ausgerichtet und wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal DN 250 in der Lindenallee eingeleitet. Die Kläranlage Lindenthal ist derzeit hinsichtlich der Aufnahmefähigkeit von Schmutzwasser ausgelastet. Die Erweiterung der Kläranlage Lindenthal ist geplant und soll 2005 abgeschlossen sein. In den Prognosewerten für die Erweiterung der Kläranlagenkapazität wurde das B-Plangebiet Nr.260 „Erweiterung des Baufachmarktes Lindenthal“ berücksichtigt. Zwischen dem Erschließungsträger und den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH ist eine Präzisierung der vorhandenen Anschlussverträge, über die Einleitmengen Schmutzwasser, vorzunehmen. (Stellungnahme der Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH vom 20.04.2004)

• **Trinkwasser**

Die vorhandene Anschlussleitung für Trinkwasser (Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH, 1999) ist mit DN 50 (derzeit für ca. 70 Mitarbeiter in Büro und Verkauf) ausreichend dimensioniert, hinzu kommen durch die Erweiterung maximal 20 Mitarbeiter, ein Imbiss mit einem Spitzenbelastungswert von 0,6 l/s, einem Wohnhaus mit einem Spitzenbelastungswert von 0,75 l/s. Damit ermittelt sich eine notwendige Nennweite von DN 25 pro Haus. Somit ist keine Erweiterung nötig, da eine Anschlussleitung von 50 DN vorhanden ist. Der Bestand an wasserwirtschaftlichen Anlagen gem. Sächsischem Wassergesetz § 109 besitzen Bestandschutz, Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Der sichere Betrieb, der ungehinderte Zugang für Wartung und Instandhaltung sowie eine spätere Aufnahme und Neuverlegung; müssen deshalb bereits berücksichtigt werden. (Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH vom 20.04.2004)

Damit kann die Erweiterung auf Grund des geringen Mehrbedarfes ohne Probleme über die vorhandene private Erschließung abgedeckt werden.

• **Löschwasser**

In einem Umkreis von 300 m muss Löschwasser verfügbar sein. Auf dem Flurstück 486 Gemarkung Breitenfeld befindet sich westlich des Hauptgebäudes, neben den Parkflächen gelegen, eine Löschwasserzisterne mit 204 m³ Löschwasser. Die Erweiterung befindet sich

innerhalb dieser 300 m Reichweite und die Löschwasserzisterne stellt mehr als zwei Stunden lang 192 m³ Löschwasser bereit. Somit ist der Brandschutz auch für die Erweiterung ausreichend gewährleistet. Die Feuerwehrumfahrt ist in der Planung gewährleistet.

• Elektroenergie

Der vorhandene ELT- Anschluss ist für eine erweiterte Versorgung nicht ausreichend. Es ist die Herstellung eines neuen Niederspannungsanschlusses erforderlich. Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m (Stellungnahme envia Mitteldeutsche Energie AG v. 01.04.2004). Dieser Nachweis ist während der Baugenehmigungsphase zu erbringen.

7.10. Private Stellplätze

Für das Bauvorhaben „Erweiterung Baufachmarkt Lindenthal“, werden Kfz-Stellplätze für Angestellte, Kunden und Besucher im Plangebiet festgesetzt. Die notwendigen 131 Stellplätze werden auf Grund technologischer Zwänge ohne trennenden Mittelstreifen angelegt, da durch das Warensortiment das Parken auch mit Anhänger unproblematisch möglich sein muss.

7.11. Soziale Infrastruktur

Die Ausstellungsflächen dienen der Präsentation von Garten- und Baumaterialien. Die Sicherstellung der Pausenerholung für die rund 90 Mitarbeiter, erfolgt über erholungsrelevante Einrichtungen (Minigolf, Imbiss etc., Besucher können diese ebenfalls nutzen). Dabei sollen sie mit Ruhezeiten und Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung (wie Minigolf, Kinderspielplatz) ausgestattet werden. Die gastronomische Betriebsversorgung erfolgt über die Nutzung eines der Musterhäuser mit Imbiss, dieser kann zusätzlich von Ausflüglern als Stop zum Schladitzer See und des nahegelegenen Waldes genutzt werden. Der Ausbau eines Erdwalles, direkt angrenzend an die Musterhäuser, dient als zusätzlicher Lärmschutz und visueller Schutz gegen die Staatsstraße S 1.

7.12. Immissionsschutz, Beurteilungspegel mit aktivem Lärmschutz im Umfeld der S 1

In dem festgesetzten Gewerbegebiet MG ist i.S. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Wohnen zugelassen. Für das als Hausmeister- und Gärtnerwohnung bezeichnete Musterhaus ist als Betriebswohnung im Gewerbegebiet nur ein zulässiger Immissionswert von tags 65 dB(A) einzuhalten. Hierzu wurde ein Schallgutachten 1734/03 durch die „Firma Manfred Goritzka und Partner“ erstellt. Als Lärmquelle ist der Straßenverkehr auf der nahe liegenden Staatsstraße S1 betrachtet wurden. Die realen Beurteilungspegel werden gem. dem Gutachten tags im Bereich zwischen 60 und 65 dB(A) liegen. Unter Beachtung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile, die sich aus DIN 4109 Tabelle 8 ergibt, ist eine Wohnnutzung am Standort möglich. Um eine konkrete Dimensionierung der Außenbauteile vornehmen zu können, muss der maßgebliche Außenlärmpegel für alle Fassaden auf der Grundlage konkreter Verkehrszahlen bestimmt werden. Bei der Bauausführung muss bei der Planung der Musterhäuser die DIN 4109, insbes. Tab. 8, berücksichtigt werden. Der daraus resultierende erhöhte Schallschutz kann aber problemlos technisch umgesetzt werden. In der Bauleitplanung ist eine abschließende Bewertung der Lärmsituation nachts an der Hausmeisterwohnung nicht gegeben. Diese kann nur im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens vorgenommen werden. Die Plausibilitätserklärung führt zu Vereinbarungen im Durchführungsvertrag (s. Pkt. 7.6. Lärmschutzmaßnahmen und Durchführungsvertrag). Das Staatliche Umweltfachamt hat in seiner Stellungnahme v.19.04.2004 eingeschätzt, dass

die geplante Nutzung im Plangebiet keine Lärmbelastigungen an den Kleingärten verursacht werden. Dabei wurden mögliche Vorbelastungen durch den Baustoffhandel berücksichtigt.

8. Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Entwurf zur Erweiterung des Betriebsgeländes des Baustoffhandels Rothkegel wurde unter Beachtung des wirksamen Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Lindenthal vom 25.05.1998 erstellt. Das zur Bebauung vorgesehene Gelände, Teilflächen des Flurstücks 485 und die restliche Fläche des Flurstückes 486 der Gemarkung Breitenfeld, ist als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Südwestlich des Rothkegel Betriebsgeländes verläuft die Staatsstraße S1. Im Planaufstellungsverfahren „S1-Verlegung nördlich Lindenthal“ wird die neue Trassenführung geregelt. Dazu ist eine Flächenabtretung von ca. 4.118 qm der Flurstücke 485 / 486 erforderlich. Die Freihaltung von Hochbauten in einer Breite von 20m zu N / O, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der neuen S1, wurde eingehalten. Mit der Straßenbaumaßnahme S1 ist künftig keine direkte Anbindung der Salzstraße an die Louise – Otto – Peters - Allee mehr gegeben. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt ausschließlich über die Salzstraße und über das ÖPNV (Haltestelle Lindenallee). Weiterhin werden die Flurstücke 485 und 486 von der 110 – kV Bahnstromleitung Muldenstein - Leipzig/Wahren überspannt. Bei der vorliegenden Planung wurde berücksichtigt, die Trasse einschließlich eines Schutzstreifens von 34 m Breite mit Hochbauten nicht zu unterbauen bzw. bei der Bepflanzung nur Gehölze mit einem max. Wachstum von 3,50 m zu verwenden. Die verkehrstechnische und medienseitige Erschließung erfolgt über das vorhandene Betriebsgelände. Alle erforderlichen technischen Anlagen sind für die zukünftige Betriebserweiterung ausgelegt, für den ELT- Anschluss ist die Herstellung eines neuen Niederspannungsanschlusses erforderlich. Den Vorgaben des vorliegenden wirksamen Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Lindenthal folgend, wird das künftige Gewerbegebiet über eine ökologische Abgrenzung in den Landschaftsverbund zwischen Lindenthal und Breitenfeld eingebunden.

9. Umweltbericht

9.0 Grundlagen

9.0.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich. Dennoch werden die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Umweltbelange im folgenden Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB dargestellt und damit die UVP durchgeführt.

Grundlage für die Beurteilung ist eine Bestandskartierung (Juli 2002) und die darauf aufbauende Bewertung der einzelnen Schutzgüter.

Es werden die umweltrelevanten Auswirkungen sowie die Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden und vermindert werden sollen, dargestellt.

9.0.2. Grünordnungsplan

Die rechtlichen Grundlagen des BNatSchG, SächsNatSchG, BauGB (z.B. Schutz von Natur und Landschaft auch im besiedeltem Bereich, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen) werden im Grünordnungsplan in konkrete Festsetzungen (s.a. Pkt. 7.6. „Grünordnerische Festsetzungen“) gefasst mit den Zielen:

- negative Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf Natur und Landschaft nach Möglichkeit vermeiden (Konfliktminderung)
- unvermeidbare Beeinträchtigungen an Ort und Stelle ausgleichen
- Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet

Gemäß § 6 Abs. 2 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) stellen die Gemeinden als ökologische Grundlage eines Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan (GOP) auf, der eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet sowie die Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthält. Die Inhalte des GOP sind in den Bebauungsplan aufzunehmen. Grundlage für diesen Bebauungsplan ist ein GOP des Planungsbüros SPS Ingenieure und Architekten vom Juli 2003. Ziel des vorliegenden Grünordnungsplanes ist die ökologische und gestalterische Einbindung im Landschaftsverbund Lindenthal und Breitenfeld gem. des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Lindenthal. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild dürfen durch die Eingriffe der Baumaßnahme nicht mehr als unbedingt erforderlich beeinträchtigt werden. Unvermeidbare Eingriffe sind vor Ort auszugleichen.

Das grünordnerische Konzept setzt folgende Schwerpunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 "Erweiterung Baufachmarkt Lindenthal":

1. Herstellung eines extensiven, ökologisch wirksamen Grüngürtels im Randbereich um die Quartiere.
2. Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich.
3. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung und -verdichtung (GE, MG, MH) durch die Grundflächenzahl, die Anforderungen zur Befestigung der Stellplätze, Feuerwehrumfahrt und Wege werden notwendige Versiegelungsmaßnahmen auf ein Mindestmaß reduziert und die Eingriffe in den Boden- und Naturhaushalt begrenzt.
4. Die Festsetzungen sollen Eingriffe in das Bodenpotential nach Möglichkeit vermeiden bzw. mindern und damit den Schutz des Oberbodens wahren.

Die relevanten Aussagen und Ergebnisse des GOP sind in die folgenden Abschnitte des Pkt. 7.7. der Begründung und Pkt. 9.5.2.1. des Umweltplanes eingeflossen und kenntlich gemacht.

9.0.3. Eingriffsregelungen

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 sind bei der Aufstellung/Änderung/Ergänzung/Aufhebung von Bauleitplänen auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu ist es in der Regel erforderlich, eine Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung zu erstellen. Grundlage für diesen Bebauungsplan ist eine Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung des Planungsbüros SPS Architekten und Ingenieure vom Mai/Juni 2003. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den Ist-Zustand im Vergleich mit dem Planungszustand für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Baufachmarkt Lindenthal“. Die relevanten Aussagen und Ergebnisse der Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung sind in die Abschnitte 9.5. des Umweltberichtes eingeflossen.

9.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens in diesem Bereich

9.1.1. Menschen

Das Schutzgut Menschen betrachtet das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen im Plangebiet bzw. in angrenzenden Bereichen, die von dem Geplanten betroffen sein können. Im Vordergrund stehen die Belastungen durch Lärm. Grundlage für die Aussagen zum Schallschutz ist das Gutachten „Schallgutachten 1734/03 schalltechnische Plausibilitätsbetrachtung Erweiterung des Betriebsgeländes der Rothkegel Baufachhandel GmbH Salzstraße 11, 04158 Leipzig“ (Manfred Goritzka und Partner Juli 2003, s. Anlage). Derzeit sind im Plangebiet keine Wohnnutzungen vorhanden. Die Fläche vom Flurstück 486 Gemarkung Breitenfeld wird gewerblich genutzt, die Fläche vom Flurstück 485 Gemarkung Breitenfeld ist überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche verpachtet. Eine Fläche wird mit einer Baumschule genutzt.

