

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

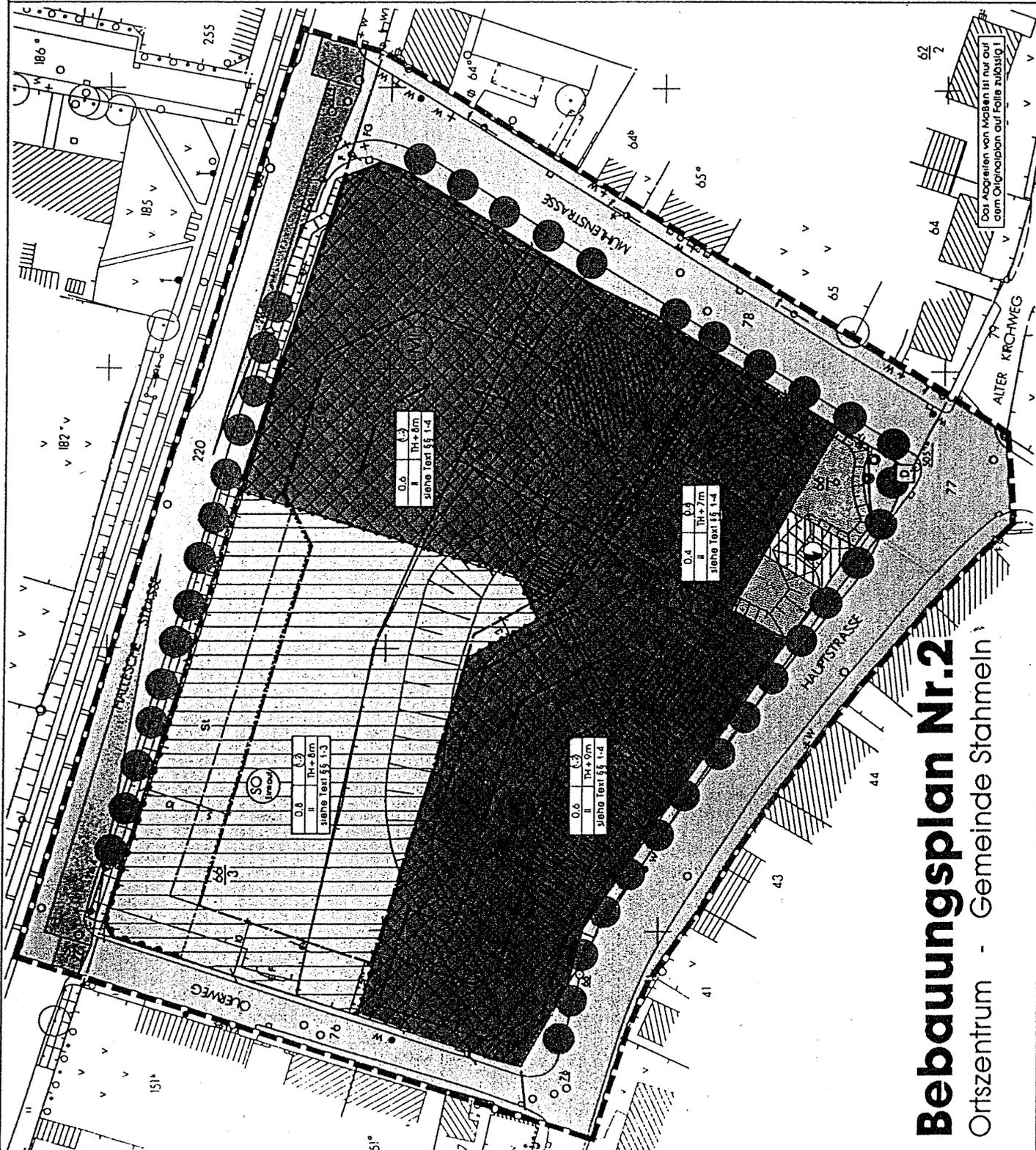
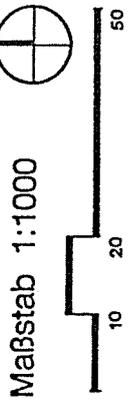
---

Ortszentrum  
Gemeinde Stahmeln

E-78

**Planzeichenerklärung**

-  Mischgebiet (§6 BauNVO)
-  Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen (§11 Abs.3 BauNVO)
-  Geschosßflächenzahl
-  Grundflächenzahl
-  maximale Traufhöhe über Bezugspunkt gemäß §2 Abs.3 der textlichen Festsetzungen
-  Zahl der Vollgeschosse
-  Baugrenze
-  vorgezogene Baugrenze für das Obergeschosß
-  Hauptstrichung
-  Straßenverkehrsfläche
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  Sichtdreiecke an einmündenden Straßen
-  Fläche für Versorgungsanlagen
-  Elektrizität
-  öffentliche Grünfläche
-  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Anpflanzgebiet für Einzelbäume
-  Einhaltungsgebot für Einzelbäume
-  Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
-  Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Stellplätze
-  Umgrenzung von Flächen für eine bis zu 2-geschosßige Nutzung für Stellplätze (Parkpavillie)
-  Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
-  Flächen für Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



**Bebauungsplan Nr.2**  
Ortszentrum - Gemeinde Stahmeln

Das Kopieren von Mäßen ist nur auf dem Originalplan zulässig!

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

---

## § 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO  
Im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind allgemein zulässig:
  - Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2000m<sup>2</sup>, davon 1200m<sup>2</sup> großflächige Einzelhandelseinrichtungen
  - Dienstleistungseinrichtungen, Büros und Praxen
  - sonstige nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen
- (2) Mischgebiete gem. § 6 BauNVO  
Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 allgemein zulässige Nutzungen sind grundsätzlich nur ausnahmsweise zulässig.  
In den MI-1 Gebieten sind darüber hinaus die gemäß § 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 2-8 allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Auf eine Genehmigung von Ausnahmen besteht kein Rechtsanspruch.

## § 2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- (2) Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht anzurechnen.
- (3) Eingeschossige Bauwerke im Bereich des Sondergebietes ohne Fenster nach Süden sind sowohl innerhalb der Abstandsflächen der Gebäude des südlich angrenzenden Mischgebietes als auch ohne eigene Abstandsflächen zulässig, wenn dadurch die Beleuchtung der Räume im Bereich des südlich angrenzenden Mischgebietes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Der entsprechende Fassadenabschnitt ist zu begrünen.
- (4) Die Traufhöhe wird über dem Bezugspunkt der durchschnittlichen Höhe der Oberkante der an das jeweilige Grundstück anliegenden Gehwege gemessen.
- (5) Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 durch Stellplätze und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten ist im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen allgemein zulässig, wenn die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Befestigungen wie zum Beispiel Kleinpflaster oder Rasengitterplatten versehen werden (§ 19 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).
- (6) Stellplätze sind vorrangig auf den dafür im Plan eingetragenen Flächen vorzusehen. Können auf diesen Flächen die gemäß § 49 BauO erforderlichen Stellplätze nicht nachgewiesen werden, ist eine Ausdehnung auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
- (7) Sichtdreiecke an einmündenden Straßen sind oberhalb von 80 cm von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
- (8) Grundsätzlich sind mindestens 10% der Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen. Ausnahmsweise kann für das Sondergebiet die Begrünung auch auf anderen Grundstücken innerhalb des Plangebietes erfolgen.

