

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH  
Niederlassung Leipzig  
Dohnanyistraße 28  
04103 Leipzig

## Landratsamt

Dezernat: Bau und Umwelt  
Amt: Bauordnungs- und Planungsamt  
SG Planungsrecht/Koordinierung  
Datum: 11.11.2024  
Ihre Nachricht vom: 09.10.2024  
Ihr Zeichen: 2024027.65  
Aktenzeichen: 2024-06164  
Bearbeiter:  
Zimmer:  
Telefon:  
Telefax:  
E-Mail\*:  
Besucheranschrift: Dr.-Belian-Straße 4, 04838 Eilenburg

### **Bebauungsplan Nr. 70 „Industrie- und Gewerbegebiet (GI/GE) Merkwitz“ der Stadt Taucha Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

#### Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 09.10.2024
- Planzeichnung vom 30.09.2024 (M 1: 2.000)
- Begründung vom 30.09.2024
- Grünordnungsplan vom 30.09.2024
- Textliche Festsetzungen vom Vorentwurf
- Lageplan Wassertiefen T=100 a

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den oben bezeichneten Unterlagen gibt das Landratsamt Nordsachsen eine zusammengefasste Stellungnahme ab.

Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

- **Bauordnungs- und Planungsamt**  
SG Planungsrecht/Koordinierung  
SG Bauordnung  
SG Denkmalschutz
- **Umweltamt**  
SG Abfall/Bodenschutz  
SG Immissionsschutz  
SG Naturschutz  
SG Wasserrecht

Landratsamt Nordsachsen  
Hauptsitz:  
Schloßstraße 27  
04860 Torgau

Bankverbindung  
Sparkasse Leipzig  
IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17  
BIC: WELADE8LXXX

Internet  
[www.landkreis-nordsachsen.de](http://www.landkreis-nordsachsen.de)  
[info@lra-nordsachsen.de](mailto:info@lra-nordsachsen.de)

\* Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte Nachrichten

- **Straßenverkehrsamt**  
SG Straßenverkehrsbehörde
- **Ordnungsamt**  
SG Untere Forstbehörde
- **Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz**  
SG Brandschutz
- **Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft**  
SG Landwirtschaft

Von den folgenden Sachgebieten wurden Hinweise zur Planung gegeben. Diese sollten bei der weiteren Bearbeitung der Planung bzw. in der Abwägung beachtet werden.

**Bauordnungs- und Planungsamt**  
**SG Planungsrecht/Koordinierung**

Zum vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 „Industrie- und Gewerbegebiet (GI/GE) Merkwitz“ der Stadt Taucha ergeben sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht folgenden Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

**Zur Begründung:**

Bei der Abgrenzung des Plangebietes unter Punkt 2 erfolgt lediglich der Hinweis, dass das Plangebiet fast unmittelbar an die Ortslage Merkwitz in Richtung Osten und Südosten heranreicht. Allein die gewerblichen Bauflächen weisen den in der Begründung beschriebenen Abstand zur Ortslage auf. Die Beschreibung des Plangebietes sollte vor diesem Hintergrund nochmal geprüft werden.

Zum Punkt 6.5 erfolgt der Hinweis, dass die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Taucha mit Datum vom 12.02.2008 erfolgte.

**Zu den Festsetzungen:**

Gemäß der textlichen Festsetzung 3.2.2 wird die maximale Höhe der Oberkante der Gebäude und baulichen Anlagen über Geländeoberkante in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Sollte im vorliegenden Fall die Geländeoberkante als Höhenbezugspunkt gewählt werden, ergeben sich seitens der Kommentierung Bedenken:

*Die natürliche Geländeoberfläche kann nicht ohne weiteres als unterer Bezugspunkt geeignet sein, weil sie nicht schon allein gegen Veränderungen gesichert ist. In diesem Sinne Fickert/Fieseler, BauNVO, § 18 Rn. 2; König in König/Roeser/Stock, BauNVO, § 18 Rn. 3 f; OVG Schleswig Urt. v. 25. 4. 2002 - 1 K 9.01, → vor §§ 16-21 a . Anders ist die Bezugnahme auf eine im Bebauungsplan festgelegte Geländeoberfläche, als eindeutig bestimmte horizontale oder sonst geeignete Bezugsfläche (ebenso Fickert/Fieseler, BauNVO, § 18 R. 3, die in entsprechenden Fällen die Beifügung von Schnittzeichnungen zum Bebauungsplan empfehlen). Beispiele aus der Rechtsprechung: OVG Schleswig Urt. v. 25. 4. 2002 - 1 K 9.01, → vor §§ 16-21 a: Die vorhandene Geländehöhe wird als Bezugspunkt für ungeeignet gehalten, weil sie durch Außenanlagen verändert werden kann. VGH Kassel Urt. v. 26. 3. 2003 - 3 N 189.01, BeckRS 2003, 24 104: Es kann eine natürliche Geländeoberfläche in einem Bebauungsplan Bezugspunkt bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sein, und zwar in einem stark hangfälligen Plangebiet mit Höhenveränderungen von Grundstück zu Grundstück, teils sogar innerhalb von Grundstücken selbst, wo gestalterische städtebauliche Konzepte ohnehin planerisch schwer aufzustellen und durchzusetzen seien.*

*VGH München Urt. v. 27. 4. 2010 - 1 N 08.2703, Juris Rn. 32: zur Frage, ob es ausreicht, wenn in der Planzeichnung die Höhenlinien des „Urgeländes“ dargestellt sind, und wie die durch Aufschüttungen zur Lösung einer Altlastenproblematik zu erwartenden Veränderungen (Aufschüttungen) zu beurteilen sind. OVG Koblenz Urt. v. 28. 9. 2005 - 8 A 10 424.05.OVG, → vor §§ 16-21 a: natürliche Geländeoberfläche geeignet, die seit 30 Jahren besteht und als solche angesehen werden kann; OVG Koblenz Urt. v. 20. 2. 2014 - 1 C 10 824/13, Juris Rn. 45: natürliche Geländeoberfläche geeignet, auch wenn es zu Änderungen der Geländeoberfläche kommt, der natürliche Geländeverlauf kann aber noch im Nachhinein nachvollzogen werden, auch weil das Plangebiet ebenes Gelände aufweist.*

