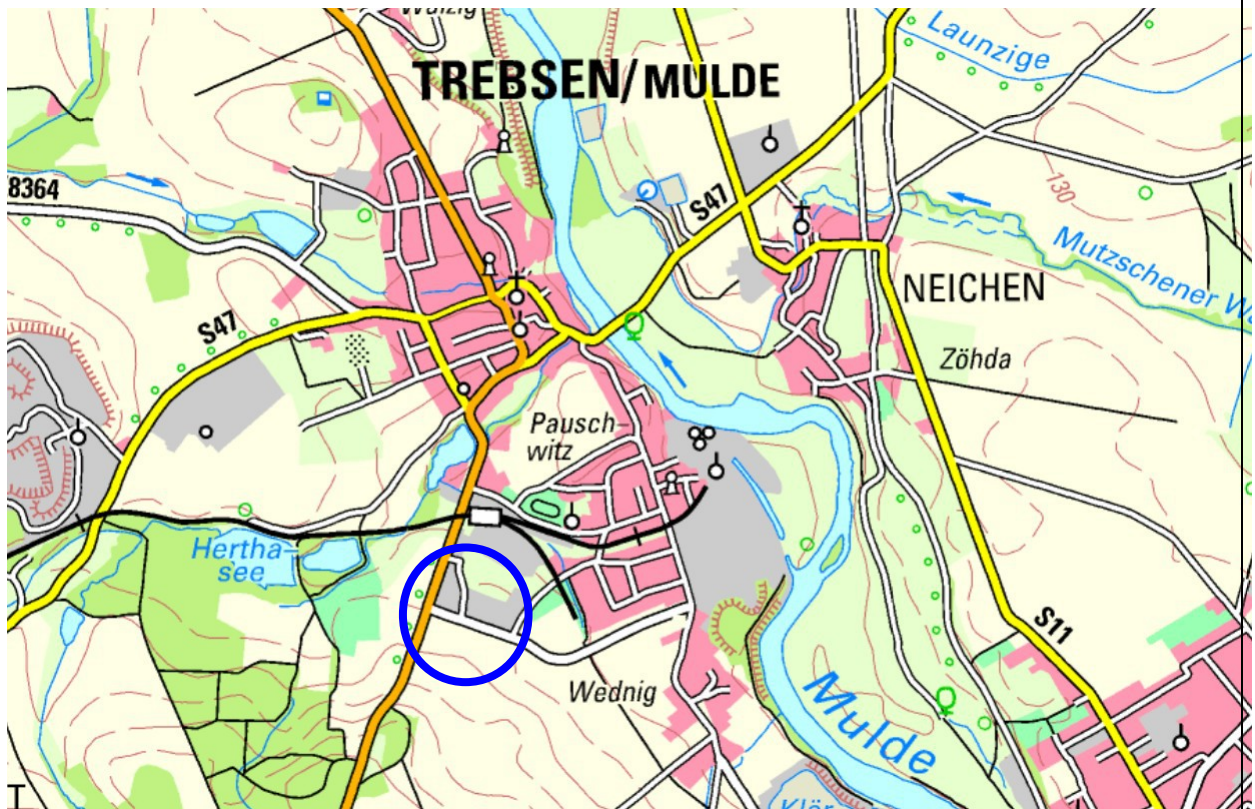


STADT TREBSEN

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr.1 "Industriegebiet I – Trebsen-Pauschwitz"