Produzierendes Gewerbe ist nicht vertreten. Hauptsächliche Lärmquelle ist Verkehrslärm, der in erster Linie von der Staatsstraße S1 ausgeht. Schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen grenzen an das Plangebiet nicht. Die auf dem Flurstück 568 der Gemarkung Breitenfeld befindliche Gartenbausiedlung dient nicht dem dauerhaften Wohnen. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist die Villa Gustav-Adolf-Alle 55 ca. 2,3 km vom Baustoffhandel Rothkegel entfernt bzw. die Ortslage Breitenfeld. Entwicklungsziel für das Schutzgut Menschen ist eine zusätzliche Lärmbelastung zu vermeiden, für schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen bzw. durch Anlegen eines Erdwalls zur Staatsstraße S 1 (neu) zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen schaffen.

9.1.2. Flora / Fauna

Flora

Die im Folgenden beschriebene reale Vegetation und Nutzung bezieht sich auf den Zustand im Jahr 2002. Es wird auf Ergebnisse der Kartierung des Büros Schindler zurückgegriffen. Um eine einheitliche Betrachtung auch in Hinblick auf die Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung zu gewährleisten, wird der Zustand im Jahr 2002 als der Ist-Zustand herangezogen. Entsprechend der Katalogisierung (nach dem Biotoptypenschlüssel d. Freistaates Sachsen v. Sächs. Landesamt f. Umwelt u. Geologie 1996) gehört das Planungsgebiet zum Biotoptyp Offenland, mit großem Anteil an Ackerland. Auf diesen Flächen haben nur wenig Wildkraut Existenzchancen.

Versiegelte Flächen:

Zum derzeitigen Betrachtungsstand gibt es auf dem ca. 4,3 ha großen Plangebiet keine versiegelten Flächen.

Vegetationsflächen

Das gesamte Plangebiet ist unversiegelt. Es handelt sich um ca. 3,0 ha Ackerfläche, ca. 0,92 ha Baumschule und ca. 0,36 ha Feld- und Wiesenrain.

Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche:

Den größten Anteil mit ca. 3,0 ha nimmt die Ackerfläche ein, sie wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Feldrain ist sehr schmal und überwiegend mit „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) bewachsen. Die aktuelle vorhandene Vegetation weicht erheblich von der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (hpnV), in dem Fall Zitterseggen - Stieleichen - Hainbuchenwaldes, ab.

Baumschule:

Die Baumschule von ca. 9.200 qm wurde 2002 durch den Baufachhandel Rothkegel vom vorherigen Besitzer übernommen und in den Gartenbereich integriert.

Feld- und Wiesenrain:

Die Vegetation zeichnet sich im Allgemeinen durch einen artenarmen, nitrophilen Pflanzenbestand aus, mit ca. 3.600 qm der geringste Teil der Planfläche. Die krautigen Vegetationsbestände sind als Habitate bzw. Nahrungsraum für Insekten, Laufkäfer, Kleinsäuger von Bedeutung. Diese Fläche ist durch ihre extensive Nutzung schützenswert und befindet sich im Westen des Plangebietes. Schützenswerter Gehölzbestand befindet sich in einem sehr schmalen Streifen direkt zwischen den Flurstücken 486 und 485: 2 Süßkirschen Ø 30 cm und Ø 15 cm, 4 Ahorn-Bäume Ø 15 cm, 1 Birke Ø 25cm.

Fauna

Derzeit erfolgt eine Überarbeitung des Brutvogelatlanten (v. 1995). Laut Information durch Herrn Fischer (AfU, September 2003) können die entsprechenden Kartierungen für diesen Bebauungsplan noch nicht als Grundlage genutzt werden, da die Zuarbeiten noch nicht abgeschlossen sind. Nach Einschätzung unveröffentlichter Informationen gibt es auf dem Gebiet keine Arten der Roten Liste. Nach der „Übersicht über die Brutvögel des Untersuchungsgebietes“ (Brutvogelatlas der Stadt und des Landkreises Leipzig, 1995 v. Staatlichen Umweltfachamt Leipzig herausgegeben) kommen folgende Arten der Avifauna in Frage:

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| Streptopelia decaocta | Türkentaube |
| Columba livia f. domestica | Verwilderte Haustaube |
| Oriolus oriolus | Pirol |
| Turdus philomelos | Singdrossel |

Turdus merula

Amsel

Ein Schutzstatus gemäß der Roten Liste Sachsen (RLS) nach Bundesschutzverordnung (BArtSchV) über diese Arten liegt nicht vor.

Die Funktionen des Schutzgutes Flora / Fauna sind im Bestand als beeinträchtigt zu bezeichnen, obwohl es keine versiegelten Flächen gibt. Lebens- und Nahrungsraum für einheimische Tiere und Pflanzen sind aufgrund des geringen Anteils an Vegetationsflächen stark eingeschränkt. Die Biotope die den größten Anteil des Plangebietes ausmachen (ca. 3,9 ha), stellen der intensiv genutzte Acker sowie die Baumschule dar. Diese Biotope zeichnen sich durch eine große Artenarmut und gestörte Energie- und Stoffkreisläufe aus. Die Wichtigkeit des Schutzes der extensiv genutzten Flächen betrifft im Plangebiet lediglich ca. 0,36 ha, mit dem Feld- und Wiesenrain im Westen des Plangebietes gelegen. Entwicklungsziel für das Schutzgut Flora / Fauna im Plangebiet ist eine deutliche Erhöhung des Grünflächenanteils insbesondere mit Anpflanzungen einheimischer standortgerechter Gehölze. Gerade Biotope, die extensiv genutzte Flächen darstellen, sind zu schützen, indem darauf keine oder nur geringe Versiegelung erfolgt.

9.1.3. Boden

Im unmittelbaren Bereich des geplanten Gewerbegebietes herrschen die Bodentypen Sandlößtieflern - Staugley und Sandlößtieflern - Braunstaugley vor (MITTELMASSTÄBIGE LANDWIRTSCHAFTLICHE STANDORTKARTIERUNG, Blatt 43, Leipzig). Das Relief im Plangebiet ist nahezu eben, im Durchschnitt um 130m ü. NN. Der Bodentyp Braunstaugley ist auf dem Plangebiet vorwiegend anzutreffen. Dieser Bodentyp ist eine Übergangsform zwischen der Braunerde und dem Staugley. Für den Braunstaugley ist eine Staunässezone kennzeichnend. Darüber liegt ein brauner Bodenhorizont. Charakteristisch für diesen Bodentyp ist die wechselnde Vernässung und Austrocknung sowie eine schlechtere Bodendurchlüftung. Außer in den oberen Schichten, den braunen Bodenhorizonten, ist eine gute Durchlüftung vorhanden. Die Nährstoffversorgung ist mittel bis hoch.

Im Plangebiet setzt sich das Profil des Bodens wie folgt zusammen:

| | | |
|-------------|---|-----------------|
| 0,3 – 0,7 m | schwach lehmiger Sand bis lehmiger Sand | Sandlößschicht |
| 0,5 – 0,9 m | sandiger Lehm | Geschiebelehm |
| (darunter) | sandiger Mergel | Geschiebemergel |

Durch die geringe Mächtigkeit des Sandlößes werden insbesondere durch die ackerbauliche Nutzung des Plangebietes (ca. 3.9 ha) auch die darunter liegenden Schichten zur Bodenbildung einbezogen. Der Zustand des Schutzgutes Boden ist hinsichtlich der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung als beeinträchtigt zu bewerten. Diese hat eine Bodentiefenverdichtung zur Folge. Diese Bodenverdichtungen sind Bodenstrukturdeformationen, die alle natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigen. Darunter zu verstehen ist z. B. eine Verringerung der Wasseraufnahmefähigkeit, Durchlüftung und Sauerstoffversorgung sowie Staunässe. Gliedernde Strukturen wie Gehölze wurden beseitigt, was die Winderosion des Bodens erhöht. Das Entwicklungsziel für das Schutzgut Boden ist die Schaffung großer Flächen zur Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen bzw. das gesamte Gewerbegebiet großzügig zu durchgrünen. Mit diesen Maßnahmen können die natürlichen Bodenfunktionen (wie Filter- und Speicherfunktionen von Niederschlagswasser) wieder entwickelt werden.

Altlasten

Im Plangebiet bestehen keine Altlastenverdachtsflächen, welche im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA Vers. 5.30) erfasst sind. Es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung /Altlast i. S. § 2 Abs. 3 bis 6 i. V. m. § 9 Abs. 1 BBodSchG (Hausmitteilung AfU 11.08. 2003).

Nähere Behandlung dieser Thematik erfolgte im Punkt 3.3. der Begründung.

9.1.4. Wasser

Oberflächengewässer

Auf dem Planungsgebiet sind keine Stillgewässer oder Fließgewässer vorzufinden.

Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich oberflächennaher Grundwasserleiter aus den ersten bis dritten saalekaltzeitlichen Eisvorstößen. Der Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet beträgt > 10,0 m. Der oberste geschützte Hauptwasserleiter 1.5 (GWL) mit einer Mächtigkeit von ca. 10,0 m erstreckt sich in einer Tiefenlage von ca. 106/107 m ü. NN und ist vom darüber liegenden Grundwasserleiter (GWL 1.4 und 1.3) durch eine ca. 10,0 m mächtige Geschiebemergelschicht getrennt. Die beiden GWL 1.4 und 1.3 liegen ca. 2 bis 4 m unter Gelände (bei ca. 126 m ü. NN bis ca. 128 m ü. NN). Der sog. Breitenfelder Horizont (GWL 1.3) kommt als Wasserführung wohl eher in Frage als der sog. Bruckdorfer Horizont (GWL 1.4), da dieser erst ab ca. 10 bis 12 m unter Gelände (ab ca. 119/120 m ü. NN) flächendeckend ansteht. Durch das Eindringen von Filterbrunnenwasser ins Grundwasser östlich von Breitenfeld sowie der Stilllegung der Braunkohletagebaue Breitenfeld und Delitzsch kommt es zum allmählichen Wideranstieg des Grundwassers, allerdings ist bis 2010 noch mit weiteren Grundwassersenkungen zu rechnen. Die im Geschiebelehm eingelagerten Sand- und Kieslinsen führen saisonbedingt Wasser. Die Mächtigkeit der Geschiebelehmsschichten schützt das Grundwasser relativ gut vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Gefahren entstehen durch Schichtausfälle trennender Geschiebemergelhorizonte. Lokal werden hydraulische Verbindungen zwischen den Grundwassern hergestellt. Damit ist die Gefahr von örtlichen Schadstoffeindringungen in den obersten geschützten Grundwasserleiter gegeben. Durch die geringe Hangneigung (unter 2%) im Plangebiet ist mit keiner Wassererosion zu rechnen. Allerdings sind die Belastungsrisiken durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere durch den Ackerbau (im Planungsgebiet betrifft es die größte Fläche mit ca. 3,9 ha) mit seinem hohen Einsatz an Düngemitteln und anderen Agrochemikalien nicht zu unterschätzen. Vordringliches Entwicklungsziel für das Schutzgut Wasser besteht darin, Nutzungen die das Grundwasser nicht beeinträchtigen auszudehnen und Umwandlungen von intensiv genutzten Ackerbauflächen in extensiv genutzte Dauergrünflächen vorzunehmen. Insbesondere die Schaffung von Vegetationsflächen als Versickerungsflächen und die extensive Nutzung von Dauergrünland hat eine Erhöhung des Retentionsvermögens des Bodens in diesen Bereichen zur Folge. Dabei sind Versiegelungsflächen so gering als möglich zu halten. Fördernd wirkt hier auch die Anlage von naturnahen Stillgewässern.

9.1.5. Luft

Spezifische Daten zur Luftqualität sind nicht vorhanden. Eine Immissionsbelastung besteht im Bereich der Staatsstraße S1. Eine Erhöhung der lufthygienischen Beeinträchtigung ist gegenüber der vorherigen Nutzung mit der Erweiterung des Gewerbegebietes nicht zu erwarten. Für das Untersuchungsgebiet existieren keine konkreten Angaben zur Immissionsbelastung. Regelmäßige Messungen liegen derzeit nur für das Stadtgebiet Leipzig vor. Diese Werte sind aber für das neu eingemeindete Gebiet wenig repräsentativ. (Mitteilung v. Herrn Domen und Herrn Dr. Naumann AfU, September 2003) Daher wird auf die Darstellung dieser Werte an dieser Stelle verzichtet.

Auf folgende Tendenzen ist hinzuweisen:

- ⇒ SO₂ – Belastung im gesamten Raum Leipzig ist zurückgegangen, diese Belastungen sind insbesondere durch Stilllegung vieler Großemittenten nach 1990, der Umstellung des Hausbrandes und der veränderten wirtschaftlichen Bedingungen zurückgegangen.
- ⇒ NO_x – Die Stickoxide, wofür eine Hauptemissionsquelle der Straßenverkehr darstellt, erfahren ein Zunehmen. Insbesondere der Ausbau zur Staatsstraße S1 stellt hier eine steigende Immissionsquelle dar.
- ⇒ Ozon – Es entsteht in den bodennahen Luftschichten als photochemisches Folgeprodukt der Stickoxide. Auch hier sei auf die negative Auswirkung der Staatsstraße S1 hingewiesen.

sen. Ozonentstehung ist temperaturabhängig. Besonders an heißen, austauscharmen Sommertagen gibt es eine hohe Ozonkonzentration in der Luft.