*Aus den letztgenannten Entscheidungen lässt sich zusammenfassend ableiten, dass die natürliche Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt geeignet sein kann, wenn Änderungen der natürlichen Geländeoberflächen nicht zu erwarten sind oder trotz Änderungen die natürliche Geländeoberfläche im Nachhinein, also nach Durchführung von Baumaßnahmen nachvollzogen werden kann. Das kann der Fall sein, wenn die Baumaßnahmen das maßgebliche Gelände im dargestellten Sinne nicht wesentlich verändern. Beispiel sind Windenergieanlagen, die in einem Gebiet mit geringer Bebauung und größeren Abständen untereinander errichtet werden [...] (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 154. EL April 2024, BauNVO § 18 Rn. 3-3a, beck-online).*

Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes sollte daher kritisch geprüft werden.

#### Zum Verfahren:

Der Bebauungsplan weicht im östlichen Bereich des Gewerbegebietes in nicht unerheblichen Maße von den Darstellungen des sich in der 3. Änderung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Taucha ab. Dieser stellt im besagten Bereich eine Grünfläche dar, welche sich auch mit dem ausgewiesenen Regionalen Grünzug des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen deckt.

Da der Bebauungsplan im besagten Bereich den Darstellungen des aktuellen bzw. des zu ändernden Flächennutzungsplanes widerspricht, ist dieser im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ebenfalls zu ändern.

#### **SG Bauordnung**

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 "Industrie- und Gewerbegebiet (GI/GE) Merkwitz" der Stadt Taucha, Stand 30.09.2024.

#### **SG Denkmalschutz**

##### Belange des baulichen Denkmalschutzes

In der näheren Umgebung befinden sich folgende Kulturdenkmale im Sinne von § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), in der aktuell gültigen Fassung:

- Bockwindmühle und Speicher eines Mühlenanwesens - An der Mühle 35 und 35 a, Flurstücke: 148/13 und 148/14 der Gemarkung Merkwitz

Nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG dürfen bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Die denkmalpflegerische Betroffenheit ist in der Begründung durch die Denkmalausweisung des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen zu ergänzen.

Auf dieser Grundlage ist eine schutzgutbezogene Betrachtung der Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich des Schutzgutes Kulturelles Erbe durchzuführen.

#### Belange des archäologischen Denkmalschutzes

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes (*bronzezeitliche Siedlung [D-55960-12], mittelalterlicher Ortskern [D-55880-01], mittelalterliche Wüstung [D-55880-02]*).

Für Bodeneingriffe (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, besteht Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG.

Es ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen zu beantragen.

In der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sind folgende Auflagen zu erwarten:

- a) Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden.
- b) Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

In die Planungsunterlagen ist folgender Hinweis zu übernehmen:

- *Der künftige Vorhaben-/Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).*
- *Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-/Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.*
- *Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie wird empfohlen.*

**Umweltamt**  
**SG Abfall/Bodenschutz**

- [1] Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Taucha „Industrie- und Gewerbegebiet GI/GE Merkwitz“; Terra IN Büro für Landschafts- und Umweltplanung; Arbeitsstand: 30.09.2024
- [2] Begründung zum Bebauungsplan „Industriegebiet und Gewerbegebiet GI/GE Merkwitz“ - Vorentwurf; BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH; Stand: 30.09.2024
- [3] Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 70 „Industriegebiet und Gewerbegebiet GI/GE Merkwitz“ - Vorentwurf; BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH; Stand: 30.09.2024
- [4] Protokoll zur Voranhörung zum BP „Industriegebiet Merkwitz“, BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH; Beratung am 12.06.2024

1 Tenor

Zum derzeitigen Planungsstand bestehen aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde Bedenken zum Vorhaben.

2 Sachstand und Bewertung

2.1 Zu GOP [1] - 2.2 Planerische Vorgaben

Regionalplan

Im GOP [1] wird unter Kapitel 2.2 dargestellt, dass das Plangebiet als Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe dargestellt ist und dass der vorliegende Bebauungsplan mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Industrie- /Gewerbegebiets zu schaffen, somit der raumordnerischen Festlegung des Regionalplans entspricht. Dies ist nicht korrekt.

Die untere Bodenschutzbehörde Nordsachsen hat bereits 2019 zur 3. Änderung des FNP Bedenken dahingehend erhoben, dass das Plangebiet zum damaligen Zeitpunkt größer ausgewiesen war, als der Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe gemäß Regionalplan. Daraufhin wurde mit erneuter Vorlage des FNP-Entwurfes im Jahr 2023 im Planteil (Stand 12/2022) die gewerbliche Baufläche in ihrer Ausdehnung an den Vorsorgestandort Industrie und Gewerbe gemäß Regionalplan angepasst. Auch im zuletzt vorliegenden Entwurf (Stand: 25.03.2024) entspricht die gewerbliche Baufläche der Fläche des Vorsorgestandortes gemäß des Regionalplans.

Die nunmehr in der Planzeichnung des BP [3] ausgewiesene gewerbliche Baufläche ist in ihrer Ausdehnung wieder größer, als der im Regionalplan ausgewiesene Vorsorgestandort. Der Bebauungsplan (BP) entspricht entsprechend nicht der raumordnerischen Festlegung des Regionalplans.

Die größere Ausdehnung der baulichen Anlagen im derzeit vorliegenden BP hat zur Folge, dass auch der im Regionalplan ausgewiesene Regionale Grünzug davon betroffen ist. Im GOP [1] wird dargestellt, dass die Lage und die Funktionen des Regionalen Grünzugs innerhalb des Geltungsbereichs bei der weiteren Planung zwingend zu berücksichtigen sind und dass dies dahingehend erfolgt, dass die planinternen Ausgleichsflächen im südlichen Bereich des Geltungsbereichs innerhalb des Grünzugs gelegen sind. Mit den Festsetzungen in Grünordnungsplan und Bebauungsplan zur Lage und zur Ausgestaltung der Ausgleichsflächen werden die Funktionen des Regionalen Grünzugs dauerhaft gesichert. Dies ist nicht korrekt, da mindestens die Flächen des GE 2.2 den Grünzug überlagern.

