B e g r ü n d u n g

z u m

v o r z e i t i g e n B e b a u u n g s p l a n

"Industriegebiet Nord an der Geschwister-Scholl-Straße"

mit integriertem Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften

G e m e i n d e M i l t i t z

Kreis Leipziger Land
Freistaat Sachsen

E - 117

1. Vorbemerkungen

1.1. Zielstellung

Für ein ca. 3,1 ha großes Gebiet im nördlichen Territorium des Betriebsgeländes der Miltitz Duft und Aroma GmbH i.L. ist ein vorzeitiger Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Vorausetzungen für Ansiedlung industrieller Gewerbebetriebe zu schaffen.
In einem Industriegebiet liegend - mit kurzen Anbindungen an die Bundesstraße B 181 und über diese an die Bundesautobahnen A 9 und A 14 als überörtliche Verkehrsnetze - ist das Plangebiet für eine derartige Nutzung geeignet. Die derzeit devastierte Fläche mit teilweise erheblichen Bodenkontaminierungen wird damit für gewerbliche Zwecke revitalisiert.

1.2. Begründung des Planverfahrens

Die Gemeindevertretung von Miltitz hat am 17.10.1990 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Nach der Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange und seiner öffentlichen Auslage im Sommer 1993 ist ein solcher konzeptioneller Planungsstand erreicht worden, daß vorzeitige Bebauungspläne sowie Vorhaben- und Erschliessungspläne aufgestellt werden können, die den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Miltitz mit Stand vom November 1994 ist das Werksgelände der Miltitz Duft und Aroma GmbH i.L. als Industriegebiet dargestellt. Das erfolgte, weil die vorhandenen Betriebsanlagen dem Bestandsschutz unterliegen und es im Interesse der Miltitzer Gemeinde liegt, das Territorium für die bestehende Nutzung - aber auch für neue industrielle Ansiedlungen - zu erhalten. Die damit verbundene Konfliktsituation mit dem westlich der Geschwister-Scholl-Straße befindlichen Misch- und Wohngebieten muß entweder durch zusätzliche Immissionsschutzmaßnahmen oder im Zuge der zu erwartenden und dem Immissionsschutz entgegenkommenden technologischen Verfahrensmodernisierung entschärft werden.
Ein weiterer Grund zum Erhalt des Industriegeländes der Miltitz Duft und Aroma GmbH i.L. ist seine schon angesprochene günstige Verkehrslage. Zur Revitalisierung des derzeit in größerem Umfange stillgelegten Industrieareals wird eine gewerbliche Neugliederung für neu anzusiedelnde Unternehmen notwendig.
Deshalb sind unverzüglich die planungsrechtlichen und erschließungsstechnischen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu schaffen. Dabei sind die Erfordernisse des Umwelt- und Immissionsschutzes sowie die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Ebenso ist die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen vorzubereiten und zu sichern bzw. ihre Ausführung durch Dritte gemäß § 124 Absatz 1 BauGB vertraglich zu binden. Diese auch vor der Gemeinde Miltitz stehenden Aufgaben sind bei sparsamsten Landverbrauch vorzunehmen. Deshalb müssen diese Bemühungen auch auf Grundstücke mit schon brachliegenden Industrieanlagen ausgerichtet werden, um diese baldmöglich für neue gewerbliche Nutzungen zu aktivieren. Diese Aufgabenstellung ist insbesondere für Miltitz eine zwingende Notwendigkeit, weil mit der Eingrenzung des Miltitzer Siedlungsraumes durch die

Abgabe von rd. 164 ha vor 1990 an Leipzig die Möglichkeiten für extensive Gewerbeflächen erheblich eingeschränkt sind. In Kenntnis dieser Sachlage hat die Gemeindevertretung von Miltitz am 27.05.1993 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für ein Betonwerk der Fa. Engel & Leonhardt GmbH & Co. auf dem Plangebiet im Norden des Ortsteiles Kleinmiltitz beschlossen.
Obwohl auf der Grundlage des im Frühjahr 1995 Rechtskraft erlangten Vorhaben- und Erschließungsplanes die immisionsschutzrechtliche Genehmigung gemäß den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes im gleichen Jahr erteilt wurde, kam das Vorhaben infolge der veränderten marktwirtschaftlichen Bedingungen während des über zwei Jahre dauernden Plan- und Genehmigungsverfahrens nicht mehr zur Ausführung. Im Zuge der vorab erlaubten Aufschlußarbeiten für das Betonwerk wurde der größte Teil des Plangebietes für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet und ein großer Teil der vorhandenen Pioniergehölzgesellschaft gefällt sowie der Mutterboden abgeschoben.
Außerdem ist eine Trafostation mit einer Leistung von 630 KVA an der südlichen Geltungsbereichsgrenze errichtet worden. Mit dem Bebauungsplan soll das gegenwärtig brachliegende und durch die genehmigte Abholzung der Gehölze devastierte Gelände durch eine eingeschränkte industrielle Nutzung revitalisiert werden. Am 26.06.1996 billigte der Gemeinderat Miltitz den ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes und bestimmte ihn in der Zeit vom 17.07.1996 bis zum 19.08.1996 zur öffentlichen Auslegung.
Die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange sind zeitgleich am Planverfahren beteiligt worden. In der dabei abgegebenen landesplanerischen Stellungnahme des Regierungspräsidiums wurde vom Referat Bauplanungs- und Bauordnungsrecht hingewiesen, daß eine Nutzungseinschränkung des festgesetzten Industriegebietes nur in einem Teilbereich der Satzung möglich ist, jedoch nicht im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Dadurch würde die grundsätzlich zulässige Nutzungsart "Industriegebiet" in unzulässiger Weise geändert. Der Bebauungsplan wurde deshalb so überarbeitet, indem der westliche Planbereich als eingeschränktes und das restliche Plangebiet als uneingeschränktes Industriegebiet festgesetzt ist. Im eingeschränkten Industriegebiet sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
Im Zusammenhang mit der Planänderung wurde außerdem die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung überarbeitet und der ökologische Ausgangszustand vor Beginn der Erschließungsarbeiten für das ursprünglich vorgesehene Betonwerk zugrundegelegt.

Der Gemeinderat Miltitz billigte in seiner öffentlichen Sitzung am 23. Oktober 1996 den überarbeiteten Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung und bestimmte ihn zur erneuten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 18.11.1996 bis zum 20.12.1996.
Die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden wiederum gleichzeitig am Planverfahren beteiligt. Nachdem der Gemeinderat am 29.01.1997 die eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise abgewogen hatte, beschloß er am 26.02.1997 die Satzung für den Bebauungsplan.