Entwicklungsziel für das Schutzgut Luft ist daher, bei Neuplanungen, die Schaffung einer intensiven Durchgrünung der Flächen (z. B. auch mit Fassadenbegrünungen) und die prinzipielle Minimierung der Versiegelung.

9.1.6. Klima

Das bereits vorhandene Gewerbegebiet Baustoffhandel Rothkegel besitzt einen hohen Anteil an Versiegelung. Versiegelungsflächen stellen überwärmte Bereiche mit bioklimatisch belastenden Eigenschaften dar. Das hohe Wärmespeichervermögen trägt zur Überwärmung des Gebietes bei. Neben der erhöhten Temperatur zeichnen sich die überwärmten Bereiche durch verminderte Feuchte und einem veränderten Windfeld aus. Das Plangebiet ist nahezu ein ebenes Gelände (Hangneigung < 2%), die aus dem Plangebiet möglicherweise abfließende Kaltluft/Frischluff wird keine Siedlungsbereiche, die auf den Austausch zwischen unbelasteter und belasteter Luft bzw. erwärmter und abgekühlter Luft angewiesen sind, erreichen. (s. Stellungnahme Amt für Umweltschutz vom 26.04.2004) Das Schutzgut Klima ist im Bestand als nicht stark beeinträchtigt zu bewerten. Die Stadtklimauntersuchung 1997 weist für das Plangebiet und sein Umfeld keine Ventilationsbahn für Frischluftversorgung aus (siehe Stellungnahme AfU vom 26.04.2004). Entwicklungsziele für das Schutzgut Klima im Plangebiet sind die Verminderung der Erwärmung durch Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Dauergrün und eine starke Durchgrünung der einzelnen Baufelder bzw. Schaffung eines Grüngürtels (M1-M4).

9.1.7. Landschaft

Das Planungsgebiet ist durch eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, eine Baumschule und einen Feld- und Wiesenrain geprägt. Es ist kein raumwirksamer Baumbestand vorhanden, auch kann eine Erholungsfunktion nicht nachgewiesen werden. Das Planungsgebiet liegt nach dem RPW (Regionalplan Westsachsen) in „keinem regional bedeutsamen Erholungsgebiet und es sind keine regionalen Erholungsschwerpunkte vorhanden.“ Im Westen des Planungsgebietes grenzt die stark befahrene Staatsstraße S1 an. Das Plangebiet verfügt durch seine vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung über keinerlei Erholungsfunktion. Entwicklungsziel für das Schutzgut Landschaftsbild und die Erholungsvorsorge ist die Anlage einer großflächigen, zusammenhängenden Grünfläche mit Anpflanzungen von einheimischen und artgerechten Gehölzen und die starke Durchgrünung nicht überbaubarer Flächen. Nach dem RPW ist ein Ausbauen der Radwege (Radwegring um Leipzig) geplant, daran wird mit der Planung unter anderem angeknüpft. Hier ist eine Entwicklung (Vergrößerung und qualitative Aufwertung) der örtlichen Erholungsflächen in Form einer ökologisch sinnvollen und vertretbaren Freizeitanlage zu fördern.

9.1.8 Kultur und sonstige Güter

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Nähere Ausführungen dazu s. Pkt. 3.2. der Begründung.

9.2. Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben

9.2.1 Standort

Es handelt sich um ein umweltrelevantes Vorhaben, wofür der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine planungsrechtliche Zulässigkeit herstellt. Das Gesamtgeltungsgebiet ist als Gewerbegebiet mit landschaftsgerechter Eingrünung ausgewiesen und umfasst eine Fläche von ca. 42.800 qm (Plangebiet gesamt: 42.863 m² 100 %).

9.2.2. Art des Vorhabens / Art der baulichen Nutzung

Es wird die Nutzungsart Gewerbegebiet i. S. § 1 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 8 BauNVO festgelegt und sichergestellt, dass nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird.

9.2.3 Größe des Vorhabens / Maß der baulichen Nutzung / Flächeninanspruchnahme

Die geplanten Gebäude für (GE) Verkauf/Ausstellung sowie Lager nehmen eine Fläche von ca. 5600 qm ein. Die Bebauung erfolgt in abweichender (GE) sowie offener (MG, MH) Bauweise und wird eine neu versiegelte Fläche von ca. 19.000 m² bringen. Bei einer zulässigen GRZ von 0,6 im Teilgebiet GE i.S. § 17 BauNVO, dabei werden bei den Neubauten direkt hinter den jetzt bestehenden Altbauten die Dächer als Flachdach ausgeführt, mit einer max. Dachneigung von 15°. Für die Fläche im Westen des Planungsgebietes (MG, MH von ca. 6000 qm) wird ebenfalls eine GRZ von 0,6 i.S. § 17 BauNVO festgelegt und eine Erweiterung der GRZ ausgeschlossen. Die 3 Musterhäuser (MG, MH) des Baustoffhandels Rothkegel werden um das Ausstellungsgebiet (MG) im Südwesten entstehen und 1 Musterhaus in Nordwest zwischen der Ausstellungsfläche und der Ausgleichsfläche M1. In der Ausgleichsfläche M1 wird ein kleines naturnahes Stillgewässer (Teich) angelegt.

| | | |
|------------------------------------|---------------------------|----------|
| - Nicht überbaubare Flächen | ca. 5.800 m ² | ca. 14 % |
| - Überbaubare / befestigte Flächen | ca. 19.000 m ² | ca. 45 % |

9.2.4 Emissionen

Durch die Erweiterung des Baustoffhandels Rothkegel ist vor allem mit Emission aus dem Verkehr, [Kohlendioxide (CO₂), Kohlenmonoxide (CO), Schwefeldioxid (SO₂), Stickoxiden (NO_x), Benzol, Ruß und Staub] zu rechnen. Die vorhabensbedingte Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird trotz der verstärkten Verwendung von Katalysatoren insbesondere bei Kohlendioxide (CO₂), Kohlenmonoxide (CO), Schwefeldioxid (SO₂), Stickoxiden (NO_x), Benzol, Ruß und Staub eine Zunahme bewirken. Aufgrund der geringen CO Konzentration bzw. der bereits bestehenden SO₂ Belastung ist für diese beiden Luftschadstoffe keine spürbare Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten. Die Zunahme der Treibhaus- und Versauerungsgase CO₂ und NO_x durch das Vorhaben entspricht dem bisherigen allgemeinen Trend für diese Schadstoffe und führt großräumig zu einem Anstieg der Ozon Jahresmittelwerte. Der Beitrag des Vorhabens zu dieser globalen Wirkung ist jedoch als minimal einzuschätzen. Im Vorhabensgebiet wird über Nacht keine Verschlechterung der Schadstoffbelastung erfolgen, da in dieser Zeit der Verkehr auf dem Gebiet ruht bzw. sehr gering ist. In der näheren Umgebung der Verkehrsemissionen kann sogar kleinräumig ein Rückgang der Ozon Konzentration auftreten, da Ozon durch NO Emission des Straßenverkehrs unter Bildung von NO₂ verbraucht wird, ein sog. Titrationseffekt eintritt. Daraus erklärt sich auch die niedrigere mittlere Ozon Konzentration in der Stadtmitte von Leipzig als am Stadtrand. (s. a. FFH- Prüfbericht)

9.2.5 Abwasser

Das Abwasser wird gem. Anschlussvertrag mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH (Zustimmung der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH, 1999) über den Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal Lindenallee entsorgt. Nach dem Vertrag über die Abwasserentsorgung und der darin festgelegten „Technischen Anschlussbedingungen“ (1999) wird die Gewerbegebietserweiterung an diese Systeme anschließen. Die vorhandene Abwasserpumpstation ist so dimensioniert, dass sie für ca. 200 Einwohner ausreicht. Alle Abwässer (auch die aus der Planung entstehenden) werden über die vorhandene Abwasserpumpstation entsorgt. In der Gesamtbetrachtung ist mit einem zusätzlichen Qs =

2,63 l/s zu rechnen und kann somit über die vorhandene Anlage entsorgt werden. Der geplante Imbiss erhält einen Fettabscheider der Kategorie 1. Die Abwasserleitung ist mit DN 75 ausreichend dimensioniert. Die vorhandene Abwasserpumpstation ist auf Kurzzeitanfall ausgerichtet und wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal DN 250 in der Lindenallee eingeleitet.

Niederschlagswasser

Zur Regenwasserbehandlung gibt es sowohl ein Baugrund- und Versickerungsgutachten (1999) des Ingenieurbüros für Bauprojektierung/Demmler und Franke als auch die Bewertung der hydrologischen Situation der Wasserbehörde Leipzig (2000). Daraus schlussfolgernd ist für das Planungsgebiet anzunehmen, dass mit den gleichen Baugrundverhältnissen zu rechnen ist. Ein neues Baugrundgutachten wurde nicht erstellt. Das Niederschlagswasser wird wie auf dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet über eine perforierter Rigolenleitungen in den GWL 1.3 verrieselt. Sämtliches anfallendes Regenwasser von Dachflächen wird über entsprechend dimensionierte Fall- und Grundleitungen zunächst in die Löschwasserzisterne eingeleitet. Diese erhält einen Überlauf, der an die perforierten Rigole angeschlossen ist. Zwischen Überlauf und Rigole wird ein Kontrollschacht mit Hebeanlage vorgesehen. Damit werden die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser erhöht. Anlagen zum beschleunigten Ableiten des Niederschlagswassers sollten vermieden werden. Das natürliche Retentionsvermögen der Böden ist voll zu nutzen. Der Abstand zwischen der Rigolensohle und dem höchsten natürlichen Grundwasserspiegel muss mindestens 1 m breit sein.

9.2.6 Nutzung und Gestaltung von Naturgütern, Eingriffsbilanzierung

Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung wird ein ökologisch sinnvoller Ersatz der vorhandenen Biotopstrukturen durchgeführt und eine großzügige Ortsrandbegrünung (ca. 1,7 ha innerhalb des Geltungsbereiches als Ausgleichsmaßnahme) festgesetzt (s.a. Pkt. 9.5.).

- Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen ca. 19.490 m² ca. 45 %

Die detaillierte Beschreibung des Bebauungsplanes und der Festsetzungen erfolgt unter Punkt 7. der Begründung.

9.3. Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen:

Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden sollen, gliedern sich in folgende Themen:

- Die Anlage einer großen, zusammenhängenden Grünfläche im W/N/O des Geltungsbereiches.
- Einrichtung eines naturnahen Teiches im W/N des Geltungsbereiches
- Im Westen des Plangebietes wird zur Staatsstraße S1 (neu) mit hoher Emissionswirkung und einer Verlärmungszone von > 45 dB im Abstand von 20 m keine Bebauung erfolgen.
- Nicht überbaubare bzw. nicht bebaute Flächen im Planungsgebiet werden durchgrünt.
- Für versiegelte Flächen werden helle Beläge festgelegt.
- Die Gehbeläge werden wasserdurchlässig ausgebildet
- Begrünung der Stellplätze
- Die Festsetzungen zur Anlage des zusammenhängenden Grüngürtels tragen in erheblichem Umfang zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen in den übrigen Bereichen des Umgriffes bei. Der Grüngürtel nimmt eine Fläche von über 1,9 ha der Gesamtplanungsfläche (ca. 4,3 ha) ein. Diese Maßnahmen haben eine positive Auswirkung auf die Schutzgüter Menschen, Boden und Wasser, Klima, Flora/Fauna und schafft mit den nicht überbaubaren Flächen ca. 2,4 ha Vegetationsfläche.

Die Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung (je 5 PKW – Stellplatz 1 Baum von max. 3, 50 m Höhe pflanzen) tragen zur Minderung der Aufheizung der Stellplatzanlage durch Beschattung

bei. Die mikroklimatische Situation wird verbessert. Die Bäume bieten der heimischen Tierwelt Lebens- und Nahrungsraum sowie absorbieren Staub. Das Höhenwachstum von max. 3, 50 m darf wegen der darüber liegenden 110 KV Leitung nicht überschritten werden, dementsprechend werden die Bäume ausgewählt.

9.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben.

Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben die erheblichen Auswirkungen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung (Eingriff in Natur und Landschaft sowie Ausgleich). Die konfliktmindernden Maßnahmen die in den textlichen Festsetzungen und dem Grünordnungsplan festgelegt werden sind berücksichtigt. Es erfolgt nur eine zusammenfassende Darstellung derer, um die Begründung der textlichen Festsetzungen und des Grünordnungsplanes nicht zu wiederholen. Die quantitativ-qualitative Bewertung von Eingriff und Ausgleich im Geltungsbereich erfolgt im Kapitel 9.5. „Eingriffsbilanzierung“.