## Flächennutzungsplan

Im GOP [1] und der Begründung [2] wird dargestellt, dass in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Taucha die Fläche des Geltungsbereichs des BP als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Dies ist nicht korrekt. Der südliche Teil des Plangebietes liegt nicht innerhalb des, als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Bereiches des FNP (siehe auch Ausführungen zum Regionalplan).

### 2.2 Zu GOP [1] - 4.3 Boden

In der Darstellung des Schutzgutes Boden im GOP [1] werden die vorhandenen Bodendaten des LfULG aufgezeigt. Es wird Bezug genommen auf die Bodenfunktionsbewertungen, zum einen abgeleitet aus der Bodenkarte BK50, zum anderen aus der Bodenschätzung. So wird offensichtlich, dass zwischen den beiden Grundlagendaten erhebliche Diskrepanzen in der Bodenfunktionsbewertung bestehen. So weist die BK50 für den nördlichen Teil des BP ein mittleres und für den südlichen Bereich ein hohes bis sehr hohes Ertragspotential aus. Die Bodenschätzung dagegen weist bis auf kleine Teilbereiche des BP durchweg ein hohes Ertragspotential aus. Die BK50 zeigt im Nordteil ein mittleres Wasserspeichervermögen und im Süden ein hohes, die Bodenschätzung fast durchweg ein hohes Wasserspeichervermögen. Ganz offensichtlich werden die Unterschiede in der Bewertung der Filter- und Pufferfunktion. Die BK50 zeigt im nördlichen Teil ein mittleres und im südlichen Teil ein geringes Filter- und Puffervermögen, die Bodenschätzung weist dagegen generell ein hohes Filter- und Puffervermögen aus. In den Unterlagen wird auf diese Diskrepanz zwischen den Bodendaten nicht eingegangen. Es findet im GOP [1] eine Bewertung der Böden dahingehend statt, dass diesen hinsichtlich ihrer Funktionen eine mittlere bis hohe Wertigkeit zugeordnet wird. Hierzu bestehen aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde Bedenken. Nutzt man die Daten der Bodenschätzung als Bewertungsgrundlage, so weisen die anstehenden Böden fast durchgängig eine hohe Wertigkeit hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen auf.

Die unklaren Bodenverhältnisse am Standort müssen also durch geeignete Bodenuntersuchungen/-kartierungen im Rahmen der Planung geklärt werden. Nur so ist adäquat eine Bewertung der Böden, die Ableitung entsprechender Schutzmaßnahmen sowie eine Bilanzierung der Eingriffe in diese Böden durchführbar. Die durchzuführende bodenkundliche Kartierung wurde bereits im Rahmen der Voranhörung angesprochen und im Beratungsprotokoll [4] festgehalten.

Für die Darstellung der Empfindlichkeit der anstehenden Böden wurden die Bodenempfindlichkeitskarten des LfULG genutzt. Allerdings fanden die ebenfalls im LfULG vorliegenden konkreten Daten zur Erosionsgefährdung und zur Verdichtungsempfindlichkeit keinen Eingang in die Planunterlagen, obwohl diese im Rahmen der Voranhörung bereits durch die untere Bodenschutzbehörde übergeben wurden [4]. Diese stellen (neben den Ergebnissen der durchzuführenden Bodenkartierung) die Grundlage für die Ableitung entsprechender Schutzmaßnahmen dar und sind entsprechend im GOP mit darzustellen.

### 2.3 Zu GOP [1] - Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die unter 6.1 im GOP [1] dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind unvollständig. Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde fehlt für den vorliegenden Bebauungsplan derzeit die Festsetzung einer versickerungsfähigen Ausführung mindestens der Stellplätze, wenn möglich auch der Zufahrten und Wege. Durch diese Maßnahme können Niederschlagsabflüsse reduziert werden. Zusätzlich trägt sie auch zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden bei. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen können Böden zumindest

die Wasserhaushaltsfunktionen und die Wärmehaushalts- und Mikroklimafunktionen (wieder) besser erfüllen.

Des Weiteren wurde bereits im Rahmen der Voranhörung seitens der unteren Bodenschutzbehörde angemerkt, dass für das Vorhaben eine Bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen ist. Bisher fehlt diese in der Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung. Die hier aufgeführte Ökologische Baubegleitung für den Schutz von Pflanzen und Tieren kann in der Regel aufgrund der fehlenden bodenkundlichen Fachkenntnisse eine Bodenkundliche Baubegleitung nicht ersetzen.

#### 2.4 Zu GOP [1] - Eingriffsregelung

Im GOP [1] wird dargestellt, dass erosionsgefährdete Böden mit extremen Standortbedingungen aufgrund ihrer Ausprägung im Plangebiet als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung eingestuft werden. Des Weiteren wird ausgeführt, dass Böden mit besonderen spezifischen Standortausprägungen (besonders trockene Böden und besonders nasse Böden) betroffen sind. Diese Ausführungen sind nicht korrekt. Wie selbst unter Punkt 4.3 des GOP [1] beschrieben, befinden sich im Plangebiet keine Böden mit extremen Standorteigenschaften. Des Weiteren stellen erosionsgefährdete Böden keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung dar. Im GOP [1] wird weiterhin dargestellt, dass weitere besondere Funktionen wie z. B. Lebensraumfunktion und rekreative Funktion im Plangebiet im Bestand nicht vorliegen und somit in der Bewertung nicht zu berücksichtigen sind. Dies ist aus bodenschutzfachlicher Sicht nicht korrekt. Die aus der Bodenschätzung abgeleiteten Bodenfunktionen zeigen eine hohe Ertragsfunktion, hohe Filter- und Pufferfunktion und ein hohes Wasserspeichervermögen der anstehenden Böden. Diese Ausprägungen stellen Werte und Funktionen besonderer Bedeutung dar und sind entsprechend im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu betrachten.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht wird hierzu der Hinweis gegeben, dass auch die Anlage der Entwässerungsgräben einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellen, da dieser an diesen Stellen vollständig entnommen wird und damit seine Funktionen nicht mehr erfüllen kann.

