

**Textteil mit Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 12, Planfassung Nr. 5,
für das Gewerbegebiet Mölkau-Ost**

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Mölkau will das Gelände zwischen der Bahnstrecke Leipzig-Chemnitz und bereits gewerblich belegten Grundstücken - Gemarkung Mölkau, Flurstücke-Nr. 117/4, 117/5, 125 - entsprechend Flächennutzungsplanentwurf vom 24.03.1992 als Gewerbegebiet ausweisen und nutzen. Dazu wurde auf der Grundlage einer Vorhaben- und Erschließungsplanung der Bebauungsplan Nr. 12, Planfassung Nr. 4, erarbeitet und im November 1994 der Antrag zur Genehmigung beim Regierungspräsidium Leipzig gestellt. Mit Schreiben vom 07.03.1995 wurde der Antrag vom Regierungspräsidium Leipzig mit der Begründung "zum jetzigen Zeitpunkt nicht genehmigungsfähig" zur Überarbeitung zurückgegeben.

Am 09.05.1995 wurde eine Abstimmung beim Regierungspräsidium Leipzig unter Beteiligung des Regierungspräsidiums, der Gemeinde Mölkau und der mit der Überarbeitung beauftragten Planungsbüros, BAUPLAN GmbH und Architektur + Planung Grundmann-Wöpke-Hopf, durchgeführt, bei der folgendes festgelegt wurde:

- Von dem bisherigen Verfahren behalten lediglich der Aufstellungsbeschluß vom 08.07.1993 und seine Bekanntmachung vom 28.07.1993 Gültigkeit.
- Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes überarbeitet.
- Bebauungs- und Grünordnungsplanung können auf getrennten Plänen dargestellt werden.

2. Planungsgebiet

Das vorgesehene Gelände für das Gewerbegebiet Mölkau-Ost liegt im Außenbereich und am Ostrand der Gemeinde Mölkau im Kreis Leipziger Land. Es gehört zur Gemarkung Mölkau und umfaßt die Flurstücke-Nr. 117/4, 117/5 und 125 mit einer Fläche von ca. 4.4 ha. Es wird im Osten durch Gelände der Deutschen Bahn AG (Strecke Leipzig-Chemnitz), im Süden durch die S 79 (Engelsdorfer Straße) und brach liegende Flächen, im Westen durch gewerblich genutzte Grundstücke und im Norden durch Feldflächen begrenzt. Das Gelände ist eben, bis auf einzelne abbruchreife Schuppen und Lagerflächen nahezu un bebaut, frei von Baumbestand und wurde vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

(Siehe Grünordnungsplan - Bestandsaufnahme und Bewertung).

E - 214₂

Als geologisches Normalprofil ist Geschiebelehm und -mergel mit außerordentlich unregelmäßig eingeschalteten Sandlagen, die in Abhängigkeit von Niederschlägen oberes Grundwasser führen, vorhanden. Das Gelände liegt außerhalb bestätigter Trinkwasserschutz- und -vorbehaltsgebiete und ist nicht hochwassergefährdet.

Der Standort ist nicht im Altlastverdachtskataster des Kreises Leipziger Land und des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig erfaßt.

Das Gelände ist als munitionsverseucht bekannt. Ein Absuchen ist erforderlich. Bei der späteren Einzelplanung ist die Polizeidirektion Zentrale Dienste, Kampfmittelbeseitigungsdienst, über den Landkreis Leipzig, Tröndlinring 3, 04105 Leipzig, einzubeziehen.

Auf dem Gelände sind am Westrand bereits in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Leipzig und den zuständigen Versorgungsträgern die Erschließungsstraße und Anlagen für Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom (einschließlich Transformatorenstation) und Telefon realisiert. In Nord-Süd-Richtung verläuft eine 110-kV-Freileitung der WESAG.

Im östlichen Randbereich befinden sich Kabel- und Leitungsbestände der Deutschen Bahn AG.