9.4.1. Menschen

In angrenzender Umgebung gibt es keine Wohnnutzungen, die durch die Gewerbegebietserweiterung gestört oder beeinträchtigt werden könnte. Für das geplante als Hausmeister- und Gärtnerwohnung bezeichnete Musterhaus im MG wurde ein Schallgutachten 1734/03 „schalltechnische Plausibilitätsbetrachtung des Betriebsgeländes der Rothkegel Baufachhandel GmbH...“ erstellt (s. Gutachten vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Goritzka und Partner). Das entsprechende Musterhaus wird in einer Entfernung von ca. 80 m zur Staatsstraße S1 geplant. Zusätzlich wird ein Erdwall errichtet, der das Wohnhaus gegen den Verkehrslärm schützt. Schutzfunktion gegen Lärmbelästigung hat weiterhin die Halle für Verkauf (GE), sie schirmt den Lärm durch Be- und Entladung mittels ihrem Vorgelagert sein erheblich ab. Aus den Berechnungen und Untersuchungen im Gutachten geht daraus hervor, dass am Standort des geplanten Wohnhauses die Orientierungswerte für GE eingehalten werden. Die realen Beurteilungspegel werden tags bei 60 und 65 dB(A) liegen. Nach DIN 4109 - Tabelle 8 - befindet sich das Gebäude im Lärmpegelbereich III bzw. IV. Unter Beachtung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (s. DIN 4109 Tab. 8) ist eine Wohnnutzung möglich. In bezug auf die Gartenbausstellung sind die gleichen Orientierungswerte für die Wohnnutzung einzuhalten. Es sollten zusätzliche Ruhezeiten (werktags zwischen 6.00 und 8.00 sowie 20.00 und 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen zwischen 7.00 und 9.00, zwischen 13.00 und 15.00 und zwischen 20.00 und 22.00 Uhr) berücksichtigt werden sowie die im Durchführungsvertrag geregelten Ruhezeiten. Es sollte auf lärmdämmende Bauweise der Spielanlagen hingewirkt werden. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezüglich der zulässigen Lärmemissionen in den Gewerbegebieten vermeiden negative Auswirkungen auf die schutzbedürftige Wohnnutzung. Auch die Schallemissionen der Freizeitanlagen unterschreiten die Immissionswerte, wenn die Ruhezeiten eingehalten werden. Die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms auf schutzbedürftige Wohnnutzung resultiert nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern liegen im Bestand vor.

9.4.2. Flora, Fauna

Flora

Es werden im Westen/Norden/Osten des Planungsgebietes umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Die heutige potentielle Vegetation (hpnV) würde auf diesem Gebiet einen Zitterseggen - Eichen - Hainbuchenwald (Brizoides- Carpinetum) aufweisen (HEMPEL 1983). Daraus folgend werden heimische standortgerechte Gehölze insbesondere im W/N/O -Bereich angepflanzt. Im Norden wird eine geschlossene Gehölz- und Heckenfläche mit integriertem Kleingewässer angelegt. Damit wird auch für den schützenswerten Gehölzbestand zwischen den Flurstücken 486 und 485: (2 Süßkirschen Ø 30 cm und Ø 15 cm, 4 Ahorn-

Bäume Ø 15 cm, 1 Birke Ø 25cm), wovon durch den Eingriff 3 der Ahornbäume wegfallen (im Bereich der rechten Lagerhalle) ein Ausgleich geschaffen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Maßnahmen mit dem Entwicklungsplan des Landschaftsplanes Lindenthal konform gegangen wird. Die Festsetzung, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen sind, bewirkt eine flächenmäßige Minimierung notwendiger Versiegelungen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan treten auch negative Auswirkungen auf das Schutzgut Flora auf. Es erfolgt ein Eingriff in den Biotoptyp Offenland und 3 Bäumen werden gefällt. Der seit längerem brach liegende Feld- und Wiesenrain, auf dem sich eine standortgerechte, krautige Ruderalvegetation angesiedelt hat, ist in seinem Bestand als wertvoll zu bewerten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden diese Flächen mit Musterhäuser und der Gartenbauausstellung überplant. Die entstehenden Versiegelungsflächen stellen einen Verlust für das Schutzgut Flora dar. Mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 der damit verbundener Versiegelungsbegrenzung, der Festsetzungen mit Bepflanzungen einheimischer, standortgerechter Gehölze (damit die Nutzung von Teilgebieten für die Ortsrandbegrünung), der Durchgrünungen des Planungsgebietes wurde eine Minimierung des Eingriffes festgelegt.

Fauna

Der Bebauungsplan ermöglicht Vorhaben, durch die Lebens- und Nahrungsräume verschiedener spezialisierter Tierarten beseitigt werden können (z. B. Überbauung des Feld- und Wiesenraines und der Ackerflächen). Andererseits wird mit den Festlegungen gerade im Feld- und Wiesenrain eine geringere GRZ und ein größerer Anteil an Grün sowie der Ausgleichsflächen mit ca. 1,9 ha im Geltungsbereich (zuzüglich ca. 0,4 ha nicht überbaubare Fläche) großflächige Anpflanzungen und Durchgrünungen mit integriertem Kleingewässer zu schaffen ein großflächiger Lebens- und Nahrungsraum im Plangebiet festgesetzt. Die sich eventuell ansiedelnden Amphibien, die nach § 20 a Abs. 1 Nr. 7c Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt sind, könnten den Weg über die Staatsstraße S 1 zu den Gewässern des Tannenwaldes benutzen. Diese Tatsache bedeutet die Überquerung der Staatsstraße S 1 und der vorprogrammierte Amphibientod. Das Kleingewässer liegt neben einem Erdwall. Dieser und die Freiflächen der Musterhäuser werden so ausgeführt, dass die Amphibien nicht über den Bereich der Staatsstraße S 1 abwandern können. Es ist durch die Größe des neu entstehenden Kleingewässers eine Änderung des Wanderverhaltens der Amphibien aus dem Tannenwald nicht zu erwarten. An der Staatsstraße S 1 (neu) wird zum Schutz der Kleingärten eine Schallschutzwand errichtet. Diese Schallschutzwand liegt auf fast gleicher Höhe wie das neu anzulegende Kleingewässer und wirkt dadurch gleichzeitig als Barriere für mögliche Wanderungen von Amphibien. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna/Flora zu erwarten.

9.4.3. Boden

Biotope, die einer intensiven Nutzung unterliegen, wie z. B. intensiv genutzter Acker sind durch die heutige Bewirtschaftung in ihrem Bestand nicht gefährdet. Diese Biotope zeichnen sich meist durch eine Artenarmut, Bodentiefenverdichtung und gestörte Energie- und Stoffkreisläufe aus. Die Umsetzungen der Festsetzungen bringt keine Aufwertung der Bodenqualität. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild wird durch die Eingriffe der Baumaßnahme nicht mehr als unbedingt erforderlich beeinträchtigt. Unvermeidbare Eingriffe werden vor Ort ausgeglichen. Durch die Lage der Flächen in der Ebene ist mit starker Erosion zu rechnen. Geeignete Gegenmaßnahmen sind die Festsetzungen gliedernder Flurholzheckenanpflanzungen die diesen unerwünschten Bodenabtrag teilweise verhindern sowie den Boden regenerieren lassen. Die natürlichen Bodenfunktionen (wie Filter- und Speicherfunktionen von Niederschlagswasser) können wieder entwickelt werden. Negative Auswirkungen gehen dabei von den ca. 1,9 ha notwendigen versiegelten Flächen aus.

9.4.4. Wasser

Niederschlagswasser

Zur Regenwasserbehandlung gibt es sowohl ein Baugrund- und Versickerungsgutachten (1999) des Ingenieurbüros für Bauprojektierung/Demmler und Franke als auch die Bewertung der hydrologischen Situation der Wasserbehörde Leipzig (2000). Daraus schlussfolgernd ist für das Planungsgebiet anzunehmen, dass mit den gleichen Baugrundverhältnissen zu rechnen ist. Ein neues Baugrundgutachten wurde nicht erstellt. Das Niederschlagswasser wird wie auf dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet über eine perforierter Rigolenleitungen in den GWL 1,3 verrieselt. Sämtliches anfallendes Regenwasser von Dachflächen wird über entsprechend dimensionierte Fall- und Grundleitungen zunächst in die Löschwasserezisterne eingeleitet. Diese erhält einen Überlauf, der an die perforierten Rigole angeschlossen ist. Zwischen Überlauf und Rigole wird ein Kontrollschacht mit Hebeanlage vorgesehen. Damit werden die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser erhöht. Anlagen zum beschleunigten Ableiten des Niederschlagswassers sollten vermieden werden. Das natürliche Retentionsvermögen der Böden ist voll zu nutzen. Der Abstand zwischen der Rigolensohle und dem höchsten natürlichen Grundwasserspiegel muss mindestens 1 m breit sein.

Abwasserbehandlung

vorhandene Erschließung:

Das Abwasser wird gem. Anschlussvertrag mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH (Zustimmung der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH, 1999) über den Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal Lindenallee entsorgt. Nach dem Vertrag über die Abwasserentsorgung und der darin festgelegten „Technischen Anschlussbedingungen“ (1999) wird die Gewerbegebietserweiterung an diese Systeme anschließen. Die vorhandene Abwasserpumpstation ist so dimensioniert, dass sie für ca. 200 Einwohner ausreicht. Alle Abwässer (auch die aus der Planung entstehenden) werden über die vorhandene Abwasserpumpstation entsorgt. In der Gesamtbetrachtung ist mit einem zusätzlichen $Q_s = 2,63 \text{ l/s}$ zu rechnen und kann somit über die vorhandene Anlage entsorgt werden. Der geplante Imbiss erhält einen Fettabscheider der Kategorie 1. Die Abwasserleitung ist mit DN 75 ausreichend dimensioniert. Die vorhandene Abwasserpumpstation ist auf Kurzzeitanfall ausgerichtet und wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal DN 250 in der Lindenallee eingeleitet. Die Auswirkungen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf den Wasserhaushalt sind als positiv zu bewerten.

9.4.5. Luft

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen die Emission von Schadstoffen durch KFZ Verkehr und Anlieferverkehr. Dies führt zu Beeinträchtigungen der Fläche selbst und angrenzender Biotope. Zu beachten ist aber, dass das Gebiet hinsichtlich des Schutzgutes Luft vorbelastet ist und besonders die negativen Auswirkungen der Staatsstraße S1 (neu) eine erheblich größere Beeinträchtigung für alle Biotope sowie Schutzgüter darstellt.

9.4.6. Klima

Die derzeit bestehenden Klimabedingungen auf dem Planungsgebiet sind höher zu bewerten als die entstehenden Bedingungen nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die neu entstehenden Versiegelungsflächen stellen überwärmte Bereiche mit bioklimatisch belastenden Eigenschaften dar. Das hohe Wärmespeichervermögen trägt zur Überwärmung des Gebietes bei. Neben der erhöhten Temperatur zeichnen sich überwärmte Bereiche durch verminderte Feuchte und einem veränderten Windfeld aus. Mit den umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen, wie die Ortsrandbegrünung im W/N/O des Planungsgebietes und einem Kleingewässer, wird eine ökologisch wirksame Entwicklungsmaßnahme durchgeführt

9.4.7. Landschaft

Die Planung fügt sich in die Landschaft ein. Durch die Eingrünung und Verwendung heller Beläge erfolgen eine Eingriffsminimierung in das Landschaftsbild. Zur Verbesserung der Erholungsinfrastruktur werden auf dem Gebiet konform gehend mit dem Grundsatz G 5.7.4.1 des RPW eine Kinderspielstätte und eine Minigolfanlage angelegt. Die auf dem Planungsgebiet neu geschaffenen Grünflächen können auch an den Wochenenden als Haltepunkt für Wochenendausflügler zum Schladitzer See genutzt werden. Die direkte Anbindung an den „Ringwanderweg“ (nach dem RPW geplantem Ausbauen der Radwege) ist sinnvoll und vertretbar. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bringen eine Neuschaffung notwendiger Biotopelemente in Form einer großflächigen Anpflanzung mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen, wie sie nach der (hpnV) heutigen natürlichen potentielle Vegetation (eine Zitterreggen-Eichen-Hainbuchenwald) auf diesen Flächen vorkommen würde. Diese Maßnahme ist ein geeignetes Vernetzungselement zwischen den Biotopen Offenland, Grünflächen und bebaute Flächen.

9.4.8. Kultur und sonstige Güter

Nähere Erläuterung siehe dazu Pkt.3.2. der Begründung.

