GEMEINDE SEEHAUSEN

Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grün-
ordnungsplan

„Nr. 17 -Gewerbege-
biet Bergweg“

GEFERTIGT: 23.05.1995

GEÄNDERT: 01.08.1995

ANLAGE

Bebauungsplan vom 23.05.1995
geändert am 01.08.1995

WEIDLEPLAN LEIPZIG

Weidleplan Grün / Grünplanung Baer + Müller

E-19

8

INHALT

	Seite
TEIL A: BEBAUUNGSPLAN	
Gesetzliche Grundlagen	1
Einleitung.....	2
1. Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2. Bestandsanalyse.....	3
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	3
4. Erfordernis der Planaufstellung	3
4.1 Das Vorhaben „Dienstleistungszentrum Seehausen“ ...	4
4.2 Ver- und Entsorgung.....	5
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes	7

TEIL B: INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Einleitung.....	11
1.1 Vorbemerkung	11
1.2 Rechtsgrundlagen und Planungsstudien	11
1.3 Lage des Plangebietes	11
2. Bestandsaufnahme und Wertung	11
2.1 Vorhandene Nutzung.....	11
2.2 Naturräumliche Eingliederung.....	12
2.3 Boden	12
2.4 Hydrologie und hydrologische Verhältnisse	12
2.5 Klima.....	12
2.6 Flora und Fauna	13
2.7 Biotopverbund.....	13
2.8 Erholung und Landschaftsbild	14
3. Konflikte.....	14
4. Ziele und Begründung der Grünordnung.....	15
4.1 Baumhecken.....	15
4.2 Waldähnliche Aufforstung.....	15
4.3 Regenwasserableitung	15
4.4 Dachbegrünung, Fassaden- und Mauerbegrünung	15
4.5 Pflanzgebot Stellplätze	16
4.6 Begrünung der nicht versiegelbaren Grundstücks- fläche	16
4.7 Zeitliche Durchführung der Begrünung	16
4.8 Ökologische Bewertung und Bilanzierung	16

ANHANG

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch -BauGB-

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch -BauGB-Maßnahmen-gesetz-

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90-)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Sächsische Bauordnung -SächsBO- 1994

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1994 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 04.08.1994, S. 1401ff)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG-)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S 889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz -SächsNatSchG-)

vom 16. Dezember 1992 (SächsGVBl. S. 571) in der seit 26. Juli 1994 geltenden Fassung (SächsGVBl. S.1601), ber. am 20. Februar 1995 (SächsGVBl. S. 106)

Gesetz zur Beschleunigung des Aufbaus im Freistaat Sachsen (Sächsisches Aufbaubeschleunigungsgesetz - SächsAufbauG)

vom 04. Juli 1994, in der Fassung der Bekanntmachung vom 25 Juli 1994 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 25.07.1994, S. 1261ff)

Einleitung

Der Bauungsplan Nr. 17 - Gewerbegebiet „Bergweg“ der Gemeinde Seehausen schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben „Dienstleistungszentrum Seehausen“, ein Gewerbeobjekt für Handwerksfirmen, die serviceorientierte Leistungen für die „Neue Messe Leipzig“ anbieten.

Die Leipziger Messegesellschaft mbH (LMG) bietet mit diesem Vorhaben einen neuen Produktionsstandort für die Handwerksfirmen an, die ihren derzeitigen Sitz auf dem „Alten Messengelände“ bis November 1995 aufgeben müssen. Aufgrund ihrer auf den Messebetrieb ausgerichteten Tätigkeiten wird die unmittelbare Nähe des Produktionsstandortes zu den Ausstellungshallen des Neuen Messengeländes sowohl unter betriebswirtschaftlichen Aspekten als auch aus Gründen der Verkehrsreduzierung angestrebt.

Der Gemeinderat von Seehausen hat am 28.03.1995 den Beschluß über die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 17 - Gewerbegebiet „Bergweg“ gefaßt.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet des Bauungsplanes liegt auf den Fluren der Gemeinde Seehausen, im Landkreis Leipzig. Nördlich der Autobahn A14 gelegen, befindet es sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem südlich der A14 liegendem Neuen Messengelände.

Der Geltungsbereich wird im

Norden	durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 130/13 sowie durch die nördliche Straßenkante des Bergweg,
Süden	durch eine ca. 2m südlich der nördlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 130/15, 130/16 und 130/2 verlaufenden Grenze sowie durch die südliche Grenze des Flurstückes 130/2,
Westen	durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 130/13,
Osten	durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 130/13 bzw. durch das ausgebaute Ende der Straße Bergweg

begrenzt.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke:
130/13, 166/3 und Teilflächen von 130/2, 130/15, 130/16.

Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 4,6 ha.

2. Bestandsanalyse

Nutzung

Das Planungsgebiet wird z.Zt. als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Anliegend befindet sich im Süden die Autobahn A14, im Westen Landwirtschaftsflächen bzw. die Deponie „Seehausen“, im Osten ein Standort des Umspannwerkes „Seehausen“ bzw. Landwirtschaftsflächen. Der Siedlungsrand von Seehausen liegt in ca. 500m Entfernung. Einfamilienhäuser mit Privatgärten prägen den Siedlungscharakter des im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Gebietes.

Gebäude und Straßen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude. Die Straße „Bergweg“ ist bis zum Siedlungsrand ausgebaut und führt als unbefestigter Landwirtschaftsweg in Richtung Deponie „Seehausen“ weiter.

Leitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine Ferngasleitung entlang des nördlichen Böschungsfußes der Autobahn A14.

Weitere Leitungen liegen außerhalb des Bebauungsplanes: 110-kV Freileitungen der WESAG, die an das Umspannwerk angeschlossen sind, verlaufen entlang der östlichen Bebauungsgrenze.

Verkehrsstruktur

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegrundstückes ist über den auszubauenden Bergweg, der in die Gemeindestraße „Straße der Völkerfreundschaft“ einmündet, gesichert. Diese schließt an die B2-Neu an und gewährleistet somit einen direkten Anschluß an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz (u.a. BAB-Anschlußstelle Dübener Landstraße).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Bereich liegt kein Bebauungsplan vor. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Seehausen stellt das Gebiet als Gewerbliche Baufläche, als Verkehrsfläche und als Grünflächen für die Renaturierung dar.

4. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist geboten, da:

- die Gemeinde Seehausen die geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Sicherung der Ver- und Entsorgung der gewerblichen Baufläche einleiten möchte.
- ein konkretes Vorhaben realisiert werden soll, das in einem direkten Zusammenhang mit der Neuen Messe Leipzig steht.
- die Gewerbe- und Wirtschaftsstruktur der Gemeinde gestärkt und damit ein arbeitsmarktpolitischer Beitrag geleistet werden soll.

- mit der Ansiedlung von messeorientierten Unternehmen ein Beitrag zur Entlastung des städtischen Straßennetzes erzielt wird.

4.1 Das Vorhaben „Dienstleistungszentrum Seehausen“

Das geplante „Dienstleistungszentrum Seehausen“ (DZS) wird in zunächst zwei Hallenbauten Handwerksfirmen aufnehmen, die sich vornehmlich auf die Herstellung, Bearbeitung und Lagerung von Messeeinrichtungen spezialisiert haben, so u.a. Tischler-, Grafik- und Reprobetriebe. Die Tätigkeiten werden ausschließlich innerhalb der Hallen ausgeführt; Geräusche beim Be- und Entladen von LKWs werden durch die Möglichkeit des Hineinfahrens in die Halle reduziert.

Die Hof- und Betriebsflächen dienen ausschließlich als Verkehrs-, Stellplatz- und Rangierflächen -das temporäre Abstellen von Waren ist jedoch nicht auszuschließen.

Der vordere Grundstücksteil wird zunächst als Grünfläche angelegt und bleibt einer späteren Bebauung vorbehalten. Der hintere Grundstücksteil hat eine Tiefe von ca. 100m -gemäß der Auflage des Regierungspräsidiums dürfen hier keine Hochbauten errichtet werden. Diese „100m-Bauverbotszone“ wird in einer Tiefe von 70m für die Anlage von Regenrückhaltebecken und für Ausgleichsmaßnahmen genutzt und als begrünte und bepflanzte Grundstücksfreifläche angelegt.

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt ausgehend von der Straße der Völkerfreundschaft über den Bergweg. Die Straße der Völkerfreundschaft bildet die Haupteerschließungsstraße der Ortslage Seehausen. Der Bergweg ist von seiner Funktion her eine Anliegerstraße, wurde jedoch bereits 1992 als evtl. neue Ortszufahrt mit einer Breite von 5.50 m bis zum Ende der vorhandenen Bebauung ausgebaut. Von dort aus führt ein Feldweg weiter bis zur Mülldeponie Seehausen.

Der Bergweg muß auf dem vorhandenen Feldweg bis zum Ende des Baugrundstückes verlängert werden. Dabei wird die vorhandene Fahrbahnbreite von 5.50 m beibehalten. Entlang der südlichen Fahrbahn wird ein 1,5m breiter Gehweg angelegt. Park- und Baumstreifen sind nicht vorgesehen, da sich nördlich Windschutzpflanzungen (Bäume und dichte Strauchgruppen) erstrecken. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den Bergweg, der in Höhe der Grundstückszufahrt als Wendehammer endet.

Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen wird ca. 100 Fahrten/12h betragen. Davon beträgt der LKW-Anteil ca. 10%, Kleintransporter ca. 25% und PKW ca. 65%. In periodisch auftretenden Spitzenzeiten -am Ende bzw. Beginn einer Messe- kann sich das Verkehrsaufkommen geringfügig erhöhen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die folgenden Aussagen basieren auf ersten Konzeptionen für die technische Ver- und Entsorgungsplanung. Parallel zum laufenden Bauungsplanverfahren werden die Fachplanungen mit den jeweiligen Behörden und Versorgungsträgern abgestimmt und konkretisiert.

Trinkwasser

Das Dienstleistungszentrum Sehausen wird durch das vorhandene Trinkwassersystem mit versorgt. Im Bergweg liegt von den Kommunalen Wasserwerken eine DN 100- Leitung, an diese kann angeschlossen werden. Die Leitungen zur Versorgung des Grundstückes (Äußere Erschließung) werden von den Kommunalen Wasserwerken Leipzig betrieben.

Als Äußere Erschließung wurde der Anschluß im Bergweg/Ecke Amselweg von den KWL vorgeschlagen.

Ausgehend von einem Einheitswasserverbrauch von 150 l/E x d und einer Beschäftigtenzahl von 60 Beschäftigten, ergibt sich ein mittlerer Stundenverbrauch von 0,31 l/s (9 m³/d).

Feuerlöschbedarf

Löschwasser kann nicht in ausreichenden Mengen dem Trinkwassernetz entnommen werden.

Da aus dem Trinkwassernetz nur 40 m³/h, mit 2h Vorhaltezeit entnommen werden können, ist ein Löschwasserteich nach DIN 14210 in Kombination mit dem Regenwassersystem geplant worden. Dieser Löschwasserteich hat ein Mindestvolumen von 400 m³.

Die Zufahrt der Feuerwehr erfolgt über den Bergweg. Der Feuerlöschteich wird im Süden des Grundstückes liegen.

Stromversorgung

Die elektrische Einspeisung erfolgt entweder aus einer neu zu errichtenden Trafostation. Neben dem B-Plangebiet befindet sich bereits ein Umspannwerk der WESAG. Hier müßte geklärt werden, ob eine direkte Versorgung von diesem Umspannwerk aus möglich ist.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann über eine vorhandene Erdgasleitung in der Straße der Völkerfreundschaft erfolgen.

Oberflächenwasser

Das im Planungsgebiet bereits vorhandene Umspannwerk entwässert das Regenwasser über eine Regenwasserleitung direkt in den benachbarten Graben. Dorthin wird offensichtlich auch das Oberflächenwasser des Bergweges sowie der anliegenden Grundstücke abgeleitet.

Für die Bauausführung ist eine offene Wasserhaltung vorzuhalten. Eine Versickerung ist nur sehr begrenzt möglich. Eine nennenswerte Versickerung und Verdunstung ist nur in längeren Zeiträumen über Gräben oder Teiche zu erreichen. Es sollten jedoch alle Möglichkeiten der Versickerung untersucht werden, um die Anreicherung des Grundwassers zu sichern. Das Gebiet befindet sich in keiner bestätigten Trinkwasserschutzzone.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt durch Entwässerungsmulden entlang des Bergweges und der Außenflächen des Grundstückes in den umverlegten öffentlichen

Entwässerungsgraben der Gemeinde Seehausen. Dabei wird das Oberflächenwasser der Fahrbahn über Einläufe in quer unter dem Gehweg verlaufende Rinnen und von dort über einen Auslauf direkt in die Entwässerungsmulde geleitet.