Perspektivisch ist, entsprechend Flächennutzungsplanentwurf vom 24.03.1992, die Verlängerung der Erschließungsstraße und des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung vorgesehen. Das ist bei der Realisierung der Erschließungsstraße bereits berücksichtigt worden.

3. Rechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert ein Flächennutzungsplanentwurf vom 24.03.1992, der noch nicht rechtsverbindlich ist.

Das vorgesehene Gebiet wird im Einvernehmen mit der Gemeinde Mölkau von ortsansässigen Gewerbetreibenden erworben. Die vorgegebene Gebietsaufteilung ist geplant, aber wegen fehlender Rechtsgrundlagen noch unverbindlich.

4. Gesetzliche Grundlagen (gem. letzter Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 einschließlich Einigungsvertragsgesetz vom 31.08.1990 und Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993
- Bundes Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987

-
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 26.07.1994
 - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 03.03.1993
 - Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) vom 11.10.1994
 - Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (NatSchAVO) vom 30.03.1995
 - Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 23.02.1993
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1986
 - Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12.08.1991
 - Verwaltungsvorschrift zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 01.07.1993
 - Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Gesetzes über die vorläufigen Grundsätze und Ziele zur Siedlungsentwicklung und Landschaftsordnung im Freistaat Sachsen bei der Planung und Genehmigung von Bauleitplänen für Gewerbegebiete, Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe vom 08.01.1992
 - Gemeinsame Verwaltungsvorschrift zur Beschleunigung der Bauleitplanungsverfahren durch Einführung einer Planungsberatung (BBV-VwV) vom 15.10.1992
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
 - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 28.12.1990

5. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Mölkau-Ost entspricht die Gemeinde Mölkau den Vorgaben des Flächennutzungsplanentwurfs vom 24.03.1992. Das Gebiet wird ortsansässigen Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt. Damit werden für den Ort Arbeitsplätze geschaffen. Die bereits vorhandenen Investoren rechtfertigen die Entwicklung des Standortes.

Mit dem neuen Gewerbegebiet wird die Acker- bzw. brach liegende Fläche zwischen den vorhandenen Gewerbeanlagen und dem Bahngelände einer sinnvollen Nutzung zugeführt und die begonnene Zersplitterung und Zersiedelung gebremst. Die vorhandenen Ortsteile werden fortentwickelt und eine organische Einfügung in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft angestrebt. Dabei wird die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes auf ein entsprechend den Gegebenheiten notwendiges und sinnvolles Maß beschränkt. Ökologische Gesichtspunkte und klima-ökologische Gegebenheiten des Standortes werden beachtet. Eine Inanspruchnahme vorhandener bebauter Flächen ist für diese Gewerbeansiedlung nicht möglich.

Die bereits vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden bekunden mit erfüllbaren Forderungen generell Zustimmung.

Die infrastrukturelle Anbindung ist über die Engelsdorfer Straße (S 79-Verbindungsstraße zwischen Mölkau und Engelsdorf) und die bereits realisierte Erschließungsstraße einschließlich Anschlußmöglichkeiten für Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Strom und Telefon gewährleistet.

Die vorgegebene Geländeaufteilung entspricht den Vorstellungen der Gemeinde Mölkau und ist mit den Investoren abgestimmt. Sie muß durch die erforderlichen Verträge rechtsverbindlich untersetzt werden.

Die im Bebauungsplan niedergelegten Festsetzungen entsprechen den Wünschen der Gemeinde Mölkau und gewährleisten die gesetzlichen Forderungen. Art und Maß der baulichen Nutzung legen Grundlagen fest, ohne die Gestaltungsmöglichkeiten und die Nutzungserfordernisse für Gebäude und Freiflächen zu stark einzuschränken.

Festgesetzt werden Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Bau-massenzahl, Zahl der Vollgeschosse und die offene Bauweise. Gebäude dürfen nur innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen und müssen an der Baulinie errichtet werden. Dachneigung und Materialien sollen nicht festgesetzt werden. Die Versiegelung der befestigten Flächen muß, abhängig von den betrieblichen Erfordernissen, auf das notwendige Minimum reduziert und nachgewiesen werden. Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen werden weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt. Die grünordnerischen Maßnahmen werden im Grünordnungsplan dargestellt und festgesetzt.