9.4.9. Wechselbeziehungen / Risikogesamteinschätzung

Es werden erhebliche Flächen für die Bodenbildung und Versickerungsflächen durch Neuversiegelung vernichtet. In das ökologische Potential vor Ort wird eingegriffen (s. Pkt. 9.5. ff). Das Ergebnis der Größe des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches der Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung nach dem „Leipziger Bewertungsmodell“ beträgt in Wertepunkten -110.388 (s. Tab. Bestand/Planung Ausgleichsmaßnahmen). Die Planung lediglich notwendiger Neuversiegelungsflächen ermöglichen Versickerungsflächen im größeren Maß. Die Konzentration der grünordnerischen Maßnahmen auf die Flächen im Osten/Norden/Westen in Form einer Ortsrandbegrünung des Planungsgebietes hat insgesamt beträchtliche positive Auswirkungen auf die schützenswerten Güter, die sich ihrerseits gegenseitig bedingen. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in große zusammenhängende bepflanzte Flächen ermöglichen eine Aufwertung des Schutzgutes Flora und Fauna (s. Bewertungstabelle Bestand/Planung). Wichtig für dieses Gewerbegebiet ist die Integration von Gewerbe und Natur mittels Vegetation über das Offenland. Es erfolgt eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen (GOP SPS Architekten und Ingenieure, Juli 2003). Das Landschaftsbild erhält trotz seiner hinzu kommenden Versiegelungsflächen in der Bewertung keine Verschlechterung. (s.a. Pkt. 9.5.2.1 „Beschreibung und Auswirkung der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ sowie Pkt. 9.5.2.2. „Schutzbezogene Auswertung innerhalb des Geltungsbereiches“). Demgegenüber stehen die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima. Die vorher unversiegelten Flächen werden versiegelt und wirken sich demzufolge negativ auf diese Schutzgüter aus. Durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des B- Planumgriffes konnte kein völliger Ausgleich im Vergleich Bestand/Planung erreicht werden. Auf der Ausgleichsfläche wird die Anpflanzung standortgerechter Gehölze und die Anpflanzung von Frischwiese (extensiv genutzt) festgelegt (s. Tab. Bestand/Planung Ausgleichsmaßnahmen). Im Ergebnis der Betrachtung erfolgt ein Ausgleich der Eingriffsmaßnahmen.

Der Eingriff für die Gewerbegebietserweiterung ist somit vertretbar.

9.5. Naturschutzrechtliche Eingriffregelung

9.5.1. Methodik

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erlangen die Flächen Baurecht, was wiederum als Eingriff in den Naturhaushalt gem. § 1a BauGB zu bewerten ist. Dieser Eingriff ist durch ökologische Aufwertung von Flächen auszugleichen.

Leipziger Modell

Die Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung erfolgt nach dem Leipziger Modell (Stand: 2002).

9.5.2. Eingriffs-Ausgleich- Bilanzierung für den gesamten Plangeltungsbereich

Bewertung des Bestandes

Grundlage für die Bestandsbewertung ist die Biotopkartierung vom Juli 2002 (G. Schindler). Zu dem Zeitpunkt waren keine Baumaßnahmen durchgeführt. Es handelt sich somit um den Ist- Zustand. Aus der Kartierung wurden die Flächengrößen für den Bestand berechnet. Das Plangebiet „Erweiterung Baufachmarkt Lindenthal“ zeichnet sich durch einen überwiegenden Anteil an intensiv genutzter Landwirtschaft (ca. 30.053 m²) aus, wie die Flächenbilanzierung. s. Tab. Bestand deutlich zeigt. Die Baumschule nimmt eine Fläche von ca. 9.160 qm ein. Die landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche beträgt somit insgesamt ca. 91 % der Gesamtfläche. Die verbleibenden 9 % nimmt der Feld- und Wiesenrain ein. Auf dem Planungsgebiet ist keine versiegelte Fläche vorzufinden.

Bestehende ökologisch wertvolle Nutzungs-/ Biotoptypen im Plangebiet sind der Offenlandtyp (aber intensiv landwirtschaftlich genutzt) und die Ruderalflächen des Feld- und Wieserains. Die Bestandsbewertung s. Tab. Bestand/Planung Ausgleichsmaßnahmen) verdeutlicht mit der gewichteten Wertezahl je Schutzgut diesen Aspekt

| Tabelle 1: Bewertung des Bestandes | | | | | | | | | | | | |
|---|--------|-------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------|
| Bio- top- typ/ Nut- zungs- typ | Fläche | Boden | 15% | Klima | 10% | Was- ser | 10% | Flora Fauna | 50% | Land- schaf- tsbild | 15% | Wertzahl gew. |
| | in qm | Leis- tungs- zahl | Teilwert- zahl | Leis- tungs- zahl | Teilwert- zahl | Leis- tungs- zahl | Teilwert- zahl | Leis- tungs- zahl | Teil- wert- zahl | Leis- tungs- zahl | Teil- wert- zahl | Nutzungs- typ |
| Acker , in- tensiv bewirt- schaft. | 30.053 | 50 | 1.502.650 | 45 | 1.352.385 | 50 | 1.502.650 | 21 | 631.113 | 30 | 901.590 | 961.696 |
| Baum- schule | 9.165 | 50 | 458.250 | 45 | 412.425 | 50 | 458.250 | 18 | 164.970 | 30 | 274.950 | 279.533 |
| Feld- und Wie- sen- rain | 3.645 | 50 | 182.250 | 55 | 200.475 | 70 | 255.150 | 46 | 167.670 | 30 | 109.350 | 173.138 |
| Summ- e | 42.863 | | | | | | | | | | | |
| Wert- zahl Schut- zgut | | | 2.143.150 | | 1.965.285 | | 2.216.050 | | 963.753 | | 1.285.890 | 1.414.366 |
| Wert- zahl Schut- zgut ge- wich- tet | | | 321.473 | | 196.529 | | 221.605 | | 481.877 | | 192.884 | 1.414.366 |
| Gesamtwertzahl Bestand (Summe der gewichte- ten Wertzahlen der Schutzgüter): | | | | | | | | | | | | 1.414.366 |

9.5.2.1. Beschreibung und Auswirkung der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Grundlage für die Flächenermittlung und Bewertung des Planungszustandes ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 260, Stand März 2003 (SPS PLAN, Leipzig).

Für die Bewertung des Planungszustandes „Ruderalflächen, Feld- und Wiesenrain wird davon ausgegangen, dass diese Flächen zum Teil erhalten werden. Diese Flächen (MG, MH) werden sehr gering versiegelt und mit standortgerechten Gehölzen aufgewertet. In den Baugebieten MG und MH ist festgesetzt, dass die GRZ von 0,6 nicht überschritten werden darf. Außerdem werden Teile dieser Flächen für die Ortsrandeingrünung genutzt.

Wertvollste Biotoptypen werden im Planungszustand M1, M2, M3 und M4 für Gehölzanpflanzungen, extensive Wiesen und ein Kleingewässer sein. Sonstige wertvolle Nutzungstypen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Baumanpflanzungen. Die insgesamt voll versiegelbare Fläche (überbaubare Grundstücksflächen, Straßenfläche, Parkplatz) mit ca. 19.000 qm nimmt ca. 45 % der Gesamtplanungsfläche ein. Daraus ergibt sich das Problem, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen, die den Eingriff rechtfertigen.

Das Planungsgebiet ist derzeit auf dem Flurstück 486 Gemarkung Breitenfeld bereits teilweise mit dem Baustoffhandel Rothkegel bebaut. Die hauptsächliche Erweiterung des Vorhabens erfolgt auf dem Flurstück 485 Gemarkung Breitenfeld auf diesem Plangebiet wird derzeit Landwirtschaft und eine Baumschule betrieben. Die Folge von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung ist eine Bodentiefenverdichtung. Die vorgesehene Neubebauung von 5.600 qm Hallen im Norden des Planungsgebietes, die 4 Musterhäuser von 660 qm im Westen sowie der Grüngürtel um das Gebiet sollen mit dem äußeren Erscheinungsbild des Baustoffhandels an einer wichtigen Zufahrtsstraße (Staatsstraße S 1/ Louise-Otto-Peters-Allee.) Zu Leipzig eine Einordnung in das Landschaftsbild ermöglichen. Das Gebiet ist verkehrstechnisch und medientechnisch voll erschlossen. Die Erweiterung ist direkt über den an die Salzstraße (eine historische Handelsstraße) angrenzenden „Baustoffhandel Rothkegel“ erreichbar. Der Anschluss an das Hauptverkehrsnetz erfolgt über die Staatsstraße S1 (Louise-Otto-Peters – Allee.) sowie über die in ca. 300 m Entfernung liegende Haltestelle Lindenallee der Buslinie 87 durch den ÖPNV. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Durch die Baumaßnahmen wird in den vorhandenen Gehölzbestand eingegriffen (s. a. Pkt. 9.4.2.). Bei den notwendigen Eingriffen handelt es sich um einzelne Bäume, die mit den Kompensationsmaßnahmen einen Ersatz erhalten. Durch die Neubebauung wird im Vergleich zum Bestand eine Versiegelung von Flächen erreicht. Damit wird die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Dieser Konfliktsituation soll durch eine auf das notwendige Maß reduzierte Versiegelung der Flächen begegnet werden. Mit maximal möglichen Rückhalteflächen wird ein Verdunsten von Wasser ermöglicht. Die Fläche erhält durch die umfangreichen Anpflanzungsmaßnahmen eine Bereicherung für Fauna und Flora (GOP SPS Architekten und Ingenieure, Juli 2003).

| Tabelle 2: Bewertung des Planungszustandes | | | | | | | | | | | | |
|--|--------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|---------------|
| Biotyp/Nutzungstyp | Fläche | Boden | 15% | Klima | 10% | Wasser | 10% | Flora Fauna | 50% | Land schaf tsbild | 15% | Wertzahl gew. |
| | in qm | Leistungs- zahl | Teilwert- zahl | Leistungs- zahl | Teilwert- zahl | Nutzungs typ |
| Dachfläche der Gebäude | 6.200 | 0 | 0 | 5 | 31.000 | 0 | 0 | 4 | 24.800 | 30 | 186.000 | 43.400 |
| Lager-/Verkehrsfläche (teilversiegelt/wasserdurchlässig) | 9.840 | 5 | 49.200 | 5 | 49.200 | 15 | 147.600 | 4 | 39.360 | 30 | 295.200 | 91.020 |
| Stellplätze (teilversiegelt/wasserdurchlässig) | 2.960 | 5 | 14.800 | 10 | 29.600 | 15 | 44.400 | 8 | 23.680 | 30 | 88.800 | 34.780 |
| Gehölzstreifen (Stellplatzbegrünung, 34 Bäume) | 470 | 40 | 18.800 | 30 | 14.100 | 80 | 37.600 | 40 | 18.800 | 30 | 14.100 | 19.505 |
| M4 Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen, heimisch, standortgerecht | 1.730 | 55 | 95.150 | 45 | 77.850 | 80 | 138.400 | 35 | 60.550 | 30 | 51.900 | 73.958 |
| nicht überbaubare Grundfläche, Gehölze/Begrünung | 3.900 | 45 | 175.500 | 45 | 175.500 | 70 | 273.000 | 18 | 70.200 | 30 | 117.000 | 123.825 |
| M3 Flächen für großflächige Feldgehölze, Baumhecken, heimisch | 6.624 | 55 | 364.320 | 55 | 364.320 | 80 | 529.920 | 50 | 331.200 | 30 | 198.720 | 339.480 |
| M3 Flächen zum Anpflanzen von Frischwiese, extensiv | 2.839 | 55 | 156.145 | 55 | 156.145 | 80 | 227.120 | 56 | 158.984 | 30 | 85.170 | 154.016 |
| M2 Flächen für großflächige Feldgehölze, Baumhecken, heimisch | 2.100 | 55 | 115.500 | 55 | 115.500 | 80 | 168.000 | 35 | 73.500 | 30 | 63.000 | 91.875 |
| M2 Flächen zum Anpflanzen von Frischwiese, extensiv | 900 | 55 | 49.500 | 55 | 49.500 | 80 | 72.000 | 56 | 50.400 | 30 | 27.000 | 48.825 |
| M1 Flächen für großflächige Feldgehölze, Baumhecken, heimisch | 3.710 | 55 | 204.050 | 55 | 204.050 | 80 | 296.800 | 50 | 185.500 | 30 | 111.300 | 190.138 |
| M1 Flächen zum Anpflanzen von Frischwiese, extensiv | 1.190 | 55 | 65.450 | 55 | 65.450 | 80 | 95.200 | 56 | 66.640 | 30 | 35.700 | 64.558 |
| Neuanlage naturnahes Kleingewässer | 400 | 15 | 6.000 | 70 | 28.000 | 100 | 40.000 | 37 | 14.800 | 30 | 12.000 | 16.900 |
| Fassadenbergrünung | 900 | 0 | 0 | 45 | 40.500 | 0 | 0 | 17 | 15.300 | 0 | 0 | 11.700 |
| Summe | 42.863 | | | | | | | | | | | |
| Wertzahl Schutzgut | | | 1.314.415 | | 1.400.715 | | 2.070.040 | | 1.133.714 | | 1.285.890 | 1.303.978 |
| Wertzahl Schutzgut gewichtet | | | 197.162 | | 140.072 | | 207.004 | | 566.857 | | 192.884 | 1.303.978 |
| Gesamtwertzahl Planung (Summe der gewichteten Wertzahlen der Schutzgüter): | | | | | | | | | | | | 1.303.978 |
| | | | | | | | | | | | | 110.388 |

9.5.2.2. Schutzgutbezogene Auswertung innerhalb des Geltungsbereiches

Hinsichtlich der einzelnen Biotoptypbewertung ergaben sich folgende Problemstellungen:

Bei den Schutzgütern Boden (Wertezahl von 321.473 Bestand auf 197.162 Planung), Klima (Wertezahl von 196.529 Bestand auf 140.072 Planung) und Wasser (Wertezahl von 221.605 Bestand auf 207.004 Planung) entstanden Wertminderungen. Diese Tatsache ist dem Vorhaben geschuldet. Eine vorher völlig unversiegelte Fläche wird für eine gewerbliche Nutzung überplant und bringt Versiegelungsflächen. Diese innerhalb jeden Biotoptyps auszugleichen konnte trotz behutsamer Planung von nur benötigten Versiegelungsflächen nicht erreicht werden.