Bei dem anfallenden Regenwasser der Straßen ist von einer Verschmutzung auszugehen. Hier ist eine Reinigung vorzusehen, die vor der Regenrückhaltung angeordnet wird.

Für die erforderliche Rückhaltung ergibt sich ein Volumen von ca. 430 m³ bei einer Einleitmenge in den Graben von 10 l/s. Die sich hierbei ergebende rechnerische Entleerungszeit liegt bei 11,7 h. Diese ist auf max. 6,0 h Entleerungszeit zu reduzieren, somit ergibt sich ein Rückhaltevolumen von **860 m³**. Zur Reinigung des Regenwassers wurde vom Staatlichen Umweltfachamt und vom Landratsamt ein Regenklärbecken vorgeschlagen.

Die Ableitung des Regenwassers belastet das Regenwassernetz mit großen Abflüssen aus Starkregen, die nur relativ selten und kurz auftreten. Die Bemessung der Mulden für das gesamte Einzugsgebiet für einen Extremregen würde große Querschnitte und dadurch große Baukosten verursachen. Durch den Bau von Rückhalteteichen reduziert sich der Aufwand für die Herstellung der Regenwasserableitungen.

"Nach Ihrer Zweckbestimmung besitzen Regenrückhaltebecken einen gedrosselten Ablauf in den Vorfluter ..." ATV A118.

In den Entwässerungsgraben der Gemeinde Seehausen können laut Aussage des Staatlichen Umweltfachamtes 10 l/s eingeleitet werden.

Schmutzwasser

Derzeit wird das Schmutzwasser der Ortslage Seehausen in den durch das Planungsgebiet verlaufenden Graben geleitet. Dieser Graben mündet in seinem weiteren Verlauf in dem Mühlgraben. Eine Kläranlage ist nicht vorhanden.

Unabhängig davon verläuft quer durch das Gebiet in nordost-südwestlicher Richtung eine Abwasserdruckleitung der Kommunalen Wasserwerke Leipzig. Für diese Leitung ist eine Trassenbreite von 10,0 m freizuhalten.

Es ergibt sich für ca. 60 Beschäftigte ein Schmutzwasseranfall von **0,4 l/s (11,7 m³/d)**.

Die Leitungen ab Grundstücksgrenze bis zum Anbindepunkt an die Schmutzwasserpumpstation werden von den Kommunalen Wasserwerken Leipzig betrieben, von Ihnen geplant und verlegt.

Die Kommunalen Wasserwerke planen am derzeitigen Schmutzwasserauslauf aus dem örtlichen Kanalnetz in den Graben die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes. Von diesem Abwasserpumpwerk soll die Ableitung des Schmutzwassers über eine bis zur Neuen Messe noch zu verlegende Abwasserdruckleitung und von dort über die Nordost-Spange in die Kläranlage Rosental der Kommunalen Wasserwerke Leipzig erfolgen. Die Inbetriebnahme der Pumpstation wurde von den Kommunalen Wasserwerken Leipzig für Ende 1995 zugesagt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der Nutzung

Das Baugebiet GE wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Das Vorhaben „DZ-Seehausen“ ist eine Einrichtung, die der Unterbringung von Handwerksbetrieben (Tischlereien, Lackierbetrieben, Grafikanstalten etc.) und messeorientierten Serviceeinrichtungen (Lagerhalter u.ä.) dient. Diese Betriebe sind als nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zu klassifizieren und entsprechen dem allgemeinen Charakter eines GE-Gebietes.

Innerhalb des Baugebietes GE1 sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb des Baugebietes GE1 sind die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Einrichtungen (kirchliche, soziale.. Anlagen, Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Begründung:

Die o.g. Einrichtungen entsprechen nicht dem konkreten Vorhaben und würden eine zusätzliche Verkehrsbelastung auf der zuführenden Erschließungsstraße und damit zu einer nicht beabsichtigten Beeinträchtigung der anliegenden Wohngrundstücke beitragen. Vergnügungsstätten würden gerade in den Nachtstunden zu einer Belästigung der Anlieger führen.

Maß der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8

Begründung:

Da der südliche Teil des Grundstückes als „Private Grünfläche“ festgesetzt ist, beträgt die für die GRZ-Berechnung im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO maßgebliche Grundstücksgröße nur 32.000 qm. Um sowohl die Hallen als auch die notwendigen Hof- und Verkehrsflächen anlegen zu können -versiegelter Teil des Grundstückes- wurde das rechtlich maximal zulässige Maß festgesetzt. Die auf das Gesamtgrundstück bezogene GRZ betrüge nur 0,6.

Baumassenzahl (BMZ) 6,0

Begründung:

Die Festsetzung berücksichtigt die vorgesehene Hallenbauweise. Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksgröße gilt das unter GRZ gesagte -d.h. es ist ein umbauter Raum von maximal 192.000m³ zulässig.

Gebäudehöhe

Die Höhe baulicher Anlagen ist auf 11,0m begrenzt, bezogen auf die Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt die Traufkante.

Begründung:

Die Beschränkung auf maximal zulässige 11m Gebäudehöhe berücksichtigt das vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild, da sie unterhalb der vorhandenen Baumhöhen bleibt. Unter Beachtung des Abstandes zu den Siedlungsbauten stellt sie einen verträglichen Kompromiss zwischen den baulich-funktional notwendigen Hallenhöhen und dem Ortscharakter dar.

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50m überschreiten. Bei Gebäuden mit mehr als 50m Länge sind die Fassaden durch gliedernde Elemente / Farbgebung aufzulockern.

Begründung:

Die gewerbliche Hallenbauweise weicht in der Regel von der offenen oder geschlossenen Bauweise ab. Um eine gestalterische Einförmigkeit der Hallen zu vermeiden, sind die Fassaden durch bauliche oder farbliche Gestaltung zu gliedern.

Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig.

Begründung:

Innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Abstandsfläche zur A14 sind keine Hochbauten zulässig. Da diese Grünfläche als Ausgleichsfläche gewertet wird, ist eine Versiegelung durch Stellplatzflächen zu unterbinden.

Auch im vorderen Grundstücksteil sind Hochbauten zum Zwecke eines einheitlichen Gesamtbildes und zum Schutz der zu bepflanzenden Grundstücksfreiflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Regenrückhalteanlagen sind auf der im Bebauungsplan innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzten Fläche zu errichten. Dem Betreiber ist für Wartungs- und Reparaturzwecke ein Geh- und Fahrrecht und für die Verlegung von Leitungen ein Leitungsrecht einzuräumen.