## § 3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

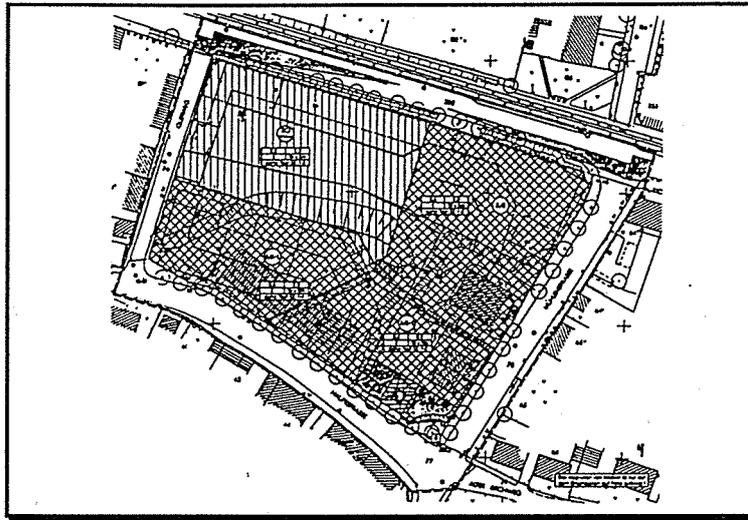
- (1) Mit einem Erhaltungsgebot versehene Bäume sind dauerhaft unversehrt zu erhalten.
- (2) Anpflanzgebote in den Lücken der vorhandenen straßenbegleitenden Baumreihen sind mit Bäumen der gleichen Art mit einem Mindeststammumfang von 15 cm gemessen in 1 Meter Höhe über der Erdoberfläche auszuführen.
- (3) Ebenerdige Stellplatzanlagen für PKW sind zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein einheimischer, großkroniger Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Der Stammumfang soll zum Pflanzzeitpunkt mindestens 15 cm in 1 Meter Höhe über der Erdoberfläche betragen.
- (4) Ebenerdige Stellplatzanlagen für PKW mit mehr als 20 Stellplätzen sind auf den für das Abstellen vorgesehenen Flächen mit wasserdurchlässigem Material (Rasengitterplatten, Kleinpflaster) zu befestigen.

## § 4 Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 83 BauO

- (1) In den Mischgebieten sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
- (2) Im Sondergebiet ist gegenüber der Bundesstraße B6 eine geneigte Dachfläche mit Ziegel oder Betondachsteindeckung vorzusehen.
- (3) Als Fassadenoberfläche sind nur Putz oder Klinker zulässig.

**BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

Ortszentrum  
Gemeinde Stahmeln



Büro für Stadt-, Regional- u.  
Dorfplanung  
Dipl. Ing. Jaqueline Funke

O - 4900 Zeitz, August-Bebel-Str. 12  
W - 3000 Hannover 1, Silcherstr. 3  
Tel. / Fax Hannover (0511) 393138

im Auftrag der Gemeinde Stahmeln

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines	4
1.2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	4
1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
2.1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Entwässerung	5
2.2. Bodenbeschaffenheit	5
2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
2.4. Baulich genutzte Flächen	6
2.5. Freiflächen	6
2.5.1. Naturräumliche Gegebenheiten	6
3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.1. Art der baulichen Nutzung	7
3.1.1. Sondergebiet	7
3.1.2. Mischgebiet	8
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
3.4. Flächen für die Wasserwirtschaft und unterirdische Leitungen	10
3.5. Flächen für Versorgungsanlagen	10
3.6. Öffentliche Grünflächen	10
3.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
4. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	11
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
5.1. Erschließung	11
5.1.1. Verkehrserschließung	12
5.1.2. Ver- und Entsorgung	12
5.2. Wirtschaftliche Belange	13
5.3. Belange der Landwirtschaft	13
5.4. Belange des Städtebaus und der Raumordnung	13
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	14
6.1. Belange des Umweltschutzes	14
6.1.1. Reinhaltung der Gewässer	14
6.1.2. Abfallbeseitigung	14
6.1.3. Bodenschutz	15
6.1.4. Lärmbekämpfung	15
6.2. Naturschutz und Landschaftspflege	15
6.2.1. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	15

7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	16
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17

### **VERZEICHNIS DER PLÄNE UND KARTEN**

-	Bebauungsplan	(Maßstab 1:1000)
-	Entwurf des Teilflächennutzungsplanes	
-	Lage in der Gemeinde	(Maßstab 1:5000)
-	Ausschnitt aus der Flurstückskarte	(Maßstab 1:2000)
-	Bestandsaufnahme	(Maßstab 1:1000)
-	Bebauungsvorschlag	(Maßstab 1:1000)

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes**

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Ortszentrum Stahmeln ist die Umwandlung eines gering genutzten Geländes im Ortskern von Stahmeln in ein Gebiet für zentrale Versorgungseinrichtungen.

Ziel der Gemeinde Stahmeln ist es, ein attraktives Ortszentrum für die Einwohner Stahmelns in städtebaulich integrierter Lage zu schaffen. Für die Betreiber soll durch ein anspruchsvolles Erscheinungsbild ein werbewirksamer Standort mit positivem Image geschaffen werden. Voraussetzung ist dabei neben einer interessanten Gestaltung der Baukörper eine ansprechende Begrünung des Plangebietes.

Das Plangebiet bietet günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Ortszentrums:

- Das Gebiet liegt unmittelbar südlich der Bundesstraße B6 im Zentrum der Gemeinde Stahmeln. Es wird von der Bundesstraße B6 über die Mühlenstraße und den Querweg erschlossen.
- Durch diesen direkten Anschluß berührt der Liefer- und PKW-Verkehr zum Plangebiet keine Bereiche mit schützenswerten Nutzungen (Wohngebiete).
- Unmittelbar nördlich befindet sich eine Haltestelle der Straßenbahn. Das Plangebiet ist daher sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.
- Das Ortszentrum soll die Nahversorgung der Gemeinde Stahmeln verbessern und dient vorrangig der Versorgung der umliegenden Wohn- und Mischgebiete.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, Flächen bereitzustellen für