Entsprechend den vorliegenden Stellungnahmen ist folgendes zu beachten:

Dem Ersten Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 12.08.1991, § 7, Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes, ist zu entsprechen.

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) vor Beginn von Baumaßnahmen abzuschleppen und zu sichern. Vorhandene, nicht zu bebauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten (Substrattypen) getrennt zu lagern und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen.

Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nicht zulässig. Innerhalb der Bauvorhaben ist ein Massenausgleich anzustreben. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist ebensowenig zulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten mit einer Höhe ≤ 2 m so anzulegen, daß Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden. Anschüttungen sind auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen. Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß beschränkt bleiben (§ 7, Abs. 2, EGAB) und sind nach Bauabschluß zu beseitigen. DIN 18920 ist zu beachten. Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelastetem Boden zu trennen und einer Sanierung zuzuführen. Nur in begründeten Ausnahmefällen sollte eine Entsorgung vorgesehen werden. Sollte sich im Rahmen von Baumaßnahmen ein Altlastverdacht ergeben oder sind Bodenbelastungen im Baugebiet erkennbar, hat nach § 10, Abs. 3, EGAB eine Meldung an das Landratsamt, Ref. Altlasten, zu erfolgen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen werden Baugrunduntersuchungen durch ein anerkanntes Ingenieurbüro empfohlen.

Aufschüttungen $> 200 \text{ m}^3$ und > 2 m Höhenunterschied zum Gelände sind genehmigungspflichtige Anlagen.

Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen werden zurückgebaut und rekultiviert.

Zum Schutz des Grundwassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß §§ 47, 52, 53, 55 des SächsWG vom 23.02.1993 sowie dem § 19 des WHG vom 23.09.1986 bei der Unteren Wasserbehörde, dem Landratsamt Leipzig, schriftlich anzuzeigen. Dazu sind zur Erteilung von Baugenehmigungen die geforderten Unterlagen vorzulegen. Ebenso sind Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Sollen dabei Anlagen oder Anlagenteile sowie technische Schutzvorkehrungen gemäß § 19 des WHG vom 23.09.1986 verwendet werden, die nicht einfacher oder herkömmlicher Art sind, und die nicht bereits nach Bauart zugelassen sind, ist die Entscheidung über die wasserrechtliche Eignungsfeststellung und Bauartenzulassung bei der Obersten Wasserbehörde, dem Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung, zu beantragen. Zum Schutz von Kanalisation und Vorfluter sind bauliche Maßnahmen zum schadlosen Rückhalten des Löschwassers zu treffen. Wenn keine Gefahr des Eintragens von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, ist die Oberflächenbefestigung der Verkehrs-, Park- und Hofflächen mit Rasengittersteinen, weitfugig verlegtem Pflaster, wassergebundenen Wegdecken o. ä. durchlässig zu gestalten.

Die aktuelle Schadstoffvorbelastung am Standort ist unbekannt. Anhand der vorliegenden Jahresmittelwerte 1991 wird davon ausgegangen, daß die Vorbelastungswerte für Schwefeldioxid und Staubbiederschlag unter den Immissionswerten nach TA-Luft-Nr. 2.5 liegen. Die Gemeinde Mölkau liegt im Smog-Gebiet Leipzig. Die Zusatzbelastungen durch hinzukommende Emittenten sind unter Beachtung des Standes der Technik so zu beschränken, daß die Immissionswerte zum Schutz vor Gesundheitsgefahren (TA-Luft-Nr. 2.5.1) bzw. zum Schutz vor erheblichen Nachteilen und Belästigungen (FA-Luft-Nr. 2.5.2) durch die Gesamtbelastung im Einwirkungsbereich der Emissionen des Plangebietes nicht überschritten werden. Insbesondere trifft dies die erhöhte Emission von Staub, Schwefeloxid und Kohlenmonoxid bei Neuinstallation von Heizungsanlagen.