Wertsteigerungen konnten bei den Schutzgütern Flora/Fauna (Wertezahl von 481.877 Bestand auf 566.857 Planung) erzielt werden. Beim Schutzgut Landschaftsbild (Wertezahl von 192.884 Bestand auf 192.884 Planung) trat keine Verschlechterung ein. Es wurden zwei unterschiedliche Landschaftstypen (Offenland, Agrarlandschaften Erfüllungsgrad 30 im Bestand mit Industrie- und Gewerbeflächen Erfüllungsgrad 30 in der Planung) bewertet. D.h. intensive landwirtschaftliche Nutzung ist ebenfalls ein Eingriff in die Natur, es wurden hier zwei Landschaften mit Beeinträchtigungsrelevanz verglichen.

Die Eingriffe im Planungszustand wurden so geplant, dass bei diesem Schutzgut praktisch keine Verschlechterung einsetzte. Die Gewerbefläche erhält in der Planung einen Durchgrünungsgrad sowie eine attraktive Ortsrandgestaltung. Mit den Flächen M1 - M4 werden vielfältige, naturnahe Vegetations- und Biotopstrukturen geschaffen. Der Versiegelungsgrad wurde auf ein Minimum beschränkt. Die vier geplanten Musterhäuser (Teil der Versiegelungsflächen) stellen attraktive Anschauungsmuster für alternative, ökologische Eigenheimbebauung dar. Die Gartenbauausstellung (mit Imbiss und Minigolfanlage) im Westen des Geltungsbereiches sind zugleich eine Anbindung an den „Ringwanderweg“. Mit der Ausgleichsfläche entsteht eine Gesamtfläche von ca. 1,9 ha mit großflächigen Anpflanzungen heimischer Feldgehölze und Baumhecken wie sie nach der (hpnV) heutigen natürlichen potentiellen Vegetation (ein Zitterreggen-Eichen-Hainbuchenwald) auf diesen Flächen vorkommen würde sowie extensiv genutzte Frischwiese. Insgesamt bewertet entstehen 2,3 ha Vegetationsflächen (entspricht 54 % der Gesamtfläche).

Es wäre aber eine unkorrekte Bewertung, wenn die einzelnen Biotoptypen in der Gesamtbewertung einzeln betrachtet blieben. Die Risikogesamteinschätzung fällt mit der Ausgleichsmaßnahme positiv aus. Der über 65 m breite Streifen im Norden und die schmalere Grünstreifen im Osten und Westen tragen dazu bei, die ökologisch wirksame Verbindung zwischen den Grünflächen der Gewerbegebiete GE, MG, MH und den östlich und nördlich angrenzenden Biotopflächen aufrecht zu erhalten. Die Festsetzung zum Anpflanzen von Sträuchern bzw. Laubbäumen erfolgt auch mit der Absicht, eine optische Strukturierung und Abgrenzung des Gebietes durch Raumbildende einheimische Gehölze zu schaffen.

Aus der Bewertung des Bestandes und der Planung entstehen -110.338 Wertepunkte, damit konnte der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches als ausgeglichen bewertet werden.

9.5.3. Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Realisierung der Ortsrandbegrünung und damit der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist zu beachten, dass sie von der Verfügbarkeit der Flächen abhängen. Diese Flächen sind derzeit noch für eine landwirtschaftliche Nutzung verpachtet und stehen ab 30.09.2005 zur Verfügung. Die Flächen der ehemaligen Baumschule sind bereits für eine Bebauung verfügbar.

Die Umsetzung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

10. Beteiligungen

10.1. Trägerbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.03.2004. Insgesamt wurden 31 Träger beteiligt, von denen 30 eine Stellungnahmen abgaben. Die Stellungnahmen von 2 (von 3) zeitgleich mit den TÖB beteiligten Vereinen sind folgend ebenfalls aufgeführt. Ihre Anregungen und Belange wurden in die Planung bzw. in den Durchführungsvertrag eingearbeitet, einige Themen konnten entweder nur teilweise oder keine Berücksichtigung finden.

In Der Nachfolgenden Tabelle Sind Die Eingegangenen Stellungnahmen Im Beteiligungsverfahren Alphabetisch Aufgelistet.

| Institution (Träger öffentlicher Belange-TÖB) | Schreiben vom | Zu prüfende Belange die vorgetragen wurden | |
|---|---------------|--|------|
| | | Ja | Nein |
| Autobahnamt Sachsen | 19.03.2004 | | x |
| Bergamt Borna | 23.03.2004 | x | |
| Bundesvermögensamt Leipzig | 25.03.2004 | | x |
| BVVG NL Sachsen | 14.04.2004 | | x |
| Deutsche Bahn Netz AG | 17.06.2004 | | x |
| DSF Deutsche Flugsicherung GmbH | 26.03.2004 | | x |
| envia Mitteldeutsche Energie AG | 01.04.2004 | x | |
| Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH | 30.03.2004 | | x |
| Flughafen Leipzig-Halle GmbH | 14.04.2004 | | x |
| Gemeinde Rackwitz | 05.04.2004 | | x |
| Handwerkskammer zu Leipzig | 19.04.2004 | | x |
| Industrie- und Handelskammer zu Leipzig | 19.04.2004 | | x |
| Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH | 20.04.2004 | x | |
| Landesamt für Archäologie | 29.03.2004 | x | |
| Leipziger Verkehrsbetriebe(LVB) GmbH | 19.04.2004 | x | |
| MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH | 07.04.2004 | | X |
| Regierungspräsidium Leipzig | 19.04.2004 | x | |
| Regierungspräsidium Dresden/ Luftfahrtbehörde | 21.04.2004 | | x |
| Regionaler Planungsverband Westsachsen | 19.04.2004 | x | |
| Sächsisches Staatsministerium f. Wirtsch. u. Arbeit, Abt.6 | 23.03.2004 | | x |
| Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien u. Baumanagement Niederlassung I | 08.04.2004 | | x |
| Staatliches Amt für Ländliche Neuordnung | 19.04.2004 | | x |
| Staatliches Amt für Landwirtschaft u. Gartenbau | 15.04.2004 | x | |
| Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Abteilung Bau | 25.03.2004 | | x |
| Staatliches Umweltfachamt | 19.04.2004 | x | |

| Institution (Träger öffentlicher Belange-TÖB) | Schreiben vom | Zu prüfende Belange die vorgetragen wurden | |
|---|---------------|--|------|
| | | Ja | Nein |
| Stadtreinigung Leipzig, Abteilung Abfallentsorgung | 16.04.2004 | | x |
| Straßenbauamt Leipzig | 30.03.2004 | x | |
| TLG Immobilien GmbH | 20.04.2004 | | x |
| VNG- Verbundnetz Gas AG/GDM/Genehmigungswesen | 30.03.2004 | | x |
| Zweckverband f. Wasserversorgung u. Abwasserbeseitigung | 21.04.2004 | x | |
| Dritte | Schreiben vom | Zu prüfende Belange die vorgetragen wurden | |
| | | Ja | Nein |
| NABU Landesverband Sachsen e.V. | 04.04.2004 | x | |
| Ökolöwe Umweltbund Leipzig e. V. | 05.04.2004 | x | |

Folgende 15 TÖBs erklärten, dass ihrerseits **keine Einwände** bestehen bzw. ihre Belange angemessen berücksichtigt oder nicht berührt wurden:

- o Autobahnamt Sachsen
- o Sächsisches Staatsministerium f. Wirtschaft u. Arbeit, Abt.6
- o Bundesvermögensamt Leipzig
- o Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
- o DSF Deutsche Flugsicherung GmbH
- o VNG- Verbundnetz Gas AG/ GDM/ Genehmigungswesen
- o Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien u. Baumanagement
- o MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH
- o BVVG NL Sachsen (Bodenverwertungs -und -verwaltungs GmbH)
- o Handwerkskammer zu Leipzig
- o Staatliches Amt für Ländliche Neuordnung
- o TLG Immobilien GmbH
- o Regierungspräsidium Dresden/ Luftfahrtbehörde
- o Flughafen Leipzig-Halle GmbH
- o Deutsche Bahn Netz AG

Die folgenden Anregungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Dritte wurden **berücksichtigt** und in den vorhabenbezogenen B-Plan eingearbeitet:

- Das **Bergamt Borna** verweist in seiner Stellungnahme vom 23.03.2004 darauf, dass das Planungsgebiet nach § 151 BBergG vollständig im Bereich einer Bergbauberechtigung liegt. Eine Baubeschränkung gemäß § 107, § 108, §109 des BBergG liegt aber nicht vor. Dieser Hinweis wurde in die vorliegende Begründung aufgenommen (s. *Pkt. 3.3. Alllasten und Bodenschutz* der Begründung)
- Die **envia Mitteldeutsche Energie AG** verweist in ihrer Stellungnahme vom 05.04.2004 darauf, dass der vorhandene Elt- Anschluss für eine erweiterte Versorgung nicht ausreicht und ein neuer Niederspannungsanschluss erforderlich ist. Der Hinweis wurde in die vorliegende Begründung aufgenommen vgl. *Pkt. 7.8. „Verkehrerschließung, Erschließung/Elektroenergie“* Der Nachweis wird während der Baugenehmigungsphase erbracht.
- Die **Industrie- und Handelskammer zu Leipzig** weist in ihrer Stellungnahme vom 19.04.2004 darauf hin, dass sie grundlegende Bedenken zu den Festlegungen in bezug auf die textlichen Festsetzungen unter *Pkt.1.1.1. nicht- zentrenrelevante Sortimente“* hegen. Dieser Hinweis wurde im *Pkt. 1.1.1. der textlichen Festsetzungen sowie im Pkt. 7.1.1. „Art der baulichen Nutzung“ der Begründung* berücksichtigt und konkretisiert.

- Das **Landesamt für Archäologie** verweist in seiner Stellungnahme vom 29.03.2004 darauf, dass im Bereich des Plangebietes archäologische Funde zu erwarten sind und deshalb vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten (betrifft auch Einzelbaugesuche) im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden muss. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die Vorhabensträgerin wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium. Der Hinweis wurde in die vorliegende Begründung aufgenommen (vgl. *Pkt. 3.2. Denkmalschutz bzw. Pkt.9.1.8.* der Begründung)
- Die **Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH** verweisen in ihrer Stellungnahme vom 20.04.2004 darauf, dass die Kläranlage Lindenthal derzeit hinsichtlich der Aufnahmefähigkeit von Schmutzwasser ausgelastet ist. Die Erweiterung der Kläranlage wird 2005 abgeschlossen sein. In den Prognosewerten für die Erweiterung der Kläranlagenkapazität wurde das B. Plangebiet Nr. 260 „Erweiterung des Baufachmarktes Lindenthal“ berücksichtigt. Der Bestandsschutz für vorhandene wasserwirtschaftliche Anlagen muss gewährleistet werden. Die Präzisierung der vorhandenen Anschlussnehmerverträge bezüglich der Einleitmengen an Schmutzwasser mit den Kommunalen Wasserwerken ist vorzunehmen. Der Hinweis bezüglich der Spitzenbedarfswerte für Trinkwasser wurde überarbeitet und geändert. Diese Hinweise wurden in die vorliegende Begründung aufgenommen (s. *Pkt. 7.8. „Verkehrerschließung, Erschließung“* der Begründung.)
- Die **Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH** weist in ihrer Stellungnahme vom 19.04.2004 darauf hin, dass der Baustoffhandel auch durch das ÖPNV erschlossen ist, dieser Hinweis wurde unter *Pkt. 7.7. „Verkehrerschließung, Erschließung“* der Begründung berücksichtigt und aufgenommen.
- Der **NABU** zweifelt in seiner Stellungnahme vom 04.04.2004 die Sinnhaftigkeit der Anlage des Kleingewässers an, da Wanderwechselbeziehungen von Lurchen über die Staatsstraße S1 zu erwarten sind. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt und Maßnahmen für Amphibienschutz bei evtl. Wanderwechselbeziehungen von Lurchen über die Staatsstraße S1 getroffen, vgl. *Pkt. 7.7.3.3. „Gestaltung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“* der Begründung sowie vgl. *Teil IV § S 3 im Durchführungsvertrag*.
Es wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Baumfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen dürfen. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt und in dem *Pkt.7.7. „Grünordnerische Festsetzungen“* der Begründung aufgenommen.
Es wird der Hinweis gegeben, dass die Realisierung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere der noch nicht zur Verfügung stehenden Flächen, im Durchführungsvertrag terminlich festgelegt werden soll. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt und in dem Durchführungsvertrag geregelt (vgl. *Teil IV § S 3 des Durchführungsvertrages*).
- Das **Regierungspräsidium Leipzig** verweist in seiner Stellungnahme vom 19.04.2004 darauf, dass durch die Vorhabenträgerin bisher nicht bekannt gewordene Altlasten oder von ihr bzw. einem von ihr Beauftragten verursachte schädliche Bodenveränderung gem. § 10 Abs. 2 SächsABG vom 20.05.1999 (Sächs.GVBl). S.262) der zuständigen unteren Umweltschutzbehörde (Stadt Leipzig) unverzüglich anzueignen sind. Der Hinweis wurde in die vorliegende Begründung aufgenommen (s. *Pkt. 3.3. „Altlasten und Bodenschutz“* der Begründung sowie in den Textlichen Festsetzungen *Hinweis Pkt. 4.*). Die Einordnung von Einzelhandel ist am Standort nur möglich, solange er nicht dem § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt, die textlichen Festsetzungen unter *Pkt. 1.1.1.* müssen eindeutiger auf Einzelhandel im Sinne Gewerbe jedweder Art kon-