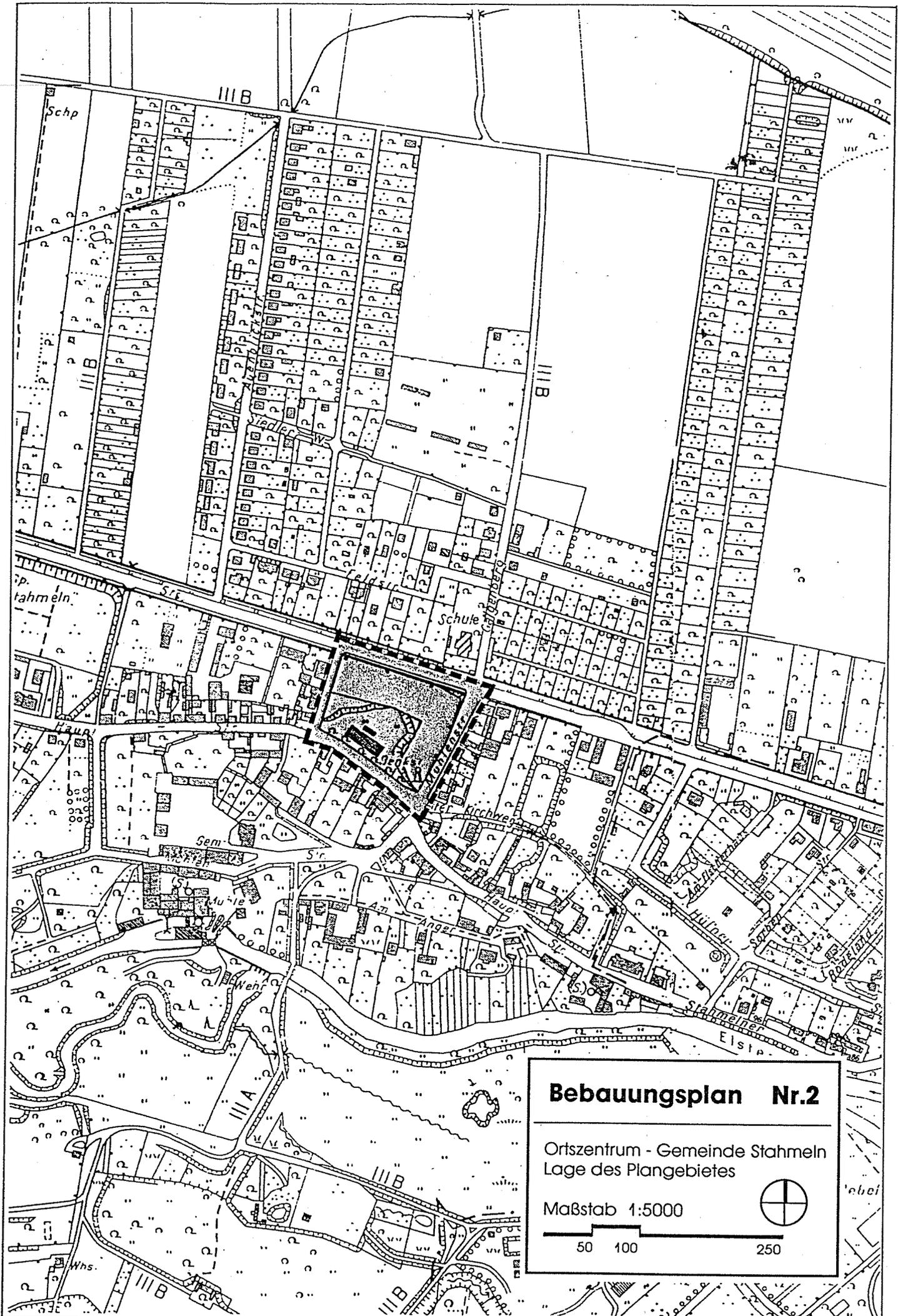
- ein Landwarenhaus zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit maximal 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- kleinere Läden und Gewerbe an einer Einkaufspassage
- Büros, Praxen und Verwaltung im Obergeschoß
- Wohngebäude im Süden des Plangebietes für ca. 50 Wohnungen

Durch die vorgesehene Mischung von Wohnen und Versorgung im Ortskernbereich wird eine optimale Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen durch eine günstige Funktionsanordnung erreicht.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des geplanten Misch- und Sondergebietes zu gewährleisten. Grundsätzlich wäre eine Genehmigung des Vorhabens auch gemäß §34 Baugesetzbuch (BauGB) möglich, da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet. Durch den Bebauungsplan soll ein städtebauliches Gesamtkonzept garantiert werden, er schafft darüber hinaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Einkaufszentrums und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen.

### **1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

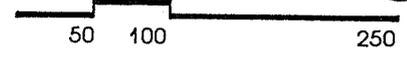
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Nach diesen



## Bebauungsplan Nr.2

Ortszentrum - Gemeinde Stahmeln  
Lage des Plangebietes

Maßstab 1:5000



Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt: Der Geltungsbereich umfaßt das von der Bundesstraße B6, der Mühlenstraße, der Hauptstraße und dem Querweg umschlossenen Quartier und die umgebenden Straßen.

In den benachbarten Bereichen existieren keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Die angrenzenden Nutzungen sind: im Norden die Bundesstraße B6 und die Straßenbahnlinie und nördlich davon Kleingartenanlagen und die Schule, im Süden und Osten Dorf- und Mischgebiete und im Westen Wohn- und Mischgebiete. (vgl. Ausschnitt aus dem Entwurf des Teilflächennutzungsplanes)

### **1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das Vorhaben fördert die im Landesentwicklungsprogramm von Sachsen formulierten Ziele durch eine Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung. Der Bebauungsplan wird mit der Raumordnungsbehörde abgestimmt.

Das Vorhaben befindet sich in der Gemarkung Stahmeln an städtebaulich integrierter Stelle.

### **1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Da die Gemeinde Stahmeln noch nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan verfügt, wird der Bebauungsplan gemäß §246a BauGB vorgezogen. Im Flächennutzungsplanentwurf ist das Plangebiet als Sondergebiet für zentrale Einrichtungen ausgewiesen. Die Planung entspricht damit der in §246a Abs.1 Satz 1 Nr.3 BauGB geforderten Übereinstimmung mit den Absichten und Zielen des Flächennutzungsplanes.

## **2. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN**

### **2.1. Lage in der Gemeinde, Geländebeziehungen, Entwässerung**

Das Plangebiet liegt etwa in Mittellage des besiedelten Bereiches der Gemarkung Stahmeln am nördlichen Rand der pleistozänen Niederungsebene der Elster ca. 250 m nördlich des Flußlaufes.

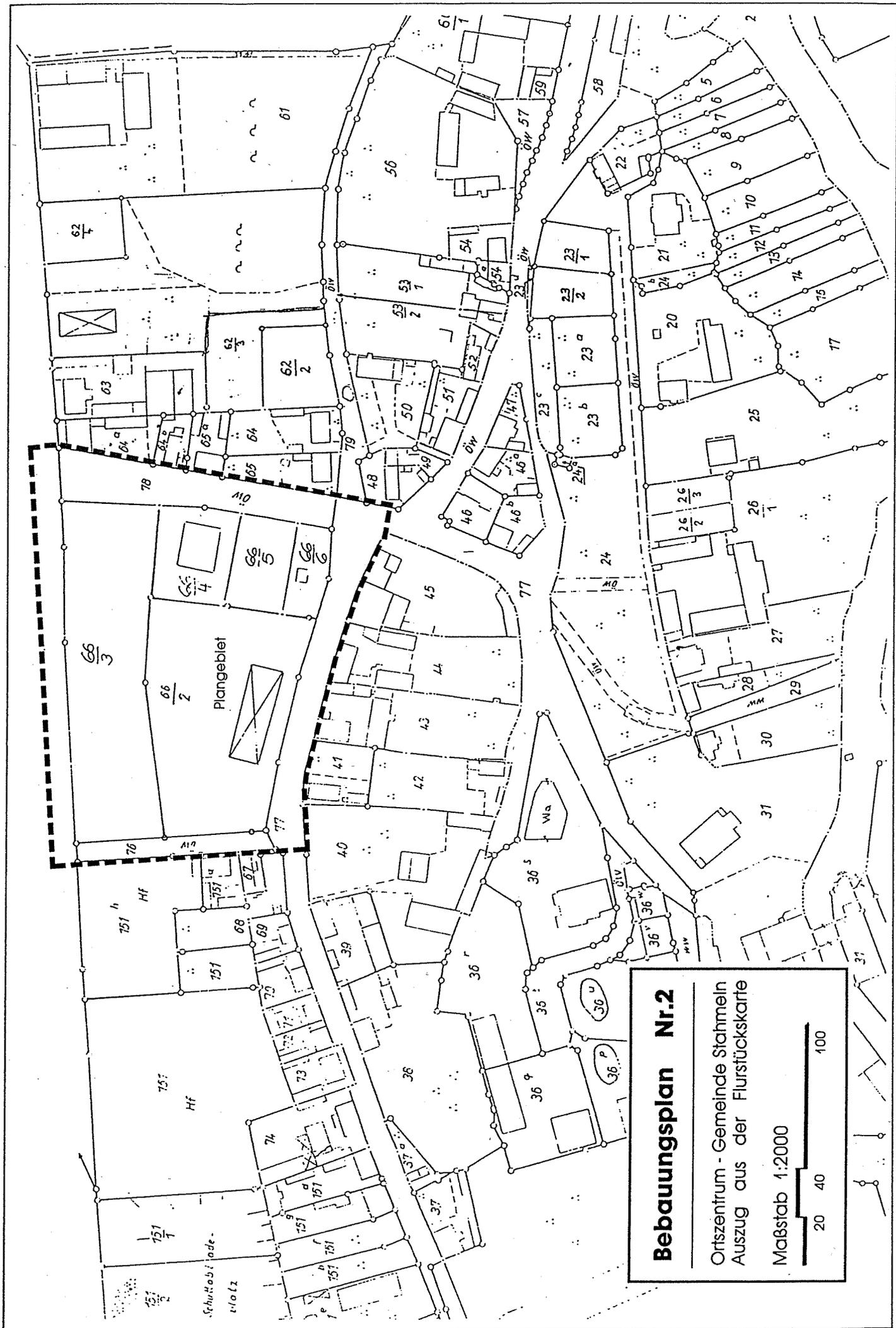
Das gesamte Plangebiet wird über die örtliche Mischwasserkanalisation entwässert. Auf dem Grundstück sind durch einen ehemaligen Bodenabbau bis zu 2,5 m Höhenunterschiede entstanden, die durch die geplante Bebauung geschickt zur Schaffung von Tiefgaragen ausgenutzt werden sollen.