Begründung:

Die naturnah auszugestaltenden Becken sollen in die Grünfläche eingebunden werden. Die Zugänglichkeit für den Betreiber ist zu sichern.

Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zur Autobahn A14 sind in den zur Autobahn orientierten Gebäudeteilen keine Arbeits- oder Kommunikationsräume anzuordnen. Sollte dies dennoch erforderlich sein, so ist ein geeigneter baulicher Schallschutz am Gebäude vorzusehen. Dabei sind die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen.

Begründung:

Der Schutz der Beschäftigten vor Verkehrslärm ist sicherzustellen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Zugänglichkeit zu den innerhalb der privaten Grünfläche liegenden Leitungen und Einrichtungen von Ver- und Entsorgungsunternehmen ist dem Betreiber durch ein Geh- und Fahrrecht zu gestatten. Die Leitungen haben bis zu ihrer Außerbetriebnahme Bestandsschutz.

Begründung:

Die Belange der Ver- und Entsorgungsunternehmen und die Sicherung des Zugangs zu den Einrichtungen für Wartungs- / Reparaturarbeiten ist dadurch sichergestellt.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein ca. 7m breiter, mit landwirtschaftlichem Gerät zu befahrender Korridor vorzusehen, der temporär als Verbindung zwischen den westlich und östlich des GE-Gebietes liegenden Landwirtschaftsflächen dienen soll.

Begründung:

Die durch das Vorhaben geteilten Landwirtschaftsflächen werden auch weiterhin bewirtschaftet werden. Der bewirtschaftende Betrieb benötigt diese direkte Verbindung, um die wirtschaftliche Bestellung der gertennten Felder auch weiterhin durchführen zu können.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle ihrer Leistung zulässig. Dabei sind Anlagen mit wechselndem / bewegtem Licht nicht zulässig. Werbeanlagen auf den Dächern sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit es sich um das Emblem des Unternehmens oder den eingetragenen Namen handelt. Gestalterisch haben sie sich der Architektur unterzuordnen. Großflächige und die Gebäude überragende Werbeanlagen mit einer weiträumigen Aussenwirkung sind nicht zulässig.

Begründung:

Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort des Unternehmens / der Einrichtung kenntlich machen ohne dabei eine negative Dominanz auf das Gesamtbild auszuüben.

Nicht überbaubare Flächen

Die als 2. Bauabschnitt festgesetzte überbaubare Fläche ist bis zum Zeitpunkt ihrer Bebauung nicht als Lager- oder Arbeitsplatz zu nutzen, sondern einer natürlichen Sukzession zu überlassen.

Begründung:

Sofern zeitweilige Lager- und Arbeitsplätze im Freien benötigt werden, sollten sie im straßenabgewandten Bereich des Grundstückes liegen. Solange der 2. Bauabschnitt nicht realisiert wird, ist die Fläche einer der Natur überlassenen Entwicklung vorbehalten.

Die private Grünfläche ist nicht als Lager-, Stell- oder Arbeitsplatz zu nutzen, sondern als Ausgleichsfläche gärtnerisch anzulegen.

Begründung:

Die Festsetzung soll die ungestörte ökologische Ausgleichsfunktion der Fläche sicherstellen.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der südlichen Baugrenze darf nicht als Abstellfläche für übereinandergestapelte Container, Silos o.ä. genutzt werden.

Begründung:

Der Eingriff in das vorhandene bzw. geplante Landschaftsbild ist in seinen Auswirkungen zu minimieren. Dazu tragen u.a. die innerhalb der privaten Grünfläche vorzunehmenden Baum- und Strauchpflanzungen bei. Dieser begrünte Abstandstreifen darf jedoch nicht durch o.g. Abstellflächen beeinträchtigt werden.

Hinweise

Bodenschutz

Die im Merkblatt „Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen“ des Staatlichen Umweltfachamtes aufgeführten Hinweise sind bei der Baugenehmigung zu beachten, und ihre Einhaltung ist durch die Genehmigungsbehörde zu prüfen. Das Merkblatt ist als Anlage beigefügt.

Anlagen der MBV

Nördlich der Autobahn befinden sich innerhalb der privaten Grünfläche eine Speiseleitung und Steuerkabel für die Infiltrationsanlage Leipzig-Nord. Diese Anlagen sind bis zur Außerbetriebnahme der Infiltrationsanlage zu erhalten. Der Zugang ist zu gewährleisten.

Anlagen der WESAG

Beidseits der geplanten 110-kV Freileitungstrasse ist ein 25m breiter Schutzstreifen freizuhalten. Hier gelten Höhenbeschränkungen für eine Unterbauung und Begrünung.

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Mit der Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes „Bergweg“ wird die Landschaft versiegelt und beeinträchtigt.

Der Grünordnungsplan mit ökologischer Bilanzierung setzt die Maßnahmen fest, die zur Kompensation des Eingriffes in die Landschaft und den Naturhaushalt durchgeführt werden müssen unter Berücksichtigung gestalterischer Belange und des Landschaftsbildes.

Die Grünordnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und wird nachfolgend erläutert und begründet.

1.2 Rechtsgrundlagen und Planungsstudien

- Die Grünordnungsplanung berücksichtigt die im Teil A aufgeführten Rechtsgrundlagen und folgende Planungsstudien:
- Projektübergreifende ökologische Gesamtwertung der Planungsvorhaben im Nordraum Leipzig, herausgegeben vom Regierungspräsidium Leipzig Referat 66 im Juli 1993, Bearbeiter: Planungs- und Ingenieurgesellschaft Infrastruktur und Umwelt
- Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen STUFA Leipzig, 26.9.93
- Der Flächennutzungsplan weist die Fläche für die geplante Bebauung als Grünflächen aus. Der Landschaftsplanentwurf sieht hier Landschaftsschutzgebiet vor, die Renturierung der Bachläufe und gewerbliche Bauflächen.

1.3 Lage des Plangebietes

Das geplante Vorhaben wird auf einer Ackerfläche errichtet. Im Norden schließt das Gelände an einen unbefestigten Wirtschaftsweg an, der auf seiner Nordseite von einer landschaftstypischen Baumhecke begrenzt ist. Der Wirtschaftsweg wird zur Erschließungsstraße nach Osten bis zur Wohnbebauung ausgebaut. Im Osten liegt ein Umspannwerk und Ackerflächen, die von einem offenen Abwassergraben gequert werden. Im Süden liegt die Autobahn A 14. Im Westen grenzen ebenfalls Ackerflächen an, durch die der Mühlgraben fließt.