#### 2.5 Zu Begründung [2] - Lage und Größe des Plangebietes:

In der Begründung wird dargestellt, dass die Fläche des BP auf einer Höhe von Nord nach Süd zwischen ca. 135 m ü. NHN und 130 m ü. NHN liegt. Im GOP - Anlage 3 wird allerdings im Süden ein breites Band von „Flächen unterhalb 127 m NHN“ ausgewiesen. Dies bestätigt das uns vorliegende digitale Geländemodell. Somit sind die Angaben in der Begründung [2] nicht korrekt.

### 3 Handlungsbedarf

Die Unterlagen sind hinsichtlich der vorgenannten Sachverhalte zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

Aufgrund der, sich aus den Bodendaten ergebenden, unklaren Bodenverhältnisse sind bodenkundliche Kartierungen nach der Bodenkundlichen Kartieranleitung KA6 für das Plangebiet durchzuführen. Aus den Ergebnissen der Kartierung sind die anstehenden Bodentypen und -arten und die daraus resultierenden Bodenfunktionen und Bodenempfindlichkeiten zu ermitteln.

Für ermittelte Bodenfunktionen, welche im Ergebnis besondere Werte und Funktionen darstellen, sind alle Eingriffe, welche durch den BP hervorgerufen werden, zu bilanzieren. Darunter zählen auch die geplanten Entwässerungsgräben.

Hinsichtlich der Vermeidungsmaßnahmen ist bezüglich der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB aufzunehmen, dass neu anzulegende Stellplätze, sowie Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen sind. Des Weiteren ist für das Vorhaben eine Bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen.

### **SG Immissionsschutz**

Nach Einsicht und Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des SG Immissionsschutz hinsichtlich des genannten Bebauungsplans keine Bedenken bezüglich des Schallimmissionsschutzes, wenn nachfolgende Anmerkungen in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

### **Vorbemerkungen**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Das Bebauungsplangebiet wird als Industrie- und Gewerbegebiet geplant. Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben gemäß § 50 Satz 1 BImSchG in die nähere Umgebung einfügt und gesunde Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden.

### Auswirkungen des Plangebietes

Im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 für Städte und Gemeinden zur Orientierung bei der Beurteilung von Geräuschen. Die dabei unter Beiblatt 1 genannten schalltechnischen Orientierungswerte sollen nach Möglichkeit unter Abwägung der Anwendung durch die Stadt Taucha nicht überschritten werden - eine Abweichung nach oben oder unten ist jedoch möglich.

#### **allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr):	55 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	40 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	45 dB(A) durch Verkehrslärm

#### **Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr):	65 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	50 dB(A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):	55 dB(A) durch Verkehrslärm



Der Nachweis der Gebietsverträglichkeit kann grundsätzlich anhand einer Flächenschallquelle berechnet werden. Gemäß Punkt 5.2.3 der DIN 18005-1 kann bei Industriegebieten von einer ungehinderten Schallausbreitung ausgegangen werden, wenn ein flächenbezogener Schallleistungspegel ein LEK von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und nachts nicht unterschritten wird. Für Gewerbegebiete gilt dies für flächenbezogene Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und nachts. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann bereits im Vorfeld festgestellt werden, dass die Gebietsverträglichkeit mit diesem Ansatz nicht belegt werden kann, da in den Ortslagen Merkwitz und Hohenheida Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten sind.

Für den Nachweis der Gebietsverträglichkeit ist aus Sicht des SG Immissionsschutz eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45 691 durchzuführen. Bei der Geräuschkontingentierung ist Folgendes zu beachten:

Rechtsgrundlage der Kontingentierung bildet § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wonach das Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden kann.

Es wird darüber hinaus zum einen auf das Urteil des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichtes vom 7. Dezember 2017 - BVerwG 4 CN 7.16 verwiesen, das folgende Leitsätze enthält:

- "1. Werden für ein Baugebiet nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Emissionskontingente festgesetzt, wird das Gebiet nur dann im Sinne der Vorschrift gegliedert, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird.*
- 2. Die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist davon abhängig, dass ihr ein darauf gerichteter planerischer Wille der Gemeinde zugrunde liegt, der in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder seiner Begründung dokumentiert worden ist."*

Zum anderen wird auf den Beschluss des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichtes vom 7. März 2019 (BVerwG 4 BN 45.18) hingewiesen, der den folgenden Leitsatz aufstellt.

*"Wird ein durch Bebauungsplan ausgewiesenes Industriegebiet in Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten gegliedert, ist die Gliederung nur von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gedeckt, wenn ein Teilgebiet von einer Emissionsbeschränkung ausgenommen wird."*

Hierzu ergänzt das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen, 2. Senat vom 17.08.2020 (Az.: 2 D 25/18.NE) u.a. Folgendes:

- „1. In einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern durch Lärmemissionskontingente (LEK) gegliederten Gewerbegebiet muss es nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zur Wahrung der grundsätzlichen Zweckbestimmung ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. (Rn.40), (Rn.41)*
- 2. Das ist regelmäßig nicht gewährleistet, wenn in einem insgesamt mehr als 6 ha großen Gewerbegebiet nur eine Teilfläche von etwa 1.200 m<sup>2</sup> mit einem hinreichenden LEK belegt ist. Eine solche Fläche ist schon wegen ihrer geringen Ausdehnung ungeeignet, die allgemeine Zweckbestimmung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes zu wahren. (Rn.72)*
- 3. Ein durch LEK gegliedertes Gewerbegebiet, das nur unter ganz speziellen organisatorischen Voraussetzungen sich tatsächlich für alle Gewerbebetriebe eignen könnte, erfüllt die Anforderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht. (Rn.77)*