Die Höhenverhältnisse sind in der verwendeten Planunterlage nicht wiedergegeben. Der tiefste Punkt im Gebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Plangebietes auf der Hauptstraße mit 105,53 m. Der Geländehochpunkt liegt auf der Halleschen Straße (Bundesstraße B6) im Nordwesten des Gebietes mit 111,99 m.

### **2.2. Bodenbeschaffenheit**

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet.

Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation kann davon ausgegangen werden, daß der Untergrund der Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind,



**Bebauungsplan Nr.2**  
 Ortszentrum - Gemeinde Stahmeln  
 Auszug aus der Flurstückskarte  
 Maßstab 1:2000

eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Untergrundverhältnisse, die eine bauliche Nutzung erheblich erschweren, sind nicht bekannt. Eine genauere Bodenuntersuchung bleibt der endgültigen Planung vorbehalten.

### 2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 2,03 ha groß. In den Bebauungsplan sind folgende Flurstücke einbezogen: Gemarkung Stahmeln

- Flurstück 220 teilweise (Bundesstraße B6)
- Flurstück 78 (Mühlenstraße)
- Flurstück 77 teilweise (Hauptstraße)
- Flurstück 76 (Querweg)
  
- Flurstück 66/3 (gewerbliche Nutzung - Gebrauchtwagenhandel)
- Flurstück 66/4 (gewerbliche Nutzung - Kaufhalle)
- Flurstück 66/5 (Wohnnutzung - Einfamilienhaus)
- Flurstück 66/2 (gewerbliche Nutzung - Elektrogeräte)
- Flurstück 66/6 (Grünfläche, Energieversorgung)

Die einbezogenen Straßen sind öffentlich. Durch einen Vorhabenträger wurden die Flächen für das Ortsteilzentrum und den geplanten Wohnungsbau Flurstücke 66/2, 66/3 und 66/4 erworben. Ein privates Einfamilienhaus (Flurstück 66/5) befindet sich noch im Plangebiet und eine im öffentlichen Eigentum befindliche Grünfläche (Flurstück 66/7).

### 2.4. Baulich genutzte Flächen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Stahmeln und umfaßt bisher baulich und gewerblich genutzte Flächen. Der Gebäudebestand umfaßt bisher:

- 1 Kaufhalle
- 1 Einfamilienhaus
- 1 gewerbliches Lagergebäude (Baracke)
- 1 provisorisches Verkaufshäuschen (Container) für den Gebrauchtwagenhandel
- 1 Trafostation

Die derzeitige Flächennutzung ist als Mischgebiet MI gemäß §7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen. Eine Bebauung wäre grundsätzlich auch gemäß §34 BauGB möglich (außer großflächiger Einzelhandel).

An der Ecke Hauptstraße / Mühlenstraße befindet sich auf dem Flurstück 66/6 ein Findling, der als Denkmal in der Denkmalliste enthalten ist.

### 2.5. Freiflächen

#### 2.5.1. Naturräumliche Gegebenheiten

Boden: Natürliche Bodenoberfläche steht nur in wenigen Teilen des Plangebietes an. Auf dem Flurstück 66/3 wurde für das Abstellen der PKW des Gebrauchtwagenhandels eine Schotterdecke aufgebracht, die von Rasen durchsetzt ist, so daß nur

# Bebauungsplan Nr.2

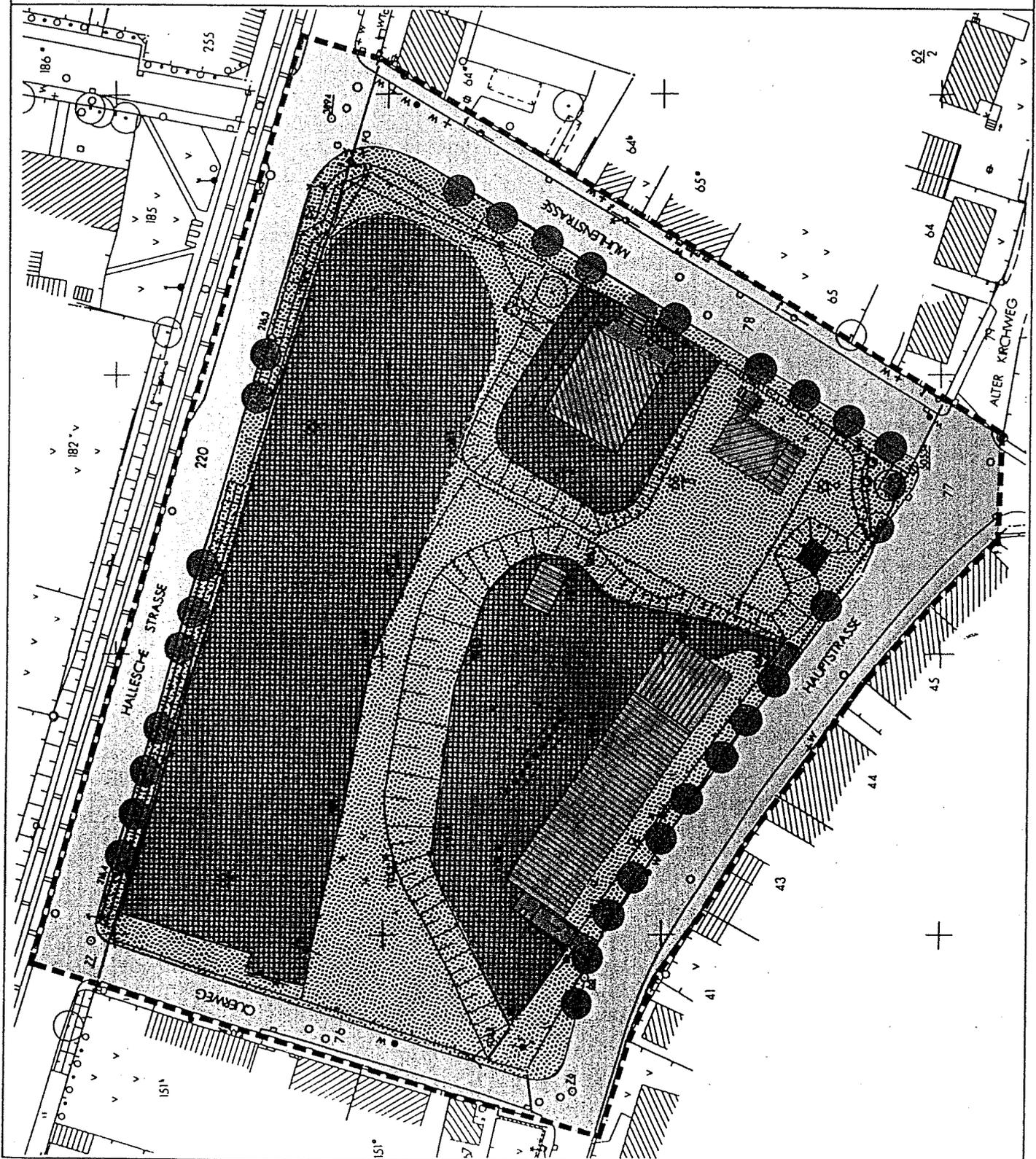
Ortszentrum - Gemeinde Stahmeln  
Bestandsaufnahme