Die 4,6 ha große B-Planfläche teilt sich auf in 2,95ha versiegelte Fläche und 1,65 ha Vegetationsfläche.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Vorhandene Nutzung

Auf der Ackerfläche wird zur Zeit Getreide angebaut. Es gibt kaum Ackerunkräuter, Feldränder oder Feldwege mit Trittrandgesellschaften oder Gehölzgruppen. Die Flächen sind ökologisch verarmt, d.h. eine Artenvielfalt ist nicht vorhanden

2.2 Naturräumliche Eingliederung

Das Planungsgebiet gehört zur Leipziger Tieflandsbucht, einer reliefarmen Geschiebemergel Ebene um Leipzig, welche mit fruchtbaren Böden ausgestattet ist. Kleinräumig liegt das Gebiet auf der großen Lehmebene von Brehna, der Brehnaer Platte.

2.3 Boden, Topographie und Gewässer

Der Boden ist aus eiszeitlichen Substraten entstanden. Es sind vorwiegend Braunerden und Pseudogley anzutreffen, die in der Regel wenig wasserdurchlässige Strukturen aufweisen.

Der lößlehmige Oberboden mit der Ackerzahl 60 bis 90 ist sehr fruchtbar. Im feuchten Zustand verhält sich der Boden zähplastisch und bei Austrocknung wird er steinhart.

Das Gelände ist nahezu eben und liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von 129,50 ü.NN.

Innerhalb des B-Planes gibt es keine natürlichen Vorfluter. Der querende Graben ist ein künstlich hergestellter Abwassergraben, in den die östlich gelegene Wohnbebauung entwässert. Weiter westlich verläuft der Mühlgraben, der in die obere Rietzsche mündet.

2.4 Hydrogeologie und hydrologische Verhältnisse

Die hydrogeologischen Verhältnisse werden durch den oberflächennahen geologischen Aufbau geprägt. Durch den häufigen Wechsel von wasserstauenden und wasserleitenden Schichtkomplexen kommt es zur Ausbildung mehrerer, vorwiegend oberflächennaher Grundwasserhorizonte. Lehmige Schichten bilden Grundwasserstauer im Wechsel mit sandig-kiesigen Schichten als Grundwasserleiter. Gegenüber Schadstoffen weist der Boden eine gute Speicherefähigkeit aus. Stoffliche Einträge gelangen entweder direkt oder über den Luft- oder den Wasserpfad in den Boden und stammen hauptsächlich aus der Landwirtschaft, sowie der Deponie Seehausen. Das Grundwasser selbst liegt in 15 bis 40 m Tiefe und ist durch die Mächtigkeit der kaum wasserdurchlässigen Grundmoränedeckschichten gut geschützt.

Bedingt durch die oberflächennah anstehenden Grundwasserhorizonte und die schweren Böden wird eine zukünftige Versickerung von Regenwasser aus den versiegelten Bauflächen nicht möglich sein.

2.5 Klima

Großklimatisch befindet sich die Fläche im gemäßigten Klima der Westwindzone. Die "Leipziger Bucht" ist kontinental geprägt. Das bedeutet trockene, warme Sommer und kalte Winter. Die Vegetationsperiode beträgt 230 Tage im Jahr. Die Niederschläge erreichen ihr Maximum im Sommer. Die Hauptwinde kommen aus westlicher Richtung, im Sommer nordwestlich und im Winter südwestlich. Die südwestlichen Winde sind zu 25% vertreten und haben damit eine ungünstige Auswirkung auf das Baugebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchseintrag von der Deponie Seehausen und der Autobahn. Die

ungünstigen Auswirkungen von der Deponie werden mit der Beendigung, Abdeckung und Begrünung der Deponie nachlassen.

Die repräsentative Klima-Station ist Leipzig mit einer Jahresmitteltemperatur von 7,3 Grad Celsius bei 618 mm jährliche Niederschlagsmenge. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 10,5 Grad Celsius. Das Monatsmittel im Januar ist 0,2 und im Juli 18,7 Grad Celsius.

Auf den Ackerflächen entsteht Kaltluft, die sich wegen der flachen Topographie nicht austauscht. Allerdings werden bei süd-westlichen Winden die Flurwinde gering Kaltluft nach Seehausen austauschen.

2.6 Flora und Fauna

Die potentielle natürliche Vegetation (PNV) wäre ohne die anthropogenen Einflüsse der Linden-Traubeneichen-Hainbuchenwald. Die Baumschicht würde 70-90% aus der Traubeneiche (*Quercus petraea*), der Hainbuche (*Carpinus betulus*), der Winterlinde (*Tilia cordata*), und etwas seltener der Stieleiche (*Quercus robur*) bestehen. Die Strauchschicht würde aus der Haselnuß (*Corylus avellana*), dem Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und der Hundsrose (*Rosa canina*) bestehen.

In der Krautschicht wären schließlich die Arten der Türkenbund-Lilie (*Lilium martagon*), das Lungenkraut (*Pulmonaria officinalis*), Buschwindröschen (*Anemone nemerosa*), die Sternmiere (*Festuca heterophylla*), das Waldknäuelgras (*Dactylis polygama*) oder das Stirnrispengras (*Poa nemoralis*) zu finden.

Zur Eingrünung der Bauungsmaßnahmen in die Landschaft sollen die Arten der PNV als Leitgrün verwendet werden, da sie mit den Standortbedingungen gut umgehen können und für das Landschaftsbild typisch sind. Weitere Arten sind in dem „Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen“ vom Staatlichen Umweltfachamt Leipzig genannt.

Über die Fauna liegen keine detaillierten Erhebungen vor. Besonderheiten wurden nicht beobachtet.

Besonders schützenswert ist die Baumhecke auf der Nordseite des Wirtschaftsweges außerhalb der B-Plangrenze. In der sonst ausgeräumten Agrarlandschaft bildet sie eine „Wanderungsschiene der Arten“ im Austausch zwischen den Landschaftsteilen und ist Lebensraum für Kleintiere.

2.7 Biotopverbund

Besonders der Abwassergraben und weiter westlich der Mühlgraben würden mit einer Renaturierung und Beseitigung der Abwassereinleitung wichtige Vernetzungslinien für einen Biotopverbund bilden, die auch Oberflächenwassersammler sein können.

2.8 Erholung und Landschaftsbild

Die großflächige weitestgehend ausgeräumte und topographisch eintönige Agrarlandschaft weist derzeit nur wenige landschaftsgliedernde Elemente auf, bis auf die Baumhecke entlang des jetzigen Wirtschaftsweges. Das Gebiet ist durch die Nähe der Autobahn, sowie der Deponie und dem nicht eingegrüntem Umspannwerk belastet und hat keinen Erholungswert.