Teil C Begründung

Teil I  
**Begründungstext**



**SATZUNG**

vom August 2018

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 Plananlass und Planverfahren.....</b>	<b>1</b>
<b>2 Plangebiet.....</b>	<b>1</b>
2.1 Lage des Plangebietes.....	1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.3 Kartengrundlage.....	2
2.4 Rechtsgrundlagen.....	3
<b>3 Planerische Vorgaben und Planungsrahmen.....</b>	<b>3</b>
3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen und Regionalplan Westsachsen.....	3
3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	4
<b>4 Bestandsbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
4.1 Bestehende und umgebende Nutzungen.....	4
4.2 Topografie und Baugrundverhältnisse.....	5
4.3 Verkehr.....	5
4.4 Technische Infrastruktur.....	5
4.5 Denkmalschutz.....	5
<b>5 Planungsziele und Planungskonzept.....</b>	<b>6</b>
5.1 Erfordernis der 2. Planänderung.....	6
<b>5.2 Planungskonzept.....</b>	<b>6</b>
5.2.1 Bebauungskonzept.....	6
5.2.2 Verkehrskonzept.....	6
5.2.3 Technische Erschließung.....	6
5.2.4 Freiflächen und Grünplanung.....	6
5.2.5 Flächenbilanz.....	7
<b>6 Wesentliche Planungsinhalte –Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>7</b>
<b>6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>7</b>
6.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.1.3 Bauweise und Baugrenzen.....	8
6.1.4 Flächen für Nebenanlagen.....	9
6.1.5 Verkehrsflächen.....	9
6.1.6 Ver- und Entsorgungsflächen, -anlagen und –leitungen.....	9
6.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	10
6.1.8 Emmissionskontingente.....	10
<b>6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
6.2.1 Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen.....	12
6.2.2 Einfriedungen.....	12
6.2.3 Werbeanlagen.....	12
<b>6.3 Grünordnerische Festsetzungen.....</b>	<b>13</b>

6.3.1 Erhalt und Pflege bestehenden Grüns.....	<a href="#">13</a>
6.3.2 Minimierung des Einflusses auf die Fledermaus- und Avifauna.....	<a href="#">13</a>
6.3.3 Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen.....	<a href="#">13</a>
6.3.4 Entsiegelung.....	<a href="#">14</a>
6.3.5 Neuanpflanzungen mit einheimischer standortgerechter Vegetation.....	<a href="#">14</a>
6.3.6 Nachweis der grünordnerischen Maßnahmen.....	<a href="#">15</a>
6.3.7 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB) sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).....	<a href="#">15</a>
6.3.8 Zuordnungsfestsetzung.....	<a href="#">15</a>
<b>7 Kosten.....</b>	<b><a href="#">16</a></b>

## ANLAGEN

- 1 2.Änderung B-Plan , Teil A und B vom August 2018

# STADT TREBSEN

## DER BÜRGERMEISTER

## 2.Änderung Bebauungsplan Nr.1 "Industriegebiet I Trebsen-Pauschwitz" Teil C: Begründung

### Teil I der Begründung

#### 1 Plananlass und Planverfahren

Die Satzung zur Erweiterung und Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industriegebiet I – Trebsen-Pauschwitz“ der Stadt Trebsen wurde am 22.09.2014 durch den Stadtrat beschlossen. In der Satzung sind auch grünordnungsrechtliche Festsetzungen enthalten, unter anderem im Punkt 9 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft.

Bei den Maßnahmen 3 und 5 handelt es sich um Flächen der ehemaligen Zellstofffabrik. Zur Flächenverfügbarkeit um die Maßnahmen durchzuführen wurde mit dem Eigentümer eine Vereinbarung abgeschlossen.

Seitens der Verwaltung wurde Kontakt mit den Eigentümer aufgenommen, um die Flächen der Maßnahme 5 käuflich zu erwerben. Danach sollte die Entsiegelung der Flächen durchgeführt und eine Streuobstwiese angelegt werden.

Zwischenzeitlich lag ein neues Kaufinteresse für diese Flächen vor. Desweiteren hat sich heraus gestellt, dass die Entsiegelung gemäß Maßnahme 3 sich als schwierig darstellt, da der Eigentümer noch kein schlüssiges Konzept zur Nutzung des Areals der ehemaligen Zellstofffabrik vorweisen kann.

Die Stadt Trebsen hat sich aus vorgenannten Gründen entschieden für die Maßnahmen 3 und 5 Ersatzmaßnahme zu suchen und umzusetzen.

Mit der unteren Naturschutzbehörde beim LRA wurde im Vorfeld über die neuen Ausgleichmaßnahmen beraten und man hat sich für das Anlegen einer Flurhecke entlang der linken Seite der Eisenbahnstraße von der Staatsstraße S 11 in Richtung Nerchau entschieden.

Die Stadt Trebsen ist Eigentümer der Flächen entlang der Straße mit einer Breite von ca. 5 bis 8 m, wo die Flurhecke angelegt werden sollte. Somit wäre für die neue Ausgleichsmaßnahme kein Grunderwerb notwendig und die Maßnahme kann zeitnah realisiert werden.