## Legende:

-  Gebäude
-  Straßen / Gehwege
-  Schotterdecke
-  Grünfläche
-  Baum
-  Zaun
-  Böschung



Maßstab 1:1000



noch wenig Mutterboden vorhanden ist. Im südlichen Teil ist durch die Bodenabgrabung ein Teil der natürlichen Bodenoberfläche abgebaut worden.

Wasser: Der Versickerungsanteil beträgt derzeit im Nordteil ca. 50% (DIN 1986 für wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.). Im Südteil ist ein Versickerungsgrad von ca. 45% zu verzeichnen (bebauter Teil 0%, Freifläche wassergebundene Decke 50%, Freifläche unbefestigt - gestörte Bodenschichten ca. 70%, DIN 1986). Im Bereich der Kaufhalle (Flurstück 66/4) liegt der Anteil der versickerten Niederschlagswässer bei ca. 15% (Dachfläche 0%, Betonbefestigung 10%, Böschung 70%) und auf dem Einfamilienhausgrundstück bei 65% (Dachfläche 0%, Vorgarten, 75%, Garten 85%). Das nicht versickerte Wasser wird in die örtliche Mischwasserkanalisation abgeführt.

Vegetation: Entlang der Mühlenstraße, der Hauptstraße und der Bundesstraße B6 befinden sich Baumreihen, die vollständig erhalten und ergänzt werden sollen. Auf dem nördlichen Grundstücksteil befindet sich eine wassergebundene Schotterdecke mit Grasrandvegetation. Im südlichen Teil hat sich auf den gering genutzten gewerblichen Flächen eine spontane Grasvegetation an den Böschungskanten mit geringer Artenvielfalt entwickelt.

### **3. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 1.1. dargelegt wurden.

In beiliegendem Bauentwurf (Grundriß) ist die Absicht des Vorhabenträgers in der Phase des Vorentwurfes dokumentiert. Die Entwurfsplanung kann noch geringfügig davon abweichen.

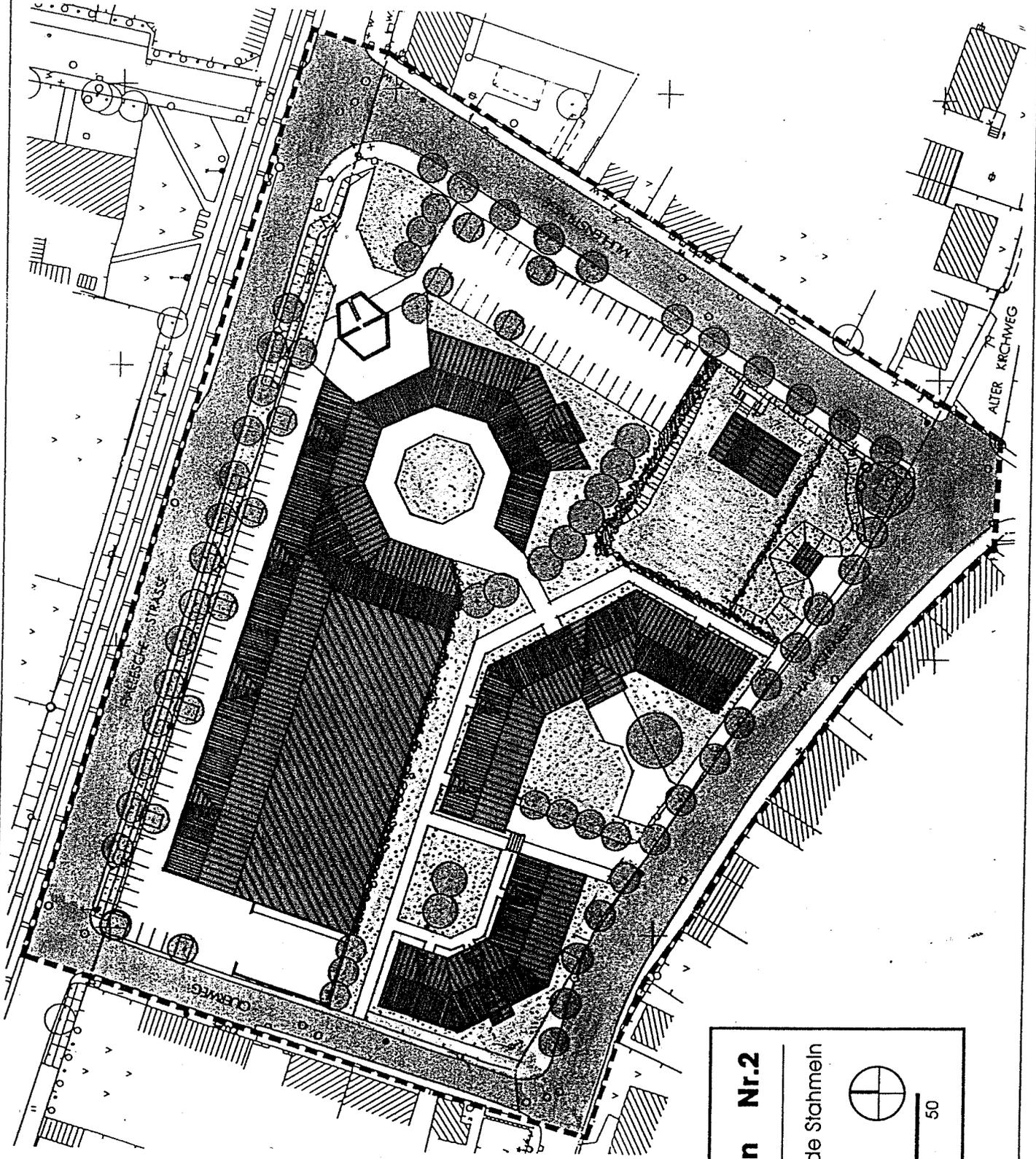
Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

##### **3.1.1. Sondergebiet**

Für die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung findet auf einem Teil des Plangebietes der §11 Abs.3 BauNVO Anwendung.

Der ausgewiesene Bereich wird definiert als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können. Die Baunutzungsverordnung gibt als Grenzwert 1200m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche für die Notwendigkeit der Ausweisung von Sondergebieten an. Das vorgesehene Landwarenhaus überschreitet diese Grenze. Die Ausweisung von Sondergebiet ist daher unumgänglich. Um eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung im Freistaat Sachsen zu sichern, ist die zulässige Verkaufsfläche erheblich eingeschränkt worden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur bis insgesamt 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche zulässig und die Gesamtverkaufsfläche soll 2000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Diese Festsetzung ist auch mit der Stadt Leipzig als betroffenem Oberzentrum abgestimmt. Das Sondergebiet umfaßt im wesentlichen nur die für die großflächigen Handelseinrichtungen vorgesehenen Flächen.