4. *Die Strukturierung der LEK nach Lage, Aufteilung und Höhe bedarf einer nachvollziehbaren städtebaulichen Begründung. Eine Gebietsgliederung nach rein mathematischen Grundsätzen reicht nicht aus. (Rn.91)“*

Entsprechend Punkt 2. dieses Urteils sollte die Mindestgröße der „unkontingierten“ bzw. nicht eingeschränkten Flächen zwischen 12,5 % und 25 % der Gesamtfläche des Planes bzw. bei 5.000 m<sup>2</sup> liegen. Weiterhin erscheint eine Festsetzung uneingeschränkter Kontingente von tags 65 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 60 dB(A)/m<sup>2</sup> für Gewerbegebietsflächen sowie 70 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 65 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts für Industriegebietsflächen in Anlehnung an die DIN 18005 als angemessen.

#### Immissionsorte

Östlich des Plangebietes befindet sich die Ortslage Merkwitz. Innerhalb dieser Ortslage sind mehrere Immissionsorte zu betrachten. Im Nordosten befindet sich das Bebauungsplangebiet Nr. 25 "Wohngebiet Merkwitz-Nord an der Seegeritzer Straße" der Stadt Taucha. Innerhalb des Plangebietes ist der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes anzusetzen.

Die Wohnbebauung entlang der Straße Am Ring hat den Schutzanspruch eines Dorf-/Mischgebietes. Weiterhin befindet sich südlich des Plangebietes das Bebauungsplangebiet Nr. 29 "Allgemeines Wohngebiet Merkwitz an der Mühle". Für die Wohnbebauung ist der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes anzusetzen.

Die Absprache bzgl. der Immissionsorte innerhalb der Ortslage Hohenheida hat mit der Stadt Leipzig zu erfolgen.

#### Vorbelastung

Das Umfeld ist bereits intensiv durch das westlich gelegene Bebauungsplangebiet Nr. 750 "Industriepark Nord" (BMW-Werk) der Stadt Leipzig planerisch vorbelastet. Anhand der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) ist die Geräuschvorbelastung zu ermitteln. Weitere relevante Geräuschquellen sind dem SG Immissionsschutz nicht bekannt.

#### Hinweis für die textlichen Festsetzungen

Die berechneten Emissionskontingente für den Tag- und Nachtzeitraum sollten in den textlichen Festsetzungen inkl. der Flächengröße angegeben werden.

#### **SG Naturschutz**

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes Taucha, nordwestlich des Ortsteils Merkwitz. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurstücke: Gemarkung Merkwitz: 111, 112, 113, 114/1, 114/2, 130, 131, 132, 133, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 169, 169/a, 189, 195, 195a, 195b, 195/c, 195/d, 196, 197, 198, 199/a, 199/1, 200, 201, 202. Es hat eine Größe von ca. 90 ha und grenzt unmittelbar östlich an den Industriepark Nord (BMW Werk).

Es wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan (BPL) „Industrie- und Gewerbegebiet Merkwitz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebiets gesichert werden. Bei der Entwicklung des Plangebietes wird eine optimale Symbiose industrieller Entwicklung und Naturschutz angestrebt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/43/EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG können durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt werden. Es sind funktionale Beziehungen, insbesondere den Wasserhaushalt betreffend, nicht auszuschließen. Falls die Einleitung von Oberflächenwasser nicht von vorn herein ausgeschlossen wird, ist die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung gegenüber dem FFH-Gebiet „Partheaue“ notwendig.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu betrachten.

Um den naturschutzrechtlichen Ausgleich für das rund 50 ha große GI/GE innerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen und zu sichern, werden Ausgleichsflächen im Umfang von rund 36 ha vorgesehen, die innerhalb des regionalen Grünzugs gelegen sind.

Die vorläufige Bilanzierung im Kapitel 6.2.1 (Tab. 2) geht davon aus, dass zum jetzigen Zeitpunkt der naturschutzrechtliche, biotopbasierte Eingriff durch das Vorhaben vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann. Diese Aussage ist plausibel.

In der Planung sollten noch folgende Hinweise berücksichtigt werden:

Im Vorgriff auf die zu erwartenden Regelungen des § 41a BNatSchG sind alle Außenbeleuchtungen technisch und konstruktiv so zu errichten, mit Leuchtmitteln versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt werden. Die Leuchten sind staubdicht und so nach oben hin abzuschirmen und zielgerichtet auszuführen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in das umliegende Gelände ausstrahlt. Die Reduzierung von Streulicht durch Ausrichtung der Lichtkegel nach unten und eine Vermeidung von kaltweißem Licht mit hohem Anteil an kurzwelligem Licht (UV-Anteil bzw. Verzicht auf UV-haltige Leuchtmittel) ist von hoher Bedeutung für nachtaktive Insekten und Fledermäuse (Lockwirkung).

Es ist zu prüfen, in welchen Bereichen eine Minimierung der Beleuchtungsstärke sowie, wo möglich, räumlich und zeitlich auf künstliche Beleuchtung verzichtet werden kann.

Es bestehen zum gegenwärtigen Planungsentwurf keine Bedenken.

## **SG Wasserrecht**

Eine abschließend positive Stellungnahme kann die untere Wasserbehörde noch nicht abgeben.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Östlich an das Plangebiet grenzt der Merkwitzer Bach, ein Gewässer 2. Ordnung, das den Regelungen des Sächsischen Wassergesetz (SächsWG) und Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unterliegt.

Beidseitig an die Böschungsoberkante des Gewässers schließt ein landeinwärts 10,0 m breiter Gewässerrandstreifen an, der sich somit in einem Teilbereich auch einige Meter in das Plangebiet erstreckt. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung und Lagerung von Baumaterial u. ä. freizuhalten.

Zulässig im Bereich des Gewässerrandstreifens ist die Pflanzung gewässertypischer Gehölze.

Im Grünordnungsplan zum BPL Nr. 70 wird zum Thema Grundwasser unter Punkt 4.4 auf Seite 14 bis 15 ausgeführt, dass der Grundwasserflurabstand bei größer 10 m liegt und folglich eine sehr

gute Grundwassergeschütztheit am Standort vorhanden ist. Zutreffend ist dies jedoch nur für den Hauptgrundwasserleiter 1.5 (frühsaalekaltzeitliche Flussschotter der Mulde) jedoch nicht für den oberen Grundwasserleiter 1.4 (saalekaltzeitliche Schmelzwassersande), welcher am Standort ebenfalls nahezu flächenhaft ausgebildet ist und insbesondere für eine spätere Versickerung am Standort zu berücksichtigen und daher entsprechend auch ausführlich zu betrachten ist. Verwiesen sei in diesem Zusammenhang auf das Grundwasserbeobachtungsmessnetz des Freistaates Sachsen, wo über das IDA-Datenportal des LfULG im Nachbarort Hohenheida mit der Messstelle 45400522 eine Ganglinie für den GWL 1.4 von 1921-2024 abrufbar ist. In Merkwitz selbst gibt es für den GWL 1.4 die Messstelle 45400604, wo eine Ganglinie von 1965 bis 2000 abgerufen werden kann. Dadurch kann durch Überlagerung beider Ganglinien und entsprechender Extrapolation für den Merkwitzer Bereich auf das Schwankungsverhalten des oberen Grundwasserleiters GWL 1.4 für den Bereich des BPL Nr. 70 geschlossen werden, was jedoch bisher noch nicht erfolgte. Ebenso steht die Erarbeitung eines Gutachtens zum Baugrund und zur Hydrologie/Hydrogeologie noch aus. Nicht zutreffend ist die Aussage unter Punkt 4.5 Oberflächenwasser, dass der Merkwitzer Bach wahrscheinlich künstlich angelegt ist, um zur Entwässerung von landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. von Straßenflächen beizutragen. Der Merkwitzer Bach fungiert vielmehr als Vorflut für den zuvor beschriebenen GWL 1.4. Ebenso nicht zutreffend ist die Aussage, dass der Bachlauf nicht in den Messtischblättern vor 1945 und in den Berliner Meilenblättern von 1780-1806 dargestellt ist. Hier lässt sich der Bachlauf sehr wohl erkennen.

Anfallendes Niederschlagswasser soll lt. Günordnungsplan vollständig innerhalb des Plangebiets gespeichert, verwendet, verdunstet und versickert werden. Es soll keine Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet erfolgen. Dafür wird ein Konzept zum Regenwassermanagement erstellt, welches nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung ergänzt werden soll. Lt. Planzeichnung sind Flächen für die Regenwasserableitung über Entwässerungsmulden 1,2 ha und 1,09 ha und eine Fläche für die Regenwasserversickerung 19,6 ha vorgesehen.

Die Begrünung der Grundstücksflächen (Stellplätze, Dächer, Fassaden) wird seitens der unteren Wasserbehörde für eine Blau-Grüne-Infrastruktur unbedingt befürwortet.

Auf Grund aktuell konkreter fehlender Unterlagen zur Abwasserentsorgung insgesamt, kann keine abschließende Prüfung und Stellungnahme erfolgen.

Mit Stand vom 04.11.2024 wurde ein "Regenwassermanagement BP70 Merkwitz" eingereicht, was Zwischenergebnisse zur Diskussion stellt, welche jedoch erst am 26.11.2024 stattfindet. Hier ist zu erwarten, dass sich daraus ein weiterer Anpassungsbedarf ergibt. Dieser ist wiederum eng verbunden mit dem noch ausstehenden Gutachten zum Baugrund und den hydrologischen bzw. hydrogeologischen Verhältnissen im Planbereich.

Bei der Erstellung des Konzeptes zum Regenwassermanagement wird auf unsere Stellungnahme zur Voranhörung vom 10.06.2024 verwiesen. Darüber hinaus bitten wir zu beachten, dass das Regelwerk DWA A 138 seit 10/2024 neu aufgelegt ist. In der weiteren Planung sind auch die Daten im IDA-Portal des Freistaates Sachsen, u.a. Hinweiskarten Starkregengefahren zu beachten.

### **Straßenverkehrsamt** **SG Straßenverkehrsbehörde**

Seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen grundsätzlich keine Einwendungen gegen das Vorhaben.

Aufgrund der Planung direkt an der Grenze zur Stadt Leipzig, sollte diese mit angehört werden.

Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen sind durch den mit der Bauausführung beauftragten Betrieb entsprechend § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig, d.h. mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes bei der zuständigen Verkehrsbehörde, zu beantragen.

Abstimmungen sind dahingehend vorzunehmen, wie die Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr zu beschränken oder auch umzuleiten ist. Dabei sind die Belange der Sicherung des ÖPNV zu berücksichtigen.

### Ordnungsamt

#### **SG Untere Forstbehörde**

Von dem Vorhaben sind forstliche Belange betroffen. Dies betrifft sowohl Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum anderen Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

#### Maßnahmefläche M1

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 sollen Gehölzpflanzungen und Entwässerungsmulden zum Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers hergestellt werden. In der Planzeichnung ist die Regelbreite dieser Maßnahmefläche mit 30 m angegeben. Aufgrund der mittig verlaufenden Entwässerungsmulden, welche auf einer Breite von 10 m als Grünland entwickelt werden sollen, geht die untere Forstbehörde derzeit davon aus, dass hier kein Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG entsteht. Durch regelmäßige Mahd wird Sukzession unterbunden und es bleibt eine trennende Wirkung zwischen den sich beidseitig befindenden Gehölzanpflanzungen bestehen.

#### Maßnahmefläche M2

Innerhalb der Maßnahmenflächen M2 sollen Gehölzgruppen hergestellt werden. Der Abstand der Gehölzgruppen untereinander soll mindestens 10 m betragen. Es sollen mindestens 40 Sträucher pro 100 m<sup>2</sup> und je angefangene 200 m<sup>2</sup> Gehölzfläche ein Großbaum gepflanzt werden. Aufgrund der Abmessungen einzelner Teilflächen besteht die Möglichkeit, dass sich diese perspektivisch zu Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG entwickeln können. Wald ist demnach jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche, die durch ihre Größe geeignet ist, eine Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktion auszuüben. Die Kommentarliteratur führt hierzu näher aus (Brockmann/Sann, Kommentar Waldgesetz für den Freistaat Sachsen, 2008):

„Um einen Wald i. S. d. Gesetzes handelt es sich allerdings nur dann, wenn die bestockte Grundfläche eine Größe aufweist, der eine gewisse Intensität der Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktion zugeschrieben werden kann. Daher muss Wald eine innere Stabilität und ökologische Selbstständigkeit aufweisen. Eine verbindliche zahlenmäßige Untergrenze lässt sich nicht angeben. Vielmehr ist im Einzelfall wertend zu ermitteln, ob zumindest eine der Waldfunktionen erfüllt ist. Ein flächenbezogener Anhaltspunkt kann der amtlichen Begründung zum BWaldG entnommen werden, nach der **Flächen mindestens 0,2 ha** groß sein müssen, um Wald darzustellen. [...] Erfahrungsgemäß ist eine **Mindestbreite von 20 m** für die Charakterisierung als Wald erforderlich.“

Entwickelt sich auf den Maßnahmeflächen Wald, ist grundsätzlich § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu beachten:

„Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten.“

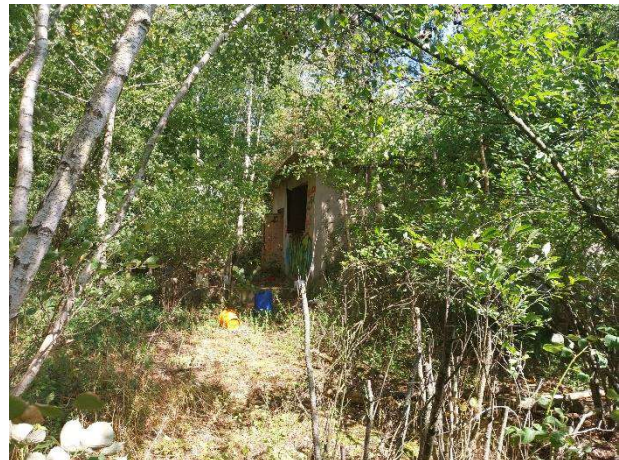
Alle Teilflächen der Maßnahme M2, welche aufgrund ihrer Größe geeignet wären, Wald entstehen zu lassen, befinden sich jedoch gemäß Planzeichnung zum Vorentwurf in ausreichender Entfernung zu den Baugrenzen.

### Feldgehölz

Das Feldgehölz an der Seegeritzer Straße soll einschließlich der angrenzenden Saumstrukturen vollständig und dauerhaft erhalten werden. Ausgehend von der Größe des Feldgehölzes liegt die Vermutung nahe, dass es sich hierbei um Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG handeln könnte. Allerdings befinden sich auf dieser Fläche baufällige Gebäude bzw. Ruinen. Bei Vor-Ort-Begängen (zuletzt am 26.07.2023) entstand außerdem der Eindruck, dass hier eine Nutzung stattfindet. Art und Umfang der Nutzung konnten dabei nicht festgestellt werden. Um die Waldeigenschaft abschließend beurteilen zu können, benötigt die untere Forstbehörde eine Aussage der Stadt Taucha, ob und in welcher Form hier eine zulässige Nutzung vorliegt.

Wenn es sich um Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG handelt, ist der Mindestabstand zu Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu beachten und die Baugrenzen im Bebauungsplan müssten entsprechend angepasst werden.

Die beigefügten Bilder zeigen das Feldgehölz und eines der Gebäude (Aufnahmen vom 26.07.2023):



### Fläche zur Regenrückhaltung mit Zweckbestimmung „Maximale Fläche zur Versickerung“

Die Fläche zur Regenrückhaltung mit Zweckbestimmung „Maximale Fläche zur Versickerung“ soll als Grünland entwickelt werden. Die untere Forstbehörde regt an, zu prüfen, ob mit der Neubegründung von Wald auf dieser Fläche das Ziel der Regenrückhaltung/Versickerung nicht ebenso erreicht werden könnte.

Durch die Anlage eines Waldes könnte ein zusätzlicher Sicht- und Lärmschutz für den Ortsteil Merkwitz gegenüber dem Industriegebiet erreicht werden. Zudem handelt es um eine waldarme Region, in der eine Waldmehrung in besonderem Maße zu begrüßen wäre.

Mit Blick auf das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 25 „Wohngebiet Merkwitz Nord an der Seegeritzer Straße“ der Stadt Taucha ergäbe sich ein weiterer Vorteil. Im Entwurf vom Februar 2024 zum Bebauungsplan Nr. 25 ist eine Waldumwandlung vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 70 „Industrie- und Gewerbegebiet (GI/GE) Merkwitz“ ließe sich in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort eine Ersatzfläche zur Verfügung stellen.

Eine abschließende Stellungnahme der unteren Forstbehörde zum Vorhaben kann erst erfolgen, wenn der potentielle Status des Feldgehölzes als Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG geklärt worden ist.

### **Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz** **SG Brandschutz**

Nach Sichtung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen bezüglich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes **keine Bedenken**, sofern die Schutzziele, die sich aus den §§ 3 und 14 SächsBO (Sächsische Bauordnung), VwVSächsBO, MIndBauRL und ff. ergeben, berücksichtigt, in die Planung einbezogen und am Bau verwirklicht werden.