Die Änderung der Ausgleichsmaßnahmen hat zur Folge, dass der Bebauungsplan Nr. 1 „Industriegebiet I-Trebsen-Pauschwitz“ in diesem Punkt geändert werden muss.

Der Stadtrat der Stadt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.12.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industriegebiet I - Trebsen-Pauschwitz“ beschlossen. Die Änderungen betreffen nur die grünordnungsrechtlichen Festsetzungen im Punkt 9 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen M 3 und M 5. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Somit wird die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Industriegebiet I – Trebsen-Pauschwitz“ nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung kann verzichtet werden.

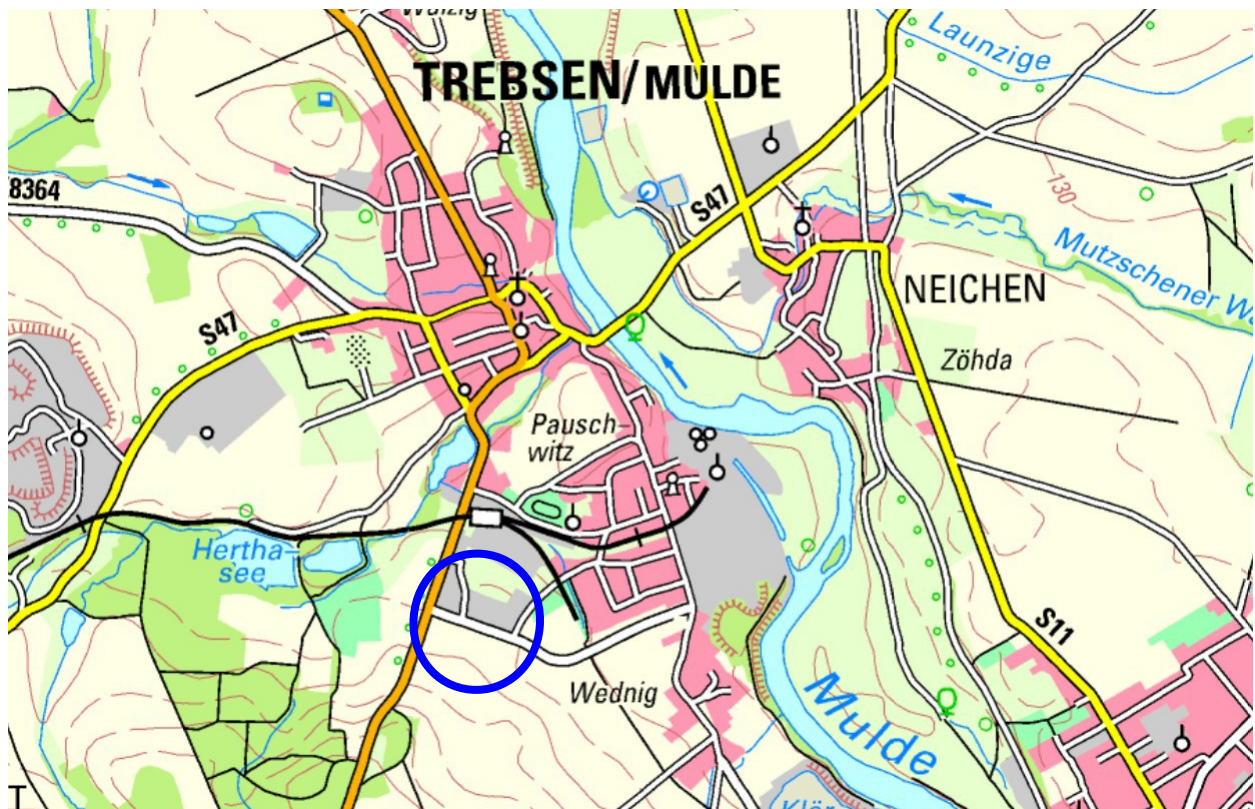
Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industriegebiet I - Trebsen-Pauschwitz“ wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 29.01.2018 gefasst.

Die Planunterlagen liegen in der Zeit vom .... März 2018 bis .... April 2018 zur Einsichtnahme für Jedermann im Bauamt der Stadtverwaltung aus. Gleichzeitig werden die Unterlagen auf dem zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen [www.bauleitplanung.sachsen.de](http://www.bauleitplanung.sachsen.de) und der Seite von [www.trebsen.de](http://www.trebsen.de) eingestellt.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Stadt Trebsen unmittelbar östlich der Bundesstraße 107 und südlich der noch vorhandenen Bahnlinie Beucha – Trebsen.