Ein Überschreiten der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, für Gewerbegebiete von 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts muß mit der Gestaltung des Baugebietes ausgeschlossen werden.

Jeder Investor hat zum Bauantrag für den Havariefall einen Gefahrenabwehrplan mit Bestätigung des zuständigen Brandschutzamtes vorzulegen. Außerdem muß die Möglichkeit zur Alarmierung der Feuerwehr gegeben sein.

Im Abstand von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn der S 79, dürfen keine Gebäude errichtet werden. Für das Grundstück an der Einbindung der Erschließungsstraße ist die Planung mit dem Straßenbauamt Leipzig abzustimmen.

Vorhandene Kabel- und Leitungsbestände der Kommunalen Wasserwerke, der WESAG, der Telekom und der Deutschen Bahn werden beachtet und ausgewiesen. Im Näherungsbereich der 110-kV-Freileitung der WESAG ist eine Unterbauung mit Bauhöhen bis zu 5 m (bis zu 7,5 m in Mastnähe), bezogen auf eine Höhe von 126,3 m über NN, möglich. Grundsätzlich ist jede Baumaßnahme im Näherungsbereich mit der WESAG, Abt. Hochspannung Netzbetrieb, Friedrich-Ebert-Str. 26, 04416 Markkleeberg, abzustimmen.

6. Erschließung

Die Gesamtver- und -entsorgung ist über Anlagen in der bereits realisierten Erschließungsstraße, die bis auf die Regenwasserableitung vorhanden sind, gesichert. Die Regenwasserableitung wird, entsprechend erfolgten Abstimmungen mit den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH, nach dem Spülstoßverfahren behandelt (siehe Anstrich "Abwasser")

- *Trink-, Löschwasser*

In der Erschließungsstraße ist eine TW-Leitung DN 100 als Stichleitung mit Anbindung an die vorhandene WT 175 in der S 79 (Engelsdorfer Straße) verlegt. Dadurch kann eine Wassermenge von 24 m³/h gemäß Städtische Wasserwerke Leipzig GmbH, Schreiben vom 08.12.93, bereitgestellt werden

Der zusätzlich erforderliche Löschwasserbedarf wird durch Speicherung abgedeckt. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von $\geq 1.600 \text{ l/min}$ ($96 \text{ m}^3/\text{h}$) gemäß Regelwerk DVGW, Arbeitsblatt W 405, Tabelle zu Richtwerten für den Löschwasserbedarf, für eine Versorgungsdauer von 2 h erforderlich. Der Fließdruck bei Hydranten sollte $\geq 3,0 \text{ bar}$ (bei maximaler Löschwasserentnahme $\geq 1,5 \text{ bar}$) betragen. Entnahmestellen für Löschwasser sollen $\leq 100 \text{ m}$ von Gebäudeaußenwänden bzw. -zugängen und untereinander $\geq 20 \text{ m}$ entfernt sein.

- *Abwasser*

Die Erschließung hat durchweg im Trennsystem zu erfolgen. Die Mindestnennweiten von Sammlern im öffentlichen Bereich haben DN 250 und bei Regenwasserleitungen DN 300 zu betragen. Eine Mindestfließgeschwindigkeit von $0,6 \text{ m/s}$ ist zu gewährleisten. Die Abwasserleitungen sind vorrangig außerhalb von Straßen zu verlegen. Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Sie sind durch Übertragung oder Kauf in das Eigentum der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH zu übernehmen.

Sämtliches Regenwasser ist nach dem Spülstoßverfahren zu behandeln, d. h. einem Fangbecken zuzuführen, welches im Nebenschluß angeordnet ist. Der Regenwasseranfall wird demzufolge im Fangbecken zurückgehalten und in den belastungsarmen Zeiten, vorzugsweise in den Nachtstunden, dem Schmutzwasser zugeführt.