Das Landschaftsbild wird außerdem noch stark von den Baumassen des Sachsenparks und der Messe beeinflusst. Das B-Plangebiet ist eine landschaftliche Restfläche ohne ästhetischen Wert.

3. Konflikte

Die Landschaft im Planungsraum ist durch anthropogene Einflüsse erheblich vorbelastet durch die Nivellierung der kleinteiligen Topographie mit dauernder landwirtschaftlicher Bearbeitung, dem Schadstoffeintrag durch Düngung, der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch die Einleitung von Abwässern in die Gräben und Vorfluter und durch das Ausräumen landschaftlicher Strukturen, wie Feldgehölzen, Hecken, Bäumen.

Dennoch stellt das geplante Vorhaben einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, weil die Leistungsfähigkeit insbesondere beeinträchtigt wird durch:

- großflächige Versiegelungen
- Klimatische Veränderung des Mikroklimas durch Aufheizung
- Vernichtung von Boden für die Produktion von Biomasse
- Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes
- Zunahme von Emissionen durch Autoverkehr

Diese Beeinträchtigungen werden wie folgt erläutert:

Versiegelung / Klima

Die großflächigen Versiegelungen durch Gebäude, Plätze, Höfe und Straßen vernichten den Ackerboden und damit nachhaltig den Bodenhaushalt (Bodenlebewesen, Bodenluftaustausch, den Oberboden als Schwamm in der Regenwasserrückhaltung, den Boden als Filter im Eintrag von Regenwasser in das Grundwasser und die Vernichtung von kulturfähiger Bodenfläche zur Erzeugung von Biomasse oder Nahrungsmitteln).

Der Schaden durch Versiegelung kann in der Regel nicht mehr rückgängig gemacht werden und ist deshalb hoch einzustufen.

Die auf den Ackerflächen entstehende Kaltluft wird gestört durch die „Wärmeinsel“ einer Bebauung. Es entstehen lokale Temperaturunterschiede und das Mesoklima wird beeinträchtigt. Eine Dachflächenbegrünung zur Minderung der Aufheizung ist in Gewerbeflächen aus wirtschaftlichen Gründen technisch-konstruktiv nur auf Teilflächen möglich. Auch tragen die Grünflächen und Baumpflanzungen an den Straßen zur Minderung bei - ein Ausgleich ist aber nicht erreichbar.

Schutzwürdigkeit der Fauna / Flora und der Landschaft

Innerhalb der B-Plangrenze ist eine schutzwürdige Fauna/Flora nicht vorhanden.

Das Regenwasser von den versiegelten Flächen muß zur Verdunstung, Versickerung oder Rückhaltung gebracht werden, um eine Minderung des Schadens durch Versiegelung zu erreichen. Die entstehenden wechselfeuchten Flächen tragen zur Verbesserung der Artenvielfalt bei.

Emissionen

Eine Lärm- und Schadstoffbelastung durch Autoverkehr wird während der Bauzeit und im späteren Nutzerverkehr stattfinden. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird nicht überdurchschnittlich hoch sein, sodaß die Beeinträchtigungen unterhalb der gesetzlichen Orientierungswerte liegen.

4. Ziele und Begründung der Grünordnung zur Minderung des Eingriffes in die Landschaft und den Naturhaushalt

4.1 Baumhecken

Die Baumhecke ist ein landschaftstypisches Element. In dem Pflanzgebot -Sonstige Bepflanzung- ist auf der Nord-, Ost- und Westseite der Grundstücksgrenze eine Baumhecke herzustellen, die neben den landschaftstypischen Decksträuchern, wie Haselnuß, Feldahorn, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Wildrosen, Schlehen, Feldulme eine Baumreihe erhalten muß aus Bäumen 1.Ordnung, wie z.B. Eiche, Esche, Pappel, gepflanzt als Hochstamm mit Stammumfang 20/25 cm im Abstand von 12 m.

Diese Baumhecken dienen auch der Abschirmung der Gebäude und zur Einbindung in die Landschaft.

4.2 Waldähnliche Aufforstung

Zur Abschirmung der Gebäude im Süden und zur ökologischen Aufwertung sind die verbleibenden Restflächen mit Feld- und Waldgehölzen waldähnlich zu bepflanzen.

4.3 Regenwasserableitung

Das Regenwasser von versiegelten Flächen muß zur Rückhaltung gebracht werden. Entsprechende Rückhalteanlagen sind auf der Grünfläche im Süden mit naturnahem Ausbau einzurichten. Der Notüberlauf muß in den Vorfluter erfolgen, die insgesamt renaturiert werden müssen. Die Regenwasserrückhaltung soll bereits am Entstehungsort erfolgen, in dem die Zuleitung zu Rückhalteflächen über ein Mulden-Rigolen-System und Staugräben erfolgt.

4.4 Dachbegrünung, Fassaden-und Mauerbegrünung

Eine Eingriffsminderung der Versiegelung wird erreicht durch die Begrünung von Dachflächen. „Grüne Dächer“ verzögern den Re-

genwasserabfluß, verbessern das Klima, binden den Staub und filtern das Regenwasser.

Das Fassadengrün (z.B.Wilder Wein, Efeu) ist an allen bautechnisch und gestalterisch verträglichen Fassaden und Mauern anzubringen. Fassadengrün mindert die Aufheizung und bindet Staub.

4.5 Pflanzgebot Stellplätze

Die Baumpflanzungen auf Stellflächen mildern die Aufheizung, haben eine Lüftungsfunktion und sind immissionsschützend, indem sie Staub binden.

4.6 Begrünung der nicht versiegelbaren Grundstücksfläche

Sonstige nicht nutzbare oder erst später zu bebauende Grundstücksflächen sollen unversiegelt bleiben und mindestens mit Rasen/Wiese eingesät werden, damit so weit wie möglich der Eingriff in die Landschaft und den Naturhaushalt gemindert bleibt.

Platz- und Lagerflächen

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, wie Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Hygroporplaster oder wassergebundener Decke mindert den Schaden einer Versiegelung.

4.7 Zeitliche Durchführung der Begrünung

Die Begrünung hat unmittelbar mit dem Abschluß der Baumaßnahmen zu erfolgen, damit der durch den Eingriff entstandene Schaden so schnell wie möglich kompensiert wird.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, auf dem die Vegetationsflächen und deren Bepflanzung, sowie die Materialien für die befestigten Flächen bestimmt sind und die Regenwasserableitung und Rückhaltung deutlich wird. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch einen Landschaftsarchitekten herzustellen.