Ausschnitt aus der topografischen Karte M 1 : 50.000 (hier ohne Maßstab)

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Freistaat Sachsen, im Landkreis Leipzig, innerhalb der Stadt Trebsen in den Gemarkungen Pauschwitz und Trebsen.

Das Plangebiet ist ca. 9,1 ha groß.

Der Geltungsbereich liegen die Flurstücke:(**Pauschwitz**) 150/10, 150/11, 150/12, 150/13, 150/14, 150/15, 150/16, 150/21, 150/23, 150/24, 154/7, 154/11, 154/12, 154/15, 154/16, 154/17, 154/18, 154/19 tw, 160/1, 160/2, 160/3 tw, 224/5, (**Trebsen**) 420/1 tw, 420/3, 420/4, 420/5, 424/1, 424/2, 424/3, 424/4, 424/5, 426/2, 426/3, 426/5, 426/6, 426/7, 426/9, 426/10.

## 2.3 Kartengrundlage

Die Darstellung der vorliegenden Satzung der 2.Änderung des Bebauungsplanes erfolgten auf der Grundlage der Amtlichen Liegenschaftskarte der Stadt Trebsen aus dem Jahre 2018.

## 2.4 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834)
  
- Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017([BGBl. I S. 1057, 1062](#)) m.W.v. 13. Mai 2017
  
- Sächsische Bauordnung (SächsBO), vom vom 11.Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert
  
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 ([BGBl. I S. 2258, 2348](#))
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG), vom 06.Juni 2013 (SächsGVBl. S451) Zuletzt geändert durch [Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015](#) (SächsGVBl. S. 349)

### **3 Planerische Vorgaben und Planungsrahmen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen und Regionalplan Leipzig - Westsachsen**

Das Vorhaben entspricht dem landesplanerischen Grundsatz **G 2.3.1.1** (LEP 2013), wonach im Freistaat Sachsen die „räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen und zur Ansiedlung neuer, sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beigetragen werden soll“.

Im Regionalplan Westsachsen 2008 ist die Fläche südlich der geplanten Gebietserweiterung nach Ziel Z 4.4.5 als regional bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet ausgewiesen.

#### **3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Für das Gebiet der Stadt Trebsen liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan von 1998 vor. Die Stadt Trebsen befindet sich in der Erarbeitung eines neuen Flächennutzungsplans, für das gesamte Stadtgebiet, der im 1.Halbjahr 2018 zur Genehmigung eingereicht werden soll. In diesem wird das erweiterte Gebiet des GI dargestellt und die z.Z. noch gültigen Festsetzungen entsprechend geändert. ([www.trebsen.de](http://www.trebsen.de))

Der Landschaftsplan für Trebsen aus dem Jahre 2012 weist südlich der Industriegebietsstraße ein großes Kaltluftammelgebiet aus, dessen Grenze durch diese Planung um 73 m nach Süden verschoben wird. Andere Restriktionen sind nicht ausgewiesen.

## 4 Bestandsbeschreibung

### 4.1 Bestehende und umgebende Nutzungen

Das Planungsgebiet gliedert sich in das bestehende Industriegebiet mit der Ansiedlung von folgenden Unternehmen:

- RWE Umwelt Sachsen GmbH
- Talsperrenmeisterei Sachsen , Flußmeisterei Grimma
- Ludendorf Sanitär und Heizungshandel GmbH
- Scholz Recycling AG & Co. KG
- Mondi Trebsen GmbH (Erweiterungsfläche noch nicht belegt)

und die Erweiterungsfläche im Westen, die durch die Firma Lutz Beck Transporte belegt wird. Dazu kommt, die Erweiterungsfläche im Süden, die unmittelbar an die Industriegebietsstraße angrenzend als Ausgleichsfläche von 1,06 ha angelegt ist und weiter südlich als Ackerland intensiv genutzt wird.

Die Umgebung des Industriegebietes wird durch die nördlich angrenzende Mondi Trebsen GmbH und die, entlang der westlichen Grenze verlaufende B 107 dominiert. Im östlichen Anschluss befinden sich Gärten und Ackerland.

Flächenanteile im Bestand	m <sup>2</sup>	Prozent
vollversiegelte Flächen (Gebäude)	38.395	42,4
vollversiegelte Flächen(Straßen)	3.513	3,9
Abstandsflächen in Baugebieten	23.532	26,0
Verkehrsbegleitgrün	2.755	3,0
Ausgleichsflächen	10.627	11,7
Ackerland	11.752	13,0
<b>gesamt</b>	<b>90.574</b>	<b>100,00</b>

### 4.2 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Gelände des Vorhabensgebietes innerhalb des bestehenden Industriegebietes ist gering nach Norden und Osten geneigt. Im südlichen Erweiterungsgebiet setzt sich die Topografie in gleicher Art fort, dabei fällt das gesamte Gelände von 140 m üNN im Südwesten auf 133 m üNN im Nordosten.



Das Erweiterungsgebiet ist oberflächennah gekennzeichnet durch zum Teil kiesige Gehängelehme die als solifluidal umgelagerter Lösslehm auftreten. Der mittlere Bereich wird von einer Durchtragung aus Grimmaer Quarzporphyr (Rhyolit) bestimmt.

### **4.3 Verkehr**

Die gesamte Verkehrserschließung des Industriegebietes erfolgt ausschließlich über die Industriegebietsstraße und die Erich–Hausmann-Straße, die gleichzeitig die Haupteerschließungsstraße für die nördlich anschließende Firma Mondi Trebsen GmbH ist. Die Straßen und Wege im Inneren sind asphaltiert und von einem Aufbau, der Schwerlasttransporte zulässt.

### **4.4 Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur des Areals entspricht dem eines Industriegebietes.

### **4.5 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Objekte die dem Denkmalschutz unterliegen. Eine archäologische Relevanz des Erweiterungsgebietes ist durch seine Lage auf der westlichen Muldenterrasse als potentiell Altsiedelgebiet gegeben.

## **5 Planungsziele und Planungskonzept**

### **5.1 Erfordernis der 2. Planänderung**

Die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen für die Maßnahmen 3 und 5 in Pauschwitz stehen nicht mehr zur Verfügung (siehe Punkt 1 Plananlass). Diese müssen eins zu eins anderweitig ersetzt werden.

### **5.2 Planungskonzept**

#### **5.2.1 Baukonzept**

Die Erweiterungsflächen südlich der Industriegebietsstraße werden eine Tiefe von 73 m haben. Darauf werden 2 Baufelder in den Maßen von ca.86m x 58m und 180m x 58m entwickelt. An diese schließen sich nach Süden hin, aber außerhalb des B-Plans, die verlagerten Ausgleichsflächen in Form einer Wiese mit Gehölzinseln an.

### 5.2.2 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept des Industriegebietes wird beibehalten. Es wird nur gegenüber der Erich-Haussmann-Straße eine weitere Einmündung geplant, von der zwei Gewerbegrundstücke

erschlossen werden. Das dritte Grundstück wird direkt von der Industriegebietsstraße aus erschlossen.

### 5.2.3 Technische Erschließung

Anschlüsse für Energie, Wasser, Abwasser und Telekommunikation liegen in der Industriegebietsstraße an. Nach Auskunft der Versorgungsträger liegen für den Geltungsbereich detaillierte Leitungspläne vor.

### 5.2.4 Freiflächen und Grünplanung

Da durch die Erweiterung des Industriegebietes die Ausgleichsfläche in Anspruch genommen wird, muss diese weiter nach Süden verschoben werden und wird hier so wieder angelegt, dass sich keine Barriere für die Frischluftabflußbahnen ergibt. Hier sollen auch die Maßnahmen zum Ausgleich der neuen Versiegelungen erfolgen. Darüber hinaus soll östlich von Neichen entlang der Eisenbahnstraße eine Schutzpflanzung angelegt werden. Weiterhin werden ehemalige Tabakhallen in Seelingstädt abgerissen und die Fläche als Extensivwiese renaturiert.

### 5.2.5 Flächenbilanz

<b>Flächennutzung in der Planung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
vollversiegelte Flächen (Gebäude, Weg, Platz)	58.627	64,73
Abstandsflächen im GI	27.712	30,60
Ausgleichsfläche Gehölze	1.480	1,63
Verkehrsbegleitgrün	2.755	3,04
<b>gesamt</b>	<b>90.574</b>	<b>100,00</b>

## 6 Wesentliche Planungsinhalte –Begründung der Festsetzungen

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich gelten, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nicht anders festgesetzt ist, die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nur solche Nutzungen, Betriebe, Anlagen etc., die nur in Gewerbegebieten und Industriegebieten zugelassen werden können.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind, Räume und Gebäude für freie Berufe i.S. von §13 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, auch wenn diese dem Gewerbebetrieb zu- und untergeordnet sind.

#### Begründung

*Die Einschränkung beabsichtigt, das Industriegebiet ausschließlich für Nutzungen zu öffnen, von denen ein gewisses Störpotential ausgehen kann und die aus diesem Grunde in anderen Gebieten keine Ansiedlungsmöglichkeit haben.*

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO, der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO, z.T. in Verbindung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlage) bzw. einer maximalen Traufhöhe<sup>1</sup> (TH) bestimmt.

<sup>1</sup> Traufhöhe: Höhe zwischen Traufpunkt und dem Terrain; Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche und der Dachhaut

In den GI 1 und 3 wird eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,4 festgesetzt.

In den GI 2 und 4 wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,4 festgesetzt, was damit an der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt.

In den geplanten Industriegebieten erfolgt zusätzlich noch eine Höhenfestsetzung.

Die Höhe der Gebäude darf 9 m über Gelände nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile kann gemäß § 16 (6) der BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **6.1.3 Bauweise und Baugrenzen**

Im Plangebiet wird für die festgelegte Nutzungsart im GI-1 und GI-3 die offene Bauweise [§ 22 Abs.1 BauNVO] und im GI-2 und GI-4 eine abweichende offene Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO mit einer maximalen Gebäudelänge von 150 m und seitlichen Grenzabständen von mindestens 5 m festgesetzt. Diese Bauweisen orientieren sich vor allem an der bereits vorhandenen Bebauung und garantieren zudem eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung geplanter baulicher Anlagen. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, wodurch für die Gebäude ein gewisser Gestaltungsspielraum entsteht. Die Baugrenzen entsprechen ungefähr der äußeren Umgrenzung der bereits vorhandenen Bebauung. Besonders in den geplanten Industriegebieten sind die Baugrenzen großzügig gestaltet, wodurch für die Gebäude eine hohe Flexibilität in der Ausnutzung der Grundstücke besteht. Die Baugrenzen halten einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ein, um einen angemessenen Abstand der Baukörper zur Straße zu gewährleisten.

#### **Begründung**

*Die Festsetzung von abweichender offener Bauweise ist für GE und GI gedacht, da beim heutigen Stand der Fertigungstechnik Hallenlängen über 100 m keine Seltenheit darstellen, diese aber als Einzelbaukörper gewollt sind.*

#### **6.1.4 Flächen für Nebenanlagen**

Rechtsgrundlage: § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen wie z.B. Trafos sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Sächsischem Baurecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

#### **6.1.5 Verkehrsflächen**

Die Industriegebietsstraße und die Erich-Haussmann-Straße werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Zusätzlich werden einzelne Bereiche, die die nicht der Öffentlichkeit zugänglich sind als private Verkehrsflächen festgesetzt,

#### **6.1.6 Ver- und Entsorgungsflächen, -anlagen und -leitungen**

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 13 BauGB

Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch entlang der Wege zu verlegen. Zu bestehenden Leitungen ist je nach Art der Leitung der gesetzlich vorgeschriebene Abstand einzuhalten. Zur Bündelung von Trassen im Interesse der besseren Grundstücksauslastung werden bei Bedarf die Anträge an den jeweiligen Versorgungsträger gestellt

#### Begründung

*Die Haupt- und Nebenleitungen für Wasser, Abwasser und Elektrizität sind vorhanden. Wenn neue Trassen erschlossen werden müssen, so sollen diese entlang der Straßen oder in diesen angelegt werden.*

### 6.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 20, 25a und b BauGB

Grundsätzlich gilt es die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als Folge eines Eingriffs so gering wie möglich zu halten bzw. ganz zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren, wobei ein Eingriff als ausgeglichen gilt, wenn keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben und alle gestörten und beeinflussten Funktionen wiederhergestellt sind. Kann ein Eingriff nicht direkt vor Ort kompensiert werden, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen zu veranlassen, die den Eingriff an anderer Stelle kompensieren.

### 6.1.8 Emissionskontingente

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden gewerblich genutzten Flächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Art der Nutzung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Nutzung	L <sub>EK</sub> , tags [dB(A)]	L <sub>EK</sub> , nachts [dB(A)]
GI 1	9.300	LHS Ludendorf	60	45
GI 2.1	14.000	Fa. Mondi	64	53
GI 2.2	12.800	MTS	63	45
GI 2.3	2.900	Fa. Scholz	70	45
GI 2.4	7.400	Flussmeisterei	60	45
GI 3	1.600	Fa.Beck	60	45
GI 4.1	7.400	Leerstand	70	55
GI 4.2	14.200	Leerstand	68	54

[§ 9 9 Abs.1 Nr.24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A , B und C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK,j um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Richtung	Zusatzkontingent	
		L <sub>EK tags, zus</sub>	L <sub>EK, nachts, zus.</sub>
		[dB]	[dB]
A	310°- 343°	+8	+5
B	343°- 67°	+6	+4
C	97°- 127°	+3	+2

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) sind für die Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen.

### 6.1.9 Hinweise

Das Plangebiet befindet sich nach Aussagen des LfULG in einem Gebiet mit wahrscheinlich erhöhter Radonkonzentration in drr Bodenluft. Zum vorsorgenden Schutz sollte der Schutzbedarf auf den Grundstücken abgeklärt werden.

Da sich da Plangebiet in einem Areal mit archäologischer Relevanz befindet, ist vor Beginn von Arbeiten unterhalb der Geländeoberfläche ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde ([/www.landkreisleipzig/formularübersicht.html](http://www.landkreisleipzig/formularübersicht.html) Bauaufsichtsamt), zu stellen.

## 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan kann gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 SächsBO als Festsetzung auch örtliche Bauvorschriften enthalten. Mit diesen Bauvorschriften werden die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

Mit dem Verzicht auf bestimmte bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den genannten Bereichen sollen langfristig gestalterische Handlungsspielräume gelassen werden.

Im Geltungsbereich gelten - soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nicht anders festgesetzt ist – die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

### **6.2.1 Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen**

Die Verkehrsflächen sind zum Schutz des Grundwassers wasserundurchlässig (Asphalt, Beton) zu gestalten.

### **6.2.2 Einfriedungen**

Als äußere Einfriedung der Grundstücke im GI sind Stabmattenzäune bis maximal 2,50 m Höhe, bezogen auf die Geländehöhe zulässig. Sie sollen bis mindestens 0,1 m über dem Boden für Kleinsäuger durchlässig sein.

### **6.2.3 Werbeanlagen**

Rechtsgrundlage: § 10 SächsBO

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung und nur jenseits der Anbauverbotszone der Bundesstraße 107 unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig:

- Werbung ist so zu gestalten, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist.
- Werbung darf nicht überdimensioniert, muss blendfrei, nicht beweglich und muss in Sekundenbruchteilen erfassbar sein.
- keine unzulässige Häufung

Diese Anforderungen sind durch das Allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr bestimmt.



### **6.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Als Anlage zur vorliegenden Begründung wird der Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Geltungsbereich gelten - soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nicht anders festgesetzt ist - die folgenden grünordnerischen Festsetzungen:

#### **6.3.1 Erhalt und Pflege bestehenden Grüns**

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 20, 25 a und b, (6) BauGB

Die Gehölzbestände innerhalb des Vorhabensgebietes sind in ihrem Charakter zu erhalten. Dabei sind die nicht einheimischen Arten schrittweise zurückzudrängen und durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

#### **6.3.2 Minimierung des Einflusses auf die Fledermaus- und Avifauna**

Rechtsgrundlage: § 25 (1) 5 SächsNatSchG

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 5 SächsNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Gebüsch, Hecken, Bäume, Röhrichtbestände oder ähnlichen Bewuchs abzuschneiden, zu roden oder auf sonstige Weise zu zerstören. Daher sind derartige Arbeiten nur in der Zeit der Vegetationsruhe durchzuführen und Ende Februar abzuschließen.

#### **6.3.3 Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen**

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 10 und 20 BauGB, § 7 SächsABG

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Devastierungen zu schützen. Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Bebauung in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen. Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 1 Abs. 1 AbfG) abzulagern.

### 6.3.4 Entsiegelung

Sind derzeit versiegelte Flächen, wie kleine Gebäude oder Gebäudereste abzureißen, ist nach dem Rückbau der Versiegelung der Unterboden aufzureißen und zu lockern, entstandene Volumendefizite sind ggf. durch Bodenauftrag zu kompensieren. Die Fläche ist mit 10 cm Oberboden zu übererden und mit einer Rasensaat zu begrünen. Für Gehölzpflanzungen sind separate Pflanzgruben anzulegen.

### 6.3.5 Neuanpflanzungen mit einheimischer standortgerechter Vegetation

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 20, 25 a und b BauGB

Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich Arten der standortgerechten einheimischen Vegetation zu verwenden. Im Vorhabensgebiet sind dies:

<u>Bäume:</u>	Acer campestre	-	Feldahorn
	Acer platanoides	-	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
	Betula pendula	-	Sandbirke
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Fagus sylvatica	-	Gemeine Buche
	Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
	Malus sylvestris	-	Wildapfel
	Populus tremula	-	Zitterpappel
	Prunus avium	-	Vogelkirsche
	Prunus padus	-	Gewöhnliche Traubenkirsche
	Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
	Quercus petraea	-	Traubeneiche
	Quercus robur	-	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
	Tilia cordata	-	Winterlinde
	Ulmus minor	-	Feldulme
<u>Sträucher:</u>	Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
	Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
	Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
	Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere
	Rubus idaeus	-	Himbeere
	Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

### **6.3.6 Nachweis der grünordnerischen Maßnahmen**

Im Grünordnungsplan in der Anlage zur Begründung sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgeschrieben. Diese Maßnahmen werden Bestandteil dieses Planes.

Die Übernahme der grünordnerischen Maßnahmen muss mit dem Bauantrag nachgewiesen werden.

### **6.3.7 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB) sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

#### Maßnahme 1

Entlang der südlichen Grenze des Erweiterungsgebietes wird eine Heckenpflanzung von 5 m Breite angelegt. Die Gehölze sind nach der o.g. Pflanzenliste auszuwählen und in Pflanzqualitäten von mindestens 2xv<sup>2</sup> bei Sträuchern und 3xv bei Bäumen, einzusetzen. Gepflanzt sollen die Gehölze in einem Reihenabstand von 1,5 m. Sie sind in der Aufwuchsphase durch einen Wildschutzzaun zu sichern. Damit wird der Gehölzbestand der überplanten Ausgleichsfläche ersetzt.

#### Begründung

*Die Maßnahme dient der Eingriffsminimierung und dem Ausgleich der Eingriffsfolgen innerhalb des B-Plan Ungriffes. Neben der ökologischen Bedeutung dient die geplante Gehölzpflanzung der Eingrünung des geplanten Industriegebietes und als Pufferzone zur angrenzenden Agrarlandschaft mit dem regional bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebiet. Sie wirkt sich mikroklimatisch günstig aus, indem sie Lüftungs- und Filterfunktionen übernimmt.*

### **6.3.8 Zuordnungsfestsetzung**

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden mit den Maßnahmen 2-4 den folgenden Flurstücken zugeordnet:

---

<sup>2</sup> d.h. „zwei mal verschult“

Kompensationsfläche	Größe	Entwicklungsziel
<b>M2</b> Ackerland Teile von Fst. 420/1 Trebsen, 154/19, 160/3 Pauschwitz	5.800 m <sup>2</sup>	Extensivwiese mit Gehölzanteil
<b>M3</b> Auf intensivem Ackerland- Fst. 125/1 und 125/5 Zöhda	4.184 m <sup>2</sup>	Anlegen einer Feldhecke entlang der linken Seite der Eisenbahnstraße
<b>M4</b> Tabakhallen Seelingstädt, Teile des Fst.431/1	6.310 m <sup>2</sup>	Abriss, Entsiegelung, Extensivwiese

## 7 Kosten

Im Rahmen des Bauvorhabens entstehen neben den Baukosten für das eigentliche Bauwerk und dessen Außenanlagen evtl. geringe Erschließungskosten und Kosten für grünordnerische Maßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen). Alle Aufwendungen für das geplante Bauvorhaben, die Erschließung und die grünordnerischen Maßnahmen werden vom Vorhabenträger und der Stadt Trebsen übernommen.