**Bebauungsplan Nr.2**

Ortszentrum - Gemeinde Stahmeln  
 Bauungsvorschlag

Maßstab 1:1000



### 3.1.2. Mischgebiete

Die bestehende Nutzung im Plangebiet ist im wesentlichen als Mischgebiet MI gemäß §6 BauNVO einzustufen. Mischgebiete MI und Dorfgebiete MD entsprechen dem dörflichen und vorstädtischen Charakter mit der Möglichkeit Arbeiten und Wohnen räumlich zu verbinden und nur dort zu trennen, wo der Störgrad des Gewerbes nicht mit der Wohnnutzung vereinbar ist. In der Literatur der 60er und 70er Jahre wird die Auffassung vertreten, daß sich die Erfordernisse eines gesunden Wohnens nicht mit Bedürfnissen von gewerblichen Einrichtungen vereinbaren lassen. Dies führte in der Vergangenheit zum Entstehen großer monofunktionaler Wohngebiete (Großsiedlungen) und wird heute allgemein als überholt betrachtet. Eine Mischung mit nichtstörendem Gewerbe, wie in diesem Fall vorgesehen, für Handel und Dienstleistungen entspricht dem dörflichen Charakter und ermöglicht eine Nutzung des Geländes auch nach den Ladenöffnungszeiten. Im Mischgebiet (gemäß §6 BauNVO) sind nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Anlagen, die ein Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) benötigen, sind damit von vorn herein ausgeschlossen. Für das Mischgebiet ist in der Anordnung eine Abstufung vorgesehen. Im Norden des Plangebietes sollen vorrangig gewerbliche und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt werden während im Süden die Wohnnutzung den Schwerpunkt bildet. Durch eine textliche Festsetzung wurden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Spielhallen von der allgemeinen Zulässigkeit ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Charakter des Ortszentrums für Stahmeln widersprechen und städtebaulich im Ortskernbereich unerwünscht sind.

### 3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen durch Traufhöhe, die Geschossigkeit und die überbaubaren Flächen angegeben.

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung, das im Plangebiet für die zulässige Bebauung festgesetzt wird, ist die Zahl der Vollgeschosse. Sie wird allgemein auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung und dem dörflichen Charakter des Gebietes. Lediglich westlich grenzt an das Plangebiet ein 3-geschossiges Haus an. Die Festsetzung, daß Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf Baumasse und Geschossigkeit angerechnet werden, ist gemäß §21a Abs.1 BauNVO möglich. Sie soll im Plangebiet vor allem in der vorhandenen Senke des Bodenabbaus zur Anwendung kommen, so daß die Fahrzeuge von Süden in ein Garagengeschöß einfahren können, daß sich größtenteils in der Senke befindet. Die Begrenzung der Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse soll die Anlage von geneigten Dächern fördern, um durch Nichtvollgeschosse die zulässige Geschößflächenzahl auszunutzen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die geplante Bebauung im Sondergebiet mit 0,8 und im Mischgebiet mit 0,4 - 0,6 festgesetzt. Sie entspricht damit im wesentlichen dem in §17 Abs.1 BauNVO angegebenen Wert. Lediglich für das bestehende Einfamilienhaus ist die Ausschöpfung der Höchstgrenze nicht erforderlich. In die textlichen Festsetzungen wurde für das Sondergebiet die gem. §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO mögliche abweichende Regelung für die Einbeziehung der Stellplätze in die GRZ aufgenommen. Nur auf Basis dieser Ausnahmeregelung ist es möglich, die erforderlichen Stellplätze weitgehend auf dem Grundstück nachzuweisen. Als Ausgleich für die dafür auftretende zusätzliche Bodenversiegelung ist die Befestigung der Parkflächen mit wasserdurchlässigen Oberflächen wie Rasengittersteinen oder Pflaster durchzuführen. Bitumen oder Asphaltbefestigung ist nicht zulässig.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus Geschossigkeit und Grundflächenzahl und beträgt damit 1,6 für das Sondergebiet und 1,2 bzw. 0,8 für das Mischgebiet. Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da die Baugrenzen bereits die vorgesehenen Baukörper weitgehend bestimmen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

- Das städtebauliche Konzept mit den vorgesehenen Baukörpern soll durch weitgehende Eingrenzung der Baukörper gesichert werden.
- Zu öffentlichen Flächen soll ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden.
- Zwischen dem südlichen Mischgebiet und dem Sondergebiet ist es nicht erforderlich einen vollen Abstand von jeweils 1 x Höhe der Bauwerke einzuhalten, wenn im Norden nur ein eingeschossiges Bauwerk ohne Fenster nach Süden, wie zum Beispiel der vorgesehene Einkaufsmarkt gebaut wird. Das südlich gelegene Wohngebiet wird durch den geringen Abstand nicht beeinträchtigt, da der Einkaufsmarkt im Norden liegt. Gemäß §6 Abs.12 Pkt.3 BauO ist dies zulässig.

Die Festsetzung von vorrangig für Stellplätze zu nutzenden Flächen ist erforderlich, da die Nordostecke des Plangebietes zwischen Hallescher Straße und Mühlenstraße möglichst von Stellplätzen freigehalten werden soll. Um eine Platzsituation zu schaffen, die dem Fußgänger vorbehalten sein soll.

### **3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen**

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrerschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

Das Plangebiet wird allseitig von Erschließungsstraßen umgrenzt, von denen im Norden die Hallesche Straße (Bundesstraße B6) als Hauptverkehrsstraße ohne Anliegererschließungsfunktion bleiben soll. Nach Norden und im Einmündungsbereich wurden daher im Bebauungsplan Zufahrten grundsätzlich ausgeschlossen.

Da das Ortszentrum vom Angebot vor allem auf die Nahversorgung und auf eine Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgelegt ist, sollen Parkflächen nur im unbedingt erforderlichen Umfang vorgesehen werden. Insgesamt sind für das Ortszentrum ca. 80 PKW-Stellplätze (außer Wohnungen) erforderlich. Die Zufahrtshäufigkeit beträgt demnach, wenn man von einem stündlichen Umschlag in der Spitzenzeit ausgeht, ca. 80 Zufahrten und 80 Abfahrten und ist damit relativ gering einzustufen.

Die Zufahrten zum Einkaufszentrum erfolgen von der Mühlenstraße und dem Querweg. Gemäß einer Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes ist davon auszugehen, daß aus dem Querweg nur ein Rechtsabbiegen zulässig sein wird. Die Erforderlichkeit von Linksabbiegespuren auf der Halleschen Straße an der Einmündung der Mühlenstraße steht nicht in direktem Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Ortszentrums an dieser Stelle, da bei einer Anzahl von ca. 80 Kfz/h für Zufahrten nur von einer allgemeinen Nutzung dieser Straße ausgegangen werden kann und ein nicht unerheblicher Teil der Abbieger vor allem die Mühlenstraße / Hauptstraße als Abkürzung nach Leipzig Leutsch bzw. Auensee nutzt.

Der Lieferverkehr zum Einkaufszentrum beträgt ca. 4 LKW pro Tag und ist damit als Verkehrshindernis bei Abbiegevorgängen auf die Bundesstraße B6 ebenfalls zu vernachlässigen.

Die Einordnung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen ist für die Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich.

Die Hauptstraße im Süden des Plangebietes wurde innerhalb der vergangenen Jahrzehnte ohne Rücksicht auf bestehende Grundstücksgrenzen ausgebaut und verbreitert, so daß sowohl ein Teil der Fahrbahn als auch die straßenbegleitende Baumreihe sich auf Privatgrund befinden. Der Bebauungsplan weist diese Fläche als öffentliche Fläche aus mit der Konsequenz, daß hier grundstücksrechtliche Regelungen getroffen werden müssen.

Im Nordosten des Plangebietes bietet sich ein nahezu gleichgroßes Stück öffentliche Fläche als Ausgleich an, daß für den Straßenraum nicht benötigt wird.

Die Hauptstraße im Süden verfügt nicht über einen nördlichen Gehweg. Bei einer Fahrbahnbreite von über 10 m ist allerdings davon auszugehen, daß bei einem Fahrbahnrückbau auf das erforderliche Maß von maximal 5,50 m + Parkstreifen ausreichend Fläche für einen Gehweg gewonnen werden kann.

#### **3.4. Flächen für die Wasserwirtschaft und unterirdische Leitungen**

Unbelastetes Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit versickert werden.

Für eine schadlose Abführung des nicht versickerbaren Oberflächenwasseranteiles aus dem Plangebiet ist eine Einleitung in die Mischwasserkanalisation erforderlich.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über den Querweg und die Mühlenstraße in die Kanalisation abgeführt. Eine Entwässerung des Plangebietes mit Freispiegelleitungen ist möglich. Abwässer, die höher als in Haushalten üblich belastet sind, entstehen im Plangebiet nicht.

Für die Wasserversorgung ist ein Anschluß mit einer Leistungsfähigkeit von ca. 5 l/s erforderlich.

#### **3.5. Flächen für Versorgungsanlagen**

Im Plangebiet befindet sich eine ON-Station der WESAG Leipzig zur Versorgung der südlichen Ortslage Stahmeln. Die dafür in Anspruch genommene Fläche und eine Fläche für eine mögliche Erweiterung wurden im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Ob eine Erweiterung für die Versorgung des Ortszentrums erforderlich ist, wird in Abstimmung mit der WESAG Leipzig ermittelt.

#### **3.6. Öffentliche Grünflächen**

Die im Südwesten des Plangebietes auf dem Flurstück 66/6 befindlichen Grünflächen sind im Bebauungsplan entsprechend dem Bestand übernommen worden, da eine Bebauung des Grundstückes aufgrund der geringen Größe nicht möglich ist. Eine Pflege und Nutzungsvereinbarung mit dem nördlich angrenzenden Grundstücksnachbarn sollte geprüft werden.

### **3.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Voraussetzung für eine Einfügung der notwendigen Parkflächen in das Ortsbild ist eine wirksame Eingrünung. Darüber hinaus führt eine ansprechende Begrünung des Gebietes auch zu einer Aufwertung des Standortes und damit zu einem positiven Image. Eine sinnvolle Begrünung ist daher sowohl im Interesse der Bauherren als auch der Gemeinde. Um eine Einheitlichkeit in der Grüngestaltung durchzusetzen, werden die Standorte und der Umfang der wichtigsten Anpflanzungen festgelegt. Die wichtigsten Anpflanzungen sind:

- Ergänzung der Fehlstellen der straßenbegleitenden Baumreihen
- Anpflanzstreifen gegenüber dem bestehenden Einfamilienhaus

Der Anpflanzstreifen gegenüber dem Einfamilienhaus dient auch dem Immissionschutz.

Weitere Anpflanzungen auf den Parkplätzen sind erforderlich, können aber derzeit noch nicht standörtlich festgelegt werden. Gemäß textliche Festsetzungen ist je 6 Stellplätze auf dem Grundstück ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

## **4. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Anschluß an die Ortskanalisation
- den Anschluß an das E-Netz auf der Niederspannungsebene
- den Anschluß an eine Wasserversorgungsleitung
- den Anschluß an das Fernmeldenetz
- die Anpflanzung der vorgesehenen Bäume und Sträucher

Da es sich beim vorliegenden Plangebiet bereits um erschlossene Flächen im Innenbereich des Ortes handelt, entstehen durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine Erschließungskosten im Sinne des §127 Abs.2 BauGB.

## **5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **5.1. Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

#### 5.1.1. Verkehrserschließung

Die vorgesehene straßenseitige Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 3.3. erläutert. Durch die festgesetzten Zufahrten wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Die Funktionsfähigkeit der Hauptverkehrsstraße B6 wird nicht beeinträchtigt.

Eine mögliche Erweiterung der Bundesstraße B6 als 4-spurige Straße mit einem zusätzlichen Platzbedarf von 12 m ab Straßenkante ist grundsätzlich noch möglich, für die Baugrenze wurde ein Mindestabstand von 12 m zur derzeitigen Straßenkante freigehalten.

Für das Ortszentrum der Gemeinde Stahmeln spielt auch die Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln eine wichtige Rolle. Unmittelbar nördlich der Einmündung Mühlenstraße in die Bundesstraße B6 befindet sich eine Straßenbahnhaltstelle der Leipziger Verkehrsbetriebe. An dieser Stelle existiert auch eine Fußgängerüberweg mit Ampelanlage. Das Ortszentrum Stahmeln ist damit sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

#### 5.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipzig GmbH, Johannisgasse 9. Das Plangebiet wird an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die geplante Bebauung kann über eine TWL DN 150 in der Mühlenstraße angeschlossen werden. Der Bedarf kann derzeit noch nicht konkret beziffert werden. Es ist von überschläglichen Werten für ca. 40 Wohnungen auszugehen. Die Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen haben einen geringen Wasserbedarf. Der Versorgungsträger sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Energieversorgung: Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Westsächsische Energie AG. Das Plangebiet kann durch die im Süden des Gebietes befindliche Trafostation bzw. über deren Erweiterung an das E-Netz angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung kann das Leitungsnetz erweitert werden.

Post: Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Post Telekom. Im Plangebiet befinden sich entlang der Halleschen Straße zwei Fernmeldekabel die, da sie sich im öffentlichen Straßenraum befinden, nicht betroffen sind. An der Ecke Mühlenstraße befinden sich zwei Münzfernsprecher, die in die Anlage des Vorplatzes zum Ortszentrum integriert werden sollen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich dem zuständigen Fernmeldeamt angezeigt werden.

Abfallbeseitigung: Die Zufahrten sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Leipzig GmbH. Das Plangebiet kann an die zentrale Mischwasserkanalisation an der DN 400 Leitung in der Hauptstraße angeschlossen werden. Betriebe, die aufgrund der Erzeugung erheblich mit Schadstoffen belasteter Abwässer einer Genehmigung gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen, sind im Plangebiet ausgeschlossen. Damit entstehen auch keine Abwässer die eine für Haushalte übliche Belastung überschreiten.

Oberflächenentwässerung: Der Oberflächenwasseranfall soll durch weitgehende Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück minimiert werden. Das in Spitzenzeiten entstehende überschüssige Wasser muß in die Mischwasserkanalisation abgeführt werden.

## **5.2. Wirtschaftliche Belange**

Durch die Realisierung des Vorhabens werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB). Das ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes.

Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche von rund 1 ha für die Ansiedlung von zentralen Einrichtungen des Ortes geschaffen. Die Zahl der Arbeitsplätze, die dadurch im Plangebiet entstehen können, läßt sich schwer angeben, weil die Arbeitskräftezahl der kleinen Läden noch nicht feststeht. Überschlägliche Schätzungen betragen 80-100 Arbeitsplätze.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes werden für den Realisierungszeitraum Arbeitsplätze im Baugewerbe gesichert. Dies gewinnt aufgrund der derzeitigen Strukturkrise der Wirtschaft in den neuen Bundesländern an Bedeutung.

## **5.3. Belange der Landwirtschaft**

Die Belange der Landwirtschaft werden durch das Vorhaben nicht berührt.

## **5.4. Belange des Städtebaus und der Raumordnung**

Die Belange des Städtebaus und der Raumordnung erfordern bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Einhaltung der im Landesentwicklungsprogramm formulierten Ziele der Raumordnung:

- die Anbindung des Vorhabens an ein Mittel- oder Oberzentrum.
- Der Einzugsbereich darf den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.
- Mikrostandörtlich ist das Vorhaben städtebaulich zu integrieren.
- Eine verbrauchernahe Versorgung der nichtmobilen Bevölkerung darf nicht gefährdet werden.
- Die Wettbewerbsneutralität der verschiedenen Handelsformen im Einzugsbereich soll nicht gefährdet werden.

Diese Kriterien werden durch das vorliegende Planvorhaben erfüllt.

Das Vorhaben befindet sich am Rand der Stadt Leipzig als zentralem Ort der Oberstufe. Das Vorhaben wird durch die Stadt Leipzig im festgelegten Umfang (2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) gebilligt. Es kann damit von einer grundsätzlichen Zulässigkeit ausgegangen werden (Übertragung von Versorgungsfunktionen). Das Vorhaben ist mikrostandörtlich städtebaulich integriert. Es befindet sich im Ortszentrum von Stahmeln unmittelbar an der Bundesstraße B6 und der Haltestelle der Straßenbahnlinie in Richtung Lützschena Schkeuditz. Durch diesen unmittelbaren Anschluß an das Straßenbahnnetz und durch die zentrale Lage im Ort ist besonders auch die Erreichbarkeit für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gewährleistet. Die Wettbewerbsneutralität der verschiedenen Handelsformen wird durch das Vorhaben nicht be-

einträchtig, da bereits im Ortszentrum selbst mehrere auch kleinere Läden und Dienstleistungsbetriebe ihre Waren anbieten können und die Verkaufsfläche großflächiger Anbieter insgesamt 1200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

## **6. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -**

Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.5 Nr.7 BauGB).

### **6.1. Belange des Umweltschutzes**

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- den Bodenschutz
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

#### **6.1.1. Reinhaltung der Gewässer**

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung weder "Vorranggebiete für Wassergewinnung" noch "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als normal eingestuft. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht daher nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluß des Plangebietes an die zentrale Ortskanalisation der Gemeinde gewährleistet werden.

Das Regenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

#### **6.1.2. Abfallbeseitigung**

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von § 3 Abs.3 AbfG, die nach Art oder Menge nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, ist nicht zu rechnen.

### 6.1.3. Bodenschutz

Untergeordnete Verkehrs- und Parkflächen sollten wasserdurchlässig gestaltet werden (Rasengittersteine, Pflaster). Nicht benötigte versiegelte Flächen sind zurückzubauen und zu rekultivieren.

Der Erdaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Der Oberboden ist gemäß §202 BauGB zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb weitgehend freizuhalten. Der Unterboden ist nach Bodenarten getrennt auf Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig. Aufschüttungen im Zuge der Wiederverwendung von Erdaushub an Ort und Stelle oder einer Rekultivierung sind auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen. Bodenbelastungen sind den zuständigen Behörden zu melden. Sie sind von unbelastetem Boden zu separieren und zu sanieren oder zu entsorgen. Bodenverunreinigungen durch die Lagerung von Baustoffen oder Abfällen sind zu vermeiden bzw. betriebsbedingte Verunreinigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluß der Baumaßnahmen zu beseitigen.

### 6.1.4. Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Im Sondergebiet entsteht Verkehrslärm durch den Zu- und Abgangsverkehr sowie durch den Lieferverkehr. Aufgrund der geringen Anfahrhäufigkeit für LKW (ca. 4 LKW pro Tag) durch die Belieferung kann es im angrenzenden Bereich der Wohngebiete kaum zu Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzungen kommen.

## 6.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

### 6.2.1. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt.

Eine ökologisch wertvolle Vegetation (Biotop) existiert innerhalb des Plangebietes nicht. Durch den Bebauungsplan selbst wird kein Eingriff in den Naturhaushalt gemäß §8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorgenommen. Die Bebauungsplanung beinhaltet lediglich die Ausweisung von Art und Maß der möglichen baulichen Nutzung des Plangebietes. Da es sich bei den betroffenen Flächen um be-

reits erschlossene und teilweise bebaute Grundstücke im Innenbereich handelt, die grundsätzlich auch gemäß §34 BauGB als Gewerbe- oder Mischgebiet bebaubar wären, wird durch den Bebauungsplan keine, über das bisher schon gemäß §34 BauGB mögliche Maß der Bebauung hinausgehende Ausnutzung des Geländes vorbereitet. Der Bebauungsplan selbst verursacht damit im Gegensatz zu Bebauungsplänen im Außenbereich noch keinen Eingriffstatbestand gemäß §8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Unabhängig davon kann auch bei einer Bebauung entsprechend dem Bebauungsplan ein Eingriff entstehen (wie auch bei Bebauungen gemäß §34 BauGB) wenn eine, über das bisherige Maß der Versiegelung hinausgehende Überbauung durchgeführt wird. Dieser Eingriff entsteht aber erst bei einer konkreten Baumaßnahme und ist dann auszugleichen. Durch die derzeitige weitgehende wassergebundene Befestigung und durch vorhandene Gebäude ist ein durchschnittlicher Versiegelungsgrad von 60% (gemäß DIN 1986) zu verzeichnen. Bei einer Bauausführung gemäß Bebauungsplan ist mit einer ca. 75%igen Versiegelung zu rechnen. Folgende Maßnahmen zur Reduzierung der versiegelten Flächen werden vorgeschlagen:

- Vermeidung einer zusätzlichen Bodenversiegelung dadurch, daß nur unbedingt erforderliche Flächen befestigt werden
- durchlässige Befestigung des Parkplatzes (Kleinpflaster oder Rasengittersteine)
- Begrünung und Eingrünung der Parkflächen
- Schutz des vorhandenen Baumbestandes

Ein Ausgleich des Eingriffs kann durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Anpflanzung von Bäumen in den Fehlstellen der straßenbegleitenden Baumreihen
- Anpflanzung von 1 großkronigen Laubbaum je 6 ebenerdigen Stellplätzen
- Anpflanzstreifen gegenüber dem Einfamilienhaus
- Begrünung der nicht überbauten oder von Stellplätzen genutzten Flächen
- Instandsetzung der Grünfläche auf dem Flurstück 66/6

Durch diese Maßnahmen ist ein Ausgleich der Erhöhung des Versiegelungsgrades erreichbar.

## **7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, daß Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese privaten Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Er bewirkt eine Umwandlung von gering genutzten Gewerbeflächen in Mischgebiets- und Sonderbauflächen. Eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke wird durch die Festlegung des Gebietscharakters als Sonder- und Mischgebiet entsprechend dem bisherigen Bestand weitgehend ausgeschlossen.

## **8. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE**

Bei dem Bebauungsplan Ortszentrum Gemeinde Stahmeln steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Versorgung der Bevölkerung im Vordergrund. Für eine Neuansiedlung von Betrieben und Handelseinrichtungen werden im Plangebiet 1,3 ha zusätzliche Flächen, die bisher nicht ausreichend baulich genutzt waren, als Misch- und Sondergebiet festgesetzt. Dies ermöglicht die Schaffung von rund 80-100 neuen Arbeitsplätzen.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt die Belange der Landwirtschaft nicht.

Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet.

Die Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt. Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch den Bebauungsplan nicht, auch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes liegt nicht vor. Durch die geplanten Anpflanzungen und die gestalteten Baukörper wird eine Aufwertung der Lage erreicht.

Private Belange werden nicht berührt.

Zeitz, im Januar 1993