2. Erläuterungen zum vorzeitiger Bebauungsplan
2.1. Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich rd. 1,2 km nördlich vom Zentrum der Gemeinde an der Geschwister-Scholl-Straße, liegt in der Gemarkung Kleinmiltitz und umfaßt die Flurstücke 62/4 und 63/4. Es wird im Westen von der Geschwister-Scholl-Straße (K 197), im Norden sowie Osten von der Gemarkungsgrenze und im Süden von der US-amerikanischen Fa. Bell Flavors & Fragrances Inc. begrenzt.
Die Fläche dieses gemeindeperipheren Territoriums beträgt rd. 3,1 ha. Östlich von der westlichen Geltungsbereichsgrenze und zu dieser fast parallel verläuft eine unterirdische Abwasserfreispiegelleitung NW 400 der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWWL) in die unweit der Gemeindegrenze auf Lindennaundorfer Gebiet gelegene Abwasserpumpstation. Parallel zu ihr verlaufen zwei 10 kV-Kabel der Westsächsichen Energie AG (WESAG).
Für eventuelle Umverlegungsmaßnahmen am Nieder- und Mittelspannungsnetz der WESAG infolge von Baumaßnahmen ist der Betriebsbereich Nord, Querstraße 15-17 in 04103 Leipzig, Telefon 0341 1207348, zu konsultieren. Dies gilt auch bei Veränderungen in der Tiefenlage der Kabel. Weiterhin unterqueren zwei Rohwasserleitungen DN 400 und DN 250 der Miltitz Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH in paralleler Lage das Plangebiet fast diagonal von Nordwest nach Südost. Die Leitung mit dem kleineren Durchmesser ist stillgelegt und kann zurückgebaut werden.
Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in der Nähe der nördlichen Grundstücksgrenze die Ferngasleitung Nr. 26 (DN 300) der Verbundnetz Gas AG. Sollte die nördliche Begrenzung des Geltungsbereiches durch jegliche Maßnahmen bzw. Aktivitäten in Richtung der Ferngasleitung überschritten werden (z.B. bei Erschließungsarbeiten, Ver- und Entsorgungsleitungen) sind diese der Verbundnetz Gas AG, Liebigstraße (PSF 1149) in 04426 Böhlitz-Ehrenberg; Telefon 0341 443-01, Telefax 0341 4512094 gesondert zur Stellungnahme bzw. Genehmigung einzureichen.
Diese Auflage ist als Hinweis im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Als weitere Besonderheit ist zu verzeichnen, daß sich das Plangebiet in der archäologisch relevanten Besiedlungseinheit der östlichen Zschampertterrasse befindet. Zur Sicherung eventuell freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde ist sofort das Landesamt für Archäologie Sachsen, Telefon: 0351 8144-50, zu informieren. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern (siehe hierzu auch § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Topographisch ist das Gelände im wesentlichen ebenflächig und bewegt sich im Mittel bei etwa 117,00 m über NN. Wegen Altlasten bestehen zwei konkrete Flächen auf dem Areal. Sie befinden sich an der südlichen Geltungsbereichsgrenze in Form eines Trockenbeetes der Nähe angelegten und noch betriebenen Absetzbeckens einschließlich der zugehörigen Klärschlammdeponie. Beide Anlagen sind beseitigt worden.
Die Größe der kontaminierten Gebiete beträgt 2471,3 qm. Die Auswertung der zur Erkundung des Altlastenverdachtes vorgenommenen orientierenden Untersuchungen durch das Staatliche Umweltfachamt Leipzig, ergab einen Sanierungsbedarf für diese

Flächen. Die daraufhin geforderten vertiefenden Untersuchungen wurden nach Abstimmung mit dem Umweltfachamt durchgeführt und aus ihnen eine Sanierungskonzeption abgeleitet. Als kostengünstige Lösung zur Sicherung der Altlast sieht sie eine Versiegelung des kontaminierten Erdreiches vor. Deshalb wurde für die im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB ausgewiesenen Flächen festgesetzt, daß eine vollständige Versiegelung bzw. Abdichtung gegen das Eindringen von Niederschlagswasser erforderlich ist.
Weiterhin müssen zur längerfristigen Überwachung der Grundwasserkontamination am Standort, zur Erfolgskontrolle der festgesetzten Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen und zur Überprüfung der Grundwasserentwicklung drei Grundwassermeßstellen errichtet werden.
Bohrziel und Ausbau der Meßstellen sind mit Stelle für Gebietsgeologie beim Staatlichen Umweltfachamt Leipzig, Bautzner Straße 67, 04347 Leipzig, Telefon 0341 2421-285, Fax: 0341 2421-0 abzustimmen. Das Plangebiet ist der örtlich zuständigen Behörde nicht als munitionsverseucht bekannt. Ein Absuchen des Baugeländes wird aus diesem Grund für nicht erforderlich gehalten.
Das Auffinden einzelner Munitionskörper ist aber bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen. Deshalb ist bei jeglichen Munitionsfunden die Polizeidirektion Zentrale Dienste - Kampfmittelbeseitigungsdienst - in Dresden, Telefon 0351 8501450 oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

2.2. Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes werden Industriegebiete gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.V.m. § 9 Absatz 1 bis 3 BauNVO mit folgenden Maßen der Bebauung festgesetzt:

- Grundflächenzahl	GRZ = 0,8
- Geschoßflächenzahl	GFZ = 2,4
- Traufhöhe (maximal)	= 130,0 m über NN.

Zur Berücksichtigung des städtebaulichen Charakters des Ortsteiles Kleinmiltitz wurden für die geplanten Baukörper eine Obergrenze für die Traufhöhe festgesetzt. Sie beachtet natürlich auch die Nutzeranforderungen und die vorhandene bauliche Situation des im Süden befindlichen Industrieareals. Mit der Festsetzung als Industriegebiet sind damit gewerbliche Ansiedlungen zulässig, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
Das sind insbesondere Betriebe und Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen. Bei Antragstellung überprüft die zuständige Immissionsschutzbehörde in jedem Einzelfall die Einhaltung dieser Vorschrift.
Vorsorglich ist zum Schutz des westlich der Geschwister-Scholl-Straße vorhandenen Mischgebietes der westliche Satzungsbereich mit einer Tiefe von 26,5 m als eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 4, 5 und 9, § 9 Absatz 1 bis 3 BauNVO festgesetzt. In dessen überbaubaren Flächen sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
Durch die Festsetzung, daß die Hauptfirstrichtung dieser Gebäude in Nord-Süd-Richtung gebaut werden müssen und daß sie

mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen müssen, wirken sie schallabschirmend gegenüber möglicher Lärmquellen in den östlichen Industriegebieten. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB i.V.m. § 12 Absatz 6 BauNVO ist außerdem für diese mit GIe ausgewiesenen überbaubaren Flächen festgesetzt worden, daß die Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragenzufahrten und Tiefgaragenausfahrten auf der Ostseite der Gebäude anzuordnen sind.