Der Nachlauf ist über einen Schönungsteich in den Vorfluter abzuleiten. Entsprechend der von der Unteren Wasserbehörde genehmigten Einleitmenge von 2 l/s ist die Größe des Teiches bzw. Rückhaltebeckens zu wählen. Einer Versickerung des Oberflächenwassers kann erst nach einer mechanisch-biologischen Behandlung zugestimmt werden. Das Fang bzw. Rückhaltebecken dient gleichzeitig als Löschwasserbecken.

Die Grundsatzfestlegung Nr. 1/92 "Regenwasserfangbecken/Spülstoßverfahren bei der Regenwasserableitung" der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH ist zu beachten.

Die Planungsunterlagen sind vor Baubeginn dem Entsorgungsbetrieb Abwasser zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen neuen Sammler in der Erschließungsstraße mit Anbindung an die vorhandene Mischwasserleitung $700 \times 1050 \text{ mm}$ in der S 79 - Engelsdorfer Straße.

Zur Abwassereinleitung in eine öffentliche Abwasserbehandlungsanlage mit Abwasser, das der Abwasserherkunftsverordnung vom 03.07.1987 unterliegt oder dessen Schmutzfracht aus der Verwendung von wassergefährdenden Stoffen stammt, die in der allgemeinen Verwaltungsvorschrift über wassergefährdende Stoffe vom 09.03.1990 aufgeführt sind, ist auf der Grundlage der Erteilung einer Genehmigung der Antrag bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen.

- *Stromversorgung*

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung über die bereits vorhandene Transformatorenstation der WESAG. Vorhandene Versorgungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Eventuell notwendige Umverlegungen sind mit der WESAG, Abt. Stromversorgung, abzustimmen. Für Neuverlegung von Versorgungsleitungen der WESAG ist ein Trassenkorridor von $\geq 0,8$ m Breite einzuplanen.

- *Gasversorgung*

Eine Gasversorgung des Gewerbegebietes ist grundsätzlich über eine Niederdruckgasleitung in der S 79-Engelsdorfer Straße möglich. Im geplanten Gewerbegebiet ist kein Leitungsbestand der Erdgas West-Sachsen GmbH.

- *Fernmeldeversorgung*

Eine Fernmeldeversorgung ist über vorhandene Fernmeldeanlagen der Telekom AG an der S 79-Engelsdorfer Straße und Erschließungsstraße möglich. Vorhandene Fernmeldeanlagen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Eine Abstimmung ist innerhalb der Bauausführung erforderlich.

7. Grünordnerische Maßnahmen

Gemäß § 7 des SächsNatSchG ist, da das Planungsgebiet im Außenbereich liegt, ein Grünordnungsplan mit Ausgleichsbilanz erforderlich.

Das Planungsgebiet ist durch landschaftstypische Begrünung in die offene Landschaft einzuordnen. Ausgleichsmaßnahmen haben außerhalb der Grundstückfläche gemäß Eingriffsregelung §§ 8 -10 SächsNatSchG und NatSchAVO zu erfolgen.

Mit den Bauanträgen sind objektbezogene Freiflächengestaltungspläne mit Maßnahmen zur Minimierung von Flächenversiegelungen und zur Rückführung von unbelastetem Oberflächenwasser an den Naturhaushalt zu erarbeiten.

Siehe dazu Ausführungen im Rahmen des gesonderten Grünordnungsplanes.

8. Flächenbilanz

- Grundstücksflächen	ca. 40.810,0 m ²	= ca. 93 %
- Erschließungsstraße	ca. 3.022,0 m ²	= ca. 7 %
- Öffentliche Grünflächen	-	-
- Gesamtfläche	ca. 43.832,0 m ²	= 100 %

9. Angaben zur zeitlichen Realisierung

- Erschließung (ohne Regenwasserableitung) bereits realisiert
- Anlagen zur Regenwasserableitung ab 1996
- Gewerbebetriebe ab 1996

Leipzig, im Juni 1995

Knipper

Dipl.-Ing. W. Knipper
Architekt BDB
BAUPLAN GmbH
Planungsbüro für das Bauwesen