4.8 Ökologische Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes in die Landschaft und den Naturhaushalt

Nach § 8a NatschG und § 9 SächsNatSchG wird der Verursacher eines Eingriffes in die Landschaft und den Naturhaushalt verpflichtet Beeinträchtigungen mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Ökologische Ausgleichsbilanzierung nach Sächsischer NatSchAVO

Größe der Eingriffsfläche **46.000 qm**

Bestandsbewertung	Wertzahl	x	Fläche qm	Flächenwert
A1 Wirtschaftsweg	0,1		1.800	180
A3+B1 Acker	0,3+0,2		42.800	21.400
A5+B5 Vorfluter	0,5+0,2		1.400	980
	Bestandswert		46.000	22.560

Neuanlagenbewertung

A0 Gebäude, Straße, Lagerfläche	0		29.500	0
A8+B1 Baumhecken	0,8+0,2		2.700	2.700
A8+B1 Waldähnliche Aufforstung	0,8+0,2		8.600	8.600
A5+B3 Renaturierung Bach+RRB	0,5+0,2		2.000	1.400
A2+B2 Gärtnerisches Grün	0,2		3.200	640
	Neuwert		46.000	13.340

Höhe der Ausgleichsabgabe

Bestandswert 22.560 abzüglich Neuwert 13.340 = 9.220 Wertverlust x 10 =
92.200 DM

Ersatzmaßnahmen

Die Summe von 92.200 DM muß zur Herstellung neuer Biotope verwendet werden. Sie ist nicht mit für den Kauf von Grundstücken einzusetzen. Für diese Summe können auf Flächen mit geringen ökologischen Wert (z.B. Ackerflächen) folgende Ersatzmaßnahmen gebaut werden, einschl. Nebenkosten, wie Planungs- und Verwaltungsaufwand, Schutzzäune oder ähnliches:

Naturnaher Wald oder Windschutzhecke	92.200 DM:	30.500 DM/ha	3 ha
oder Bachlaufrenaturierung	92.200 DM :	250 DM/Meter	368 Meter
oder Streuobstwiese	92.200 DM :	1.380 DM/Meter	67 Meter
oder Allee an Landstraßen	92.200 DM :	22.000 DM/ha	4 ha
	92.000 DM .	260 DM/Meter	354 Meter

Die Kompensation muß in unmittelbarer Nähe oder im Zusammenhang mit dem geschädigten Landschaftsteil erfolgen und könnte z.B. in der Renaturierung der vorhandenen Bachläufe erfolgen oder in der Aufforstung von Immissionsschutzwald entlang der A 14 oder in der Pflanzung von weiteren Baumhecken.

Mit der Realisierung der im B-Plan festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung und der außerhalb des B-Planes durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft ist, unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, des Verkehrs, der Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen, der Belang des Natur- und Landschaftsschutzes angemessen berücksichtigt worden (§ 8b Abs.1 Satz 2 BNatSchG).

Aufgestellt am: 23.05.1995
geändert am: 01.08.1995

Weidleplan Consulting GmbH
Niederlassung Leipzig

Anhang

Textliche Festsetzungen

als Bestandteil des Bebauungsplanes, die jedoch aufgrund reprob technischer Gründe bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht an den Bebauungsplan montiert werden konnten.

Stand: 01.08.1995

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Das Baugebiet GE wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Baugebietes GE1 sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb des Baugebietes GE1 sind die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Einrichtungen (kirchliche, soziale.. Anlagen, Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Maß der Nutzung

siehe Planeinschrieb

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50m überschreiten. Bei Gebäuden mit mehr als 50m Länge sind die Fassaden durch gliedernde Elemente / Farbgebung aufzulockern.

Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Regenrückhalteanlagen sind auf der im Bebauungsplan innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzten Fläche zu errichten. Dem Betreiber ist für Wartungs- und Reparaturzwecke ein Geh- und Fahrrecht und für die Verlegung von Leitungen ein Leitungsrecht einzuräumen.

Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zur Autobahn A14 sind in den zur Autobahn orientierten Gebäudeteilen keine Arbeits- oder Kommunikationsräume anzuordnen. Sollte dies dennoch erforderlich sein, so ist ein geeigneter baulicher Schallschutz am Gebäude vorzusehen. Dabei sind die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Zugänglichkeit zu den innerhalb der privaten Grünfläche liegenden Leitungen und Einrichtungen von Ver- und Versorgungsunternehmen ist dem Betreiber durch ein Geh- und Fahrrecht zu gestatten. Die Leitungen haben bis zu ihrer Außerbetriebnahme Bestandsschutz.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein ca. 7m breiter, mit landwirtschaftlichem Gerät zu befahrender Korridor vorzusehen, der temporär als Verbindung zwischen den westlich und östlich des GE-Gebietes liegenden Landwirtschaftsflächen dienen soll.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle ihrer Leistung zulässig. Dabei sind Anlagen mit wechselndem / bewegtem Licht nicht zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit es sich um das Emblem des Unternehmens oder den eingetragenen Namen handelt. Gestalterisch haben sie sich der Architektur unterzuordnen. Großflächige und die Gebäude überragende Werbeanlagen mit einer weiträumigen Aussenwirkung sind nicht zulässig.

Nicht überbaubare Flächen

Die als 2. Bauabschnitt festgesetzte überbaubare Fläche ist bis zum Zeitpunkt ihrer Bebauung nicht als Lager- oder Arbeitsplatz zu nutzen, sondern einer natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die private Grünfläche ist nicht als Lager-, Stell- oder Arbeitsplatz zu nutzen, sondern als Ausgleichsfläche gärtnerisch anzulegen.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der südlichen Baugrenze darf nicht als Abstellfläche für übereinandergestapelte Container, Silos o.ä. genutzt werden.

Hinweise

Bodenschutz

Die im Merkblatt „Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen“ des Staatlichen Umweltfachamtes aufgeführten Hinweise sind bei der Baugenehmigung zu beachten, und ihre Einhaltung ist durch die Genehmigungsbehörde zu prüfen. Das Merkblatt ist als Anlage beigefügt.

Anlagen der MBV

Nördlich der Autobahn befinden sich innerhalb der privaten Grünfläche eine Speiseleitung und Steuerkabel für die Infiltrationsanlage Leipzig-Nord. Diese Anlagen sind bis zur Außerbetriebnahme der Infiltrationsanlage zu erhalten. Der Zugang ist zu gewährleisten.