cretisiert werden. Dieser Hinweis wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt und durch Ergänzungen in *Pkt. 7.1.1. „Art der baulichen Nutzung“* der Begründung weiter konkretisiert. Die gastronomische Einrichtung und Minigolfanlage dient hauptsächlich zur Versorgung der Mitarbeiter des Baufachmarktes (s. dazu *Pkt. 6.1. Stadtökologische Ziele/ Erlebnis u .Erholvorsorge*, *Pkt. 7.1.1. „Art der baulichen Nutzung“* der Begründung). Der Hinweis, den geplanten Erdwall außerhalb der 20 m (ausführlich dazu siehe Stellungnahme vom Straßenbauamt Leipzig) anzulegen wurde im Zusammenhang mit der Stellungnahme des Straßenbauamtes Leipzig in den *Pkt. 7.7. „Verkehrerschließung, Erschließung“* aufgenommen und in der Kartengrundlage geändert. Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass der vorhabenbezogene B-Plan mit den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lindenthal übereinstimmen muss. Der vorhabenbezogene B-Plan wurde gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Lindenthal entwickelt, vgl. *Pkt. 4.2. „Flächennutzungsplan“* der Begründung.

- Der **Regionale Planungsverband Westsachsen** weist in seiner Stellungnahme vom 19.04.2004 darauf hin, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten nicht zulässig sind, dieser Hinweis wurde bei den Festsetzungen berücksichtigt und durch Ergänzungen in *Pkt. 7.1.1. „Art der baulichen Nutzung“* der Begründung sowie in den textlichen Festsetzungen *Pkt. 1.1.1.* weiter konkretisiert. Es wird darauf hingewiesen, dass die gastronomische Einrichtung und Minigolfanlage städtebaulich nicht nachvollziehbar sind. Die gastronomische Einrichtung und die Minigolfanlage dienen hauptsächlich zur Versorgung der Mitarbeiter des Baufachmarktes (s. dazu *Pkt. 6.1. Stadtökologische Ziele/Erlebnis u .Erholvorsorge*, *Pkt. 7.1.1. „Art der baulichen Nutzung“*, *Pkt. 7.10. „Soziale Infrastruktur“* der Begründung).
- Das **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Gartenbau** verweist in seiner Stellungnahme vom 15.04.2004 darauf, dass die Gemarkung Breitenfeld großflächig drainiert ist. Der Hinweis wurde in die vorliegende Begründung aufgenommen (s. *Pkt. 3.3. „Altlasten und Bodenschutz“* der Begründung).
- Das **Staatliche Umweltfachamt Leipzig** verweist in seiner Stellungnahme vom 19.04.2004 darauf, dass die Ausgleichsflächen (M1 bis M3) in Anlehnung an das Leipziger Bewertungsmodell dem Biotoptyp/Nutzungstyp „Feldgehölze, Baumhecken“ mit 72 Wertepunkten zu hoch bewertet wurden, dieser Hinweis wurde berücksichtigt und neu bewertet. Die daraus entstehende Verschlechterung der Ausgleichssituation wurde im *Pkt. 9.5.2.2. „Schutzbezogene Auswertung innerhalb des Geltungsbereiches“* und in der Berechnung „*Tabelle Planung*“ behandelt. Die Pflanzliste wird gemäß standortgerechter, einheimischer Gehölze überarbeitet und neu eingereicht damit berücksichtigt. Der Hinweis zur ergänzenden Baugrunduntersuchung wurde in den *Pkt. 3.3. „Altlasten und Bodenschutz“* aufgenommen. Die Hinweise zum Verkehrslärm wurden in den *Pkt. 7.6. „Lärmschutzmaßnahmen“* (in Form von Festsetzungen) und in den *Durchführungsvertrag* übernommen. Die Hinweise zum Gewerbelärm fanden ebenfalls im *Pkt. 7.6. „Lärmschutzmaßnahmen“* und im *Durchführungsvertrag* sowie in dem *Pkt. 7.11. „Immissionsschutz ...“* Berücksichtigung.
- Das **Straßenbauamt Leipzig** verweist in seiner Stellungnahme vom 30.03.2004 darauf, dass längs der Staatsstraße S 1 (neu) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20,00 m nicht errichtet werden. Der Hinweis wurde in die vorliegende Begründung aufgenommen (s. *Pkt. 7.8. „Verkehrerschließung, Erschließung“* der Begründung). Der in der Planung dargestellte Wall wurde entsprechend geändert.
- Der **Zweckverband f. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung** weist in seiner Stellungnahme vom 21.04.2004 darauf hin, dass die Spitzenwerte für Trinkwasser zu hoch sind, sie wurden überarbeitet und geändert (s. *Pkt. 7.7. „Verkehrerschließung, Erschließung“* der Begründung.)

Die nachstehenden Hinweise aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden nach Abwägung **nicht berücksichtigt**, wurden **bereits berücksichtigt** oder sind **nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens**:

- Die **Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH** verweist in ihrer Stellungnahme vom 20.04.2004 darauf, dass im Baugebiet durch die Stilllegung der Braunkohletagebaue Breitenfeld und Delitzsch mit dem Ansteigen der Grundwasserstände zu rechnen ist und empfiehlt ein Gutachten dazu. In der vorliegenden Begründung wurde im Umweltbericht im *Pkt. 9.1.4. "Wasser"* dazu Stellung genommen, da bis 2010 auch mit weiteren Grundwassersenkungen zu rechnen ist, sollte dieser Hinweis während des Baugenehmigungsverfahrens Berücksichtigung finden und wird deshalb im B-Plan nicht berücksichtigt.

Der **Ökolöwe Umweltverbund Leipzig e.V.** weist in seiner Stellungnahme vom 05.04.2004 darauf hin, dass eine Erhöhung der Baumzahl von 1 Baum / 2 Stellflächen erfolgen soll. Dieser Hinweis konnte nur teilweise berücksichtigt werden. Die Kompromisslösung entspricht 1 Baum pro 3 Stellplätze. Eine Erhöhung der Baumzahl ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze nicht möglich, da ansonsten die Anzahl der Stellplätze für das Vorhaben insgesamt nicht mehr ausreicht. Daher werden zusätzlich 12 Bäume 2. Ordnung im MH und MG Baugebiet festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung 1.6.2). Der Begriff „Durchgrünung“ soll genauer definiert sowie keine nicht autochthonen Nadelgehölze gepflanzt werden. Dieser Hinweis ist bereits berücksichtigt, eine notwendige Überarbeitung der Pflanzliste wurde im Zusammenhang mit den Hinweisen durch das Amt für Umweltschutz geleistet. Die grünordnerischen Festsetzungen sind ausreichend definiert (vgl. Pkt. 7 der Begründung sowie Pkt. 1.6 der Festsetzungen). Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Ausgestaltung der Minigolfanlage so geschehen sollte, dass die späteren Nutzer keine Schäden an der umgebenden Flora anrichten. Dieser Hinweis ist bereits berücksichtigt. Die grünordnerischen Festsetzungen beinhalten eine entsprechende Integration der Minigolfanlage (vgl. Pkt. 7 der Begründung sowie Pkt.1.6 der Festsetzungen. Auch der Hinweis, Wände mit Fenstern und kleiner als 30 qm Fläche sollen eine Fassadenbegrünung erhalten, konnte keine Berücksichtigung finden. Diese Forderung ist technologisch nicht umsetzbar und wird dem Bestimmungszweck (äußere Besichtigungsmöglichkeit der Musterhäuser) nicht gerecht.

- Das **Regierungspräsidium Leipzig** verweist in seiner Stellungnahme vom 19.04.2004 darauf, dass der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung erfolgen muss. Die Anschließung an die öffentliche Abfallentsorgung ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens (wird durch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften der Stadt geregelt) und wird deshalb im B-Plan nicht berücksichtigt. Der Grünordnungsplan ist bereits vollinhaltlich in die Festsetzungen übernommen wurden, damit ist dieser Hinweis bereits berücksichtigt. Im Bereich des vorhabenbezogenen B-Planes ist die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 2 Abs. 5 BauGB erlassenen Verordnung gebunden. In der Konkretisierung des Vorhabens erwiesen sich die Festsetzungen MG und MH als notwendig. Die Forderung, dass die Festsetzungen ausschließlich den Vorschriften des BauGB entsprechen müssen wird daher nicht berücksichtigt.
- Das **Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Abteilung Bau** weist in seiner Stellungnahme vom 25.03.2004 darauf hin, dass für anzusiedelnde Unternehmen Projektunterlagen über die Arbeitsstätten, in denen Arbeitnehmer beschäftigt werden, zur Stellungnahme an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Abteilung Bau einzureichen sind. Diese Beteiligung erfolgt während des Bauantragverfahrens und wird deshalb im B-Plan nicht berücksichtigt
- Die **Stadtreinigung Leipzig, Abteilung Abfallentsorgung** weist in ihrer Stellungnahme vom 16.04.2004 darauf hin, dass in der weiteren Planungsphase die Fahrkur-

ven für 3- achsige Abfallsammelfahrzeuge entsprechend zu berücksichtigen sind. Gemäß Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Leipzig vom 17.09.2003 müssen sämtliche Zufahrtswege für Abfallsammelfahrzeuge 3,25 m breit und so befestigt sein, dass sie mit einer Gesamtlast von 26 t und einer maximalen Achslast von 18 t dauernd befahren werden können. Durchfahrten benötigen eine lichte Höhe von 4,20 m. Dieser Hinweis wird in der Planung nicht berücksichtigt. Es trifft nur zu, wenn Müllfahrzeuge ins Grundstück selbst fahren, es wird an die bestehende Entsorgungsstruktur über die Salzstraße angebunden.

10.2. Öffentliche Auslegung

In der 62. Ratsversammlung vom 07.07.2004 wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 260 „Erweiterung Baufachmarkt – Lindenthal“ gefasst.

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung fand in der Zeit vom 20.07. – 19.08.2004 im Neuen Rathaus, Stadtplanungsamt vor dem Zimmer 499 statt. Während der öffentlichen Auslegung kamen keine Anregungen von Bürgern und Dritten. 9 Träger öffentlicher Belange (TÖB) gaben eine erneute Stellungnahme zum überarbeiteten ausgelegten vorhabenbezogenen B- Plan Nr. 260 ab. In der folgenden Tabelle sind die eingegangenen Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren aufgelistet.

| Institution (TÖB) | Schreiben vom | Zu prüfende Belange die vorgetragen wurden | |
|---|---------------|--|------|
| | | Ja | Nein |
| CDMcom Gesellschaft f. Dokumentation u. Telekommunikation | 03.08.2004 | | x |
| Gemeinde Rackwitz | 20.07.2004 | | x |
| Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) | 09.07.2004 | | x |
| Regierungspräsidium Leipzig | 18.08.2004 | x | |
| Regionaler Planungsverband Westsachsen | 09.08.2004 | | x |
| Staatliches Umweltfachamt Leipzig | 19.07.2004 | x | |
| Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Niederlassung Leipzig I | 27.07.2004 | | x |
| Stadtreinigung Leipzig | 29.07.2004 | x | |
| Straßenbauamt Leipzig | 21.07.2004 | | x |

Folgende Träger öffentlicher Belange (TÖB) erklärten, dass ihrerseits **keine Einwände** zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der TÖB Beteiligung bestehen bzw. ihre Belange angemessen berücksichtigt oder nicht berührt wurden:

- CDMcom Gesellschaft f. Dokumentation u. Telekommunikation
- Gemeinde Rackwitz
- Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB)
- Regionaler Planungsverband Westsachsen
- Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Niederlassung Leipzig
- Straßenbauamt Leipzig

Die nachstehenden Hinweise aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden im Rahmen der Abwägung **nur teilweise berücksichtigt, nicht berücksichtigt, bereits berücksichtigt** oder **sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens**.