Bezugnehmend auf Ihr Anschreiben zu obigem Vorhaben nehmen wir abschließend hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes nachfolgend Stellung:

#### **Lage und Zugänglichkeit:**

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung. Nach der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden. Es ist darauf zu achten, dass Zu- oder Durchfahrten entsprechend der Muster-Richtlinie über „Flächen der Feuerwehr“ eine Breite von 3 m haben sollten. Im Einsatzfall sollen Zugänge (Türen und Tore) zerstörungsfrei geöffnet werden. Zugangsberechtigungen sind mit der örtlichen Feuerwehr abzusprechen und können über eine Feuerwehr-Sicherheitsschließung erbracht werden.

#### **Löschwasser: Punkt 8.3.4**

Die Abstände von Hydranten müssen im Übrigen der Bebauung und Netzstruktur entsprechen. Für die Bereitstellung von Löschwasser ist DVGW W 405 (A) zu beachten. Die Abstände von Hydranten in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, sind im Bedarfsfall abzustimmen. Seitens der Feuerwehren bestehen folgende Anforderungen:

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein laut AGBF Löschwasserversorgung. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung



(Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen (Anhang 1). Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z. B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass mit dieser Stellungnahme keine Haftung für nicht erkennbare Mängel übernommen wird und die Stellungnahme nicht von der Beachtung weitergehender gesetzlicher Vorschriften befreit.

### **Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft** **SG Landwirtschaft**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan (BPL) „Industrie- und Gewerbegebiet Merkwitz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebiets in Merkwitz, nordwestlich des Ortsteil Merkwitz der Stadt Taucha, gesichert werden.

Die Planungshoheit obliegt der Stadt Taucha im Landkreis Nordsachsen. Bei der Entwicklung des Plangebietes soll laut Planunterlagen eine optimale Symbiose industrieller Entwicklung und Naturschutz angestrebt werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 90 ha und grenzt unmittelbar östlich an den Industriepark Nord (BMW Werk), welcher sich in der Gemarkung Leipzig befindet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Merkwitz: 111, 112, 113, 114/1, 114/2, 130, 131, 132, 133, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 169, 169/a, 189, 195, 195a, 195b, 195/c, 195/d, 196, 197, 198, 199/a, 199/1, 200, 201, 202

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne, die die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken festlegen und steuern, aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dies ist vorliegend der Fall, da die Stadt Taucha beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Industriegroßfläche auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche zu schaffen und so die wirtschaftliche Entwicklung vor Ort und in der Region zu unterstützen.

Das Planerfordernis besteht darin, dass die betreffenden Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen und planungsrechtlich nicht gesichert sind. Um die landwirtschaftlich genutzten Flächen einer baulich-industriellen Nutzung zuzuführen und städtebaulich zu ordnen, ist folglich für die angestrebte Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Industriegebiet und Gewerbegebiet Merkwitz“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Fläche soll dabei als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt werden.

Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine Ansiedlung von großflächigen, überregional bedeutsamen Industriebetrieben zu ermöglichen und die im Nordraum Leipzig bereits angesiedelten Branchen der Automobilindustrie und Zulieferer in ihrer Entwicklung weiter zu unterstützen.



Das Vorhaben wird durch eine Fördermittelbewilligung „FR Regio“ zur Erstellung von Bebauungsplänen für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen an die Stadt Taucha unterstützt. Somit will die Stadt Taucha (als Träger der Planungshoheit) in enger Abstimmung mit der Stadt Leipzig (zum Großteil Flächeneigentümer) einen Bebauungsplan entwickeln.

Die mit der BMW-Ansiedlung im Jahr 2002 geplanten Flächenreserven sind inzwischen weitestgehend belegt. Direkt an die BMW-Allee (Gemarkung Leipzig) angrenzend, bietet das Plangebiet im Ortsteil Merkwitz (Gemarkung Merkwitz, Stadt Taucha) industrielle Erweiterungsmöglichkeiten (ca. 90 ha brutto / ca. 50 ha netto). Die Stadt Taucha möchte mit dem Bebauungsplan Planungsrecht schaffen.

Zwischen dem Ortsteil Merkwitz und dem Plangebiet ist eine große Fläche für ökologischen Ausgleich geplant, um so unter anderem die Bewohner des Ortsteils vor möglichen Immissionen des Industriegebietes zu schützen und Kompensationsmaßnahmen ortsnahe zu realisieren.

Durch den Regionalplan Leipzig-West Sachsen ist ein Regionaler Grünzug in diesem Bereich festgelegt (siehe Kap. 6.2). Die geplante Entwicklung GI/GE Merkwitz soll damit ganzheitlich erfolgen. Es besteht die Zielstellung, neben dem Bebauungsplan für die gewerblichen Flächen eine wirksame Grünvernetzung, Ausgleichsflächen und Gestaltung in einem Grünordnungsplan zu verankern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem übergeordneten Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Industriegebietes zu schaffen und dem Ziel des Regionalplanes zur Schaffung eines Vorsorgestandorts für Industrie- und Gewerbe Folge zu leisten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Taucha befindet sich in der 3. Änderung und Ergänzung und der Feststellungsbeschluss ist für Ende 2024 avisiert. Im FNP ist die Fläche als Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe Merkwitz dargestellt.

Die Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich bewirtschaftet und liegen im Acker-Feldblock AL-207-291438 sowie im Grünland-Feldblock GL-171-291439. Es bestehen langfristige Pachtverträge bzw. handelt es sich um Eigentumsflächen der Landwirtschaftsbetriebe. Es ist zwingend die Existenzgefährdung der einzelnen Betriebe zu prüfen und ggf. sind Ersatzflächen für den Flächenverlust zur Verfügung zu stellen. Der landwirtschaftliche Flächenverbrauch ist so gering wie möglich zu halten, um die Existenz der Landwirtschaftsbetriebe zu sichern, um die Flächen zur Ernährungssicherheit der Bevölkerung zur Verfügung zu haben. Die Flächengröße für den ökologischen Ausgleich sollte nochmal überdacht werden und ist ggf. zu reduzieren.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch den vorliegenden Bebauungsplan im großen Maße beeinflusst und aus Sicht der unteren Landwirtschaftsbehörde sind die Belange der Agrarstruktur im weiteren Verfahren zwingend zu beachten und zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Sachgebietsleiter