Anlagen der WESAG

Beidseits der geplanten 110-kV Freileitungstrasse ist ein 25m breiter Schutzstreifen freizuhalten. Hier gelten Höhenbeschränkungen für eine Unterbauung und Begrünung.

Grünordnerische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 25a und 25b BauGB

Oberbodensicherung und Bodenschutz

Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß BauGB §1 Abs.7, § 9 Abs.1 Nr.20 , EGAB § 7 Abs.3, der DIN 18915 und nach dem Merkblatt „Gewährleistung des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen“ zu sichern, zu schützen und wieder zu verwenden.

Begrünung der nicht versiegelbaren Grundstücksfläche

Die nicht zu versiegelnden Grundstücksflächen des bebaubaren Grundstückes sind mindestens zu 50% wie folgt zu bepflanzen:

- o auf je 150 qm ein Baum 1.Ordnung, Stammumfang(STU) mind. 20/25 cm

- o 50% der begrünbaren Fläche sind mit Gehölzen zu besetzen - pro 100 qm mit mind. 40 Sträuchern.
Sonstige nicht befestigte Flächen sind mindestens mit Landschaftsrasen einzusäen.

Begrünung von Stellplätzen

Je 5 PKW und LKW Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum 1.Ordnung, STU mind. 20/25 cm zu pflanzen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind.6 qm vorzusehen.

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Hygroporpflaster o.ä. zu befestigen. Radüberstände müssen unbefestigt bleiben, wenn die Stellfläche an Vegetationsfläche angrenzt.

Begrünung von Dachflächen

Alle Dachflächen, die sich konstruktiv für eine Begrünung eignen, müssen mit einer mind.extensiven Dachbegrünung (Sedum, Dickblattgewächse, Magerrasen) begrünt werden.

Begrünung von Fassaden

Es sind mindestens 30% der Wandflächen, welche nicht aus technologischen Gründen freibleiben müssen, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Begrünung ist mit Kletter- oder Schlingerpflanzen vorzunehmen. Pro Meter Wand ist eine Pflanze zu setzen. Schlingerpflanzen sind an einer dauerhaften Kletterhilfe zu ziehen.

Pflanzung von Baumhecken

Der Vegetationsstreifen entlang der Grundstücksgrenze im Norden, Osten und Westen muß flächig mit Großsträuchern, Sträuchern und Bodendeckern an den Rändern bepflanzt werden. Zusätzlich ist eine Baumreihe aus hochstämmigen Bäumen 1.Ordnung STU mind. 25/30 cm im gleichmäßigen Abstand von 12 Metern in der Mitte der Strauchpflanzung zu pflanzen, damit eine landschaftstypische Baumhecke entsteht, die sich in ihrer Artenzusammensetzung an die Baumhecke wie am Nordrand des Wirtschaftsweges vorhanden, angleicht.

Private Grünfläche

Die Grünfläche im Süden muß waldähnlich mit Bäumen und Sträuchern aufgeforstet werden. Dabei sind die Schutzbestimmungen für die dort liegenden Erdleitungen bzw. für die zu verlegende 110-kV Freileitung zu beachten.

Regenrückhaltung

Die Regenrückhalteflächen sind naturnah in den Uferrändern auszubilden. Regenrückhaltung muß, sofern wasserrechtliche Belange nicht dagegenstehen, bereits an der versiegelten Fläche beginnen, in dem Staugraben oder ein Mulden-Rigolensystem Rückhaltung, Verdunstung oder Versickerung des Wassers ermöglichen.

PFLANZENLISTE

Die nachfolgenden Pflanzenarten sind als Leitarten zur Verwendung festgesetzt. Die Auswahl ist dem "Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen" vom STUFA Leipzig entnommen und geringfügig ergänzt. Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist verboten.

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Fagus sylvatica
Fraxinus exelsior
Prunus avium
Populus nigra
Populus tremula
Quercus robur
Quercus petraea
Salix alba
Tilia cordata
Ulmus glabra

Stieleiche
Roterle
Rotbuche
Esche
Vogelkirsche
Schwarzpappel
Zitterpappel
Stieleiche
Traubeneiche
Silberweide
Winterlinde
Flatterulme

Bäume 2. Ordnung und Großsträucher

Acer campetre
Carpinus betulus
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Frangula alnus
Malus sylvestris
Prunus padus
Pyrus communis
Rhamnus cathartica
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Ulmus minor

Feldahorn
Hainbuche
Hasel
Weißdorn
Faulbaum
Wildapfel
Traubenkirsche
Wildbirne
Kreuzdorn
Salweide
Vogelbeere
Feldulme

Sträucher und Bodendecker

Calluna vulgaris
Cornus sanguinea
Cytisus scoparius
Euonymus europaeus
Genista germanica
Genista tinctoria
Hedera helix
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Rosa ssp.
Rubus caesius
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Rubus saxatilis
Salix aurita
Salix purpurea
Vaccinium myrtillus
Viburnum opulus

Heidekraut
Hartriegel
Besenginster
Pfaffenhütchen
Deutscher Ginster
Färberginster
Efeu
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Einheimische Wildrosen
Kratzbeere
Einheimische Brombeere
Himbeere
Steinbeere
Öhrchenweide
Purpurweide
Heidelbeere
Wasserschneeball

Kletter-und Schlingerpflanzen

Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Clematis vitalba
Clematis montana
Wisteria chinensis

Efeu
Kletter-Hortensie
Waldrebe
Anemonen-Waldrebe
Blauregen

Obstbäume (Robuste alte Sorten)

Rote Sternrenette
Schöner aus Boskoop
Weißer Klarapfel
Dülmener Rosenapfel
Jacob Lebel
Köstliche aus Chameaux
Vereinsdechantsbirne
Winterkürtel
Blaue Zwetschke

Apfel
Apfel
Apfel
Apfel
Apfel
Birne
Birne
Birne
Pflaume

Pflanzen der Uferzone

Alisma plantago-aquatica
Sparganium erectum
Typha angustifolia
Hottonia palustris
Carex grayi
Carex pseudocyperus
Cyperus longus
Eriophorum vaginatum
Filipendula rubra
Hippuris vulgaris
Iris pseudacorus
Lythrum salicaria
Polygonum bistorta

Froschlöffel
Astiger Igelkolben
Rohrkolben
Wasserfeder
Morgensternsegge
Cypersegge
Zypergras
Scheiden-Wollgras
Mädesüß
Tannenwedel
Sumpfschwertlilie
Blutweiderich
Wiesenknöterich