Das **Regierungspräsidium Leipzig** weist in seiner Stellungnahme vom 18.08.2004 darauf hin, dass drei der vier definierten Maßgaben aus der Stellungnahme vom 19.04.2004 in der Planüberarbeitung Berücksichtigung fanden (vgl. Pkt. 10.1 "Trägerbeteiligungen"). Aber eine mögliche Unverträglichkeit der geplanten öffentlichen Gastronomie sowie der Sport-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen mit der Regionalplanung/Flächennutzungsplanung besteht. Dieser Hinweis ist bereits berücksichtigt Anlagen für kulturelle Zwecke sind im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig und auch nur dann, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Ziel der Planung ist die Kapazitätserweiterung des Baufachmarktes die auch die Sicherstellung der gastronomischen Versorgung der Mitarbeiter und Besucher beinhaltet. Der Baufachmarkt liegt an dem Ringradweg zum Schladitzer See, mit der öffentlichen zusätzlichen Nutzung des Imbiss sowie der Freizeiteinrichtungen wird eine Integration zur Folgelandschaft Schladitzer See und Leipziger Norden geschaffen. Die geplante Minigolfanlage dient gleichzeitig der Präsentation von Bauprodukten und Baumaterialien sowie neuen Trends der Gartengestaltung und entspricht somit der Zweckbestimmung des Baugebietes. Daher ist eine Verträglichkeit mit den Zielen des Flächennutzungsplanes (Erweiterung Baufachmarktes) und der Regionalplanung gegeben.

Das **Staatliche Umweltfachamt Leipzig** verweist in seiner Stellungnahme vom 19.07.2004 darauf, sofern die Anregungen und Hinweise aus der vorangegangenen Stellungnahme vom 19.04.2004 berücksichtigt wurden, keine Bedenken gegen die Änderungen im überarbeiteten vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 260 bestehen. Sachverhalte aus der Stellungnahme vom 19.04.2004:

Es werden detaillierte Hinweise zum Verkehrslärm gegeben. Diese Hinweise sind bereits berücksichtigt und übernommen, vgl. Pkt. 7.6. „Lärmschutzmaßnahmen“ der Begründung sowie vgl. textliche Festsetzungen Pkt. 1.5. „Lärmschutzmaßnahmen“ und vgl. § V 3 *Durchführungsvertrag*. Es werden detaillierte Hinweise zum Gewerbelärm gegeben Diese Hinweise sind bereits berücksichtigt und übernommen vgl. Pkt.7.6. „Lärmschutzmaßnahmen“, vgl. Pkt. 7.11. „Immissionsschutz.“ der Begründung. Die Ausgleichsflächen (M1 bis M3) wurden in Anlehnung an das Leipziger Bewertungsmodell dem Biotoptyp/Nutzungstyp „Feldgehölze, Baumhecken“ mit 72 Wertepunkten zu hoch bewertet. Dieser Hinweis ist bereits berücksichtigt und eine neue Bewertung vorgenommen. Die daraus entstehende Verschlechterung der Ausgleichssituation wurde im Pkt. 9.5.2.2. „Schutzbezogene Auswertung innerhalb des Geltungsbereiches“ und in der Berechnung „Tabelle Planung“ der Begründung behandelt. vgl. § V 3 *Durchführungsvertrag*.

Eine Überarbeitung der Gehölz – Pflanzliste ist zwingend notwendig. Dieser Hinweis ist bereits berücksichtigt und übernommen. Die Pflanzliste wurde gem. standortgerechter, einheimischer Gehölze überarbeitet und neu eingereicht und vgl. auch Pkt. 7.7.3.2. „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ der Begründung.

Es sind Wanderwechselbeziehungen von Lurchen über die Staatsstraße S1 zu erwarten. Dieser Hinweis ist berücksichtigt und Maßnahmen für Amphibienschutz bei evtl. Wanderwechselbeziehungen von Lurchen über die Staatsstraße S1 getroffen, vgl. Pkt. 7.7.3.3. „Gestaltung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ der Begründung sowie vgl. *Durchführungsvertrag*. (vgl. Pkt. 10.1. "Trägerbeteiligungen" und Tabelle für den Abwägungsvorschlag). Der Hinweis zur ergänzenden Baugrunduntersuchung, weil der Boden aus fein- bis gemischtkörnigen Geschiebelehm-/mergel nur eingeschränkt versickerungsfähig ist, ist bereits berücksichtigt und wurde in den Pkt. 3.3. „Altlasten und Bodenschutz“ aufgenommen.

Die **Stadtreinigung Leipzig** verweist in ihrer Stellungnahme vom 29.07.2004 auf ihre Anregungen aus der vorangegangenen Stellungnahme vom 16.04.2004. Dass in der

weiteren Planungsphase die Fahrkurven für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge entsprechend zu berücksichtigen sind. Gemäß Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Leipzig vom 17.09.2003 müssen sämtliche Zufahrtswege für Abfallsammelfahrzeuge 3,25 m breit und so befestigt sein, dass sie mit einer Gesamtlast v. 26 t u. e. max. Achslast v. 18 t dauernd befahren werden können. Durchfahrten benötigen eine lichte Höhe v. 4,20m. Dieser Hinweis ist bereits berücksichtigt. Es wird an die bestehende Entsorgungsstruktur über die Salzstraße angebunden. (vgl. Pkt. 10.1. „Trägerbeteiligung“)

11. Planvollzug / Kosten

Zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der grünordnerischen Maßnahmen wurde mit der Vorhabenträgerin und Eigentümerin der Flächen ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser legt u.a. die etappenweise Erweiterung fest. Die verkehrs- und medientechnische Erschließung als Voraussetzung für die Realisierung des Bauvorhabens wird, soweit noch nicht vollständig vorhanden, durch die Vorhabenträgerin und Eigentümerin finanziert.

Für die Stadt Leipzig entstehen durch das Vorhaben weder Herstellungskosten noch Folgekosten.

12. Städtebauliche Kennzahlen

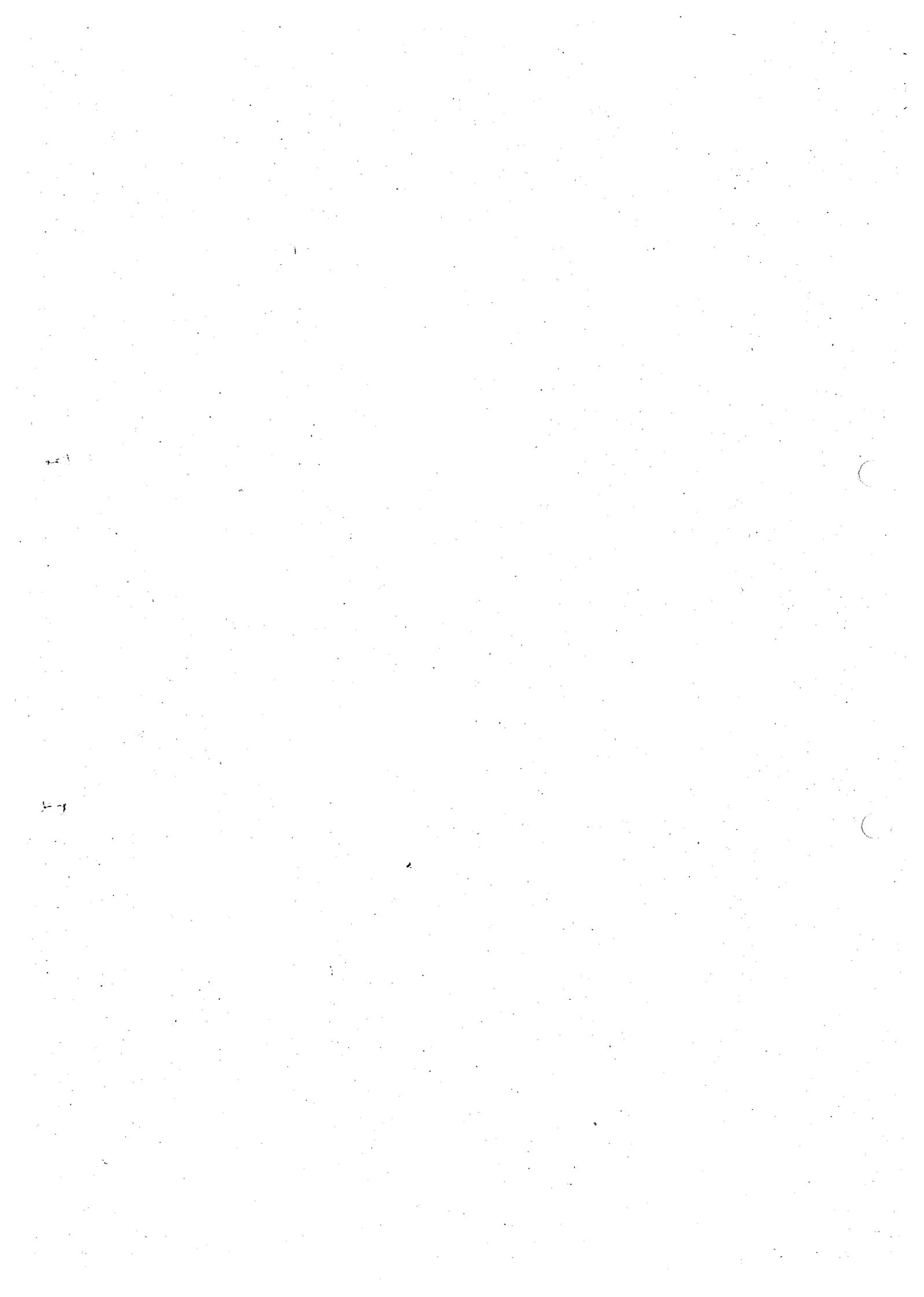
| | qm | % |
|---------------------------------------|------------|--------|
| Plangebiet gesamt: | ca. 42.863 | 100 |
| davon: | | |
| - Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen | ca. 19.493 | ca. 45 |
| - Überbaubare / befestigte Flächen | ca. 17.656 | ca. 42 |
| - Nicht überbaubare Flächen | ca. 5.754 | ca. 13 |

Leipzig, den 17.12.09

Kunz

Kunz

Leiter des Stadtplanungsamtes



ANHANG PFLANZLISTE

- Empfehlung für zu verwendende Pflanzen -

Für die Ausgleichsplantzungen (M 1, M 2, M 3, M 4)

18 Laubbäume

⇒ Hochstamm – Stammumfang: 2 x v. mB , STU 14 – 16 cm,

- | | |
|-----------------------|------------|
| 1. Carpinus betulus | Hainbuche |
| 2. Quercus robur | Stieleiche |
| 3. Acer campestre | Feldahorn |
| 4. Fraxinus excelsior | Esche |

Sträucher in Arten

⇒ Sträucher, 1 bis 2x verpflanzt, 1 Strauch je 4 qm

- | | |
|-----------------------|---|
| 1. Crataegus spec. | Weißdorn-Arten |
| 2. Rosa canina | Wildrose wird im Plangebiet M 2 gepflanzt |
| 3. Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| 4. Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| 5. Rhamnus frangula | Faulbaum |
| 6. Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| 7. Prunus spinosa | Schlehe |
| 8. Tamarix tetrandra | Tamariske |
| 9. Ligustrum vulgare | Liguster |
| 10. Lonicera tatarica | Heckenkirsche |

Der Gartenbaubetrieb – Baumschule Leipzig, Herr J. Balke, empfiehlt speziell für dieses Anpflanzgebiet die o. g. vorwiegend stärker wachsenden Gehölze, Vogelschutzarten und Arten, die sich trotz extensiver Pflege durchsetzen können. Es wird weiter empfohlen, dass keine Gräser und Stauden gepflanzt werden, da diese sich besser selbst ansiedeln sollen.

PFLANZLISTE

Für die Stellplatzbegrünung

- ⇒ Mittlere Höhe – Stammumfang: 3 x v. mB , STU 16 – 18 cm,
- ⇒ Bäume Cornus mas Kornelkirsche Höhe max. 3,5m

Die standortgerechten Gehölze gemäß der Pflanzliste der Stadt Leipzig (Grünflächenamt) zeigen für diesen vorhandenen Bodentyp keine Bäume auf, welche eine maximale Wuchshöhe von 3,50 m aufweisen. Daher wird die obige Baumart mit o. aufgeführter maximaler Wuchshöhe empfohlen.

Bei Verwendung dieser Baumart muss die maximale Wuchshöhe von 3,50 m in der intensiven Pflege kontrolliert und mittels Verschnitt eingehalten werden.

Fassadenbegrünung

- | | |
|------------------------------|------------------------------|
| 1. Clematis vitalba | Waldrebe |
| 2. Falopila auberti | Schling – Knöterich |
| 3. Hedera helix | Efeu (selbstklimmend) |
| 4. Humulus lupulus | Hopfen |
| 5. Lonicera caprifolium | Jelänger – jelibeer |
| 6. Parthenocissus quinifolia | Wilder Wein (selbstklimmend) |
| 7. Rosa ssp. | Kletterrosen |
| 8. Rubus fruticosus | Kletter – Brombeere |

Pflanzqualität:

- Bäume 2. Ordnung, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm,
 - Bäume 3. Ordnung, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm,
- [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB]