



Bebauungsplan Nr. 70

„Industriegebiet und Gewerbegebiet GI/GE Merkwitz“

Entwurf

Stadt Taucha

Wasser
Umwelt
Ingenieurbau
Informatik
Energie
Architektur



Erstellt:
L. Salm M.A.
Dipl.-Geogr. U.Voeg, TerraIN

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 202402765

21. Oktober 2025

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Standort Leipzig
Dohnanyistraße 28
04103 Leipzig
Telefon +49 341 96 27 59 0
sekretariat_leipzig@bjoernsen.de

www.bjoernsen.de

Inhaltsverzeichnis

I	EINLEITUNG	5
1	Lage und Größe des Plangebietes	5
2	Planungsanlass und Planerfordernis	8
3	Ziele und Zwecke der Planung	8
4	Verfahren	10
II	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	12
5	Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen	12
5.1	Landesentwicklungsplan 2013 (LEP)	12
5.2	Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021	13
5.3	Teilfortschreibungen des Regionalplans Leipzig-Westsachsen (2025)	16
5.4	Stadt Taucha Vision 2030+, Konzept für eine integrierte Stadtentwicklung (InSEK)	16
5.5	Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „Zentrale Kernstadt“ Taucha	16
5.6	Flächennutzungsplan der Stadt Taucha	17
5.7	Weitere Grundlagen	18
5.7.1	Machbarkeitsstudie Industriegebiet Merkwitz	18
5.7.2	Benachbarte rechtskräftige Bebauungspläne	18
6	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	19
6.1	Ortsbeschreibung, Topografie, bestehende Nutzung im Plangebiet	19
6.2	Baugrund- und Gründungsverhältnisse	20
6.2.1	Allgemeine geologische Verhältnisse und Baugrund	20
6.2.2	Schichtenbeschreibung und hydrogeologische Verhältnisse	21
6.2.3	Tragfähigkeitsbeurteilung und allgemeine Gründungshinweise	21
6.2.4	Bautechnische Hinweise	22
6.2.5	Versickerungsfähigkeit des Baugrundes	22
6.3	Technische Infrastruktur Bestand	23
6.3.1	Verkehrerschließung	23
6.3.2	Medientechnische Erschließung	24
6.4	Erfordernisse des Luftverkehrs	25
6.4.1	Bauschutzbereich	25
6.4.2	Nachtschutzgebiet und Siedlungsbeschränzungsbereiche	25
6.5	Störfallschutz	26
6.5.1	Seveso-III-Richtlinie und KAS-18	26
6.5.2	Störfall-Betriebe im Umfeld des Plangebietes	26
6.6	Gerüche, Luftschadstoffe und Erschütterungen	27
6.7	Denkmalschutz	27
6.7.1	Baulicher Denkmalschutz	27
6.7.2	Archäologischer Denkmalschutz	27
7	Ergebnisse der Beteiligung	28
7.1	Voranhörung	28
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	28
7.3	Umgang mit den Hinweisen der Öffentlichkeit	35
7.4	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	36

7.5	Bürgerwerkstatt	38
8	Planungskonzeption	39
8.1	Bebauungs-, Nutzungs- und Erschließungskonzept	39
8.2	Verkehrserschließung auf Ebene der Bauleitplanung	40
8.2.1	Verkehrsuntersuchung	41
8.2.2	Verkehrsaufkommensermittlung	43
8.2.3	Leistungsqualität des Anbindeknotens	43
8.2.4	ÖPNV	44
8.2.5	Radverkehr	44
8.2.6	Empfohlene Maßnahmen außerhalb der Bauleitplanung	45
8.2.7	Sonstige verkehrliche Belange	46
8.3	Ver- und Entsorgung	46
8.3.1	Elektroenergie	46
8.3.2	Gasversorgung	47
8.3.3	Telekommunikation	47
8.3.4	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	47
8.3.5	Schmutzwasserableitung	48
8.3.6	Niederschlagswasser	49
8.3.7	Sturzflutbetrachtung	52
8.4	Immissionsschutz	53
8.4.1	Lichtimmissionen	53
III	INHALTE DES BEBAUUNGSPLEANS	55
9	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	55
10	Gliederung des Plangebietes	55
11	Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]	55
11.1	Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO]	55
11.2	Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO]	65
11.2.1	Grundflächenzahl	65
11.2.2	Höhe baulicher Anlagen	65
11.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	67
11.3.1	Abweichende Bauweise	67
11.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze	67
11.4	Öffentliche Straßenverkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]	69
11.5	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und Ein- und Ausfahrten [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]	69
11.6	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 c,d BauGB]	70
11.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	74
11.7.1	Artenschutzfachlich begründete Maßnahmen	78
11.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]	78
11.9	Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB]	79
11.10	Immissionsschutz [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]	80
11.11	Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB]	85

11.11.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]	85
11.11.2	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]	89
12	Hinweise	90
12.1	Gewässerrandstreifen	90
12.2	Belange des baulichen und archäologischen Denkmalschutzes	90
12.3	Ökologische Baubegleitung	90
12.4	Brandschutz	91
12.5	Anforderungen zum Radonschutz	91
12.6	Anlagensicherheit / Störfallvorsorge	92
12.7	Bodenkundliche Baubegleitung	92
12.8	Bohrdaten	92
12.9	Kampfmittel	93
13	Flächenbilanz	94
14	Rechtsgrundlagen	95
15	Quellenverzeichnis	96

Um die Lesbarkeit zu verbessern, verwenden wir im vorliegenden Text allein das generische Maskulinum. Allerdings sprechen wir damit alle Geschlechter und Geschlechtsidentitäten an.

I EINLEITUNG

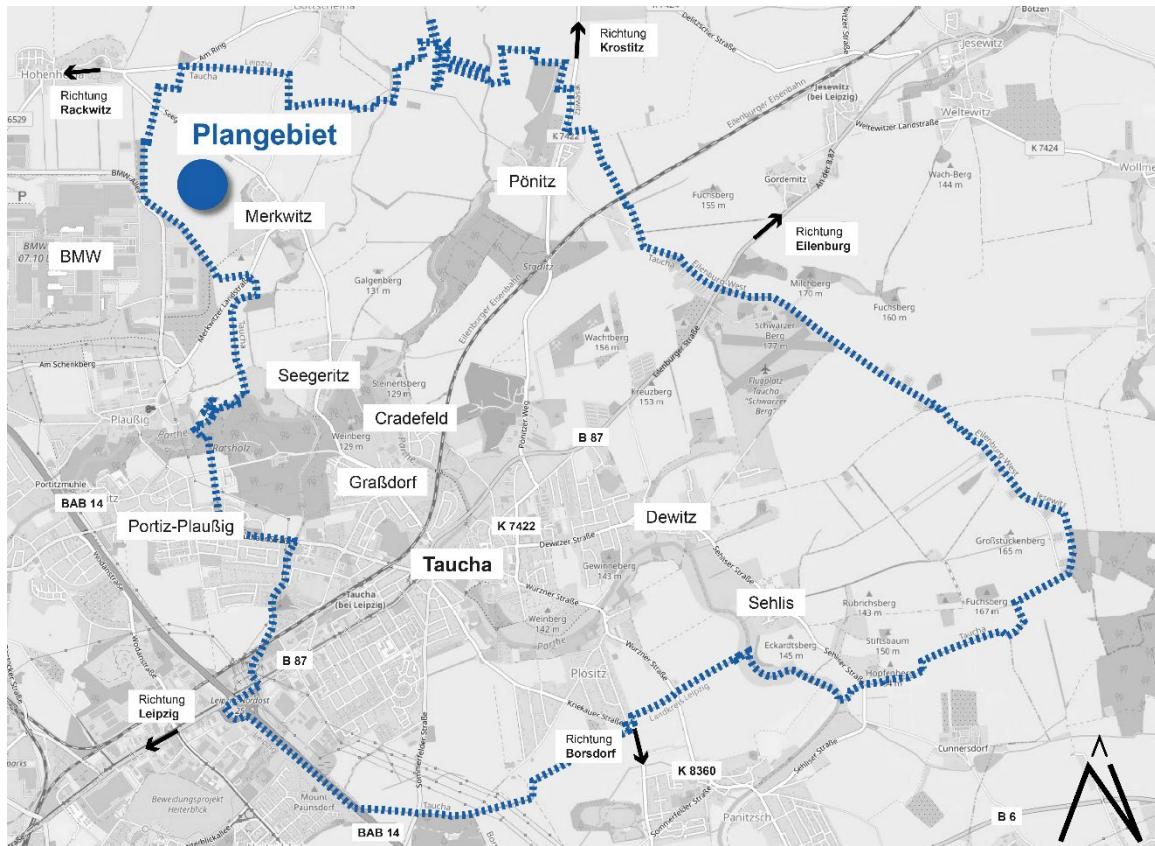
1 Lage und Größe des Plangebietes

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.

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Nordwesten der Stadt Taucha im Landkreis Nordsachsen. Es grenzt mit der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze an den Ortsteil Merkwitz der Stadt Taucha. Die geplanten Industrie- und Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in einem Abstand von ca. 300 m zur Bebauung.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Merkwitz, ca. 3,6 km Luftlinie von der Kernstadt Taucha selbst entfernt (siehe **Abbildung 1**). Es hat eine Größe von ca. 87 ha und grenzt unmittelbar östlich an den Leipziger Industriepark Nord (BMW Werk), welcher sich in der Gemarkung Plaußig der Stadt Leipzig befindet. Das Plangebiet wird umgrenzt

- » **im Norden:** Seegeritzer Straße sowie landwirtschaftliche Nutzfläche, Leipziger Ortsteil Hohenheida,
- » **im Osten:** Ortsteil Merkwitz der Stadt Taucha mit einem Abstand von mindestens 200 m zum Ortsrand,
- » **im Südosten:** Siedlung „An der Mühle“ Merkwitz mit einem Abstand von mindestens 350 m sowie Teile des Ortsteils Merkwitz und landwirtschaftliche Nutzfläche
- » **im Südwesten und Westen:** BMW Werk Leipzig sowie BMW-Allee und landwirtschaftliche Nutzfläche.



Die Fläche liegt auf einer Höhe von Norden nach Süd zwischen ca. 135 m ü. NHN und 130 m ü NHN. Es handelt sich um ein relativ ebenes Gelände, welches derzeitig als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 87 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

- » **Gemarkung Merkwitz:** 111, 112, 113, 114/1, 114/2, 130, 131, 132, 133, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 168/2, 169, 169/a, 189, 195, 195a, 195b, 195/c, 195/d, 196, 197, 198, 199/a, 199/1, 200, 201, 202

Er ist aus der Übersichtskarte (siehe **Abbildung 2**) zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches kann aus der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst alle erforderlichen Flächen, die einer planungsrechtlichen Regelung im Zusammenhang mit der Entwicklung einer Industrie- und Gewerbefläche bedürfen.

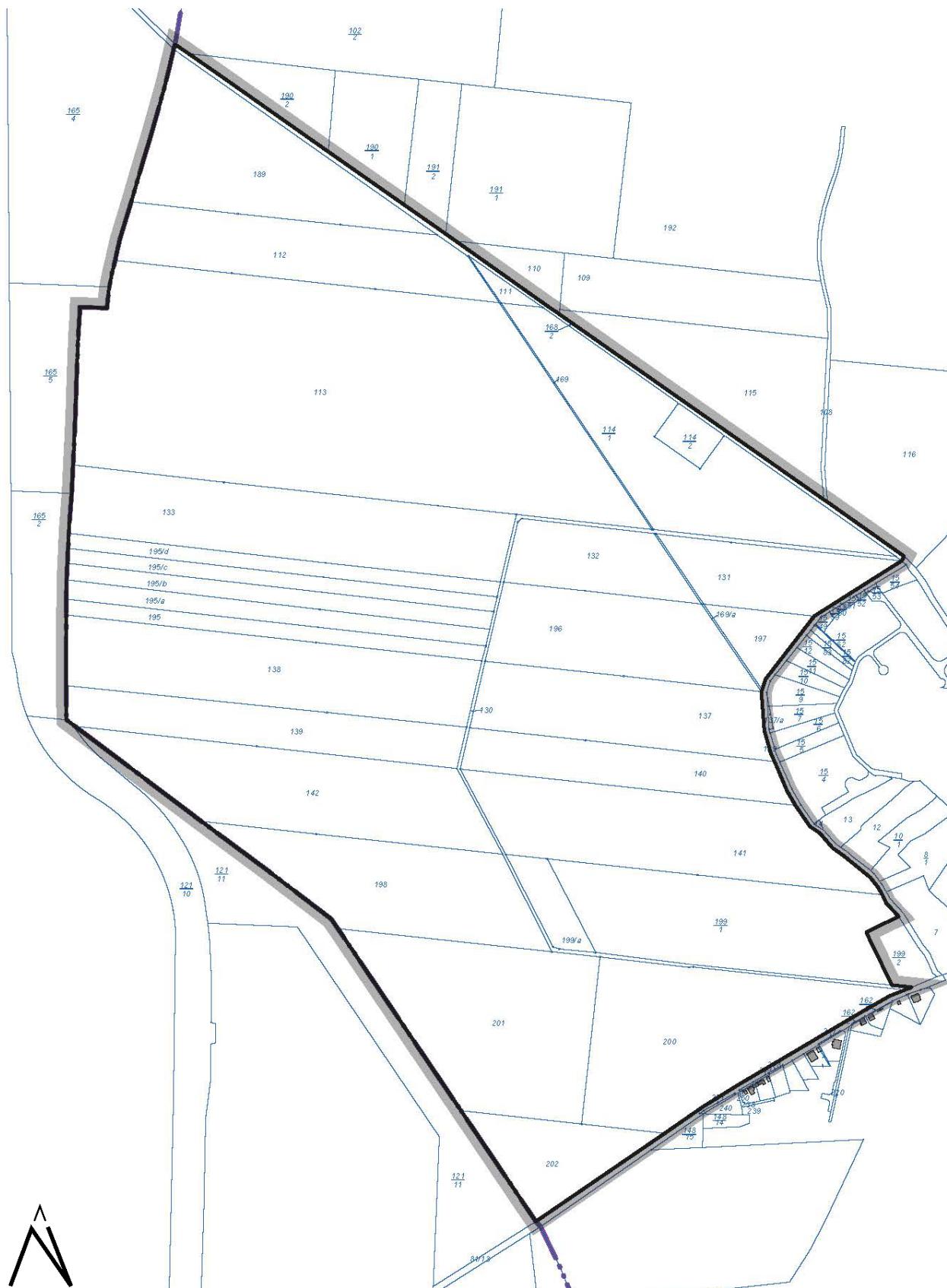


Abbildung 2 Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, maßstabslos © Vermessungsamt LK Nordsachsen, Stand: 27.05.2024, © BCE

Legende

- schwarze Linie:** Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans
- blaue Linien:** Flurstücke
- violette Linie:** Gemarkungsgrenze Taucha - Leipzig

2 Planungsanlass und Planerfordernis

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Städte und 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.

Planungsanlass ist die Absicht der Stadt Taucha sowie der Stadt Leipzig, welche von einem Teil der Flächen Eigentümer ist, räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industriestandorte zu schaffen. Die vorliegende Planung wurde aus dem Regionalplan Leipzig-Westsachsen heraus entwickelt, der eine Neuansiedlungsfläche für Industriebetriebe mit großer Flächeninanspruchnahme und u.a. einen regionalen Grüngang vorsieht. Die Region Leipzig wächst hinsichtlich Einwohnern und Arbeitsplätzen nachhaltig. Weiteres Wachstum benötigt Flächenvorsorge zur Ansiedlung von Industriebetrieben und in deren Folge der Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Vorbereitung solcher Flächen sollte auf Grund der i.d.R. mehrjährigen Planungserfordernissen gerade in Phasen gedämpfter Konjunktur erfolgen, um bei eintretendem Aufschwung auf die Flächennachfrage mit einem vorbereiteten Angebot reagieren zu können.

Der Bebauungsplan muss grundsätzlich alle Konflikte lösen, die er auslöst. Insofern ist die Konfliktlage im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln, zu qualifizieren und durch geeignete Maßnahmen zu überwinden oder möglichst zu minimieren. Im Ergebnis sind entsprechende planungsrechtliche Regelungen zu treffen, um ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Interessen zu ermöglichen und rechtlich zu sichern.

Die Bauleitplanung hat dabei stets eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu verfolgen, die die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse, bezogen auf den Standort und in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen und konkreten Entwicklungsabsichten, miteinander in Einklang bringt.

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.

Ein Teil der Fläche soll dabei als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt werden. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, 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. Die Fläche ist geeignet, den Standort und die Region wirtschaftsstrukturell weiterhin zu stärken.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Region Leipzig wächst hinsichtlich Einwohnern und Arbeitsplätzen nachhaltig. Weiteres Wachstum benötigt Flächenvorsorge. 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.

Der Nordraum Leipzig steht mit der Ansiedlung von BMW/Porsche und DHL für eine erfolgreiche Neustrukturierung. Die Branchen Automotive und Logistik sind aktuell von weiteren Neuausrichtungen geprägt, z.B. durch die Entwicklungen der e-Mobilität. Mit neuen Flächenangeboten sollen die Auswirkungen und Erfordernisse dieser Tendenzen bewältigt werden.

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 hat das Industrie- und Gewerbepotenzial bereits im Flächennutzungsplan verankert und möchte mit dem Bebauungsplan Planungsrecht schaffen.

Die verkehrliche und medientechnische Erschließung des Gebietes ist dabei über die BMW-Allee vorgesehen. Es soll eine umweltverträgliche, klimabewusste Planung z.B. unter Berücksichtigung gebäu-deintegrierter PV-Anlagen, Fassaden- und Dachbegrünung, einem wirksamen Grünordnungskonzept, insektenverträgliche Beleuchtung, nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung, Ladeinfrastruktur für E-Mobilität und ortsnahem ökologischen Ausgleich erfolgen.

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 ortsnah zu realisieren. Des Weiteren ist durch den Regionalplan Leipzig-Westsachsen ein Regionaler Grüngang in diesem Bereich festgelegt (siehe Kap. 5.2). 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. [1]

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. Konkretes Planungsziel ist deshalb die Ausweisung eines Industriegebietes unter Wahrung der gerechten Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander.

Im Einzelnen sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- » Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Industriegebietes zum Zwecke der Ansiedlung von Unternehmen und der Schaffung von Arbeitsplätzen,
- » Festsetzung von großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen, um die Anforderungen einer industriellen Nutzung zu ermöglichen,
- » Gewährleistung einer dauerhaft gesicherten Erschließung, sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich der technischen Medien,
- » Berücksichtigung der Belange des Umwelt, Natur- und Artenschutzes,
- » Berücksichtigung und Einhaltung des Immissions- und Störfallschutzes, auch im Hinblick auf außerhalb des Plangebietes vorhandene Nutzungen,
- » Sicherung der ökologischen Ausgleichserfordernisse,
- » Beachtung klimaökologischer Erfordernisse.

Bei der Planaufstellung werden nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- » Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung,
- » Anforderungen der Wirtschaft, insbesondere der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- » Belange des Umwelt-, Natur und Artenschutzes,
- » Belange der Versorgung, einschließlich der Versorgungssicherheit,

- » Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes sind aus umweltfachlicher Sicht u. a. folgende Aspekte zu beachten:

- » Erstellung des Grünordnungsplanes,
- » naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes,
- » Anpflanzflächen und ökologischer Ausgleich, vorrangig in den Randbereichen zur Integration in das Landschaftsbild

Im Ergebnis soll die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für geplante Vorhaben unter Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders mit den angrenzenden Nutzungen und einer gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander wie gegeneinander erreicht werden. Ebenso soll eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Standortes ermöglicht und zukunftsfähig gesichert werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet die rechtsverbindlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Industriegebiets, unter Berücksichtigung notwendiger Maßnahmen zum Schutz, zur Sicherung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, zu sichern.

4 Verfahren

Absicht der Planung ist es, einen qualifizierten Bebauungsplan (BPL) nach § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Als Planinhalt des qualifizierten Bebauungsplanes werden Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrserschließungsflächen zur Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz, die Versorgungsflächen, die Eingrünung des Plangebietes durch Anpflanzflächen sowie Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft bestimmt.

Das Verfahren zur Aufstellung des BPL wird im Regelverfahren gemäß §§ 2-6 BauGB mit Begründung, Umweltbericht, umfassender Öffentlichkeitsbeteiligung und zusammenfassender Erklärung durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Taucha hat in seiner Sitzung am 19.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschlussnummer 2023/114). Der Beschluss wurde im Tauchaer Stadtanzeiger 24. Jahrgang, Nr. 11, Ausgabe November, 31.10.2023 ortsüblich, öffentlich bekannt gemacht.

Vorentwurf

Die Ämter, Behörden, Nachbargemeinden und Umweltverbände (TÖB) wurden mit Schreiben vom 09.10.2024 über die frühzeitige Offenlage vom 10.10.2024 bis 11.11.2024 des BPL GI/GE Merkwtitz informiert. Es sind 25 Antworten von den angeschriebenen TÖB eingegangen, davon haben 20 Ämter und Behörden Hinweise, Anregungen oder Bedenken gegen die Planung geäußert. 14 TÖB und Nachbarkommunen haben keine Hinweise oder Anregungen zur Planung geäußert oder sind nicht betroffen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in den öffentlichen Aushängen der Gemeinde angekündigt und im Tauchaer Stadtanzeiger bekannt gemacht (Amtsblatt der Stadt Taucha, 35. Jahrgang Nr. 10, vom 30.09.2024). Der Beteiligungszeitraum fand vom 10.10.2024 bis 11.11.2024 statt. Im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung im Juli 2025 wurden die aktuellen Planungen zusätzlich vorgestellt und diskutiert.

Hinweis: Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange ist in Kap. 7 zu finden.

#wird im weiteren Verfahren ergänzt

II GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5 Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen

5.1 Landesentwicklungsplan 2013 (LEP)

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 [1] enthält dabei die landesweit bedeutsamen Festlegungen als **Ziele** (verbindliche Vorgaben) und **Grundsätze** (allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes) zur Raumordnung. Am 31.08.2013 ist der novellierte Landesentwicklungsplan Sachsen in Kraft getreten.

Danach ist die Stadt Taucha in den Raumkategorien als Verdichtungsraum mit überregional bedeutsamer Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig-Eilenburg-Torgau-Frankfurt (Oder)-Cottbus ausgewiesen.

Für das Plangebiet sind folgende Grundsätze (**G**) und Ziele (**Z**) relevant und werden mit Begründung wie folgt beachtet:

Kap. 1.2 Raumkategorien

G 1.2.1 *Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen*

- » *durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,*
- » *die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie*
- » *die Vernetzung mit den ländlichen Teilläumen weiter ausgebaut werden*
- » *Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut.*

Kap. 2.2 Siedlungsentwicklung (Regionaler Grüngürtel und Siedlungsbeschränzungsbereich)

Z 2.2.1.8 *In den Regionalplänen sind siedlungsnahe, zusammenhängende Bereiche des Freiraumes mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten als Regionale Grüngürtel festzulegen. [...] Regionale Grüngürtel und Grünzäsuren sind von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und von anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.*

Z 2.2.1.12 *Innerhalb des Siedlungsbeschränzungsbereiches sind neu für Bebauung vorgesehene Flächen im Rahmen der Bauleitplanung*

- » *in den Flächennutzungsplänen nur als gewerbliche Bauflächen und*
- » *in den Bebauungsplänen nur als Industrie- und Gewerbegebiete gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. [...]*

Für die vorgesehene Nutzung „Industriegebiet“ ergeben sich hierdurch keine generellen baulichen Einschränkungen. Lediglich die Höhe von technischen Anlagen wie Kamine u. ä. ist für die Festsetzung der zulässigen Maximalhöhen relevant.

Kap. 2.3 Wirtschaftsentwicklung

G 2.3.1.1 *Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.*

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans intensiv verfolgt und umgesetzt.

5.2 Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021

Die Regionalpläne sind aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. In den Regionalplänen werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung räumlich und sachlich ausgeformt. Die Regionalpläne übernehmen zugleich auch die Funktion der Landschaftsrahmenpläne. Sie sind auf einen Planungszeitraum von ca. 10 Jahren ausgerichtet.

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen wurde am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht. Am 2. August 2021 wurde der Plan vom Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung genehmigt.

Gemäß § 10 Absatz 1 des Raumordnungsgesetzes wurde mit Erscheinen der Bekanntmachung über die Genehmigung des Regionalplans im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes des Freistaates Sachsen, am 16. Dezember 2021 der Regionalplan Leipzig-Westsachsen wirksam. [2]

Darstellung in der **Raumnutzungskarte**:

- » Stadt Taucha als Grundzentrum,
- » Gemeindegebiet als Verdichtungsraum, zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern und grundzentraler Verflechtungsbereich,
- » Überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse.

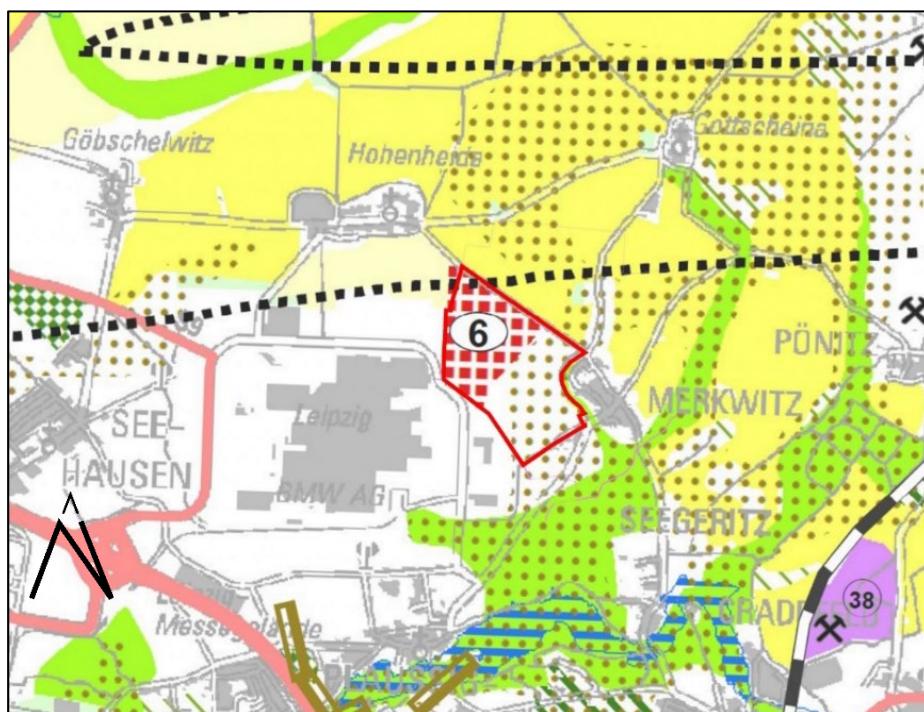


Abbildung 3: Ausschnitt Raumnutzungskarte des Regionalplans Leipzig-Westsachsen 2021 mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote Linie), maßstabslos © Regionalplan Leipzig-Westsachsen

Legende

rot karierte Schraffur: Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe

grün gepunktete Schraffur: Regionaler Grüngürtel

schwarz strichlierte Linie: Siedlungsbeschränkungsbereich

Folgende **überfachliche** Grundsätze (G) und Ziele (Z) sind für das Plangebiet zu nennen:

Kap. 2.3 Wirtschaftsentwicklung

Z 2.3.1.2 *Die regionalökonomische Ausstrahlung der wirtschaftlichen Großansiedlungen der Region ist so zu nutzen, dass regionale Wachstums-, Innovations- und Clusterpotenziale auch in anderen Teilläufen aktiviert werden. Vernetzung und wechselseitige Ergänzung einzelner Standorte sind zu unterstützen.*

Z 2.3.1.3 *Die Gemeinden sollen vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln.*

Z 2.3.1.4 *Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe als Schwerpunktbereiche für Siedlungsentwicklungen sind: [...] 06 Merkwick Taucha [...]*

Z 2.3.1.5 *Die Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe sind für die Ansiedlung großflächiger, überregional bedeutsamer Industrie- und Gewerbebetriebe zu sichern.*

Z 2.3.1.6 *Die Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen und erst bei konkret vorhandenem Bedarf im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung standortkonkret auszuformen. [...]*

Z 2.3.1.7 *Ansiedlungen innerhalb des Vorsorgestandortes für Industrie und Gewerbe Merkwick sollen der Stärkung des Automobilstandortes Leipzig dienen. Dazu sind die Voraussetzungen für Ansiedlungen aus der Branche der Automobil- und Zulieferindustrie zu schaffen.*

Mit der raumordnerischen Festlegung als Vorsorgestandort wird der industriell-gewerblichen Nutzung unter überörtlichen und fachübergreifenden Gesichtspunkten der Vorrang gegenüber anderen nutzungen eingeräumt. Zugleich kommt mit dem Begriff der Charakter einer vorsorglichen Flächensicherung zum Ausdruck, um eine wirtschaftliche Entwicklung bereits auf übergeordnete Ebene grundsätzlich zu ermöglichen.

Die tatsächliche Ausformung der Vorsorgestandorte Industrie und Gewerbe im Rahmen der Bauleitplanung ist gemäß Z 2.3.1.6 RPI L-WS nicht auf einen bestimmten Zeitpunkt bzw. Rahmen beschränkt, sondern richtet sich im Sinne einer ausgewogenen Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung nach dem konkreten Bedarf. Dieser absehbare Bedarf kann laut regionalplanerischer Begründung entweder durch ein konkretes Ansiedlungsinteresse oder durch einen Defizit-nachweis an entsprechenden Flächen begründet werden.

Es stehen keine anderweitig geeigneten Flächen im Sinne von Z 2.3.1.3 RPI L-WS für den Planungszweck auf dem Gemeindegebiet zur Verfügung. Zu berücksichtigen ist auch die Auslastung des bestehenden Industrieparks Leipzig Nord/Plaußig (BMW-Areal), welcher über keine zusammenhängenden Bauflächen in geeigneter Größe verfügt. Die Arrondierung an einen bestehenden Industriestandort, der günstige Flächenzuschnitt sowie die verkehrliche Nähe zur BAB 14 weisen unter überörtlichen Gesichtspunkten eine besondere Bedeutung für die gewerblich-industrielle Entwicklung auf. Der Fläche kommt in der kommunalen Abwägung damit regelmäßig eine besondere Bedeutung gegenüber anderen (unbelasteten/unverbauten) Standorten zu.

Die Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe sind gemäß Z 2.3.1.5 RPI L-WS für die Ansiedlung großflächiger, überregional bedeutsamer Industrie- und Gewerbebetriebe zu sichern. Als großflächige, überregional bedeutsame Industrie- und Gewerbebetriebe gelten Betriebe, die eine überregional bedeutsame Größenordnung aufweisen und/oder aufgrund ihrer Außenwirkung geeignet sind, die Region Leipzig-Westsachsen wesentlich aufzuwerten. Als Orientierung gibt der Landesentwicklungsplan einen Flächenbedarf von mindestens 5 ha sowie die Schaffung von mindestens 250 Arbeitsplätzen an.

Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass in der Planungsregion nur noch wenige Flächen für derartige Ansiedelungen zur Verfügung stehen, sodass ausgewählte Standorte raumstrukturell freizuhalten und überörtlich zu sichern sind. Die Vorsorgefläche Merkowitz verfügt über herausragende Standortvorteile, die den Anforderungen von großflächigen, überregional bedeutsamen Industrie- und Gewerbebetrieben in besonderem Maße entsprechen. Die Nähe zu Zentralen Orten, die gute Verkehrsanbindung und Arrondierung an einen etablierten Industriestandort im Leipziger Nordraum begründen damit auch eine branchenspezifische Qualifizierung der Flächen für die Automobil- und Zulieferindustrie am Nordraum Leipzig.

Kap. 2.2.1 Regionaler Grüngürtel und Siedlungsbeschränzungsbereich

G 2.2.1.11 Regionale Grüngürtel sollen, insbesondere bei städtischen Siedlungen, mit innerörtlichen Grünbereichen verknüpft werden.

G 2.2.1.13 Der Schutz der Wohnbevölkerung vor Umweltbelastungen durch den Flughafen Leipzig/Halle, insbesondere durch Fluglärm, soll durch geeignete Maßnahmen unterstützt werden. Die Lärmbelastungen sollen insbesondere nachts gering gehalten werden.

Der nordwestliche Abschluss des Geltungsbereiches schneidet den Siedlungsbeschränzungsbereich des Flughafens Leipzig-Halle (siehe Karte 14 RPI L-WS). Gemäß LEP sind innerhalb des Siedlungsbeschränzungsbereichs neu für Bebauung vorgesehene Flächen in den FNP nur als gewerbliche Bauflächen und in den B-Plänen nur als Industrie- und Gewerbegebiete gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Der Siedlungsbeschränzungsbereich hat insofern keine Auswirkungen auf die vorgelegte Planung.

Kap. 4 Freiraumentwicklung

Landschaftseinheit „Sandlöss-Ackerebenen-Landschaften“ (Karte 7) Tauchaer-Eilenburger Endmoränengebiet

Z 4.1.1.6 Die Kulturlandschaft in den regionalen Landschaftseinheiten ist gemäß den Leitbildern für die Kulturlandschaftsentwicklung in ihrer naturräumlichen Eigenart und landschaftlichen Erlebniswirksamkeit mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und typischen Landschaftselementen zu erhalten, zu pflegen sowie im Rahmen der Regionalentwicklung nachhaltig zu entwickeln.

Nutzungen und Vorhaben, die den Landschaftscharakter oder die landschaftliche Erlebniswirksamkeit erheblich beeinträchtigen oder grundlegend verändern, sollen vermieden werden.

Kap. 4.1.4 Siedlungsklima

Regional bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebiet

Z 4.1.4.1 Im Rahmen der Bauleitplanung sind die räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Schaffung klimatisch wirksamer Freiräume sowie den Luftaustausch zu schaffen. Dazu soll der Übergang der siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereiche in das Siedlungsgefüge so berücksichtigt werden, dass ihr Wirkbereich möglichst tief in die Siedlung hineinreicht.

Der südliche Teilbereich des Planungsgebietes befindet sich laut Karte 16 RPI L-WS in einem regional bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebiet. Die Intensität der Kaltluftbildung nimmt dabei von Siedlungsflächen über Wald bis zu Acker- und Grünland zu.

Aufgrund der Nutzung als unverbaute und unbewaldete Ackerfläche und der hiermit verbundenen Ausstrahlung der erdoberflächennahen Bodenschicht ist insbesondere in autochthonen Wetterlagen mit einer hohen nächtlichen Kaltluftproduktionsrate zu rechnen. Das siedlungs-klimatische Wirkungsgefüge entsteht durch die ausgleichende Pufferwirkung der lufthygienisch und thermisch belasteten Fläche des angrenzenden Industrieareals auf in der Nähe befindliche Siedlungen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des regional bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebietes ist Sicht der Raumordnungsbehörde jedoch nicht zu erwarten.

Dies begründet sich darin, dass ein Großteil der Fläche als unverbaute und unbewaldete Fläche zur Regenrückhaltung sowie als extensive Land- und Gründlandwirtschaft vorgesehen ist. Die beabsichtigten Anpflanzungen können darüber hinaus zu einer Verbesserung der lufthygienischen Frischluftproduktion führen.

Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Leipzig-Westsachsen werden bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans verfolgt und umgesetzt.

5.3 Teilfortschreibungen des Regionalplans Leipzig-Westsachsen (2025)

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen wird derzeit in Teilbereichen fortgeschrieben. Die Teilfortschreibung Erneuerbare Energien wurde im Mai 2025 in die Beteiligung zum Entwurf gegeben. Die Teilfortschreibung betrifft gegenwärtig nicht die Fläche des Plangebiets. [14]

5.4 Stadt Taucha Vision 2030+, Konzept für eine integrierte Stadtentwicklung (InSEK)

Die Stadt Taucha verfügt über ein InSEK, in welchem auf die Nachnutzung von Brachen, den Ausbau gewerblicher Flächen und Konsolidierung im Wohnungsmarkt verwiesen wird. Es wurde im Jahr 2021 erarbeitet. Das InSEK nimmt Bezug auf die Wirtschaft der Stadt und somit auch auf die Anzahl der bestehenden Gewerbegebiete. Die Stadt Taucha verfügt insgesamt über fünf Gewerbegebiete, wobei eines davon planungsrechtlich als Mischgebiet einzustufen ist.

Das Gewerbegebiet „An der Autobahn“ ist mit 90 ha das größte und prägendste Gewerbegebiet der Stadt. Es liegt direkt an der B 87 und an der Autobahn A 14 in unmittelbarer Nähe zur Ausfahrt Leipzig-Nordost. Es ist damit hervorragend an den überregionalen Verkehr angebunden. Auch die A 9 als wichtige bundesweite Nord-Süd-Verbindung ist über das Schkeuditzer Kreuz nicht weit entfernt, ebenso der Flughafen Leipzig/Halle (ca. 20 km). Im Gewerbegebiet haben sich Unternehmen der Branchen Möbel-, Automobil- und Holzgroßhandel sowie Maschinenbau niedergelassen. Das Gewerbegebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 90 ha, von denen aktuell noch 0,64 ha zur Verfügung stehen. Alle weiteren Gewerbegebiete sind mit einer Gesamtgröße von max. bis zu 6,0 ha eher klein. Aus diesem Grund ist die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebiets notwendig. [12]

5.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „Zentrale Kernstadt“ Taucha

Parallel zur Erarbeitung des InSEK (siehe Kap. 5.3) erfolgte die Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Stadtzentrum Taucha. Die parallele Bearbeitung ermöglichte eine zielorientierte und konsistente Ausrichtung beider Planungsgrundlagen.

Naturgemäß ist das Stadtzentrum der elementare Entwicklungsschwerpunkt mit hohem Potenzial für eine gedeihliche Stadtentwicklung. Folglich leitet sich im InSEK das hier im Fokus stehende Betrachtungsgebiet als prioritärer Interventionsschwerpunkt ab. Die Untersuchung soll den Nachweis der städtebaulichen Problemlagen für das Untersuchungsgebiet erbringen und Lösungswege zu deren Überwindung skizzieren. Dabei werden auch zukunftsorientierte und nachhaltige Zielstellungen formuliert.

Der Rahmen für die zukünftige Stadtentwicklungsstrategie wird mit „Taucha- die selbstbewusste, nachhaltige Kleinstadt am Rand der Metropole“ überschrieben, wo sich letztlich vorgenannte strategische Leitlinien einordnen.

Der Schwerpunkt der räumlichen Entwicklung liegt auf der zentralen Innenstadt, der Zwickschen Siedlung, der Friedrich-Ebert-Wiese sowie den Standorten für Sport, Kultur und Freizeit.

Auch die zukunftsähige Gewerbegebietsentwicklung ist für die Stadtentwicklung bedeutungsvoll. Die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebiets entspricht dem städtebaulichen Entwicklungskonzept hinsichtlich einer zukunftsähigen Gewerbegebietsentwicklung. [13]

Alle weiteren Gewerbegebiete sind mit einer Gesamtgröße von max. bis zu 6,0 ha eher klein und zudem entweder vollständig oder sehr weitgehend ausgelastet. Eine oder mehrere Großansiedlungen lassen diese Restflächen nicht zu. Aus diesem Grund ist die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebiets zur Flächenvorsorgen und zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze strukturell notwendig.

5.6 Flächennutzungsplan der Stadt Taucha

Die Stadt Taucha verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP). Der rechtsverbindlich bzw. wirksame FNP ist die 3. Änderung, genehmigt am 27.02.2025 und bekannt gemacht am 31.03.2025.

Im Regionalplan Leipzig-WestSachsen ist die Fläche als Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe dargestellt (siehe Kap. 5.2). Mit der Übernahme in den FNP der Stadt Taucha erfolgt dahingehend eine inhaltliche Anpassung. Das Ziel Z 2.3.1.8. im Regionalplan „Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe Merkwitz“ dient der Stärkung des Automobil- und Zuliefererstandortes Leipzig.

Zum Schutz des Ortsteiles Merkwitz der Stadt Taucha vor Lärmimmissionen infolge der künftigen industriellen oder gewerblichen Nutzung müssen im nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanverfahren für den Standort entsprechende Maßnahmen untersucht und bei Erfordernis festgesetzt werden.

Das GI/GE Merkwitz unter Berücksichtigung des Regionalen Grünzuges ist im Flächennutzungsplan der Stadt Taucha dargestellt (siehe **Abbildung 4**)

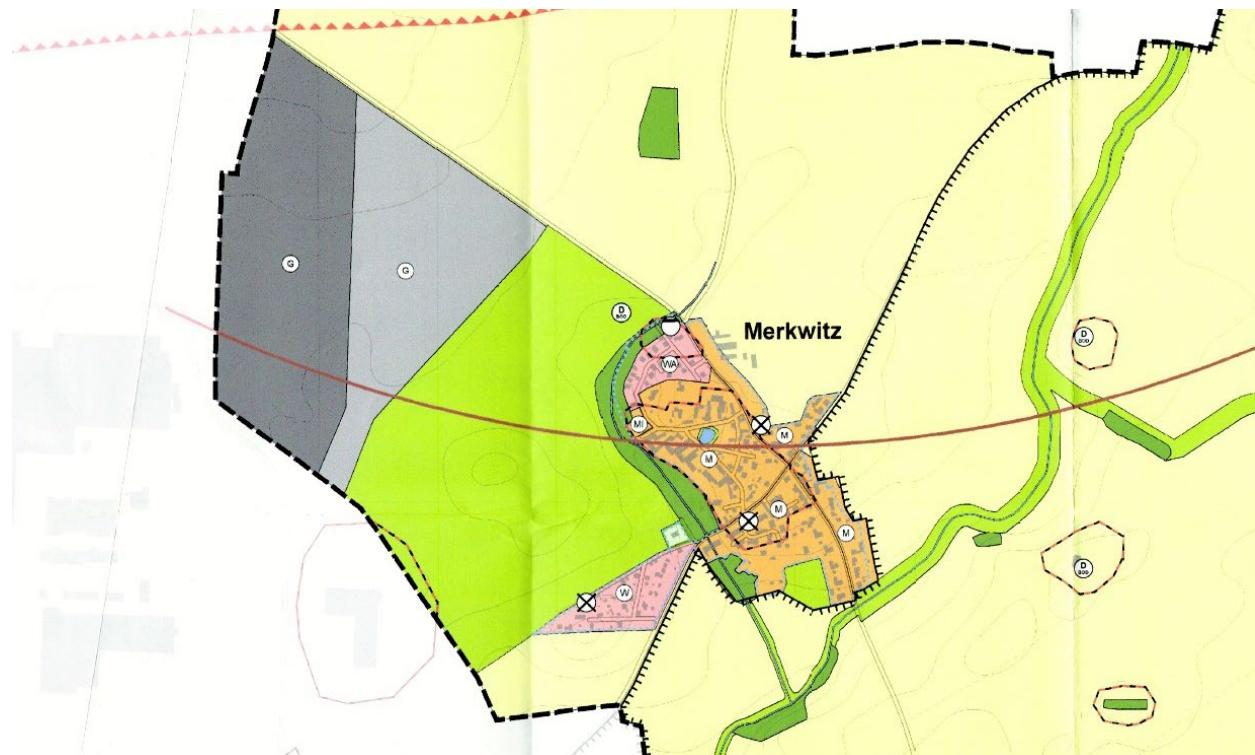


Abbildung 4: Auszug 3. Änderung des FNP der Stadt Taucha, 03/2025, maßstabslos © Stadt Taucha

5.7 Weitere Grundlagen

5.7.1 Machbarkeitsstudie Industriegebiet Merkwitz

Im Rahmen einer interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung wurde 2011 eine Machbarkeitsstudie erstellt. [11] Der damalige Anlass stellt die hervorragende vorhandene überregionale Infrastruktur in Verbindung mit den in den letzten Jahren erfolgten Industrie- und Gewerbeansiedlungen dar. Beispielsweise seien die Ansiedlungen der Automobilhersteller Porsche und BMW genannt.

In unmittelbarer Nähe liegt der Flughafen Leipzig/Halle mit dem DHL-Frachtzentrum, welche beide über die vorhandene leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur auf kurzem Wege erreicht werden können.

Untersuchungsschwerpunkte der Machbarkeitsstudie waren die Teilbereiche „Ausgangssituation und Bestandsanalyse“ und „Strukturierung des Gebietes / Flächenbildung“. Im Anschluss daran konnten aus der Bestandserfassung die planerischen Restriktionen abgeleitet werden. Abschließend erfolgte eine zusammenfassende Beschreibung mit Bewertung der Machbarkeit des Industrie- und Gewerbegebietes unter Berücksichtigung aller betrachteten planerischen Belange, eine Variantenbetrachtung sowie auf mögliche Maßnahmen zur verkehrlichen und technischen Erschließung.

5.7.2 Benachbarte rechtskräftige Bebauungspläne



Abbildung 5: Angrenzende Bebauungspläne, maßstabslos © RAPIS

Legende

blau strichlierte Linie: Geltungsbereich Bebauungsplan GI/GE Merkwitz
violette Linie: Gemarkungsgrenze Taucha - Leipzig

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

Stadt Taucha:

- » Bebauungsplan Nr. 25 Wohngebiet Merkwitz-Nord an der Seegeritzer Straße,
- » Bebauungsplan Nr. 29 Allgemeines Wohngebiet Merkwitz an der Mühle.

Stadt Leipzig:

- » Bebauungsplan Nr. 750 Industriepark Nord - Leipzig-Plaußig,
- » Bebauungsplan E-10 Wohnpark Residenz in Hohenheida.

6 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

6.1 Ortsbeschreibung, Topografie, bestehende Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet wird aktuell ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als großer Ackerschlag genutzt. Die Flächen im Plangebiet liegen im Acker-Feldblock AL-207-291438 sowie im Grünland-Feldblock GL-171-291439. Es bestehen Pachtverträge. Überwiegend ist die Fläche im Grundbesitz der Stadt Leipzig.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein kleines Feldgehölz (50 x 70 m) an der Seegeritzer Landstraße. Das Gehölz ist von einem Maschendrahtzaun umgeben und derzeit nicht öffentlich zugänglich. Die Einfriedung ist an zahlreichen Stellen niedergekommen oder eingerissen. Das Grundstück wurde in früheren Zeiten als Funkanlage genutzt, worauf Reste bzw. Ruinen kleinerer baulicher Anlagen hinweisen. Es liegt somit eine zulässige Nutzung vor, die auf keinen Waldcharakter schließen lässt. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich als Gartenparzelle genutzt und vor Jahren aufgegeben. Im Süden des Plangebietes ist Grünland zu finden, welches teilweise als Pferdekoppel genutzt wird (ca. 5 ha).

Im Norden des Geltungsbereiches verläuft die Seegeritzer Straße, welche teilweise in das Plangebiet mit aufgenommen wurde. Hier handelt es sich um Verbindungstraße von ca. 5,40 m Breite im Mittel, welche den Ortsteil Merkwitz im Südosten des Plangebietes mit dem Ortsteil Hohenheida der Stadt Leipzig im Nordwesten verbindet. Die Straße verfügt über keinen Geh- und Radweg.

Als weitere verkehrliche Anbindung ist die BMW-Allee im Südwesten des Plangebietes auf dem Hoheitsgebiet der Stadt Leipzig zu nennen. Die Erschließung führt als kreisförmige Erschließung um das bestehende BMW-Werk und verfügt über eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn A 14 (Anschlussstelle Leipzig-Messegelände).

Der südöstlich an das Plangebiet angrenzende Ortsteil Merkwitz hat sich strukturell und städtebaulich als Haufendorf entlang der Seegeritzer Straße entwickelt. Es wurde im Jahr 1992 zur Stadt Taucha eingegliedert. Es befindet sich westlich zum Plangebiet angrenzend ein Gehölzbestand zur optischen Abschirmung und Eingrünung des westlich liegenden BMW-Werk. Dieser hat sich zu Wald nach SächsWaldG entwickelt. Im Gehölzbestand verläuft der Merkwitzer Bach, welcher in Richtung Hasen graben im Süden verläuft. Südwestlich um den bestehenden Gehölzbestand verläuft ein Fußweg, welcher zur Naherholung genutzt wird. Im Südwesten vom Ortsteil Merkwitz befinden sich mehrere Wochenendhäuser, welche die Stadt Taucha mittels Bebauungsplan zu einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt (BPL Nr. 29) hat. Die Entfernung zwischen dem geplanten Industrie- und Gewerbegebiet und der Ortslage Merkwitz beträgt ca. 300 m.

Nordwestlich des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes liegt der Ortsteil Hohenheida der Stadt Leipzig. Die Entfernung vom Rand der Gewerbefläche zur Ortslage beträgt mehr als 400 m. Der im Süden gelegene Ortsteil Plaußig (Stadt Leipzig) liegt mehr als 1.000 m von dem geplanten Industrie- und Gewerbegebiet entfernt.

Das Plangebiet ist schwach in Richtung Süden geneigt. Am nördlichsten Rand wird eine Höhe von 135 m ü. NHN erreicht. Von hier aus fällt das Relief nach Süden ab und erreicht seinen tiefsten Punkt am südlichen Rand bei rund 125 m ü. NHN. Im südlichen Bereich ist eine schwache Kuppe ausgebildet, das Gelände steigt hier nochmal auf rund 132 m ü. NHN an.

Landschaftlich prägt die sich südlich befindende Parthe das Plangebiet. Die Partheaue befindet sich in der naturräumlichen Einheit des Leipziger Landes innerhalb der Leipziger Tieflandsbucht. Es ist mit dem Taucha-Eilenburger Endmoränengebiet und dem Naunhofer Land Bestandteil der Sandlöß-Ackerebenen-Landschaften und mit dem Mulde-Porphyrhügelland Bestandteil der Porphyrhügellandschaften Westsachsens. Das schwach reliefierte Gebiet wird vorwiegend durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Lößflächen und eine daraus resultierende sehr starke Waldarmut gekennzeichnet. Der Landschaftsraum ist durch unmittelbar angrenzende urbane Bereiche stark überprägt. Kleinflächig ausgebildete Baumgruppen, wie das beschrieben Feldgehölz, Magerrasen und Gewässer strukturieren die Landschaft.

6.2 Baugrund- und Gründungsverhältnisse

Zur Beurteilung des Standorts wurde ein Baugrundgutachten im Hinblick auf die Bebaubarkeit, die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser sowie zur Erarbeitung von Empfehlungen zur zukünftigen Entwässerung beauftragt. Es folgt eine Zusammenfassung der Auswertung der Erkundungsergebnisse, Versickerungsbewertung, Festlegung von Bodenkennwerten und Homogenbereichen sowie allgemeiner Empfehlungen. [15] Weitere Informationen sind dem Gutachten zu entnehmen. Schlussfolgerungen sind im Gutachten zum Niederschlagswassermanagement (siehe Kap. 8.3.6) als auch dem Grünordnungsplan und Umweltbericht (siehe Anhang A-II) zu finden.

6.2.1 Allgemeine geologische Verhältnisse und Baugrund

Regionalgeologisch befindet sich der Planungsbereich im Sächsischen Tertiärgebiet.

Unter dem Ober-/Mutterboden stehen im planungsrelevanten Baugrubenbereich gut tragfähige Schmelzwassersande/-kiese der Saale-Kaltzeit sowie tragfähige Geschiebemergel/-lehme (Grundmoräne, unterer Teilverstoß = Bruckdorfer Vorstoß, Saale-Kaltzeit) an. Im Osten/Südosten tangiert die Aue des Merkwitzer Baches den Planungsbereich. Der geologische Untergrund besteht hier aus holozänen, gering-tragfähigem Auelehm (Sand, Kies, Schluff der kleinen Täler, einschließlich "Wiesenlehm"). Unter den holozänen und pleistozänen Sedimenten folgen tertiäre Sedimente aus Schluffen, Tonen, Feinsanden und Braunkohle.

Der natürliche geologische Untergrund ist im Plangebiet vermutlich kaum anthropogen durch Bebauung, Verkehrswege u.ä. verändert worden.

Nach Auswertung des örtlich verfügbaren Datenbestandes zu den geologisch/ hydrogeologischen Verhältnissen im Planungsgebiet (v.a. Schichtenverzeichnisse und Grundwasserstandsdaten aus Archivbohrungen) stehen in den für die Versickerung vorgesehenen Flächen sehr unterschiedlich versickerungsfähige Sedimente an. Dabei handelt es sich um hydraulisch gering durchlässigen Geschiebemergel und Schmelzwassersande, welche mitunter Einschaltungen von Geschiebemergel aufweisen. Der Geschiebemergel unterliegt hinsichtlich Verbreitung und Mächtigkeit sehr kleinräumigen Schwankungen, wobei in den vorliegenden Archivbohrungen nur vergleichsweise geringe Mächtigkeiten des oberflächennahen Geschiebemergels dokumentiert wurden, sofern ausgebildet meist unter 2 m. [24]

6.2.2 Schichtenbeschreibung und hydrogeologische Verhältnisse

Die Kleinrammbohrungen im Rahmen des Gutachtens erkundeten bis 8,0 m u. Geländeoberkante (GOK) folgendes Schichtenmodell:

- » **Schicht 1** Oberboden, fein- bis mittelsandiger Schluff, durchwurzelt, mit humosen Anteilen, lokal wechselnder Sandanteil (locker gelagert), sonst überwiegend weich bis steifplastische Konsistenz, braungrau, angetroffene Mächtigkeit 0,30 bis 0,40 m
- » **Schicht 2** Glaziale Lockergesteine (Pleistozän)
- » **Schicht 2a** Geschiebelehm, (stark) sandiger, schwach toniger Schluff, lokal geringmächtige Mittelsand-Linsen partienweise Ton-Schluff-Gemenge (BS 8/24) angetroffen in steifplastischer Konsistenz bzw. mitteldichter Lagerung, braun bis braunbeige, orange, Schichtunterkante lokal nicht durchteuft, angetroffene Mächtigkeit ca. 1,45 m bis >8,00 m.
- » **Schicht 2b** Geschiebesand, (schwach) grobsandiger, schwach feinsandiger Mittelsand mit kiesigen und schluffigen Anteilen, nur erkundet in BS 3, 4 und 7, angetroffen in mitteldichter Lagerung, hellbraun bis beigebrun, Mächtigkeit 0,60 m bis 6,20 m, auch in Wechsellagerung bzw. linsenartig eingeschaltet in Schicht 2a, Schichtunterkante lokal nicht erkundet
- » **Schicht 3** Geschiebemergel, nur lokal erkundet, sandiger und toniger Schluff, steifplastische bis halbfeste Konsistenz, dunkelgrau, angetroffene Mächtigkeit 0,20 bis 1,40 m, Schichtunterkante lokal nicht durchteuft

Während der Erkundungsarbeiten wurde in Oberflächennähe kein Wasser angetroffen. Innerhalb des Geschiebelehms/ -sandes (Schicht 2a/b) wurde vereinzelt Schichtwasser ab ca. 4,50 bzw. 6,40 m u. GOK erkundet.

Saison- und niederschlagsabhängig ist jedoch mit oberflächennahen Staunässebildungen und tiefen-unabhängigen Sicker-/ Schichtwasserzutritten zu rechnen. Entsprechend den Angaben liegt der Grundwasserflurabstand bei 12 - 14 m u. GOK (Ganglinie bei 116 - 117 m NHN).

Gesicherte Aussagen zur Grundwasserdynamik sind aufgrund des Fehlens eines Grundwassermessstellennetzes nicht möglich. Anhand der Isolinienverläufe ist von einer nordwest-gerichteten Grundwasserfließrichtung auszugehen.

Der Standort liegt außerhalb von hochwasser- und überschwemmungsgefährdeten Gebieten (HQ 200/300). Der nächstgelegene Vorfluter (Hasengraben) liegt südöstlich des Standortes in etwa 1,0 km Entfernung. Die Parthe im Süden ist ca. 2,8 km vom Standort entfernt. [15]

6.2.3 Tragfähigkeitsbeurteilung und allgemeine Gründungshinweise

Der Oberboden ist als direkte Gründungsunterlage für evtl. geplante Bauwerke als nicht ausreichend tragfähig zu beurteilen. Gleiches gilt für aufgeweichte und aufgelockerte Bereiche der Schichten 2a und 2b.

Die Schichten 2a und 2b sind bei mindestens steifplastischer Konsistenz bzw. mindestens mitteldichter Lagerung in Verbindung mit gründungstechnischen Maßnahmen (u. a. Polster, Fundamente) als prinzipiell ausreichend tragfähig für Bauwerke zu bewerten. Diese Einschätzung ist je nach Bauwerkstyp, insbesondere unter der Beachtung des Lasteintrages sowie der standort- und baugrundabhängigen Bauweise, zu konkretisieren.

Planungsinformationen bezüglich Bauwerksgründungen (u. a. Baustandorte, Fundamentgeometrie, abzutragende Lasten, Beeinflussung benachbarter Bauwerke) liegen derzeit nicht vor. Dementsprechend können Gründungsempfehlungen erst nach Vorlage von planerischen Vorgaben für konkrete Baustandorte in Verbindung mit Detailerkundungen erarbeitet werden. Orientierend sind Neugründung über eine konventionelle Flachgründung im tragfähigen Baugrund (Schicht 2a oder 2b) möglich.

Bei großflächigen Bauwerken (bspw. Hallen) sind lokale Wechsel der Baugrundverhältnisse und Bodeneigenschaften, die das Setzungsverhalten maßgebend beeinflussen können, zu beachten.

Geplante Verkehrsflächen sind nach den Kriterien der RStO 12 in Abhängigkeit der zu wählenden Bauweise und Verkehrsbelastung sowie der beschriebenen Bodeneigenschaften (u. a. starke Wasser- und Frostempfindlichkeit, Standortfaktoren) zu bewerten. Das Baugebiet befindet sich in der Frosteinwirkungszone II. Eine frostfreie Einbindung der Gründungselemente von mindestens 1,0 m unter endgültiger und umlaufender Geländeoberkante ist zu gewährleisten. [15]

6.2.4 Bautechnische Hinweise

Aushubsohlen sind mit glatter Schneide herzustellen und nicht zu befahren. Tiefer reichende, nicht tragfähige Bereiche sind zusätzlich zu ersetzen (Bodenaustausch) bzw. mit den Fundamenten zu durchfahren. Im Baufeld ggf. vorhandene Fundamente von Altbebauungen sind vollständig aus dem Gründungsbereich zu entfernen. Gleiches gilt für unterirdische Leitungen, welche fachgerecht zu sichern bzw. umzuverlegen sind.

Unbelastete Wände von Baugruben und Leitungsgräben können nach der DIN 4124 bis zu einer Tiefe von 1,25 m senkrecht angelegt werden.

Der Oberboden (Schicht 1) ist nach den Grundsätzen des Landschaftsbaues (DIN 18915) zu behandeln, gesondert zu lagern und nur für vegetationstechnische Zwecke vorzusehen. Anfallende Aushubmassen (Schicht 2 und 3) sind nicht für den Einbau in geotechnisch belastete Bereiche geeignet.

Bei den Erkundungsarbeiten (07/2024) wurde im Untersuchungsgebiet erst ab ca. 4,6 m u. GOK unterirdisches Wasser angetroffen. Jedoch ist mit witterungsbedingten oberflächennahen Sicker- Schichtwasserzutritten sowie bauzeitlichen Wasserspiegelschwankungen zu rechnen.

Alle in den Baugruben anfallenden Wässer sind mittels offener Wasserhaltung (ggf. mehrere Pumpensümpfe und vorauselend) gezielt zu fassen und schadlos abzuleiten.

Aufgrund der flächenhaften Verbreitung gering durchlässiger Schichten (2a), die bereits oberflächennah anstehen, wird der Bemessungswasserstand (BWS) vorerst baugrund- und standortabhängig auf derzeitiges GOK-Niveau bis 0,5 m u. derzeitiger GOK festgelegt.

6.2.5 Versickerungsfähigkeit des Baugrundes

An den vorgegebenen Aufschlusspunkten wurden laborativ für die erkundeten Schluff- und Sandschichten, die den Teufenbereich zwischen 1,0 und 5,0 m repräsentieren, durch **Korngrößenbestimmungen** nach DIN EN ISO 17892-4 Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f) ermittelt. Zusätzlich wurde an den Aufschlussstandorten (V 5/24, V 6/24) Feldmessungen in Form von Infiltrationsversuchen als open-end-test nach DIN EN ISO 22282-1 und 22282-2 mit fallender Druckhöhe im anstehenden Geschiebelehm (Schicht 2a) durchgeführt. Die Auswertung erfolgt nach dem Verfahren mit Geschwindigkeitskurve gem. DIN EN ISO 22282-2. Da in den ersten 15 - 30 min eine gewisse Vorsättigung des Bodens stattfindet und erst danach die Infiltrationsrate näherungsweise stetig wird, werden für die Ermittlung des k_f -Wertes die letzten drei Werte der Messreihe maßgebend herangezogen.

Daraus ergeben sich für eine Dimensionierung von Versickerungsanlagen kennzeichnende Bemessungs- k_f -Werte für den Geschiebelehm (Schicht 2a) zwischen $9,52 \cdot 10^{-7}$ und $6,8 \cdot 10^{-9}$ m/s, für den Geschiebesand (Schicht 2b) zwischen $1,5 \cdot 10^{-4}$ und $5,9 \cdot 10^{-5}$ m/s, was einem breit gefächerten Wertebereich entspricht. Eine Standortversickerung ist nach DWA-A 138 im Bereich eines Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes k_f von $1,0 \cdot 10^{-3}$ bis $1,0 \cdot 10^{-6}$ m/s zulässig.

Aufgrund der so ermittelten Wasserdurchlässigkeit ist eine Versickerung innerhalb des natürlich anstehenden Geschiebesandes (Schicht 2b) nach DWA-A 138 standortabhängig möglich. Ein Versickerung innerhalb des Geschiebelehms (Schicht 2a) kann bedingt möglich sein (in Abhängigkeit des Sandanteils), nach den vorliegenden Werten ist eine Versickerung innerhalb dieser Böden an den vorgegebenen Standorten jedoch nicht möglich.

Im Norden ist eine Versickerung nach DWA-A 138 aufgrund zu geringer Bemessungs-kf-Werte ($< 10^{-6}$ m/s) nicht möglich. Die weiteren Flächen kennzeichnen nach DIN 18130 ausreichend durchlässige Untergrundschichten. In den gelbgefärbten Abschnitten ist eine Versickerung jedoch nur eingeschränkt möglich, da sich die ermittelten Durchlässigkeiten an der nach DWA-A 138 vorgegebenen unteren kf-Wertgrenze bewegen.

Innerhalb der grüngefärbten Flächen der wurden höhere Sickerraten ermittelt, was einen geringeren Flächenbedarf hinsichtlich einer möglichen Versickerungsanlage gegenüber der gelbgefärbten Grundstücksabschnitte bedeutet (bessere Standorteignung – Kostenreduzierung aufgrund klein-flächigerer Versickerungsanlagen).

Die weitmaschig ausgeführten punktuellen Feldversuche bilden aus baugrundtechnischer Sicht eine erste Orientierung hinsichtlich einer Standortversickerung. Allgemein betrachtet, repräsentieren die ermittelten kf-Werte – insbesondere im nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksbereich – geringe Wasserdurchlässigkeiten an den Erkundungsstandorten, die sich unterhalb der nach DWA-A 138 zulässigen unteren Durchlässigkeitsgrenze von 10-6 m/s bewegen. Im Zuge der weiteren Planung sind an potenziellen Versickerungsstandorten zusätzliche Erkundungen und Bewertungen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeiten des Untergrundes in Bezug auf eine fachgerechte Dimensionierung von Versickerungsanlagen vorzusehen (Planungssicherheit, Mehraufwand).

6.3 Technische Infrastruktur Bestand

6.3.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich derzeit nicht erschlossen. Es liegen jedoch kommunale Straßen am Plangebiet an:

- » Im **Norden**: Seegeritzer Straße, führt von K 6529 in Richtung Südosten zur Hauptstraße und dann über Seegeritz in die Kernstadt Taucha,
- » im **Süden**: Merkwitzer Landstraße (wird zu An der Mühle Merkwitz, Alte Salzstraße), führt von Südwesten Stadtteil Plaußig-Portitz in Richtung OT Merkwitz und mündet in Seegeritzer Straße,
- » im **Westen**: BMW-Allee, beginnt bei Anschlussstelle Leipzig Messegelände der BAB 14, führt U-förmig westlich, südlich und nördlich entlang bestehendem BMW-Werk herum und endet nordöstlich des Stadtteils Portitz-Plaußig, hat Abzweigungen in Richtung Bundesstraße 2 sowie Hohenheida (Alte Seehausener Straße).

Es wurde ein Verkehrsgutachten angefertigt, welches den Nordraum Leipzigs betrachtet. Relevante Aussagen direkt zum Plangebiet werden übernommen.

Erreichbarkeit des ÖPNV

Das Plangebiet ist derzeit über die auf der BMW-Allee verkehrenden und durch die Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH betriebenen Buslinien

- » 82 (S-Bf. Messe <> BMW <> Plaußig <> Thekla)
- » 84 (Hauptbahnhof <> S-Bf. Messe <> BMW <> Plaußig <> Mockau, Post)

über die Haltestelle „BMW-Allee/Presswerk“ und „Future Electronics“ an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die Linie 82 verkehrt in der Hauptverkehrszeit im 60 Minuten-Takt, die Linie 84 im 30-Minuten-Takt.

Des Weiteren wird das Planungsgebiet auf der östlichen Seite über die auf der Seegeritzer Straße verkehrende Buslinie

» 176 (S-Bf. Taucha <> Merkwitz <> Gottscheina <> Hohenheida <> Seehausen)

über die Haltestelle „Merkwitz“ erschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen haben eine Luftlinienentfernung zwischen den Haltestellen und dem Mittelpunkt des Plangebiets von ca. 700 m. Damit decken die vorhandenen Haltestellen die Erreichbarkeit des Plangebietes nicht ab. Die Haltestellen der Linien 86 und 176 (Hohenheida, Am Anger und Merkwitz) sind noch weiter entfernt.

Der nächstgelegene Bahnhof zum Plangebiet ist der Bahnhof Pönnitz (bei Leipzig). Der Bahnhof wird durch die S-Bahn-Linie 4 (Torgau – Markkleeberg-Gaschwitz) in der Hauptverkehrszeit in einem 30-Minuten-Takt bedient. Die Luftlinienentfernung zwischen dem S-Bahnhof Pönnitz (bei Leipzig) und dem BPL Nr. 70 beträgt ca. 3,8 km. Damit liegt der Bahnhof in keiner fußläufigen Entfernung, jedoch für eine Kombination mit dem Fahrrad ist die Entfernung geeignet. [17]

Das Plangebiet ist mit dem ÖPNV ist derzeit nicht angebunden.

Fuß und Radverkehr

Die Anbindung des Plangebiets im Fuß- und Radverkehr ist über die Straße An der Mühle Merkwitz südöstlich des BPL als auch über die Seegeritzer Straße nördlich gegeben.

Die Erreichbarkeit bis zum Plangebiet mit dem Rad ist über den Radweg parallel, welcher parallel zur BMW-Allee verläuft, gewährleistet. [17]

Verkehrssituation in der Ortslage Merkwitz

Merkwitz ist ein Ortsteil der Stadt Taucha und hat ca. 400 Einwohner. Die durch den Ort verlaufende Seegeritzer Straße weist in der Regel eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/ h auf.

Eine Ausnahme bildet der Abschnitt Seegeritzer Straße zwischen Am Ring und Thomas-Müntzer-Weg mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/ h. Es sind keine Fahrbahnmarkierungen vorhanden.

Im Rahmen des Projektes „Umbau barrierefreier Dorfmittelpunkt Merkwitz“ wurde der Bereich der Ortsmitte saniert, die Bushaltestelle Merkwitz und deren Zuwegungen barrierefrei errichtet. Die sich an den sanierten Bereich anschließenden Straßenabschnitte der Seegeritzer Straße als auch der Alten Salzstraße sind sanierungsbedürftig. [17]

6.3.2 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist medientechnisch derzeit nicht erschlossen. In der BMW-Allee liegen jedoch alle notwenigen Leitungen zur medientechnischen Erschließung an.

6.4 Erfordernisse des Luftverkehrs

Aufgrund der Nähe zum Flughafen Leipzig/Halle wurde geprüft in wieweit das Plangebiet in die Anlagentenschutzbereiche des Verkehrsflughafens fällt. Diese Bereiche werden allgemein als „Anlagentenschutzbereiche“ bezeichnet, da sich Flugsicherungseinrichtungen dort befinden, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Gemäß des bestehenden Regionalplans Leipzig-WestSachsen (siehe Kap. 5.2) wird das Plangebiet in seinem nördlichen Bereich tangiert.

6.4.1 Bauschutzbereich

Zum Schutz von Flugplätzen sieht das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vor, dass Bauschutzbereiche eingerichtet werden können [5]. In diesen Bauschutzbereichen darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Luftverkehrsbehörde kein Bauwerk errichtet werden. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt außerhalb der Bauschutzbereiche. Dies bedeutet, dass keine eingeschränkten Bauhöhen über den Startbahnbezugspunkt festgesetzt werden müssen (siehe **Abbildung 6**).

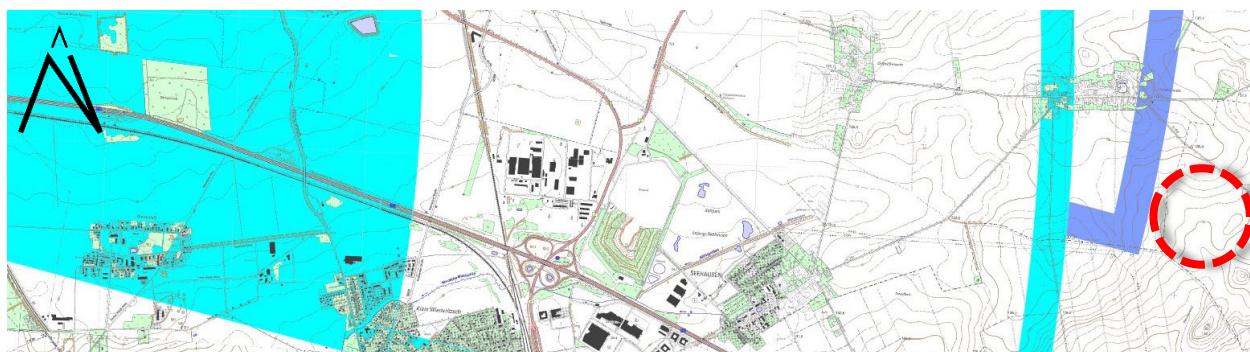


Abbildung 6 Bauschutzbereiche (blau: nördliche Anflugsektoren, türkis: südliche Anflugsektoren) des Flughafen Leipzig/Halle mit Plangebiet (rot schraffiert), Stand: 13.05.2014, maßstabslos © Flughafen Leipzig-Halle GmbH

6.4.2 Nachschutzgebiet und Siedlungsbeschränzungsbereiche

Der Verkehrsflughafen Leipzig-Halle fällt in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Verbesserung des Schutzes vor Fluglärm in der Umgebung von Flughäfen (FluLärmSchutzVerbG aus dem Jahr 2007). Durch die zusätzliche Ausweisung von Siedlungsbeschränzungsbereichen soll verhindert werden, dass Wohn- und andere schutzwürdige Bebauungen in der nahen Umgebung von Flugplätzen geplant und errichtet werden. [6]

Das Plangebiet liegt außerhalb der vorgeschriebenen Schutzzonen (siehe **Abbildung 7**).

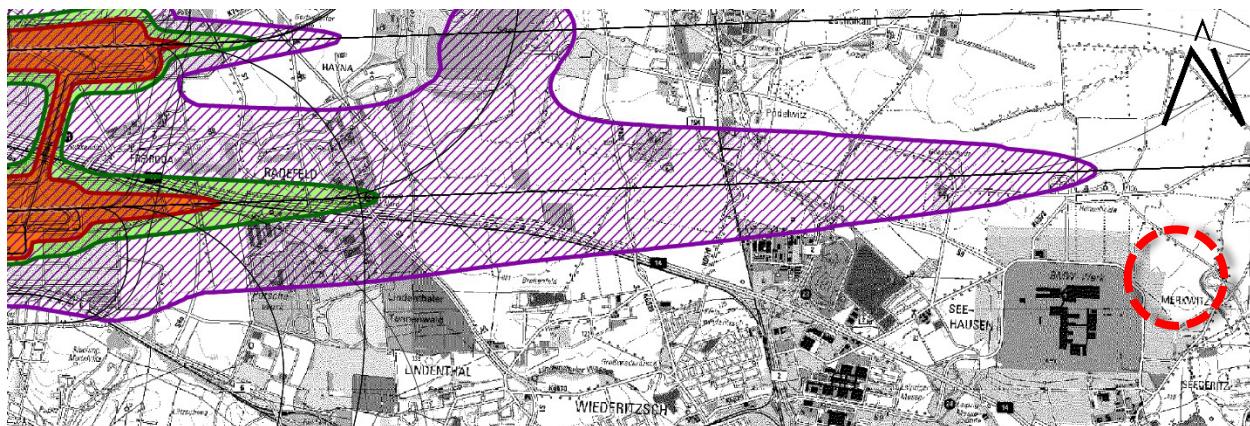


Abbildung 7 Nachschutzzone des Flughafen Leipzig/Halle mit Plangebiet (rot schraffiert), Stand: 25.10.2011, maßstabslos © Flughafen Leipzig-Halle GmbH

6.5 Störfallschutz

6.5.1 Seveso-III-Richtlinie und KAS-18

Die Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 Seveso-III-Richtlinie oder Störfall-Richtlinie genannt, ist eine EG-Richtlinie zur Verhütung schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung der Unfallfolgen. [7] Der KAS-18 ist ein Leitfaden, welcher Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung gibt. [8] Er nimmt Bezug auf Artikel 12 der Seveso-III-Richtlinie und enthält Abstandsempfehlungen und Bewertungsmethoden, um auf Planungsebene sicherzustellen, dass Flächen mit unverträglichen Nutzungen einander in einem angemessenen Abstand zugeordnet werden. Die Abstandsempfehlungen beziehen sich auf den Menschen als schützendes Objekt. Auf das Plangebiet sind Abstandsempfehlungen für Neuplanungen von Flächen für „Betriebsbereiche ohne Detailkenntnisse“ anzuwenden, da zum derzeitigen Stand keine Aussagen über eine spätere Nutzung bekannt sind.

6.5.2 Störfall-Betriebe im Umfeld des Plangebiets

Bei einer Ausweisung zum Industrie- und Gewerbegebiet sind an schutzwürdigen Nutzungen auch Gefährdungen zu verhindern, welche von Betrieben und Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, ausgehen. Festgesetzte Industriegebiete müssen in der Regel auf Grund ihrer Lage zu schützenswerten Nutzungen im Umfeld, zur Sicherung gesunder Lebensverhältnisse, nutzungsbezogen gegliedert bzw. dahingehend eingeschränkt werden. Dies gilt gleichermaßen für Ausschlüsse von Störfallbetrieben. Die Störfall-Verordnung (12. BImSchV) dient der Verhinderung von Störfällen und der Begrenzung von Störfallauswirkungen. Die 12. BImSchV findet Anwendung auf Betriebsbereiche, die aus genehmigungs- und nicht-genehmigungsbedürftigen Anlagen bestehen können.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich das BMW AG Werk Leipzig, die als Betriebsbereich der unteren Klasse in den Geltungsbereich der 12. BImSchV fällt. Bei Ansiedlung weiterer Betriebsbereiche bzw. Störfallbetriebe hat die zuständige Behörde gemäß § 15 der 12. BImSchV festzustellen, ob durch den Abstand zueinander und die vorhandenen gefährlichen Stoffe eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von Störfällen bestehen kann (Domino-Effekt). Für das Plangebiet Merkwitz ist nur ein Störfall-Eintrag relevant (siehe **Abbildung 8**), zu diesen ein Abstand von 200 m einzuhalten ist. Die Anlage befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,4 km Luftlinie zur Grenze des Plangebiets.

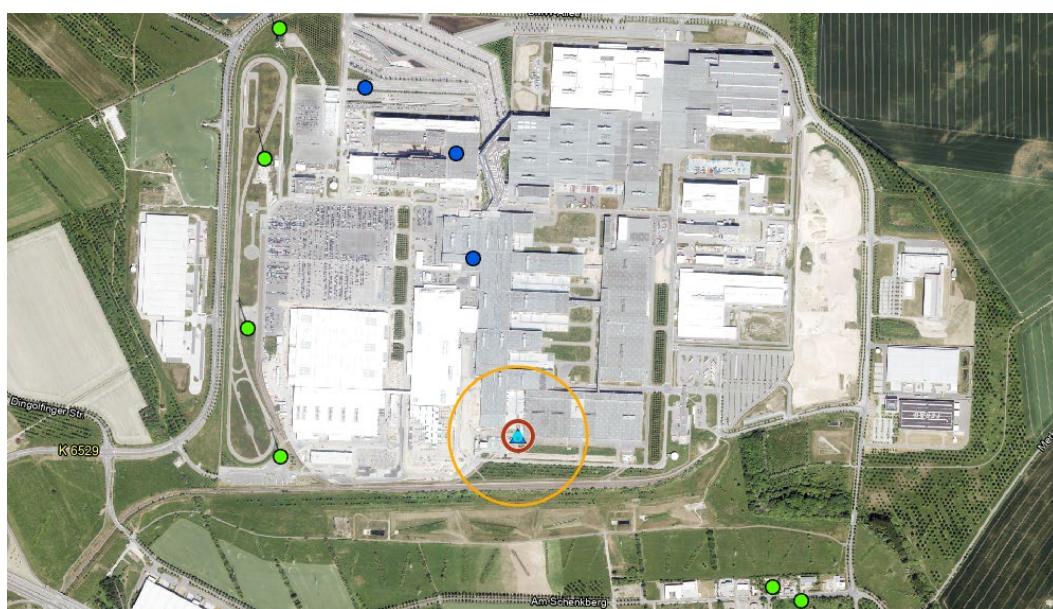


Abbildung 8 Störfall-Betriebe des BMW-Werks (rot umrandet), maßstabslos © Stadt Leipzig

6.6 Gerüche, Luftschadstoffe und Erschütterungen

Gerüche, Luftschadstoffe nach TA Luft und Erschütterungen, als zusätzliche Emissionen infolge einer Ansiedlung von geplanten Industrie- oder Gewerbebetrieben sind möglicherweise zu erwarten. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans wird davon ausgegangen, dass die anzusiedelnden Betriebe im Baugenehmigungsverfahren hinreichend im Rahmen einer Einzelfallprüfung – ggf. auch nach den Vorschriften des BImSchG – auf ihre Zulässigkeit untersucht werden.

6.7 Denkmalschutz

6.7.1 Baulicher Denkmalschutz

In der näheren Umgebung befinden sich folgende Kulturdenkmale im Sinne des § 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 35a, Flurstücke: 148/13 und 148/14 der Gemarkung Merkwitz (südlich des Geltungsbereiches)

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. Weitere Baudenkmale sind im Kern des Ortsteils Merkwitz vorhanden und werden auf der Planzeichnung dargestellt.

6.7.2 Archäologischer Denkmalschutz

Das Vorhabenareal ist Teil eines Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes. Folgende Kulturdenkmale sind dokumentiert:

- » 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:

- » 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 BPL (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden.
- » Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

7 Ergebnisse der Beteiligung

7.1 Voranhörung

Zur Festlegung des Untersuchungsrahmens sowie des Umfangs und Detaillierungsgrads des Umweltberichtes inklusive erforderlicher Untersuchungen und Gutachten wurde eine sogenannte „Voranhörung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Dabei wurden auch vorliegende Fachinformationen zur Bestands situation sowie Planungen und Restriktionen der Fachämter zusammengetragen. Der Erörterungstermin erfolgte am 12.06.2024 im Rathaus der Stadt Taucha.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 10.10.2024 bis 11.11.2024 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Tauchaer Stadtanzeiger bekannt gemacht (Amtsblatt der Stadt Taucha, 35. Jahrgang Nr. 10, vom 30.09.2024).

Zusätzlich zur Auslegung der Unterlagen fand am 23.10.2024 eine öffentliche Informationsveranstaltung für die Bürgerinnen und Bürger im „Merkwitzer Stübchen“ unter Moderation des Bürgermeisters der Stadt Taucha, mit Vertretern der Stadtverwaltung und des Planungsbüros statt.

Während der frühzeitigen Offenlage sind insgesamt 80 Einwendungen der Bürgerschaft eingegangen. Es erfolgten Äußerungen zu folgenden Sachverhalte.

Nutzungsspezifische Sachverhalte

- a) Versiegelung von Flächen / Verlust / Verschwendungen bzw. Vernichtung von wertvollen Ackerflächen

Stichworte:

- » Verlust von Anbauflächen z. B. in der Ukraine,
- » überall in der Welt suchen Wissenschaftler nach Möglichkeiten die wachsende Weltbevölkerung zu ernähren und hier wird sinnlos wertvolles Ackerland vernichtet
- » Vernichtung und Versiegelung von Ackerland und die Vernichtung wertvoller Ressourcen.
- » Angesichts internationaler Krisen und den Krieg in der Ukraine nimmt die Bedeutung des Erhalts wertvollen Bodenflächen weiter zu,
- » in Anhängigkeit von anderen Ländern begeben (Agrar Multis, Genprodukte, schlechte Qualität)
- » Entzug von Lebensraum der nachfolgenden Generationen
- » nur mit ausreichend Ackerflächen können die Landwirte unsere Ernährung in Zukunft gewährleisten
- » Dtl. sollte sich hinsichtlich der Versorgung der BürgerInnen unabhängiger von anderen machen
- » Taucha möchte klimaneutral sein und dann 60 ha Ackerboden vernichten
- » Nicht-Einhaltung der dt. Nachhaltigkeitsstrategie
- » Sachsen hat sich zum Ziel gesetzt die Vernichtung von Ackerland zu stoppen und den Flächenverbrauch auf 0 zu bringen
- » Aussagen von zuständigen Behörden zur Landwirtschaft gewünscht
- » Keine weitere Versiegelung fördern (Beispiel Entsiegelung wie in Leipzig)

- b) Verkehrsbelastung

Stichworte:

- » steigendes Verkehrsaufkommen und Überlastung (auch im Ortsteil Seegeritz)
- » zunehmender Schwerlast- und Individualverkehr, kommunale Straßen sind für diese Art Verkehrsbelastung nicht geeignet und ausgebaut. (Straßen sind in einem desolaten Zustand, Besserung aufgrund beschränkter, finanzieller Mittel Tauchas perspektivisch nicht in Sicht)
- » Hohes Verkehrsaufkommen durch die Nachbarschaft zu BMW, während der Bauphase und danach
- » keine oder nur stellenweise (beschädigt) Fuß- und Radwege und keine Straßenbeleuchtung, zu schmal für Kinderwagen, Rollatoren, Rollstuhlfahrer
- » Maßnahmen für beidseitige Fußwege, Markierungen innerorts, separate Radwege, Geschwindigkeitsbeschränkung
- » erhöhtes Unfallrisiko (auch für Radfahrer), fehlende Sicherheit (für Kinder) auf dem Weg zur Schule
- » mehr Verschmutzung durch Verkehr

- » verkehrliche Erschließung über BMW-Allee verhindert nicht Verkehr in alle Himmelsrichtungen
- » Straßen sind beschädigt durch Schwerverkehr
- » Maßnahmen wie 30er Zonen, Rotblitzer, Verkehrskontrollen
- » verkehrlich gerechnete Computermodelle und Realität sehen anders aus
- » starke verkehrliche Belastung bei Schichtwechsel bei BMW
- » generelle Verschlechterung des Straßennetzes
- » Sind die Werte der Dauermessstellen Kfz der Stadt Leipzig berücksichtigt?
- » Prüfung des bestehenden Verkehrsgutachtens, keine Aussagen zur Verkehrsmehrbelastung
- » Möglichkeiten zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und bessere Lenkung der Verkehrsströme sowie bessere Anbindung an der ÖPNV
- » Verbesserungen der Infrastruktur führen zu vielen Bauarbeiten, Straßenlärm, Abnutzung und Verschmutzung der Straßen und unermesslichen Kosten
- » Infrastruktur ist für viele Baustellen, die es die letzten Jahre gab, nicht ausgelegt

- c) Industrie im Einklang mit Landwirtschaft zur regionalen Versorgung
d) vorhandene Flächenressourcen nutzen Gewerbegebiet in Merkwitz

Stichworte:

- » BMW hat selber noch genügend bereits erschlossene und ungenutzte Flächen in und um das Plaußer Gewerbegebiet – diese sind zuerst zu nutzen, siehe 12ha innerhalb des BMW-Rings,
- » es gibt im Süden sofort nutzbare freie Gewerbegebiete im Stadtgebiet Taucha – sollte geprüft werden
- » freie Flächen im "Gewerbepark Nord" sind noch nicht voll ausgeschöpft
- » Neue Logistikzentren sollen im bestehenden BMW Werk auf vorhandenen Flächen erstellt werden,
- » Alternativen wie ungenutzte Gewerbe- oder Industriebrachen prüfen

- e) kein Industrie- und Gewerbegebiet in Merkwitz

Stichworte:

- » Ein Industriegebiet ist nicht zeitgemäß, Deindustrialisierung, Investoren wollen nur Fördermittel abgreifen und verschwinden wieder
- » Automobilindustrie und Zuliefererindustrie anzusiedeln, ist nicht zeitgemäß, Wegfall/Stellenabbau von Arbeitsplätzen in Automobilindustrie durch Umsatzeinbrüche, sinkende Absatzzahlen und angekündigte Werksschließungen
- » Politische und wirtschaftliche Situation in Dtl. schwierig
- » In Fabriken wird alles herunter gefahren, Handelsbetriebe melden Insolvenzen an
- » Flächenversiegelungen sind nicht zeitgemäß

- f) Lastenfahrrad-Fabrik ist die Zukunft für Deutschland

- g) Arbeitsplätze

Stichworte:

- » Gebiet zieht zu viele Arbeitskräfte an
- » Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen nicht notwendig.
- » In fast allen Branchen Deutschlands werden Fachkräfte gesucht. Stellen können nicht besetzt werden
- » Argument „Arbeitsplätze für die Region“ ist falsch - klimaschädliche Anreise, hohes Verkehrsaufkommen, beschädigte und teure Straßen, wenn man Arbeitsplätze schaffen/erhalten möchte, muss man Landwirtschaft beibehalten
- » Vermutung von niedriger Arbeitslosenzahl, daher schwierige Besetzung von Arbeitsplätzen
- » Niveau der Arbeitenden bei BMW scheint niedrig zu sein
- » Interner Wettbewerb zwischen BMW, Amazon, DHL – werben sich gegenseitig Mitarbeitende ab

- h) Existenzgrundlage der Landwirtschaftsbetriebe sichern

Stichworte:

- » Verlust von Existenzgrundlage der Landwirtschaftsbetriebe
- » Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen durch Flächentausch
- » Erhalt des Landwirtschaftsbetriebes Böhme durch Flächentausch mit der Stadt Leipzig von großer Bedeutung zur Fortführung der landwirtschaftlichen Tätigkeiten
- » Erhalt des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes durch Flächentausch mit der Stadt Leipzig von großer Bedeutung zur Fortführung der landwirtschaftlichen Tätigkeiten
- » bitte um Unterstützung beim Flächentausch durch das LRA, Amt für ländliche Neuordnung,
- » Tausch mit der Stadt Leipzig: als Eigentümer der Flurstücke 199/1 und 141 (Teile zum alten Dorfrand hin) gegen Flurstücke 92 und 52 es handelt sich um ca. 5,5 ha, Flächentausch Ackerland gegen Ackerland, 1 zu 1
- » Fortführung des denkmalgeschützten Bauernhofs mit Ackerland und Tieren

- i) Fehlender Brandschutz, bei Entwicklung eines Batteriewerks bedenklich

- j) Stadt Leipzig lässt ihre Ackerflächen nur noch ökologisch bewirtschaften und will im Raum Taucha wertvolles Ackerland versiegeln

Umweltspezifische Sachverhalte / Umweltbelange

a) Lärmbelastung

Stichworte:

- » zusätzlicher Lärm zu DHL, Flugverkehr (auch nachts), Autobahn und des BMW-Werk befürchtet durch Verkehr, durch Windräder, durch neue Industrieanlagen und deren Betrieb, durch Bauphase
- » verhindert einen erholsamen Schlaf, kein Schlafen bei offenen Fenster, Lärm bis 100 dB
- » nächtliche Ruhestörung (besonders für Kinder) durch erhöhten Lärmpegel
- » Kinder erschrecken sich vor lauten Geräuschen
- » Zumutung für die Bürger, die die Ruhe in Taucha Merkowitz suchen
- » Recht auf Ruhe

b) Gesundheitsgefährdung

Stichworte:

- » durch höhere Immissionswerte
- » Angst vor Gesundheitsstörungen
- » wenig Erholungswerte
- » Stadt Leipzig hat Masterplan für gesundheitsfördernde Umwelt- und Lebensverhältnisse und (Erhalt der biologischen Vielfalt) erstellt
- » Atemwegserkrankungen, Allergien
- » Schlafstörungen, Tinnitus, Schlafstörungen, Bluthochdruck
- » Wohlbefinden und Gesundheit der ansässigen Bevölkerung wird beeinträchtigt

c) Luftverschmutzung:

Stichworte:

- » Schadstoffbelastung, Abgase durch mehr Verkehr
- » schlechtere Luftqualität für Mensch und Tier,
- » Staubemissionen durch industrielle Aktivitäten
- » Hauptwindrichtung vor der Ortslage

d) Lichtverschmutzung

Stichworte:

- » durch künstliche Lichtquellen
- » keine Sterne beobachten mehr möglich
- » Beeinträchtigung der natürlichen Dunkelheit
- » Blendungen durch geplante PV-Anlagen
- » Absenkung des Lichts nachts wünschenswert

e) Boden

Stichworte:

- » Verschmutzung von Boden und Grundwasser
- » versiegelte Böden schlecht für den Klimawandel
- » Eingriffe in Boden und damit starke Bewegung von Erdmassen
- » Bodenfruchtbarkeit/Bodenwertzahl von 62-70, damit wertvolles Ackerland mit hohem Ertrag
- » ökologische Dienstleistung für urbane Flächen: Wasserrückhalt

f) Beeinflussung des Grundwasser und des Wasserabflusses

Stichworte:

- » Anstieg des Grundwasserspiegels
- » Eingriffe in den Grundwasserhaushalt
- » Probleme mit dem Grundwasserspiegel,
- » Rückgang des Grundwassers durch versiegelte Flächen, keine Absenkung des Grundwasserspiegels
- » zu viel Grundwassererneubildung

g) Ableitung des Niederschlagswassers

Stichworte:

- » fehlende Ableitung des Regenwasser von höhergelegten Gebieten (An der Mühle Merkowitz) über den neuen Radweg in Richtung Wohngebiet, durch neues GI/GE noch stärkere Beeinträchtigungen und Gefährdungen der Grundstücke
- » Zunahme von Starkregenereignissen und damit eine kontrollierte Versickerung notwendig
- » Bei Starkregen fließt das Oberflächenwasser als Schichtenwasser über Merkwtizer Bach in die Parthe, dadurch Emissionsbelastung für Anwohner zu erwarten
- » Unterlagen enthalten widersprüchliche Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- » Regenwasserversickerung auf direktem Grünlandstreifen hinter einer Schallschutzwand mit Ausbildung von kleinen Wällen als Stufen oder Radweg
- » geplante Entwässerung kritisch aufgrund der Anwohnenden, Drainagen zur Feldentwässerung werden nicht beachtet und im Zuge der Planung zerstört
- » klare Aussagen zu Wasserhaltung und Regenwasserleitung werden erwartet
- » Baumsterben befürchtet durch Austrocknung der Merkwtizer Bachaue, Mehrkosten für Eigentümer, da Privatbesitz

- » zunehmende Starkregenereignisse
- » überflutete Straße bei Starkregen durch Versiegelung
- » Erhöhung der Trockenheit durch dauerhaftes Abpumpen seitens der Bevölkerung
- » Hochwassergefahr durch versiegelte Böden, jede bebaute Fläche stellt Gefahr und Hochwasserrisiko dar
- » Eigentum muss bereits durch Pumpen geschützt werden aufgrund zunehmender Versiegelung
- » ungeklärte Regenwasserableitung

h) Umweltverschmutzung

Stichworte:

- » wird sich durch das geplante Gewerbe- und Industriegebiet und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen verstärken
- » Lärmschutzwand mit Graffiti und damit Verschandelung der Landschaft
- » Grünstreifen wird „Müllhalde“, da Landwirt sich nicht mehr um Pflege kümmert – Verantwortung gegenüber Natur
- » Mehr Industrie führt zu mehr CO2 Belastung und somit Schädigung der Umwelt

i) Verschlechterung der Lebensbedingungen und der Lebensqualität

Stichworte:

- » Suche nach Ruhe und Frieden und eine weitgehend intakte Natur, starke Belastung durch die Baumaßnahmen der letzten Jahre mit Vernichtung von Acker- und Naturflächen
- » erhebliche Auswirkungen auf die ländliche Umgebung sowie auf die Anwohner (Flächenversiegelung, Lärmbelastung, Wegfall von Landschaftsschutzgebieten, Fehlen von Brut und Nistplätzen)
- » Verschlechterung der Wohn- und Lebenssituation durch äußere Einflüsse
- » Verlust des derzeit unverbauten Blicks auf die Felder beeinflusst allgemeines Wohlbefinden
- » ein Industriepark sieht nicht schön aus
- » durch Lichtverschmutzungen, siehe e)
- » Industriegebiet in der Nachbarschaft schränkt durch Lärm und Abgase die Lebensqualität massiv ein
- » Leben auf dem Lande und nicht im Industriegebiet, Zerstörung des Wohnumfeldes.

j) Grünpflanzungen

- » Erhalt des vorhandenen Grüns als Schutz von Merkowitz

k) Vernichtung von wichtigen Lebensräumen der heimischen Pflanzen- und Tierwelt

Stichworte:

- » Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen wird unwiederbringlich zerstört,
- » Natur wird durch den Eingriff weiteren irreparablen Schaden nehmen, Verlust weiterer Tiere und Pflanzen werden weiter verschwinden, derzeit noch intakte Natur
- » Erhalt der Wildkorridore
- » Sichtung von Weißstorch, Eisvogel, Moorente, Singschwan, Sturmschwalbe, Säbelschnäbler, Kiebitz auf den Feldern um Merkowitz und anliegenden Dörfern
- » Erhalt des Lebensraumes „Acker“
- » Tiere der Feldflur, Feldhase, Feldlerchen, Feldhamster, aber auch Schmetterlinge, Mikroorganismen im Boden sind weg
- » Biodiversität und natürliche Landschaft geht verloren
- » Verdrängung heimische Fauna wie z.B. Vögel
- » Rückgang von Tierbestand in den letzten Jahren durch Störung des Lebensraums, daher geplante Maßnahmen erhebliche Auswirkungen auf ländliche Umgebung hat
- » rasantes Artensterben
- » ökologisch minderwertiges Ackerland ohne Leben ist falsch
- » Auswirkungen auf das ökologische Gleichgewicht des FFH-Gebiets Parthenaue
- » Beachtung der Artenvielfalt, vor allem Vögel
- » Ist Pferdehaltung des Landwirtschaftsbetrieb auf Fläche weiterhin möglich?

l) Klimaschutz und Klimafolgen, Klimaziele

Stichworte:

- » Versiegelung von Böden fördert den Klimawandel und die damit verbundenen Unwetter
- » die geplante Flächenversiegelung und Industrialisierung verhindert die gesetzten Klimaziele, und verstärkt die negativen Folgen des Klimawandels
- » geplante Versiegelung stehen dem Anspruch Klimaneutralität und Wärmegesetz entgegen
- » Klimaschutz und Umweltschutz wurde bisher nicht betrachtet
- » Hitzeinseleffekt durch Neuversiegelung, Verlust der Kaltluftentstehungsfläche
- » die Klimaziele von Dtl, Sachen und der Stadt Taucha sind zur geplante Maßnahmen nicht erreichbar,
- » Klimafolgen sind jetzt schon katastrophal

m) Ausgleichsflächen- und Maßnahmen

Stichworte:

- » Ausgleichsfläche wird nicht ausreichen, um die massiven Auswirkungen auf Mensch und Natur abzufedern.
- » Ausgleichsfläche ist keine Ausgleichsfläche, wichtig wäre Renaturierung von versiegelten Flächen
- » geplante Gehölzgruppen stellen keinen Sicht- und Schallschutz dar
- » M1: keine Schutzfunktion für Wohnsiedlungen

- » M2: garantiert keinen Sichtschutz
 - » M3: gibt keine Schutzfunktion
 - » Keine Grünstreifen oder Ausgleichsmaßnahmen am bewohnten Ortsrand von Hohenheida geplant
- a) Fehlender Denkmalschutz, Charakter alter Traditionen und individueller Lebensweise,
- b) Landschaftsbild und Dörfliche Strukturen
- Stichworte:*
- » Ländlicher Charakter geht durch dichten Anschluss (200 m) von Plangebiet an Dorf verloren (Landschaftsschutzgebiet),
 - » Verdichtung der Dörfer durch Industrie
 - » Dörfliche Strukturen (seit Generationen) werden durch die Industrie umgebaut
 - » zerstörte Wege- und Sichtbeziehungen in Ortschaften
 - » Einschränkung durch Denkmalschutz bei eigenen Bauvorhaben
 - » Dörflicher Charakter geht verloren
 - » Zerstörung der Landschaft und des Landschaftsbildes, Ansehnlichkeit der Region sinkt
 - » die Nähe des geplanten Gebietes wird als bedrohlich empfunden, Ausbau weiterer Gewerbe- und Industrieanlagen wird als unerträglich empfunden
- c) Umweltbelastungen im Flurstück 114/2 (bestehendes Feldgehölz)
- d) Waldfläche des IP Nord verliert ihre gesetzmäßige Wirkung
- e) Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz fehlen im Vorentwurf
- f) Fläche gehört nicht zum Trockengebiet, keine ausgeprägte Trockenheit im Winter, Verweis auf meterolog. Amt in Leipzig

Kommunikation mit den Bürgern als Sachverhalt

- a) Widerstand der Leipziger Randgemeinden gegen Zuindustrialisierung
- b) Interessen der Bürger vertreten und Bedenken ernst nehmen
- Stichworte:*
- » Handeln im Interesse der Bürger von Merkowitz – keine Umsetzung des Vorhabens, vernünftige Verantwortung und Entscheidung für die hier lebenden Menschen.
 - » Umdenken der Stadtvertreter für die Bürger, was Umwelt und Lebensqualität betrifft
 - » Widerspricht der Interessenslage der Stadt Taucha und der Bürger des betroffenen Ortsteils
 - » Stadt Taucha sollte Interessen vertreten, klare Festsetzungen sollten erkennbar sein
- c) Widerspruch zum Fördermittelaufruf für LEADER-Projektideen
- d) Folgekosten beachten, wenn Flächen wieder aufgegeben werden
- e) Kein wirtschaftlicher Nutzen für Stadt Taucha, Lasten tragen die Bürger, Verschwendungen von Steuergeldern, Verwendung von Steuergeldern muss transparent dargelegt werden
- f) Zugeständnisse und Wünsche im Zuge einer Entwicklung des GI/GE
- Stichworte:*
- » zur Verbesserung der Infrastruktur unter Beitrag der Stadt Leipzig
 - » Kostenübernahme für das Bohren und Vertiefen von Brunnen (Trinkwassernutzung für Tiere und Bewässerung)
 - » Kleine Zugeständnisse für die Anwohner sind auf lange Sicht zu wenig, auch für die Nachkommen
 - » Entschädigung der derzeitigen Eigentümer
- g) Taucha ist eine „ökologische Modellstadt“ und ist es Anwohnern schuldig sorgsam mit den Flächen umzugehen
- h) Werteverfall des Eigentums,
- Stichworte:*
- » Wertminderung der Wohnimmobilien der angrenzenden Gemeinden,
 - » Verlust von Heimat und Gemeinschaft
 - » Keine Entschädigungen zu erwarten, Industrie wird hofiert und Bürger müssen einstecken
 - » Entschädigungsvereinbarung wäre ein Zeichen von Verantwortungsbewusstsein und Fairness gegenüber den Bürgern
- i) Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Stichworte:*
- » Fehlende Wirtschaftlichkeitsanalyse, konkrete Aussage zur wirtschaftlichen/ökonomischem Nutzen für die Stadt Taucha (Steuern) und Auswirkungen auf die lokalen Immobilienwerte
 - » GI/GE hat keinen Nutzen für die Stadt § 72 SächsGO
 - » Wie viele Arbeitskräfte müssen wie viele Jahrzehnte arbeiten, um die Investkosten über Steuereinnahmen reinzuholen?
 - » erwartete Einnahmen aus der Gewerbesteuer und Aufwendungen für Ausbau der Infrastruktur

» *wirtschaftliche Belange sind für das gesamte Flächengebiet nicht belegt, werden auch Korrekten im BPL nicht ändern können*

- j) Mangelhafte Bevölkerungsprognose – Taucha ist strukturell an der Grenze angelangt
- k) Forderung eines Bürgerbeteiligungsverfahrens
- l) Vertrauen Stadtrat in Verwaltung - Vertrauen Bürger in Stadtrat
- m) Zusendung der Präsentation der Bürgerveranstaltung
- n) Das geplante Vorhaben konnte in Versammlung nicht bürgerlich vorgestellt werden.

Inhalte des BPL als Sachverhalt

a) Schallimmissionsschutz

Stichworte:

» *fehlende Unterlagen zum Schallschutz sowie Gerüchen, Luftschadstoffen, Erschütterungen, Lichtverschmutzungen*
» *Konkretisierung der Auflagen zum Immissionsschutz und angestrebte Maßnahmen zur Lärminderung, Pufferzonen und deren Umsetzung vor Baubeginn fehlen*
» *inwieweit sind zeitliche Beschränkungen für Immissionstätigkeit im Vorfeld zu treffen für bessere Lebensqualität*
» *es fehlen die Emissionskontingente*
» *Schallschutzwände von 16 m zum Schutz vor Lärm*
» *Keine glatten Wände an Industriehallen, damit kein Schall, Licht. Lärm reflektiert wird*

b) Zulässigkeit von Gerüchen, Luftschadstoffen und Erschütterungen als Einzelfallprüfung ist unüblich

c) Enorme Abweichung zu dem eigentlich geplanten Gewerbegebiet

d) Verkehrsberuhigungsmaßnahmen notwendig

e) Maßnahmen und Vorschläge für Inhalte des BPL

Stichworte:

» *Keine Produktion von Gefahrenstoffen oder umweltgefährdeten Stoffen, alles 100% recyclebar*
» *Prüfung der Gebäudehöhe von 20m, Gebäudehöhe passt nicht in die ländliche Umgebung, widerspricht Orts- und Landschaftsbild gliedert sich nicht in Umgebung ein nach Baugesetzbuch,*
» *Gebäudehöhe max. 15m einplanen*
» *zur Reduzierung von Lichtimmissionen*
» *geeignete Schutzmaßnahmen vor Lärm und Licht für Hohenheida vorsehen,*
» *Grünkonzept zum Schutz der Bewohner ist dürftig und muss verbessert werden*
» *Anbringen von Nistkästen*
» *Insektenfreundliche Außenbeleuchtung,*
» *Als Ziel der Energiewende: Parkhaus mit Stellplätzen, E-Ladestationen, Dach und Seitenwände mit PV-Anlage*
» *im GI Parkhaus mit bis zu 100 Stellplätzen mit E-Ladestationen, PV auf dem Dach und an den Seitenwänden*
» *bessere Anbindung an Straßenbahn und S-Bahn, breiterer Straßenausbau*
» *Eisenbahnanschluss für Güterverkehr*
» *Vorschläge zu Bepflanzungen zum Schutz gegen Lärm, Licht, Aufheizen*
» *Regenwasser für die Vegetation erhalten*
» *Prüfung von Vorschlägen zur alternative verkehrlichen Erschließung,*
» *keine glatten Wände aufgrund der Schallemissionen*
» *Bau einer Schallschutzwand (16m) und damit Schutz vor Lärm, auch schon in der Bauphase*
» *Gehölzpflanzungen zum Schutz vor Lärm, Licht, Aufheizen im Sommer*
» *Baumreihen als Allee und Windschutzhecke*
» *Nutzungstaugliche Grünstreifen entwickeln*
» *keine Schaffung von Unland, Beachtung der Kulturlandschaft*
» *Prüfung des Artenschutzprogramms Sachsen*
» *Schaffung von Fuß- und Radwegen, Reit- und Kutschfahrwege*
» *Erhalt des Ackerlands entlang des OT Merkowitz*
» *Wald ist nur für große Wildtiere und damit ungünstig weil diese Anlagen der Industrie beschädigen*
» *bestehende Gräben zur Ableitung des Oberflächenwassers nutzen*
» *Rekultivierung alter GI-Brachen als Ausgleichsfläche*
» *keine Tiefenversickerung, Regenwasser für Vegetation erhalten und oberflächlich speichern, im Bereich der Schallschutz im Grünstreifen versickern*
» *keine Absenkung des Grundwasserspiegels*
» *Prüfung einer Feuchtwiese beim Hasengraben als Ausgleichsmaßnahme*
» *Straßen und Wege mit Ökopflaster zur Vor-Ort-Versickerung*
» *keine Windräder festsetzen*
» *Ausgleichsfläche für GI-Gebiet auf ausgebaggarter Kiesfläche im Stadtgebiet Taucha*
» *keine Monokulturen*

- » *Mitgestaltung der der Ausgleichsflächen durch die betroffenen Landwirte*
- f) nur produzierendes Gewerbe, keine Spedition/Lagerwesen festsetzen
 - g) In MBS 2011 wurde festgelegt, dass der dörfliche Charakter und die naturräumliche Eigenart, typ. Landschaftselemente und charakt. Nutzungsformen von Merkwitz zu erhalten und zu pflegen sind
 - h) Abstandsflächen zum BMW-Werk werden von Plan zu Plan kleiner, Angaben zu Flächen in ha sind widersprüchlich
Abstandflächen in OT Leipzig: 800 bis 1000m, in Merkwitz nur 200m, damit keine Gleichbehandlung

Verfahrensspezifische Sachverhalte

- a) Hinweis auf eine notwendige Umweltverträglichkeitsprüfung,

Stichworte:

- » *Umfassende Umweltverträglichkeitsprüfungen*
- » *fehlende Alternativenprüfung und Umweltverträglichkeitsprüfung*

- b) Verfahren

Stichworte:

- » *Neuer Aufstellungsbeschluss, weil 3. Änderung des FNP nicht rechtswirksam*
- » *Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses 2023/114*
- » *es liegt ein Entwurf und kein Vorentwurf vor*
- » *Abweichung zwischen FNP und BPL Vorentwurf*
- » *BPL Vorentwurf widerspricht dem geänderten Flächennutzungsplan und der Vorlage aus dem Raumplanungsinfosystem.*
- » *Der veröffentlichte B-Plan-Entwurf Nr. 70 ist deshalb nicht wirksam.*
- » *keine Übereinstimmung zwischen FNP und BPL, daher BPL erst fortzuführen, wenn FNP rechtskräftig*
- » *Planung erst nach Vorliegen der fehlender Fachgutachten fortführen*
- » *in Bekanntmachung (Amtsblatt) steht Entwurf und nicht Vorentwurf*
- » *SN des LRA Nordsachsen vom 01.09.2023 gibt erhebliche Bedenken auf den Änderungsbereich 12 zu*
- » *in Bürgerversammlung, Auslegung und auch auf Homepage 3. Änderung des FNP der Stadt nicht vor, so dass nur der FNP 2008 als Basis dient*

- c) Regionalplan Leipzig-Westsachsen

Stichworte:

- » *Die Zielsetzungen des Regionalplans von 2008 und ff sind nicht zeitgemäß*
- » *Widerspruch zum festgelegten VRG (siehe Begründung zum FNP)*

- d) Vorratsplanung auf Basis von Annahmen und Wirtschaftsplanungen, verstößt gegen sach- und faktenorientiertes Handeln und sollte im Interesse der Vermeidung von Rechtsunsicherheiten unterbleiben (gibt noch keine Nachfrage für Fläche, Geld wird trotzdem ausgegeben, auch Widerspruch gem. LEP und RegPl wegen Auswirkungen auf Landschafts- und Naturstruktur)

- e) In MBS 2011 wurde festgelegt, dass der dörfliche Charakter und die naturräumliche Eigenart, typ. Landschaftselemente und charak. Nutzungsformen von Merkwitz zu erhalten und zu pflegen sind

- f) Region wächst nicht nachhaltig mit Einwohnern und Arbeitsplätzen gem. Begründung, ist auch Erfahrung mit BMW nicht nachvollziehbar und lässt sich nicht mit Delitzscher Landinventur 2022 bestätigen

Siehe auch Zensus Leipzig und Prognose zur Bevölkerungsentwicklung

- g) Planungsleistung nicht abnahmerefif in Verbindung mit der HOAI

7.3 Umgang mit den Hinweisen der Öffentlichkeit

Folgende Sachverhalte wurden aus den Einwenden der Öffentlichkeit geprüft und im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan angepasst, beauftragt bzw. umgesetzt. Folgende Änderungen werden aufgrund der Einwendungen der Öffentlichkeit vorgenommen:

- » „Beibehaltung“ eines Teil der Ackerflächen (ca. 18,2 ha) – Festsetzung von extensiver Land- und Grünlandwirtschaft – damit ist auch eine Beweidung möglich,
- » Prüfung Validierung des Verkehrsaufkommens und mögliche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Nordraum von Leipzig mittels Gutachten, Analyse der Fuß- und Radwege und Zustand der bestehenden Straßen und möglichen Maßnahmen zur Verbesserung,
- » Schaffung eines GI/GE-Gebiets, welches nicht nur für die Automobilindustrie genutzt werden soll, sondern allgemein für das produzierende Gewerbe,
- » zeitgemäße Umsetzung durch die Beachtung von Blau-Grüner-Infrastruktur,
- » Flächenversiegelung wird auf das notwendigste Maß von 0,8 beschränkt. Eine Überschreitung ist nicht möglich.
- » Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen durch Flächentausch
- » Prüfung der Lärmbelastung (Verkehr und Gewerbe) und damit auch einer möglichen Gesundheitsgefährdung mittels Gutachten zum Schallimmissionsschutz,
- » Aussagen zur Luftverschmutzung können erst im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens im Zuge der Genehmigungsplanung geprüft werden,
- » Prüfung des Brandschutzes kann erst im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens im Zuge der Genehmigungsplanung geprüft werden,
- » Umgang mit den Eingriffen in den Boden werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben,
- » Schaffung von neuem und besserem Lebensraum der heimischen Pflanzen- und Tierwelt und damit auch der anwohnenden Bevölkerung,
- » Beachtung des Klimaschutzes und der Klimafolgen durch Schaffung von Retentionsflächen innerhalb des Plangebiets, durch Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung als auch die Beschränkung der GRZ auf maximal 0,8 (Überschreitungen nicht möglich),
- » Intensivierung der Bepflanzung innerhalb der geplanten Ausgleichsflächen und damit besseren Sichtschutz und Abschirmung zum Ortsteil Merkwitz,
- » Beachtung des Denkmalschutzes auf Planzeichnung und in den Hinweisen,
- » Ländlicher Charakter und dörfliche Strukturen vom Ortsteil Merkwitz werden durch den Abstand von 300 m gewahrt,
- » Integration des bestehenden Feldgehölz (Flurstück 114/2) in geplante Ausgleichsmaßnahmen,
- » Ergänzung der bestehenden Waldflächen des Industriepark Nord durch geplante Gehölzstruktur des vorliegenden Bebauungsplans,
- » Weitere Informationsveranstaltung als Angebot und Kommunikation zwischen der Öffentlichkeit und Vertretern Stadtverwaltung Taucha, den Fachgutachtern und Vertretern des Planungsbüros,
- » Abstimmung im Stadtrat zu einem Ratsbegehrten,
- » Verkleinerung der GI/GE-Fläche um ca. 5 ha,
- » Abstand zum Ortsteil Merkwitz: 300 m und damit 100 m mehr als im Vorentwurf,
- » Erstellung eines Gutachtens zum Schallimmissionsschutz und damit Festlegung von Immisionskontingenten,
- » Festsetzungen zur Ausschluss von Abstandsklassen der KAS 18,

- » Festsetzung einer gestaffelten Gebäudehöhe (im Bereich des GE max. 15m, im Bereich des GI max. 20 m),
- » Festsetzungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung und damit Lichtimmissionen,
- » Erstellung eines Grünkonzeptes (Grünordnungsplan),
- » Festsetzungen zur Energiewende: PV-Anlagen auf Dachflächen, Fassadenbegründung, maximale Versiegelung von 80 %,
- » Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und Sturzflut innerhalb des Plangebiets auf Basis eines beauftragten Gutachtens,
- » Festsetzung zu Land- und Grünlandwirtschaftsflächen am Ortsteil Merkwitz,
- » Ausschluss von Speditions- und Logistikbetrieben, Verteilzentren, Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Solarthermie, Geothermie und Windenergieanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- » Alternativenprüfungen entfallen im vorliegenden Verfahren aufgrund der Ausweisung im Regionalplan Leipzig-Westsachsen, da in diesem bereits eine Alternativenprüfung zur Ausweisung der Vorsorgestandorte durchgeführt wurde,
- » Anpassung der GI/GE-Fläche an den rechtwirksamen FNP,
- » Anpassung der Flächen an den Regionalplan Leipzig-Westsachsen,
- » Erhaltung und Pflege der naturräumlichen Eigenart, der typischen Landschaftselemente und charakteristischen Nutzungsformen vom Ortsteil Merkwitz.

7.4 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Ämter, Behörden, Nachbargemeinden und Umweltverbände (TÖB) wurden mit Schreiben vom 09.10.2024 über die frühzeitige Offenlage vom 10.10.2024 bis 11.11.2024 des BPL GI/GE Merkwitz informiert. Es sind 25 Antworten von den angesuchten TÖB eingegangen, davon haben 20 Ämter und Behörden Hinweise, Anregungen oder Bedenken gegen die Planung geäußert. 14 TÖB und Nachbarkommunen haben keine Hinweise oder Anregungen zur Planung geäußert oder sind nicht betroffen.

Die Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden nach dem Abschluss der frühzeitigen Beteiligung intensiv geprüft, ausgewertet und einer Abwägung unterzogen. Das Ergebnis wurde, soweit es für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant ist, gerechtfertigt und der planerischen Zielstellung entspricht, im vorliegenden Entwurf des BPL berücksichtigt.

Folgende relevante Inhalte der Träger öffentlicher Belange werden zusammengefasst dargestellt:

Landratsamt Nordsachsen

- » SG Planungsrecht/Koordinierung: Anpassung der Textfestsetzung zur Höhe ist erforderlich,
 - Korrektur der Textfestsetzung zur maximalen Höhe,
- » SG Denkmalschutz: Belange des baulichen und archäologischen Denkmalschutzes sind betroffen
 - Aussagen werden im Umweltbericht getroffen und auf der Planzeichnung markiert
- » SG Abfall/Bodenschutz: Abweichungen zur Darstellung des Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe im Regionalplan Leipzig-Westsachsen und den Ausweisungen des FNP; aufgrund der unklaren Bodenverhältnisse am Standort müssen durch geeignete Bodenuntersuchungen/-kartierungen geklärt werden, fehlende Aussagen zur Versickerung hinsichtlich Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Schutzwert Boden, Ergänzung des GOP durch Bodenschätzung abgeleiteten Bodenfunktionen (hohe Ertragsfunktion, hohe Filter- und Pufferfunktion und ein hohes Wasserspeichervermögen)
 - GI/GE-Fläche wird verkleinert, entsprechende Bodenuntersuchungen werden beauftragt,

- » SG Immissionsschutz: Nachweis, dass 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
 - immissionsschutzrechtliches Gutachten wird angefertigt
- » SG Naturschutz: Beachtung der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung gegenüber dem FFH-Gebiet „Partheaue“, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags
 - FFH-Vorprüfung wird angefertigt,
- » SG Untere Forstbehörde: Aufgaben zu den geplanten Maßnahmenflächen im Plangebiet als auch zu Wald im Sinne des SächsWaldG
 - Inhalte werden geprüft und berücksichtigt

Landesdirektion Sachsen

- » Bestätigung der Flächen zur Ansiedlung großflächiger, überregional bedeutsamer Industrie- und Gewerbebetriebe,
- » Festlegungen der Planzeichnung abweichend zum Regionalplan, Überlagerung mit Regionalem Grüngzug sowie Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz,
 - Überlagerung wird geprüft und Größe angepasst,
- » Aussagen zum Regional bedeutsames Kaltluftentstehungsgebietes fehlen
 - Regional bedeutsames Kaltluftentstehungsgebietes werden ergänzt,

Regionale Planungsstelle

- » Abweichung der bauleitplanerischen Festlegungen zur Gewerbenutzung des Vorsorgestandorts für Industrie und Gewerbe in südöstliche Richtung und Überlagerung mit dem Regionalen Grüngzug Nr. 18 und Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz
 - Größe wird geprüft und angepasst,

Polizeidirektion Leipzig

- » Hinweis zur „Havariestrecke“: die nördliche Anbindung ist baulich so zu gestalten, dass diese lediglich im Havariefall unkompliziert nutzbar gemacht werden kann, da sonst eine Verlagerung des Verkehrs droht,
 - wird beachtet
- » Sicherstellung der Sichtbeziehung im Anschlussbereich der BMW-Allee,
 - wird im Rahmen der Genehmigung beachtet

Landesamt für Denkmalpflege Sachsen

- » Betroffenheit der baulichen denkmalpflegerischen Belange,
 - Aussagen werden dazu im Umweltbericht getroffen und auf der Planzeichnung markiert

Landesamt für Archäologie Sachsen

- » Betroffenheit der archäologischen denkmalpflegerischen Belange
 - Aussagen werden dazu im Umweltbericht getroffen und auf der Planzeichnung markiert,

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

- » Allgemeine Hinweise zu Radonschutz, Geologie, Hydrogeologie und Versickerung
- » Hinweis zur Konkretisierung der geologischen Schichten im Plangebiet
 - Aussagen werden in einem Baugrundgutachten validiert,

Sächsisches Oberbergamt

- » Verweis auf Wismut GmbH aufgrund bekannter Abteufung in Zeiten der DDR
 - die Wismut GmbH wird im Rahmen der formellen Beteiligung angefragt,

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH

- » Errichtung von Transformatorenstationen erforderlich (notwendige Versorgungsfläche von ca. 5x6m), Sicherung über Eintragung als Dienstbarkeit in Grundbuch, zeichnerische und textliche Festsetzung ist erwünscht
 - ein Leitungsrecht wird eingetragen, die Festsetzung wird geprüft,

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH

- » Angaben zu bestehenden Gashochdruck- als auch Gasmitteldruckleitungen im und um das Plangebiet
 - ein Leitungsrecht wird eingetragen,

Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land, Leipziger Wasserwerke

- » Hinweise zur Ver- und Entsorgung im Plangebiet, Verteilung der Zuständigkeiten,
 - werden übernommen,
- » Hinweise und Aussagen zur Ver- und Entsorgung im Plangebiet,
 - werden übernommen,

MDV Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH, Leipziger Verkehrsbetriebe, Nordsachsen Mobil

- » Beachtung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs und deren Anbindung an das Plangebiet
 - kein Belang des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, Verkehrsgutachten zum Nordraum Leipzig wurde durchgeführt.

Stadt Leipzig

- » Vorschläge für Textfestsetzungen und Ausschluss von Logistik, Qualifizierte Aussagen zum Artenschutz, Ergänzung zu fehlenden Immissionsfestsetzungen, der verkehrliche Anbindung an den Knoten der BMW-Allee, Aussagen zum Radverkehr, ÖPNV und der Belange der Wasserwirtschaft
 - Vorschläge werden geprüft und teilweise übernommen.

7.5 Bürgerwerkstatt

Als zusätzliches Angebot fand am 18.06.2025 eine Bürgerinformationsveranstaltung als Gespräch des Bürgermeisters der Stadt Taucha und der Amtsleiterin Wirtschaftsförderung der Stadt Leipzig, den Vertretern der Bürgerinitiative Merkowitz, Vertretern der Stadtverwaltung Taucha, den Fachgutachtern und Vertretern des Planungsbüros im Rahmen einer weiter führenden Öffentlichkeitsarbeit unter Anwesenheit zahlreicher Bürgerinnen und Bürger statt.

#wird im weiteren Verfahren ergänzt

8 Planungskonzeption

8.1 Bebauungs-, Nutzungs- und Erschließungskonzept

Ausgehend von der Zielstellung große zusammenhängende Flächen mit möglichst geringen Restriktionen für eine industrielle Nutzung als attraktives Angebot zur Verfügung zu stellen, wird mit dem vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzept ein flexibel nutzbares Areal geschaffen. Das Plangebiet soll als Industrie- und Gewerbegebiet mit möglichst großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen entwickelt werden. Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8 ermöglichen eine in Industrie- und Gewerbegebieten übliche Nutzungsintensität.

Die industriellen bzw. gewerblichen Flächen werden über einen Ein- und Ausfahrtsbereich mit einem leistungsfähigen Verkehrsknoten an die bestehende BMW-Allee erschlossen. Dieser erschließt die Teilaugebiete GE 1 bis GE 3 sowie GI 1 und GI 2 (inkl. aller Teilaugebiete). Durch dieses Nutzungskonzept können große unzerschnittene Flächen angeboten werden, die an anderen städtischen Standorten nicht mehr angeboten werden können.

Mit den Flächengrößen und den getroffenen Festsetzungen zu den einzelnen zulässigen nutzungen bzw. Nutzungsausschlüssen steht ein variabel nutzbares Angebot für Industrie- und Gewerbebetriebe zur Verfügung.

Der Schwerpunkt der perspektivischen nutzungen im Industriegebiet soll vorrangig im Bereich der Automobilindustrie und deren Zulieferer liegen. Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan dem Regionalplan Leipzig-WestSachsen (Z 2.3.1.7, siehe 5.2). Es besteht jedoch das Angebot auch für branchenunabhängige Ansiedlungen.

Die zu treffenden Nutzungsausschlüsse resultieren einerseits aus der klaren Orientierung auf produzierende Bereiche (keine stark flächenverbrauchenden nutzungen mit geringen Arbeitsplatzdichten wie u. a. Verteilzentren, Photovoltaikanlagen usw.) als auch auf nicht gewollten Ansiedlung von nutzungen, die aufgrund der Lage, dem Gebietstypus und dem Störungsgrad der Standorteignung widersprechen und auch an anderen Standorten im Stadtgebiet möglich sind (u. a. Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten usw.).

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten nutzungsmaße – Höhe baulicher Anlagen, Bauweise usw. sichern eine zielorientierte Ausnutzung des Grundstückspotenzials. Es sollen Gebäudehöhen von 15 m bis zu 20 m ermöglicht werden.

Entlang des Industrie- und Gewerbegebiets sind in den Randbereichen Eingrünungen in Form von Gehölzpflanzungen als Sichtschutz für die Ortsteile Merkwitz (Stadt Taucha) und Hohenheida (Stadt Leipzig) vorgesehen.

Des Weiteren findet sich innerhalb der nord- bzw. nordöstlichen Gehölzpflanzungen, Raum für innenliegende Entwässerungsmulden, die zur Ableitung von Niederschlagswasser, besonders im Falle von Starkregenereignissen, genutzt werden. Die sind auch im Westen und Südwesten zu finden. Über diese Mulden kann Niederschlagswasser in tiefliegende Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches geführt und dort versickert werden (siehe Kap. 8.3.6).

Der südliche bzw. südöstliche Bereich des Plangebietes entspricht den im Regionalplan bestimmten Regionalem Grüngüg. Hier ist, neben den genannten Gehölzgruppen als Sichtschutz, ein artenreiches Grün- und Offenland sowie extensive Landwirtschaft vorgesehen. Dieses Grün- und Offenland bietet im Falle von Starkregenereignissen Raum zur Rückhaltung des anfallenden Wassers sowie zur Versickerung (multifunktionale Flächen). Die Gehölzgruppen sind in bestimmter Art und Weise in Abstand und Größe angeordnet, sodass sie ihre Aufgabe als Sichtschutz erfüllen, jedoch nicht zu einem Wald nach SächsWaldG zusammenwachsen können.

8.2 Verkehrserschließung auf Ebene der Bauleitplanung

Der Standort zeichnet sich durch die günstige Lage und Nähe zur Autobahn A 14 und Anbindung an die B 2 in kurzer Entfernung ohne direkte Durchfahrten von Ortschaften aus. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über einen Anbindepunkt an das klassifizierte bestehende Straßennetz, d. h. an die BMW-Allee. Im Bebauungsplan Nr. 750 der Stadt Leipzig ist durch die Planstraße E bereits ein verkehrlicher Anschluss planungsrechtlich vorgesehen gewesen.

Die verkehrliche Erschließung kann vom zuvor beschriebenen Anbindepunkt im Geltungsbereich des BPL Nr. 750 ein als Ein- und Ausfahrt definierter Bereich mit einer Breite von 22,5 m erfolgen. Damit sind die GI- und GE-Flächen erschlossen. Weiterhin wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, des Rettungswesens als auch der Versorger in diesem Bereich festgelegt.

Der nachfolgende Regelquerschnitt für eine Erschließungsstraße in **Abbildung 9** stellt eine Möglichkeit der Aufteilung einer inneren Straßenverkehrsfläche dar. Diese Aufteilung ist keine Festsetzung, verdeutlicht jedoch die erforderlichen Bestandteile des Straßenquerschnitts, insbesondere auch die für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in eine Versickerungsmulde bzw. Grünstreifen.

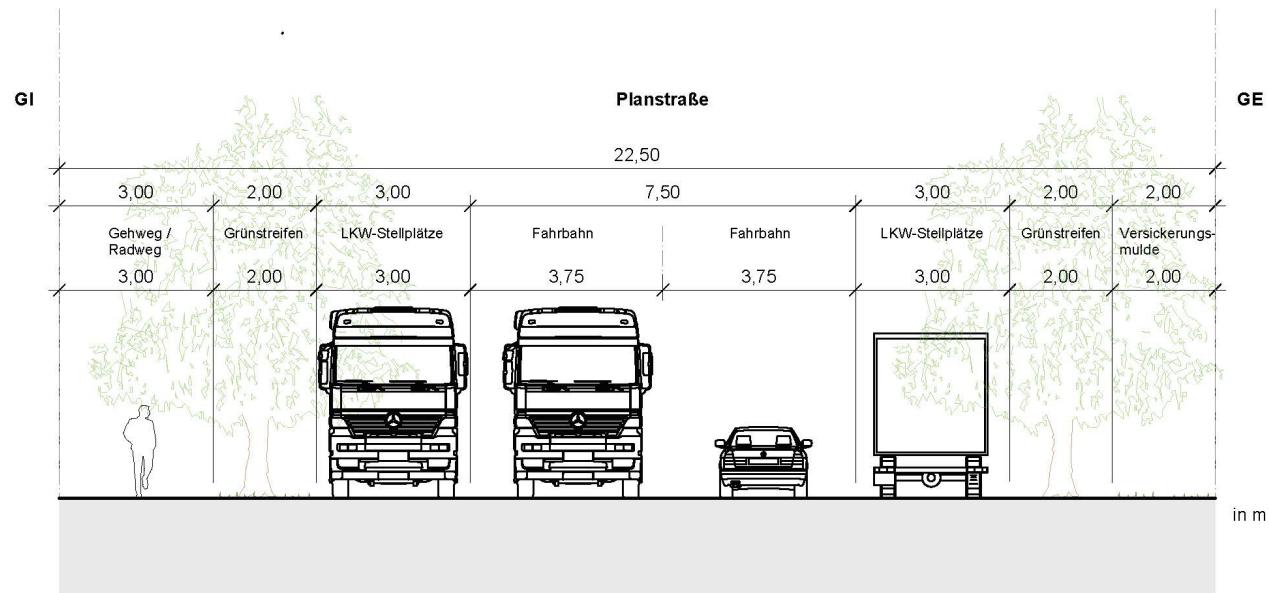


Abbildung 9 Regelquerschnitt einer möglichen inneren Planstraße, maßstabslos © BCE

Um eine weitere Zu- und Abfahrt im Havariefall zu garantieren, wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Rettungswesens im Norden des Geltungsbereiches eingeplant. Dies dient als zweiter Rettungsweg und wird nicht als offizielle Zufahrt zum Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzt. Fuß- und Radverkehr können jedoch problemlos die Zufahrt passieren.

Für die Seegeritzer Straße wird der Ausbau im Regelquerschnitt RQ 9 gemäß RAL in der Planzeichnung festgesetzt. Dieser weist eine Fahrbahnbreite von 6,00 m zuzüglich 1,50 m Bankett beidseitig auf. Aufgrund der geringen Verkehrsstärke der Seegeritzer Straße von ca. 350 Kfz/ 24 h könnte der Radverkehr im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt werden. In diesem Fall sollte die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/ h festgesetzt werden. Um jedoch eine sichere Verbindung zwischen Hohenheida und Merkowitz zu generieren, schließt südlich der Straßenverkehrsfläche ein Geh- und Radweg mit einer Breite von 3,50 m an. Dieser wird von einem 2 m breiten Straßenentwässerungsgraben getrennt. Eine breitere Trennung zwischen Straßenverkehrsfläche und Radweg mittels einer Gehölzfläche in Verlängerung des Thomas-Müntzer-Weges erscheint zwar sinnvoll, ist jedoch hinsichtlich einer zukünftigen Eigentumsverteilung schwierig umzusetzen.

8.2.1 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. [17]

Bei der Bearbeitung der Verkehrsuntersuchung wird auf die Erkenntnisse folgender vorliegender Verkehrsuntersuchungen aufgebaut:

- » Verkehrsuntersuchung im Umfeld des BMW-Werkes, BERNARD, 06.04.2020, [10]
- » Nordraumkonzept Leipzig 2025+, östlicher Teil, Verkehrsuntersuchung, IVAS, April 2016, [9]

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung werden folgende Schwerpunkte betrachtet:

- » Bewertung der vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen im Umfeld des BPL Nr. 70,
- » Aufzeigen potenzieller Anbindungs- und Erreichbarkeitsdefizite,
- » Ermittlung des zu erwartenden zukünftigen Verkehrsaufkommens des BPL Nr. 70,
- » Entwicklung und Bewertung von Maßnahmen zur Bewältigung der Verkehrsmengen im Bestand und in der Prognose,
- » Nachweis der Leistungsfähigkeit der Anbindung des BPL Nr. 70 an das übergeordnete Straßennetz (auf Basis des HBS 2015) für den Bestand und für die Prognose auf der Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse bzw. Vorschläge,
- » Aufzeigen sonstiger Ansatzpunkte, insbesondere die Einbindung in das Fuß- und Radwege- netz sowie die ÖPNV-Anbindung und -erschließung.

Analyse der Verkehrsmengen

Für die Analyse der Verkehrsstärken im Untersuchungsbereich lagen Verkehrserhebungen aus den benannten Untersuchungen der Jahre 2016 und 2020 vor. Die Bezeichnung der Knotenpunkte (KP) und Querschnitte wurde aus den vorliegenden Untersuchungen übernommen. Zudem lagen Querschnittszählungen aus dem Jahr 2025, teilweise mit Geschwindigkeitsmessung vor.

Der KP A (BMW-Allee/ Betriebsstraße) wurde für die Verkehrsuntersuchung zum BPL Nr. 70 nacherhoben. Für die Querschnitte A, B, C und D lagen Geschwindigkeitsangaben vor (siehe **Abbildung 10**).

Für die Ermittlung der Bemessungsverkehrsstärken der Kfz werden gemäß HBS 20153 aus den Zähl- daten diejenigen vier aufeinanderfolgenden 15-Minuten-Intervalle addiert, deren Summe die höchste stündliche Verkehrsstärke ergibt. Die Nachmittagsspitzenstunde ist höher als die Morgenspitzen- stunde belastet und hat einen Anteil von 12 % am Tagesverkehr. Die Verkehrsmenge wurden zusammengetragen, um ein Belastungsbild im Umfeld des vorliegenden Bebauungsplans aufzuzeigen.

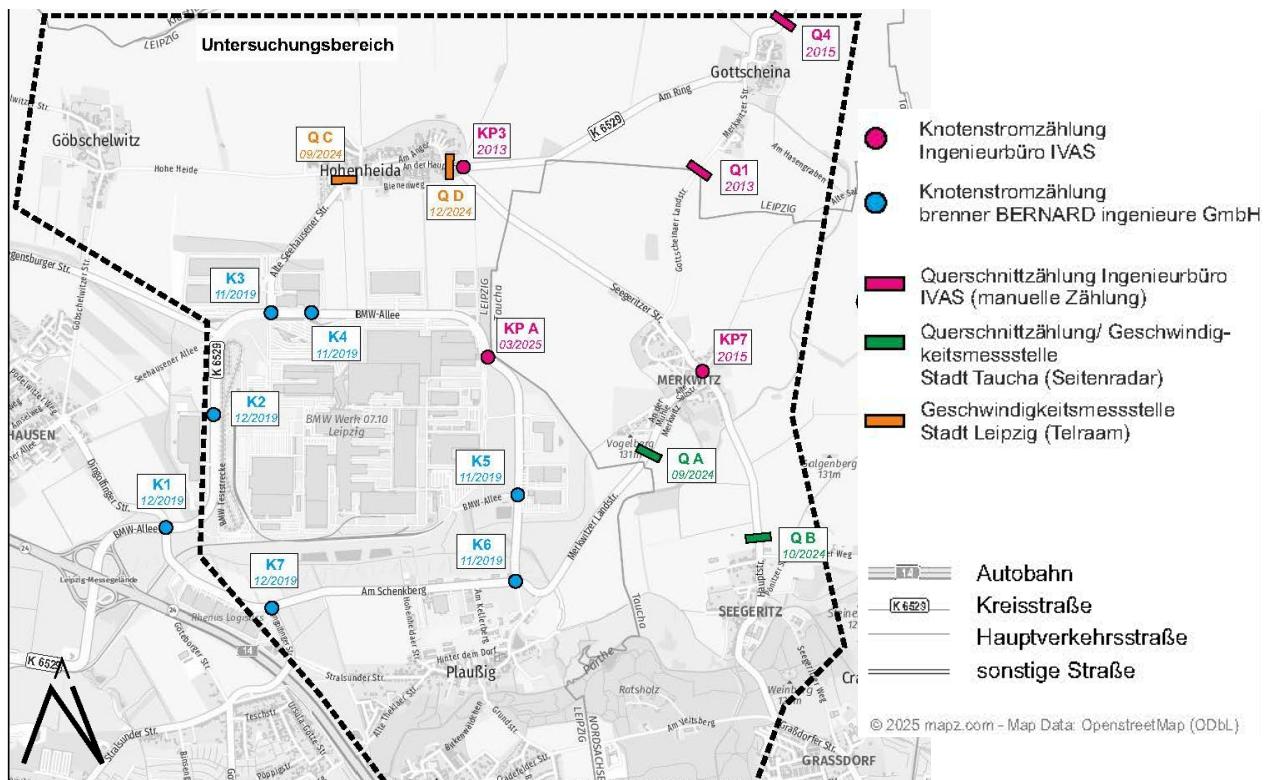


Abbildung 10 Übersicht der Zählstellen im Untersuchungsbereich, maßstabslos © IVAS

Verkehrliche Einordnung des BPL Nr.70

Die BMW-Allee weist im Planungsbereich des BPL einen einbahnigen zweistreifigen Querschnitt auf. Im Anbindebereich des Bebauungsplans ist die BMW-Allee durch zusätzliche Abbiegefahrstreifen aufgeweitet. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Zuge der BMW-Allee beträgt 70 km/h. Der Verkehrsablauf am Knotenpunkt BMW-Allee/ Betriebsstraße wird durch Vorfahrts-beschilderung geregelt.