2.3. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Geschwister-Scholl-Straße (K 197) an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. In südlicher Richtung ist über die Geschwister-Scholl-Straße, den Auenweg und die Schulstraße nach knapp zwei Kilometern die Stadtgrenze von Leipzig (Grünau) zu erreichen.
Nachteilig ist hierbei, daß mit dem gewerblichen Fahrverkehr der Ortsteil Kleinmiltitz belastet wird. Erschwerend kommt der niveaugleiche Übergang über die Eisenbahnstrecke Leipzig - Weißenfels hinzu. Nach Norden hin gelangt man nach fünf Kilometern zur Bundesstraße B 181 in der Gemeinde Dölzig. Von dort beträgt die Entfernung bis zur Anschlußstelle Leipzig-West/ Merseburg der Bundesautobahn A 9 München - Berlin nur 2,5 km.
Nach weiteren neun Kilometern in nördliche Richtung ist auch schnell die A 14 Halle - Dresden über das Schkeuditzer Kreuz erreicht. An der Kreuzung dieser beiden Autobahnen befindet sich auch der Flughafen Leipzig/Halle. Da das ursprünglich geplante öffentliche Straßennetz in Form der "Schimmelstraße" für die infolge der gegenwärtigen Privatisierung des Betriebsgeländes der Miltitz Duft und Aroma GmbH i.L. entstandenen und entstehenden neuen Betriebsgrundstücke nicht realisiert wird, erfolgt die verkehrliche Anbindung des Plangebietes in Form einer unmittelbaren Zu- und Abfahrt an die Geschwister-Scholl-Straße.
Mit der jetzigen Werkseinfahrt zur Miltitz Duft & Aroma GmbH i.L. und der bestehenden Zufahrt zum Betriebsgelände der Fa. Bell Flavors sowie der künftigen Straßenanbindung zum Plangebiet entstehen maximal drei Ein- bzw. Ausfahrten zum bzw. vom Industriegelände.
Die dabei vorhandenen Knotenabstände zueinander sind hinreichend groß, so daß der Verkehrsfluß auf der Geschwister-Scholl-Straße nicht gestört wird. Damit wird im Prinzip die analoge Situation geschaffen, die mit der ursprünglichen Schimmelstraßenplanung und einer weiteren möglichen Straßenanbindung gegenüber der Friedrich-Ludwig-Straße auch drei Anschlußknoten für das Industriegebiet vorsah. Gegen diese Knotenanzahl und ihren Abständen zueinander waren sowohl vom Straßenbauamt als auch vom Kreisstraßenamt in ihren Stellungnahmen 08.11.1994/29.02.1996 zur Planung der Schimmelstraße keine Bedenken erhoben worden. Allerdings wird ein vierter Straßenanschluß nicht genehmigungsfähig sein. Er ist aber auch nicht notwendig.
Eine weitere Straßenerschließung für das Betriebsgelände der Fa. Bell Flavors ist sicher für eine mögliche weitere Grundstücksverwertung sinnvoll und vernünftig, aber von diesem Unternehmen überhaupt nicht gewollt, wie seiner Stellungnahme vom 04.03.1996 zum inzwischen beendeten Planverfahren für die

Schimmelstraße zu entnehmen ist. Die Anbindung des Plangebietes an die Geschwister-Scholl-Straße vollzieht sich über eine etwa mittig angeordnete und geradlinig in östliche Richtung verlaufende Planstraße. Ihre Breite von 5,5 m sichert den Begegnungsfall Lkw/Lkw. An ihrem östlichen Ende befindet sich eine hinreichend dimensionierte Wendeanlage für den schweren Lkw-Verkehr. An der südlichen Seite ist ein behindertengerechter Fußweg von 2,0 m Breite angeordnet. Die Gestaltung der neuen Einmündung erfolgt nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte RAS-K-1. Im Zuge der Kreisstraße ist dabei die Anordnung eines gesonderten Linksabbiegestreifens notwendig.
Um die damit eventuell erforderliche Straßenaufweitung einschließlich der Schleppkurven und Sichtfelder zu sichern, wurde die Geschwister-Scholl-Straße im Einmündungsbereich der Planstraße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.
Die gegebenenfalls notwendige Verbreiterung der Geschwister-Scholl-Straße erfolgt zu Lasten des Flurstückes 63/4 im Plangebiet. Vor Baubeginn ist zwischen dem künftigen Baulastträger der Planstraße (Gemeinde Miltitz) und dem Landkreis Leipziger Land eine Vereinbarung über die Herstellung des neuen Knotenpunktes abzuschließen.
Weitere Einfahrten auf die Grundstücke direkt von der Geschwister-Scholl-Straße oder Ausfahrten von den Grundstücken direkt auf diese Straße ist durch Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 und Nummer 11 BauGB nicht zulässig. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden dem Straßenbauamt die Unterlagen gemäß den Richtlinien für die Gestaltung von einheitlichen Entwurfsunterlagen im Straßenbau (RE 1985) einschließlich der Kostenberechnung für die Straßenumbaumaßnahmen nach AKS 1985 zur Prüfung und Bestätigung vorgelegt.

Der private ruhende Verkehr ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen durch ausreichende Stellplätze zu bewältigen. Eine exakte Einschätzung der Stellplatzanzahl kann erst im Rahmen der Bauantragstellung zu den Einzelobjekten in Abhängigkeit der konkreten Nutzer erfolgen. Durch das festgesetzte Anpflanzen eines Laubbaumes je vier nicht überdachter Pkw-Stellplätze werden die Stellplätze unterbrochen und schaffen mit den landschaftsgestaltenden Außenanlagen und den Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung vorhandener Gehölze ein eingegrüntes Industriegelände. Die Aufstandsflächen der ebenerdigen und nicht überdachten Pkw-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.
Zulässig sind Schotterrasen, Rasengitterplatten mit Bewuchs in den Gitterzwischenräumen oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen. Der zur biologischen Behandlung des Regenwassers erforderliche Bewuchs bei den festgesetzten Ausführungsarten für die Stellplätze ist dauerhaft zu erhalten.
Der Anschluß des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr wird über mehrere Straßenbahnlinien der Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) hergestellt. In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich südöstlich vom Planbereich auf Miltitzer Gebiet deren Endstelle. Von dort ist das Plangebiet über den Schwarzen Weg und die Geschwister-Scholl-Straße zu erreichen. Aus-

serdem liegt die Gemeinde Miltitz an der Eisenbahnlinie Leipzig - Weißenfels - Erfurt und besitzt einen eigenen Bahnhof, der sich südlich des Industriegeländes befindet. Durch die alle zwei Stunden verkehrenden Regionalzüge ist ein Erreichen des S-Bahnnetzes von Leipzig einschließlich des Hauptbahnhofes dieser Stadt möglich.

2.4. Umweltverträglichkeit

2.4.1. Naturraumausstattung

Vegetation

Das Plangebiet befindet sich in einem weitgehend devastierten Zustand, der infolge der weiter vorn schon beschriebenen genehmigten Aufschlußarbeiten für das ursprünglich geplante Betonwerk verursacht worden ist. Nur im nordwestlichen Eckbereich ist auf einer Restfläche von rd. 2.100 qm die in den letzten 20 bis 30 Jahren entstandene waldtypische Pioniervegetation verblieben.
Vor Beginn der Erschließungsarbeiten für das Betonwerk nahm diese Waldgesellschaft immerhin eine Fläche von 20.480 qm ein[1)]. Der verbliebene Waldmantel ist bedingt als Einstands- und Rückzugsgebiet für Niederwild anzusehen. Damit kommt ihm eine ökologische Bedeutung zu. An Gehölzen dominieren der Spitz- und Bergahorn sowie Zitterpappeln, einzelne Sandbirken und Stieleichen. Der im gesamten Wäldchen im Unterwuchs dominierende Strauch ist die Schneebeere. Mit mehreren Pflanzen treten die verwilderten Sträucher Deutzie, Berberitze, Liguster und am Nordrand die Mahonie auf. Das südliche Gebiet mit einer Fläche von rd. 28.580 qm ist durch die Abholzung des größten Teils der ehemaligen Waldgesellschaft sowie durch die vorgenommene Abschiebung des Mutterbodens gekennzeichnet und kann deshalb als devastiert bezeichnet werden. Dieses Areal nimmt fast 84 % des Plangebietes ein. Früher waren dort neben dem Wald eine kurzlebige Ruderalflur (6.900 qm) und eine unbegrünte Deponie (1.700 qm) sowie verschiedenartig versiegelte Flächen (1.600 qm) anzutreffen.

Fauna

Der restliche Waldmantel bietet für eine ganze Reihe von Singvogelarten ein Rückzugsgebiet. Durch seine dichte Strauchschicht sind gute Nistmöglichkeiten gegeben. Begünstigend wirkt auch die vorhandene Umzäunung, die den Gehölzbestand vor regelmäßiger anthropogener Störung schützt. Beobachtet wurden Kohl- und Blaumeisen. Weiterhin sind Amseln und Stieglitze sowie Saatkrähen und Elstern vertreten.

Geologie

Die Miltitzer Gegend ist Teil der Leipziger Tieflandsbucht. Die Oberflächen sind demgemäß eben bis leicht wellig mit Höhen um 120 m über NN. Von Süden nach Norden fließt durch die Ebene das Flüßchen Zschampert. Die oberflächengeologische Situation ist eiszeitlich geprägt. Miltitz liegt nahe der westlichen Flanke des Endmoränenzuges, der sich von Rückmarsdorf her (Sandberg, Wachberg) nach Süden vorbei an Lausen und Albersdorf hinzieht und dann nach Südwest abbiegt und bis in die Gegend von Lützen verfolgt werden kann. Dieser Hügelzug besteht größtenteils aus Schmelzwassersanden. Darunter folgt

---

1) Betonwerk Miltitz, Grünordnungsplan, Verkehrs- und Ingenieurbau Consult GmbH Potsdam, März 1994.

die saalekaltzeitliche Grundmoräne mit Geschiebelehm/Geschiebemergel. Das Liegende des Geschiebelehms/-mergels bildet der sogenannte Elsterschotter, eine saalekaltzeitliche Bildung. Dieser Schotter liegt auf der Grundmoräne der 1. Eiszeit, der Elsterkaltzeit. Die Mächtigkeit des gesamten pleistozänen Komplexes dürfte ca. 12 bis 15 m betragen. Ein erstelltes Baugrundgutachten[2)] weist für das Plangebiet folgende Bodenklassifikationen auf:

Schicht 1 (Oberboden):
Der Oberboden lagert zwischen 0,1 und 0,3 m mächtig und beinhaltet bindige Lockergesteine in Form von Schluff und lößähnlichem Auelehm, der auch feinsandige und humose Anteile aufweist. Er kann in der Regel auch lokal geringfügige Auffüllungen (Schlacke) enthalten. Die Farbgebung variiert zwischen schwarz und dunkelgrau.
Die Lagerung ist als locker zu bezeichnen. Aufgrund der schon erwähnten Erdarbeiten ist der Oberboden größtenteils nicht mehr vorhanden.

Schicht 2 (saale- und weichselglaziale Bildungen):
Diese glazialen Bildungen bestehen generell aus bindigen Lockergesteinen und sind durchschnittlich 1,7 bis 2,0 m mächtig. Dabei bildet der Schluff die Hauptkomponente. Eingelagert sind geringe Bestandteile der Sand-und Kieskorn-Fraktion sowie Tone. Diese Bildungen sind nicht kalkhaltig. Ihre Farbgebung variiert zwischen dunkelbraun, graubraun bis braun. Die Konsistenz ist oberflächennah als weich, darunter generell als weich bis steif zu bezeichnen.

Schicht 3 (quartäre Hauptterrasse):
Hierbei handelt es sich um ein Gemisch von Sanden und Kiesen mit einer Mächtigkeit von etwa 4,5 m. Die Kornverteilung reicht von Feinsand bis Grobkies. Vereinzelt wurden auch Korngrößen erbohrt, die der Fraktion Steine zuzuordnen sind. Schluffige bzw. tonige Bestandteile sind nur lokal nachzuweisen. Die Farbgebung variiert zwischen braun und gelbbraun. Die Lagerung ist als mitteldicht zu bezeichnen.

Schicht 4 (elsterglaziale Grundmoräne):
Diese Schicht bildet das Liegende aller Bohrungen. Sie besteht aus halbfestem bis festem bindigen Lockergestein. Diese wird oberhalb von entkalkten Schluffen mit eingelagerten Sand- und Kieskern gebildet (Geschiebelehm). Dicht darunter lagert der schluffig, tonige, ebenfalls Geschiebe enthaltende äußerst kalkhaltige Geschiebemergel. Ist der Geschiebelehm von brauner Farbgebung, so sieht der Geschiebemergel hell- bis dunkelgrau aus.
Der erkundete Baugrund ist für die Gründung der geplanten Hochbauten und verkehrstechnischen Anlagen gut geeignet, da er dafür die notwendigen Tragfähigkeitseigenschaften aufweist. Das Grundwasser wurde generell in der Schicht 3 angeschnitten.
Dabei schwankt der Grundwasserspiegel im Anschnitt zwischen 112,45 m und 113,55 über NN, als etwa 3,5 bis 4,5 unter der Geländeoberfläche. Unter Beachtung der langjährigen und jahreszeitlichen Schwankungen der Grundwasseroberfläche ist

---

2) Betonwerk Miltitz, Baugrundgutachten, Verkehrs- und Ingenieurbau Consult GmbH Potsdam, 06.05.1994.

jedoch von einem höchsten Grundwasserstand im Nordosten des Plangebietes von 114,00 m über NN und im Süswesten von 114,50 m über NN auszugehen.

Klima:
Im betrachteten Gebiet herrscht ein subkontinentales Binnentiefklima des Leipziger Landes westlicher Prägung. Das kommt auch durch die mittlere jährliche Windverteilung im Raum Miltitz zum Ausdruck. Als Hauptwindrichtung dominiert der Sektor Süd bis West.
Die nachfolgende Tabelle benennt die mittleren gemessenen Werte der Lufttemperatur und des Niederschlags in Schkeuditz. Dieser Meßpunkt ist auch repräsentativ für Miltitz.

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni
Temperatur (°C)	- 0,5	0,1	3,4	7,8	12,5	16,4
Niederschlag (mm)	31	29	33	40	49	66
	Juli	**August**	**Sept.**	**Okt.**	**Nov.**	**Dez.**
Temperatur (°C)	17,8	17,3	13,8	9,2	4,5	1,4
Niederschlag (mm)	63	60	45	43	35	35

Die mittleren Lufttemperaturen liegen im Januar bei Werten zwischen 0°C bis -1°C und im Juli bei 18°C bis 19°C. Mit 529 mm Niederschlag pro Jahr kann von einem recht trockenen Gebiet gesprochen werden. Dabei sind der Herbst und Frühwinter besonders niederschlagsarm.
In diesem Zeitraum fallen nur ca. 30 mm bis 50 mm Niederschlag pro Monat. Generell beträgt die Rate der Trockenmonate (September bis Januar) mehr als 60 %.

2.4.2. Grünordnung

Der erweiterte Planungsraum ist durch Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Das Industriegelände wird nur von wenigen ökologisch relevanten Biotopen umgeben. So sind keine Schutzgebiete und geschützten Biotope nach dem Sächsischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) vorhanden. Das Planungsgebiet liegt außerhalb bestehender Trinkwasserschutzzonen. Die zu erwartende Überbauung und Versiegelung des weitgehend unversiegelten Plangebietes stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der auszugleichen ist. Deshalb wurden grünordnerische Maßnahmen im Sinne eines Grünordnungsplanes erarbeitet, die festgesetzter Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
Ihr Schwerpunkt konzentriert sich auf den Erhalt des verbliebenen Waldsaumes. Um einer Verkahlung entgegenzuwirken, wird eine Unterpflanzung mit Gehölzarten vorgenommen, die bereits im Unterwuchs anzutreffen und standortgerecht sind. Dadurch wird das weitere Verbreiten vorhandener und nicht standortgerechter, insbesondere unerwünschter Ziergehölze, zurückgedrängt. Somit kommt es zu keiner Verfremdung des Bestandes, sondern zu einer Aufwertung des Biotopes. Weiterhin wird durch eine Heckenanpflanzung an der Nord- und Ostseite des

Plangebietes in Form eines freiwachsenden Gehölzstreifens eine wirkungsvolle Abschirmung gegenüber der dort beginnenden freien Landschaft angestrebt. Insgesamt sind folgende grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 7 Absatz 2 SächsNatSchG integriert worden:

1. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in dem gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB ausgewiesenen Areal für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gemäß Planeintrag eine Unterpflanzung mit Sträuchern aus der Artenliste 1 vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die noch vorhandenen Ziergehölze sind schrittweise zu entfernen.
2. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entsprechend dem Planeintrag eine freiwachsende Hecke mit Gehölzen aus der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
3. In der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Gehölze und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten.
4. Die gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB ausgewiesenen vorhandenen Bäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen. Es gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen". Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Bäume sind rechtzeitig mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.
5. Der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 12 BauGB festgesetzte Regenwasserteich mit der Funktion eines Löschwasserbehälters ist in naturnaher Bauweise anzulegen. Entsprechend dem Planeintrag sind an der Südseite der gesamten Regenwasserbehandlungsanlage Bäume und Sträucher zu pflanzen, wobei eine Veränderung der ausgewiesenen Standorte bis maximal 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl zulässig ist. Die Auswahl der Bäume hat aus der Artenliste 1 zu erfolgen. Die Sträucher sind aus den nachfolgend aufgeführten Arten auszuwählen. Straucharten: Salweide (Salix caprea), Mandelweide (Salix triandra), Purpurweide (Salix purpurea); Pflanzqualität: Strauch, zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch. Notwendig werdende Räumungen im Regenwasserteich sind räumlich und zeitlich in Abschnitten durchzuführen, um Rückzugsgebiete für die Fauna zu gewährleisten.
6. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB ist entsprechend dem Planeintrag an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine freiwachsende Hecke mit Gehölzen aus der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
7. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind entsprechend dem Planeintrag an der westlichen Geltungsbereichsgrenze an der Geschwister-Scholl-Straße Sträucher zu pflanzen, wobei eine Veränderung der ausgewiesenen Pflanzstandorte bis maximal 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl zulässig ist. Die Auswahl der Gehölze hat aus der Artenliste 1 zu erfolgen.

8. Garagen und Carports sowie Giebelflächen und Fassaden ohne Gliederung oder baulicher Gestaltung sind mit Arten aus der Artenliste 2 zu begrünen.
9. Je vier nicht überdachter Pkw-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Auswahl der Gehölze hat aus der Artenliste 1 erfolgen. Für die Bäume ist eine offene Bodenfläche von mindestens 4 qm vorzusehen.
10. Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Ein Drittel dieser Flächen ist mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen. Ziergehölze dürfen einen Anteil von 30 % der Anpflanzungen nicht überschreiten.
11. Die ebenerdigen und nicht überdachten Pkw-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengitterplatten mit Bewuchs in den Gitterzwischenräumen oder Öko-Pflaster mit Rasenfugen. Der zur biologischen Behandlung des Regenwassers erforderliche Bewuchs bei den im Satz 2 festgesetzten Ausführungsarten für die Stellplätze ist dauerhaft zu erhalten.
12. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Miltitz und dem Erschließungsträger ist dieser zu verpflichten, einen einmaligen Beitrag in Höhe von 77.300,00 DM (in Worten: siebenundsiebzigtausenddreihundert Deutsche Mark) an die Gemeinde Miltitz für den vollständigen Ausgleich des Eingriffes in den Natur- und Klimahaushalt infolge der Baumaßnahmen zu zahlen. Dieser Betrag ist für mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Landschafts- und Naturschutzvorhaben im Territorium der Gemeinde Miltitz zu verwenden. Im Vertrag sind die mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Maßnahmen, deren Orte und die Zeiträume für die Ausführung zu vereinbaren.

Artenliste 1

Bäume:		Sträucher :		Weitere Arten:	
Stieleiche	(Quercus robur)	Salweide	(Salix caprea)	Hasel	(Corylus avellana)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Schlehe	(Prunus spinosa)	Himbeere	(Rubus idaeus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)	Roter Holunder	(Sambucus racemosa)	Wildapfel	(Malus silvestris)
Winterlinde	(Tilia cordata)	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Wildbirne	(Pyrus communis)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Brombeere	(Rubus fruticosus agg.)		
Obstbäume als Hochstamm veredelt:		Eingr. Weißdorn	(Crataegus monogyna)		
Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche		Zweigr.Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)		
		Einh. Wildrosen	(Rosa spp.)		

Als Hecken sind zu pflanzen:
Weißdornarten (Crataegus monogyna)
(Crataegus oxyacantha)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Pflanzqualität für die Gehölze: Bäume : Hochstamm, zweimal verpflanzt, 8 bis 10 cm Stammumfang.
Sträucher: zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch.

Artenliste 2

Waldrebe	(Clematis vitalba)	Efeu	(Hedera helix)	Deutsches Geißblatt	(Lonicera periclymenum)
Italienisches	(Lonicera caprifolium)	Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)	Kletterrosen	(Rosa spec.)

Zur Bilanzierung der Eingriffsfolgen wurden die Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes Hessen herangezogen. Die nachfolgende Flächenbilanz zeigt in einer detaillierten Übersicht den Bestand vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen für das ursprünglich

geplante Betonwerk und nach der Planungsmaßnahme und den Ausgleich, der durch das Planvorhaben erfolgt. Als Eingangsgröße

Flächenbilanz zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (nach Hessischem Naturschutzgesetz)
Bezeichnung der Maßnahme: Bebauungsplan Industriegebiet Nord an der Geschwister-Scholl-Straße in 04205 Miltitz
Landkreis Leipziger Land, Freistaat Sachsen

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m^2	Flächenanteil (m^2) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	nach Maßnahme	Biotopwert vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4	
Bestand:						
01.152 Pionierwald, naturnah	32	20.480	2.100	655.360	67.200	
04.120 Einzelbäume, standortgerecht	31	240	240	7.440	7.440	
09.120 kurzlebige Ruderalfluren	23	6.900		158.700		
10.430 Deponie	14	1.700		23.800		
10.510 sehr stark versiegelt Flächen	3	1.445		4.335		
10.710 Dachflächen, nicht gegrünt	3	155		465		
Ausgleich:						
02.400 Hecken/Gebüschpflanzung, einheimisch, standortgerecht	27		1.820		49.140	
05.332 Regenwasserteich, naturnah	47		610		28.670	
10.510 sehr stark versiegelte Fläche (Planstraße)	3		1.970		5.910	
10.510 sehr stark versiegelte Flächen(Altlasten)	3		2.475		7.425	
10.520 nahezu versiegelte Flächen (Freiflächen)	3		3.205		9.615	
10.520 nahezu versiegelte Flächen (Regenfangbekken)	3		500		1.500	
10.540 Befestigte und begrünte Flächen mit Rasengittersteinen (Stellplätze)	7		2.000		14.000	
10.710 Dachflächen, nicht begrünt	3		16.000		48.000	
Summe/übertrag		30.920	30.920	850.100	238.900 (28,1 %)	Bei 0,62 DM/ Wertpunkt ergibt sich eine Abgabe von rd. **378.944,00 DM**
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 für Gesamtmaßnahme				**Biotopwertdifferenz: - 611.200**		

in die Bilanzierung ist also nicht der jetzt vorhandene devastierte Zustand eingegangen. Sowohl die Nutzungs- bzw. Biotoptypen des Bestandes als auch die des angestrebten Ausgleiches werden mit Punkten entsprechend der verwendeten Richtlinie bewertet.
Aus der eventuellen negativen Biotopwertdifferenz wird in Hessen die mögliche finanzielle Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft bemessen. Dabei werden gemäß der Hessischen Richtlinie 0,62 DM je Wertpunkt zum Ansatz gebracht. Aus der nach dieser Richtlinie aufgestellten Bilanz ist erkennbar, daß der Eingriff in die Natur und Landschaft mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes bei weitem nicht ausgeglichen werden kann. Deshalb ist ein finanzieller Beitrag zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt zu bemessen.
Deren Höhe wird in Anlehnung an die Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Naturschutz-Ausgleichsverordnung - NatSchAVO) berechnet. Aus

der nachstehenden Biotopbilanz ist ablesbar, daß sich die Biotopwertpunkte des Plangebiet durch die Entwicklung zum Industriegebiet auf 19,7 % reduzieren. Die entsprechend der

Biotopbilanz auf der Grundlage der Sächsischen Naturschutz-Ausgleichsverordnung (NatSchAVO)

Istzustand	Größe qm	Kategorie	Wertzahl	Punkte
Versiegelte Flächen	3.300	A0	0	0
Ruderalflächen	6.900	A7	0,7	4.830
Pionierwald, Einzelbäume	20.720	A8 + B3	1,0	20.720
Summe	30.920			25.550

Zustand Planung	Größe qm	Kategorie	Wertzahl	Punkte
Hecken,Gebüschpflanzungen, einheimisch	1.820	A8 + B3	1,0	1.820
Regenwasserteich, naturnah	610	A5	0,5	305
Planstraße, versiegelte altlastenflächen, Dachflächen	20.445	A0	0	0
wasserdurchlässige Freiflächen, Rasengitterflächen, Regenfangbecken	5.705	A1	0,1	571
Pionierwald, Einzelbäume	2.340	A8 + B3	1,0	2.340
Summe	30.920			5.036

NatSchAVO mit 10 zu multiplizierende Differenz zwischen den Gesamtflächenwerten des Ist- und des Planungszustandes führt zu einer Größenordnung von 205.140 Punkten. Dieser Betrag ist die vorläufige Höhe der in Deutsche Mark zu entrichtenden Abgabe.
Je Quadratmeter Plangebietsfläche entsteht damit eine spezifische Abgabe von 6,63 DM. Mit dem Eingriff werden überwiegend Funktionen des Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt beeinträchtigt. Damit gelten gemäß der NatSchAVO für die Höhe der Abgabe als Grenzwerte ein Mindestbetrag von 1 DM und ein Höchstbetrag von 5 DM pro Quadratmeter der in Anspruch genommenen Fläche.
Es handelt sich bei dem Satzungsgebiet um ein Vorhaben, das in besonderem Maße dem öffentlichen Interesse dient, weil mit der Planungsabsicht die bereits devastierte Fläche einer Nutzung zugeführt wird, die neue Arbeitsplätze in Miltitz schaffen und einen Impuls für weitere gewerbliche und industrielle Ansiedlungen im sich südlich anschließenden und teilweise brachliegenden Werksgelände des ehemaligen Chemischen Kombinates Miltitz initiieren soll. Darüber hinaus wird erst mit der Besiedlung des Plangebietes die Versiegelung der bekannten Altlastenflächen ermöglicht und somit eine besondere Auflage des Umweltschutzes erfüllt. Diese Gesichtspunkte sind bei der Festsetzung der Abgabe dahingehend berücksichtigt worden, indem je Quadratmeter Plangebietsfläche 2,50 DM

angesetzt wurden. Als Gesamtsumme ergibt sich damit ein Betrag in Höhe von 77.300,00 DM, der wie in der oben angeführten textlichen Festsetzung Nr. 12 zur Grünordnung formuliert, für Landschafts- und Naturschutzvorhaben im Territorium der Gemeinde Miltitz zu verwenden ist.

2.4.3. Immissionsschutz

Durch die Ansiedlung gewerblicher Unternehmen ist mit einem erhöhten Fahrzeugaufkommen für An- und Abtransporte in der Zeit von 6^{00} bis 22^{00} Uhr zu rechnen. Eine vorgenommene Untersuchung der Schallemissionen[3)] für das immissionsschutzrechtlich genehmigte Betonwerk ergab, daß durch den Betrieb der Anlage einschließlich des zusätzlichen Verkehrs mit täglich 20 bis 30 Lkw für An- und Abtransporte die durch VDI 2058 bzw. TA Lärm vorgegebenen Richtwerte für die Beurteilung von Arbeits- und Verkehrslärm in der Nachbarschaft nicht erreicht oder überschritten werden. Eine weitere lärmtechnische Untersuchung[4)] gemäß § 2 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für die Einmündungsbereiche der geplanten Schimmelstraße führte zu dem Ergebnis, daß im Vergleich der Beurteilungspegel des Verkehrslärms der vorgesehenen Schimmelstraße mit dem Grenzwerten der 16. BImSchV die Grenzwerte für Wohn- bzw. Mischgebiete unterschritten werden. In dieser Untersuchung ist von einer täglichen Verkehrsbewegung von durchschnittlich 450 Kfz-Fahrten, davon 150 Lkw-Fahrten, ausgegangen worden.
Eine Größenordnung, die das wesentlich kleinere Plangebiet mit rd. einem Achtel des Industriegeländes des ehemaligen Chemischen Kombinates Miltitz nie erreichen kann. Durch den Verkehr auf der Geschwister-Scholl-Straße sind die dabei betrachteten Immissionspunkte bereits so stark vorbelastet (z.B. 72 dB(A) am Tage), daß die Geräuschimmissionen durch die Anschlußbereiche der Schimmelstraße keinen wirksamen Beitrag zur Gesamtgeräuschsituation an den Immissionsorten liefern.
Aus Lärmschutzgründen bestehen daher keine Bedenken gegen die Ausweisung des Plangebietes als Industriegebiet. Dennoch ist - wie bereits erwähnt - zum Schutz des westlich der Geschwister-Scholl-Straße vorhandenen Mischgebietes der westliche Satzungsbereich mit einer Tiefe von 26,5 m als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. In dessen überbaubaren Flächen sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit mindestens zwei Vollgeschossen zulässig. Durch die Festsetzung, daß die Hauptfirstrichtung dieser Gebäude in Nord-Süd-Richtung gebaut werden müssen, wirken sie zusätzlich schallabschirmend gegenüber möglicher Lärmquellen in den östlichen Industriegebieten.
In den mit GIe ausgewiesenen überbaubaren Flächen ist überdies festgesetzt worden, daß die Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragenzufahrten und Tiefgaragenausfahrten auf der Ostseite der Gebäude anzuordnen sind. Wie ebenfalls weiter vorn schon aufgeführt, sind im festgesetzten Industriegebiet

---

3) Betonwerk Miltitz, Untersuchung der Schallemission, Verkehrs- und Ingenieurbau Consult GmbH Potsdam, Februar 1994.

4) Bericht vom 31.01.1996 über die zu erwartenden Geräuschimmissionen beim Neubau einer Straße im Rahmen des Bebauungsplanes "Schimmelstraße" in 04205 Miltitz. TÜV Ostdeutschland Sicherheit und Umweltschutz GmbH, Abt. Immissionsschutz, Köthener Straße 33, 06118 Halle (Anlage 1 zur Begründung).

unzulässig sind. Das sind insbesondere Betriebe und Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen. Bei Antragstellung überprüft die zuständige Immissionsschutzbehörde in jedem Einzelfall die Einhaltung dieser Vorschrift.
Damit wird auch das jeweilige Schutzbedürfnis der Nachbarschaft beachtet. Weiterhin ist zur Verminderung der Luftschadstoffbelastung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 BauGB festgesetzt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohlen, Braunkohlen oder Koks bzw. Briketts für Feuerungsanlagen nicht zulässig ist. Außerdem wird empfohlen

- bei den geplanten Gebäuden eine verbesserte Wärmedämmung und effiziente Heizsysteme nach dem neuesten Stand der Technik einzusetzen.
- die Errichtung einer zentralen Nahwärmeversorgung mit eventueller Kraft-Wärme-Kopplung als energetisch, ökonomisch und immissionsschutzgünstigere Variante gegenüber Einzelfeuerungsanlagen zu bevorzugen.
- bei nicht genehmigungsbedürftigen Feuerungsanlagen auf Heizöl EL (schwefelarm, 0,2 % Schwefel) oder Gas zu orientieren.

Außerdem ist im Bebauungsplan der Hinweis aufgeführt, daß zur Verminderung von Lärmimmissionen während der Bauarbeiten Baumaschinen einzusetzen sind, die der 15. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Baumaschinenlärm-VO - 15. BImSchV) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, daß der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet ist.
Nachtarbeit sollte deshalb in der Zeit von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr ausgeschlossen werden.

2.4.4. Bodenschutz

Wie schon weiter vorn dargelegt, sind Teile des Plangebietes im Altlastenkataster des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig geführt. Im einzelnen handelt es sich um

- Klärschlammdeponie/Absetzbecken (Trockenbeet) R: 4517700.

Zum Standort liegen dem Umweltfachamt Untersuchungsberichte zur Erkundung auf der Stufe der orientierenden Untersuchung vor. Entsprechend den Untersuchungen wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplan ein bestehender Sanierungsbedarf abgeleitet. Im Trockenbeet wurden Klärschlämme entwässert und luftgetrocknet. Nach dem Trocknen wurden die Klärschlämme auf der Klärschlammdeponie abgelagert. Diese nahm eine Fläche von 1.725 qm ein.
Beide Kontaminationsquellen sind inzwischen beseitigt worden. Eine vorgenommene vertiefende Altlastenuntersuchung[5)] erarbeitete zum Schutz des Bodens das nachfolgende Sanierungskonzept, das von der zuständigen Umweltschutzbehörde im Landratsamt Leipziger Land für die beiden kontaminierten Bereiche bestätigt wurde.

---

5) Betonwerk Miltitz, Bericht zur Altlastenuntersuchung, Verkehrs- und Ingenieurbau Consult GmbH Potsdam, März 1994.

Ehemaliges Trockenbeet
Der anstehende Boden ist durch die bisherige Nutzung belastet. Die analysierten Parameter bewegen sich aber in einer Größenordnung, die unterhalb der vom Umweltfachamt Leipzig vorgebenen Prüf- bzw. Maßnahmewerte liegen. Demnach besteht formal für diesen Bodenbereich kein Handlungsbedarf. Durch die nachrichtlich übernommene Festsetzung der Flächenversiegelung wird ein Kontakt zwischen Mensch und Boden vollständig verhindert.

Ehemalige Klärschlammdeponie
Im obersten Bodenbereich wurden sehr hohe Belastungen nachgewiesen. Deshalb ist die Vermutung naheliegend, daß der Klärschlamm nicht restlos beseitigt ist. Durch die ebenfalls festgesetzte Flächenversiegelung wird auf kostengünstigem Weg die Gefahrenabwehr für die menschliche Gesundheit entsprechend der Altlastengesetzgebung gesichert.

Weiterhin müssen zur längerfristigen Überwachung der Grundwasserkontamination am Standort, zur Erfolgskontrolle der festgesetzten Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen und zur Überprüfung der Grundwasserentwicklung drei Grundwassermeßstellen errichtet werden.
Wie vorn schon dargelegt sind hierfür Abstimmungen mit dem Staatlichen Umweltfachamt Leipzig notwendig.

Diese Lösung der Altlastenproblematik ermöglicht es den Investoren, das bisherige Industriegelände zu nutzen. Dies stoppt den Trend, Industrie auf der "grünen Wiese" anzusiedeln und ökologisch wertvollen Lebensraum zu vernichten. Zusätzlich wird zum Schutz des Bodens auf folgende Vorschriften hingewiesen (siehe hierzu auch die §§ 8, 9 und 10 des Ersten Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 12.08.1991 - EGAB):
Mit der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen ist die Massenbilanz über den anfallenden Erdaushub vorzulegen und durch Aussagen über die Verwendung des gewonnenen Mutter- und Mineralbodens zu ergänzen. Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub zu trennen, ebenso zu lagern und separat wieder einzubauen. Aushub und Einbau des Bodens dürfen wegen der Gefahr der nachhaltigen Strukturzerstörung nicht im nassen Zustand erfolgen. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen. Eventuelle Bodenbelastungen im Plangebiet sind dem Landratsamt Leipziger Land, Referat Altlasten, auf der Grundlage des § 10 Absatz III EGAB unverzüglich zu melden, damit die erforderlichen Maßnahmen gemäß § 9 EGAB eingeleitet werden können. Unbelastetes und belastetes Material muß getrennt und letzteres entsprechend der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan (nachfolgend LEP genannt) vom 16.08.1994, Punkt III 1 sowie Punkt III 18.1.4.5 einer Sanierung zugeführt werden.
Nur in begründeten Ausnahmefällen ist eine ordnungsgemäße Entsorgung vorzusehen. Für die gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB festgesetzte Fläche muß eine Separierung der Aushubmassen vorgenommen werden. Nachweislich unkontaminiertes Abbruchmaterial nicht umnutzbarer baulicher Anlagen ist gemäß LEP, Punkt III 18.1.3.5 soweit wie möglich einer Verwertung

zuzuführen, wobei das Material beim Abbruch getrennt zu erfassen ist. Die zu erarbeitende Abrißkonzeption ist der zuständigen Verwaltungsbehörde zuzustellen. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) darf wegen der Versauerungs- und Nährstoff- bzw. Tonverlagerungsgefahr nur bis zu einer Höhe von maximal 2 m erfolgen. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben und sind nach Bauabschluß zu beseitigen.
Die Bauarbeiten sind so zu organisieren, daß für Baustelleneinrichtungen bereits versiegelte Flächen genutzt werden.

2.6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Gas und Fernmeldeeinrichtungen bzw. die Entsorgung des Abwasser wird durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe sichergestellt, bzw. durch Erschließungsträger vorgenommen. Für die Erschließungskonzeption können folgende Aussagen gemacht werden:

Trinkwasser
Der mittlere Stundenverbrauch (ohne Löschwasserbedarf) beträgt etwa 1,5 l/s und kann gemäß den Stellungnahmen der KWWL vom 30.10.1996 und 10.12.1996 durch einen Anschluß an die westlich in der Geschwister-Scholl-Straße vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 gedeckt werden.

Schmutzwasser
Der Schmutzwasseranfall beträgt rd. 1,3 bis 1,5 l/s. Er wird entsprechend den oben angeführten Stellungnahmen der KWWL im Trennsystem über die vorhandene Leitung DN 400/600 der Pumpstation Miltitz zugeleitet.

Regenwasserentsorgung und Löschwasserversorgung
Das Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen sowie von den gewerblich genutzten Grundstücken in einer Menge von rd. 172 l/s wird nach dem Spülstoßverfahren einem Regenwasserfangbecken (Volumen 30 cbm) mit vorgeschaltetem Trennbauwerk zugeführt.
Dabei wird die Regenwassermenge, die bei einem Niederschlagsereignis während der ersten 15 Minuten anfällt, im Regenfangbecken gespeichert und danach zur Behandlung in die Kläranlage Rosental über die vorhandene Abwasserleitung DN 400/600 und die Abwasserpumpstation Miltitz eingeleitet. Die Ableitung des eventuell weiter anfallenden Niederschlagswassers nach diesem ersten Spülstoß erfolgt in einen nachgeordneten Regenwasserteich mit einem Speichervolumen von 400 cbm. Weil die geforderte Löschwassermenge von 192 cbm/h für zwei Stunden (= 384 cbm) nicht vollständig aus dem bestehenden Trink- sowie Brauchwassernetz geliefert werden kann, ist der Regenwasserteich als Löschwasserbehälter gemäß DIN 14210 auszubilden und zu betreiben.
Dieser erhält einen Notüberlauf in die südlich des Plangebietes vorhandene Regenwasserleitung DN 400 mit Ablauf in den Zschampert. Mit dieser sicheren Ableitung des Regenwassers wird das Überlaufen des Feuerlöschteiches verhindert. Zur Deckung des Löschwasserbedarfes muß im Löschwasserteich eine

ständige Mindestwassermenge von 288 cbm vorhanden sein. Diese Größenordnung sichert die Hälfte des benötigten Löschwassers und beachtet außerdem eine Wasserreserve und den möglichen Wasserverlust durch die eventuelle Eisbildung im Winter. Die andere Hälfte der gesamten geforderten Löschwassermenge, also mindestens 192 cbm, muß als Wasser mit einem Druck von ca. 3,0 bar über Hydranten bereitgestellt werden. Diese Menge wird entsprechend dem Angebot der Miltitz Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH als Eigentümer und Betreiber des vorhandenen Brauchwassernetzes im bestehenden Miltitzer Industriegelände über den rd. 30 m hohen und firmeneigenen Brauchwasserturm durch dieses Unternehmen bereitgestellt[6)]. Das lieferbare Brauchwasser kann auch für das Auffüllen des Löschwasserteiches in der niederschlagsarmen Zeit verwendet werden.

Für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist ein Erschließungsvertrag mit den KWWL erforderlich, der nach Rechtskraft des Bebauungsplanes abzuschließen ist. In diesem werden u.a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Ver- und Entsorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme geregelt.

Elektroversorgung
Wie bereits weiter vorn erwähnt, befindet sich im südlichen Plangebiet die für das geplante Betonwerk errichtete Transformatorenstation mit einer Leistung von 630 KVA. Sie wurde im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Der Aufbau des neuen inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der künftigen Abnehmer durch die WESAG als örtlichen Energieversorger.
Dazu ist von ihnen ein offizieller Antrag auf Versorgung bei der WESAG zustellen, der bewirkt, daß es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Gasversorgung
Grundsätzlich ist die Erdgasversorgung möglich. Sobald die Verbraucherkennzahlen bekannt sind, werden sie im Rahmen der Erschließungsplanung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes dem zuständigen örtlichen Versorgungsunternehmen, der Erdgas Westsachsen GmbH, zur Einleitung der erforderlichen Maßnahmen vorgelegt.

Fernmeldetechnische Versorgung:
Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen an den Fernmeldeanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Bezirksbüro Zugangsnetze 73, Thomas-Müntzer-Straße 1 in 04420 Leipzig-Lausen, Telefon: 0341 4265010, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Erschließungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschliessungsmaßnahmen im Plangebiet der Niederlassung 1 Leipzig der

---

6) Siehe Anlage 2 zur Begründung.

Deutschen Telekom AG, 04095 Leipzig, so früh wie möglich, mindestens zwölf Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Müllberäumung:
Die Beseitigung des Haus- und Sperrmülls von den im Plangebiet liegenden Grundstücken betreibt eine von der Gemeinde Miltitz beauftragte Firma entsprechend der seit dem 01.01.1995 rechtskräftigen Satzung des Kreises Leipziger Land.

3. Sicherung der Bauleitplanung und rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen. Bei der Sicherung der Flächen zur Durchführung der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes - z.B. für Verkehrs- und Versorgungsanlagen, Verkehrsgrünflächen, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind - kann § 24 BauGB (Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde) Anwendung finden.

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189).
2. Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06. Mai 1993 (BGBl. S. 622).
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der seit 27.01.1990 geltenden Neufassung (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), verkündet am 22.01.1991.
5. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261) in der seit 26.07.1994 geltenden Fassung (SächsGVBl. S. 1401).
6. Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), verkündet am 16.03.1993, geändert am 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261).
7. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 16.12.1992 (SächsGVBl. S. 571) in der seit 26.07.1994 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1994 (SächsGVBl. S. 1601), berichtigt am 20.02.1995 (SächsGVBl. S. 106).
8. Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12.08.1991 (SächsGVBl. S. 306), verkündet am 20.08.1991, geändert am 04.07.1994 (SächsGVBl. S. 1261).

Miltitz, den 23. Oktober 1996/26. Februar 1997

Walther
Bürgermeister

Heinz Walther
Bürgermeister