Die geplante Kfz-Anbindung für den Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr des BPL erfolgt, wie bereits geschrieben, über die BMW-Allee. Weitere Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz sind nicht geplant.

Signifikante Verkehrszunahmen wird es auf der BMW-Allee und der Straße Am Schenkberg geben. Für die Seegeritzer Straße zwischen der K 6529 und der Gottscheinaer Landstraße sind keine Änderungen im Verkehrsaufkommen abzuleiten, da keine rückwärtige Kfz-Erschließung des BPL Nr. 70 geplant ist. Folgende Straßenzüge werden geringe Verkehrszunahmen erfahren:

- » K 6529 (OD Hohenheida, OD Gottscheina),
- » Seegeritzer Straße zwischen Gottscheinaer Landstraße und Alte Salzstraße,
- » Straßenzug Alte Salzstraße – An der Mühle Merkowitz – Merkwitzer Landstraße,
- » Seegeritzer Straße – Hauptstraße.

Die Verkehrszunahmen werden insbesondere durch Pkw-Verkehr geprägt sein (Beschäftigte aus dem Umfeld), da der Lkw-Verkehr über die BMW-Allee und die Straße Am Schenkberg über eine hervorragende Anbindung an die A 14 verfügen.

8.2.2 Verkehrsaufkommensermittlung

Eine erste Abschätzung des Kfz-Verkehrsaufkommens wurde in der Verkehrsuntersuchung zu Auswirkungen des Nordraumkonzeptes Leipzig 2025+, östlicher Teil vorgenommen. Das dort ermittelte Verkehrsaufkommen für das Gewerbegebiet Merkwitz kann als Szenario 0 betrachtet werden. Ein Szenario, das die Verkehrsmittelnutzung zum Zeitpunkt des Jahres 2016 widerspiegelt.

Das Szenario 0 enthält eine Verkehrsaufkommensabschätzung ohne Berücksichtigung eines Mobilitätskonzeptes. Die Erschließung der geplanten Industrie- und Gewerbefläche wird nahezu ausschließlich mit Kfz erfolgen, da ein direkter Anschluss zur Bahn für die Beschäftigten nicht gegeben ist. Ein sehr geringer Anteil der Beschäftigten wird mit dem Rad bzw. dem Bus zur Arbeit pendeln. Der MIV-Anteil wird aufgrund der Randlage des Plangebietes mit 85 % berücksichtigt. Der Pkw-Besetzungsgrad wird mit 1,1 angesetzt. Im Szenario 0 ohne Mobilitätskonzept wird davon ausgegangen, dass keine besondere Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes erfolgt. In diesem Szenario 0 beträgt das Fahrtenaufkommen pro Werktag ca. 2.600 Kfz/ 24 h (Summe aus Quell- und Zielverkehr), davon ca. 500 Schwerverkehrsfahrten. Das Schwerverkehrsanteil liegt somit bei ca. 19 %.

Dem gegenüber wird ein Szenario 1 mit Mobilitätskonzept entwickelt. Hier werden Maßnahmen unterstellt, welche eine attraktive Erreichbarkeit mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes sowie ein aktives betriebliches und standortbezogenes Mobilitätsmanagement voraussetzen. Das Mobilitätsmanagement berücksichtigt einen geringeren Anteil an MIV-Wegen und einen höheren Pkw-Besetzungsgrad. Der MIV-Anteil wird mit 70 % berücksichtigt. Der Pkw-Besetzungsgrad wird mit 1,5 angesetzt. Noch stärkere Verlagerungen und damit Reduzierungen im Pkw-Verkehr werden aufgrund der Lage und der autoaffinen gewerblichen Nutzung des Untersuchungsgebietes als nicht realistisch angesehen. In diesem Szenario beträgt das Fahrtenaufkommen pro Werktag ca. 2.000 Kfz/ 24 h (Summe aus Quell- und Zielverkehr). Das Schwerverkehrsaufkommen beträgt 500 SV/ 24 h, der Schwerverkehrsanteil liegt somit bei ca. 25 %. [17]

8.2.3 Leistungsqualität des Anbindeknotens

Die Bewertung der Verkehrsqualität erfolgt mit dem maßgebenden Beurteilungskriterium der mittleren Wartezeit als Maß für Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes. Für die Einschätzung des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt ist die schlechteste Qualität aller beteiligten Verkehrsströme maßgebend. Ein Knotenpunkt gilt als leistungsfähig, wenn die Qualitätsstufe D oder besser erreicht wird.

Folgender Knotenpunkt wird untersucht:

- » KP A – BMW-Allee/ Betriebsstraße/ Anbindung BPL Nr. 70

Derzeit ist der Knotenpunkt eine Einmündung. Die BMW-Allee ist die übergeordnete Straße und die Betriebsstraße die untergeordnete Straße. In der Spitzenstunde (Sph) beträgt das Verkehrsaufkommen der Betriebsstraße 5 Kfz. Die Zufahrt BMW-Allee Nord weist 138 Kfz/ Sph und die Zufahrt BMW-Allee Süd 169 Kfz/ Sph auf. Aufgrund der sehr geringen Verkehrsbelastung der Betriebszufahrt bestehen am Knotenpunkt keine Leistungsfähigkeitsprobleme in der Analyse.

Die BMW-Allee ist baulich auf die Anbindung des vierten Knotenpunktarmes vorbereitet. So ist der Linksabbiegegestreifen von der BMW-Allee Nord zum BPL bereits baulich vorhanden, lediglich die Sperrmarkierung auf dem Fahrstreifen ist zu entfernen und durch Linksabbiegepfeile zu ersetzen. Für den Planfall mit Anbindung des Plangebietes wird ein vierter Knotenpunktarm zur Anbindung des Gewerbegebietes Merkwitz errichtet.

Für die Leistungsfähigkeitsprüfung des Knotenpunktes wird die absolute Spitzenstunde des Zähltages zugrunde gelegt. Dabei handelt es sich um die Nachmittagsspitzenstunde.

Für den Planfall wird aus Gründen der Planungssicherheit für die Verkehre von und zum Plangebiet ein Spitzenstundenanteil von 15 % berücksichtigt. Damit sind teilweise Schichtverkehre abgedeckt.

Der Knotenpunkt erreicht im Planfall ohne Lichtsignalanlage (LSA) die Qualitätsstufe B und ist damit als leistungsfähig einzuschätzen. Die Aufstellängen für die Linksabbiegestreifen in den Zufahrten der BMW-Allee Nord und Süd sind ausreichend. [17]

8.2.4 ÖPNV

Um die Erschließung des Plangebiets mit dem ÖPNV zu gewährleisten, wird die Errichtung neuer Bushaltestellen empfohlen:

- » Bushaltestelle Gewerbegebiet Merkowitz Süd (an der BMW-Allee) und
- » Bushaltestelle Gewerbegebiet Merkowitz Nord (an der Seegeritzer Straße)

Hinsichtlich der Barrierefreiheit sollte die Einhaltung der höchsten Qualitätsstufe aus dem Anforderungskatalog DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) mit der Errichtung von barrierefreien Haltestellen mit einer maximalen Entfernung von 200 m von einem barrierefreien Zugang zum Werksgelände angestrebt werden. An den Haltestellen sind maximale Höhenunterschiede und Abstände ≤ 3 cm einzuhalten, die Einstiegsstellen zu markieren, Witterungsschutz vorzusehen und die Bewegungsflächen dürfen nicht von Radfahrern gequert werden.

Die Errichtung barrierefreier Haltestellen ist auch als Zielstellung im Personenbeförderungsgesetz (PBefG) verankert. Zusammenfassend sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:

- » Errichtung zusätzlicher Haltestellen für das geplante Gewerbegebiet,
- » Errichtung von Gehwegen zwischen den Bushaltestellen und den Zugängen zu Firmengeländen. Die Mindestbreite gemäß EFA beträgt 2,50 m,
- » Förderung des ÖPNV im Rahmen des betrieblichen Mobilitätsmanagement durch die Unternehmen,
- » Planung eines abgestimmten attraktiven zeitlichen ÖPNV-Angebotes für die Beschäftigten.

Die Anbindung der Haltstellen ist durch den Bau von Gehwegen in das Plangebiet fortzuführen, um eine sichere Zuwegung der Beschäftigten zwischen Haltestelle und Arbeitsstätte zu ermöglichen.

8.2.5 Radverkehr

Ziel ist, dass eine perspektivisch zunehmende Zahl von Radfahrenden ihren Arbeitsplatz im zukünftigen Industriegebiet sicher erreichen können. Derzeit werden bereits verschiedene Anstrengungen unternommen, um den Umweltverbund zu stärken. Aufgrund derzeitiger Erfahrungen und mit der Konzeption und Umsetzung verschiedener Maßnahmen zu Verbesserung des Angebotes für Radfahrende ist ein erhöhter Anteil des Radverkehrs zu erwarten.

Ein Industriestandort am Rand der Stadt lässt sich nicht zuletzt durch die IR III-Verbindung von Radfahrenden sehr gut erreichen. Die Tendenz zur Nutzung des Fahrrades auf dem Weg zur Arbeit zeigt bereits das BMW-Werk, zu dessen besserer Erreichbarkeit durch Radfahrende z. Zt. die Beleuchtung der Seehausener Allee geplant wird.

Für eine direkte und attraktive Erreichbarkeit des BPL für den Rad- und Fußverkehr wird aufgrund der Größe des Plangebiets von 86,3 ha eine zweiseitige Erschließung empfohlen:

- » Radverkehrsanbindung über Planstraße an die BMW-Allee,
- » Radverkehrsanbindung über Havariezufahrt an die Seegeritzer Straße,

Aus diesem Grund sollte innerhalb der Industrie- und Gewerbefläche ein einseitiger Geh-/ Radweg mit einer Breite von 3,00 m geplant werden. Im Zusammenspiel mit der zusätzlichen Haltestelle für das Gewerbegebiet Merkwitz kann für die Lage des gemeinsamen Geh- und Radweges die Straßenseite mit der Bushaltestelle gewählt werden, um Querungen der Planstraße durch Fußgänger und Radfahrer zu vermeiden. Der Bereich der Haltestelle ist aufgrund des Radverkehrs in beiden Richtungen breiter zu gestalten.

Um den Radverkehr zu fördern werden folgende weitere Maßnahmen empfohlen:

- » Fahrradabstellanlagen mit Witterungsschutz auf den Firmengeländen in Eingangs Nähe einplanen (teilweise auch abschließbare Anlagen),
- » Integration der Radverkehrsförderung (bspw. Etablierung Jobrad) in die betriebliche Gesundheitsförderung und
- » Ladeinfrastruktur für E-Bike. [17]

8.2.6 Empfohlene Maßnahmen außerhalb der Bauleitplanung

Die Stadt Taucha plant im Umfeld von Merkwitz (unabhängig des vorliegenden Bebauungsplans) den Ausbau und die Sanierung von Straßen. Die geplanten Vorhaben umfassen:

- » Kreuzungsausbau Seegeritzer Straße/ Alte Salzstraße: bereits erfolgt, Teilstraßenstrecke wird noch 2025 saniert,
- » Straßensanierung Seegeritz – Merkwitz: Verbreiterung von ca. 5,50 auf 7,00 m, Ausführung Juli/ August 2025,
- » Straßensanierung Alte Salzstraße: geplante Ausführung 2026/ 2027,
- » Straßensanierung Gottscheinaer Landstraße bis Stadtgrenze: RQ 9, die Ausführung ist abhängig von Fördermitteln,
- » Straßensanierung Seegeritzer Straße bis Stadtgrenze: RQ 9, die Ausführung ist Bestandteil des BPL Nr. 70 Merkwitz.

Ortsteil Merkwitz

In Merkwitz am Knotenpunkt Seegeritzer Straße/ Alte Salzstraße wird ein Sichtnachweis für die untergeordnete Alte Salzstraße aus Richtung Plaußig empfohlen. Ggf. kann zur Verbesserung der Sicht und der Verkehrssicherheit die Errichtung eines Verkehrsspiegels notwendig sein.

Für den außerorts gelegenen Streckenabschnitt der Merkwitzer Landstraße zwischen Merkwitz und Plaußig mit den zu hohen Geschwindigkeiten wird am Ortseingang An der Merkwitzer Mühle die Errichtung eines Fahrbahnteilers empfohlen. Dieser dient zur Senkung der hohen Geschwindigkeiten im Ortseingangsbereich.

Die Seegeritzer Straße nördlich des Plangebiets entspricht nicht dem Regelwerk. Die Straße sollte ertüchtigt und mit Regelquerschnitt RQ 9 gemäß RAL errichtet werden.

Weitere Handlungsoptionen können sein:

- » Prüfung der Sichtweite,
- » Errichtung eines Fahrbahnteilers zur Senkung der Geschwindigkeit im Ortseingangsbereich,
- » Regelgerechter Ausbau der Seegeritzer Straße im Rahmen des BPL mit RQ 9 nach RAL.

8.2.7 Sonstige verkehrliche Belange

Im weiteren Planungsprozess ist frühzeitig zwischen der Stadt Taucha und der Stadt Leipzig das weitere Procedere für Planung, Genehmigung, Finanzierung und Umsetzung für den Knoten BMW-Allee/Planstraße abzustimmen. Hierzu gehören auch die Planung der öffentlichen Beleuchtungsanlage für die öffentlichen Erschließungsstraße sowie die Planung einer ggf. erforderlichen Lichtsignalanlage. Auch hinsichtlich eines baulichen Eingriffs in den Straßenbaukörper ist das Mobilitäts- und Tiefbauamt der Stadt Leipzig zu beteiligen, ggf. sind vertragliche Regelungen erforderlich.

Ergänzend wird auf den **Stadtratsbeschluss VI-HP-07472-VSP-01** hingewiesen. Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat am 11.12.2019 den Oberbürgermeister beauftragt, sich bei der Stadt Taucha dafür einzusetzen, dass der Bau eines Fuß- und Radweges von Hohenheida nach Merkwitz und die Erstellung eines Grünstreifens als Lärmschutz nach Abschluss der Gesamtplanungen für das Gewerbegebiet Merkwitz durch die Stadt Taucha durchgeführt werden. Auf der Grundlage dieses Stadtratsbeschlusses wurden in einer Abstimmungsberatung zwischen Vertretern der Stadt Taucha und des Mobilitäts- und Tiefbauamt (MTA) der Stadt Leipzig am 08.06.2020 diese Beschlusspunkte diskutiert.

8.3 Ver- und Entsorgung

8.3.1 Elektroenergie

Die künftige Elektro- und Wärmeenergieversorgung liegt bei der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte. Diese hat die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) per Pachtvertrag bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der dinglichen Sicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen.

Die stromseitige Erschließung kann entweder aus Richtung Norden (über die Seegeritzer Str.) oder aus Süden (über die Straße An der Mühle) erfolgen. Zur Versorgung des Baugebietes ist die Errichtung zweier Transformatorenstationen erforderlich. Für die Standorte wird eine Versorgungsfläche von ca. 5 m x 6 m benötigt. Diese werden durch die Textfestsetzung TF 8 im vorliegenden Bebauungsplan auch außerhalb der Baugrenze planungsrechtlich gesichert. Nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind der Versorgung dienende Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, auch wenn keine konkreten Flächen dafür festgesetzt sind. So bleibt die Flexibilität im Zuge der Umsetzung gewahrt. Die konkreten Standorte der Trafostationen wird die envia Mitteldeutsche Energie AG mittels Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch sichern. Die Leitungslegung erfolgt vorzugsweise in Koordinierung mit Straßen- und Gehwegebau.

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der enviaM erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der zukünftigen Vorhabenträger. Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes hat ein offizieller Antrag auf Versorgung vorzuliegen, welcher bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die enviaM benötigt eine Trassenbreite von 0,80 m.

Die vorhandenen Mittelspannungsanlagen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind als Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Dabei gelten für Kabeltrassen 3,0 m, für Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und für Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen unterirdischer Kabel ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Andernfalls sind im Bereich Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen. Im Schutzstreifen der Freileitungen darf nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreicht werden.

8.3.2 Gasversorgung

Die künftige Gasversorgung liegt bei der Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS) Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte. Diese hat die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) per Pachtvertrag bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der dinglichen Sicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen.

Die gasseitige Erschließung kann über die BMW-Alle im Nordwesten (Gasmitteldruckleitungen M 150 PE 2003) als auch durch die Geltungsbereich querende Bestandsleitung im Südosten (vorhandenen Gashochdruckleitung TN 101.00 (DN 200/DP 16) erfolgen. Für die Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0m. Im Plangebiet befindet sich weiterhin eine stillgelegte Leitung, welche sich nordwestlich und südwestlich der Gashochdruckleitung befindet.

Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Für diesbezügliche Rücksprachen ist der ansässige Betriebsmeister zu kontaktieren. Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.

8.3.3 Telekommunikation

Die Telekom Deutschland GmbH (Telekom) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen. Am Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Deckung dieser TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Telekommunikationsnetz sind jederzeit möglich. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Zu beachten ist das Merkblatt bei Baumpflanzungen "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle".

8.3.4 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL) ist im Plangebiet Aufgabenträger der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Als Betreibergesellschaft der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen agiert die Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (Leipzig Wasserwerke). Die Leipziger Wasserwerke sind daher in weiteren Planungsschritten, insbesondere bei Fragen der Wasserver- und Entsorgung zu beteiligen.

Die trink- sowie schmutzwasserseitige Erschließung ist ausgehend von der „BMW-Allee“ im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches vorgesehen. Die BMW-Allee in diesem Gebiet liegt innerhalb der Gemarkung Plaußig bzw. Hohenheida und damit nicht mehr im Verbandsgebiet des ZV WALL. Zur weiteren Planung sind den Leipziger Wasserwerken Angaben zum voraussichtlichen Trinkwasserbedarf und Schmutzwasseranfall zu übergeben.

Da keine konkreten Angaben zum Wasserverbrauch gegeben werden kann, wurde eine Annahme mit einem Tagesverbrauch von 124m³/d und einem spezifischen Verbrauch von 2,73m³/(ha x d) getroffen. Trinkwasserseiteig kann der Erschließung des Gewerbegebietes mit rund 46 ha seitens der Leipziger Wasserwerke zugestimmt werden und die Trinkwasserversorgung ist grundsätzlich gesichert. Die trinkwasserseiteig Erschließung ist so zu planen, dass jedes Grundstück eine eigene Anschlussleitung mit nachfolgender Zählstelle erhält. Aktuell wurde der Trinkwasserbedarf geschätzt.

Detaillierte Aussagen zur Versorgung sind erst nach Übergabe genauerer Angaben zur geplanten Erschließung und zum Trinkwasserbedarf möglich.

Löschwasser kann in Höhe von 96 m³/h über den vorhandenen Hydranten in der BMW-Allee bereitgestellt werden. Die Angabe stellt keine vertragliche Verpflichtung seitens der Leipziger Wasserwerke dar. Durch technische Veränderungen im Trinkwassernetz können sich zu einem späteren Zeitpunkt Abweichungen ergeben.

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, laut AGBF Löschwasserversorgung, sichergestellt sein. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes 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 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen. 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. große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der Planung der trinkwasserseiteigen Erschließung ist das Technische Regelwerk „Trinkwasserversorgung“ der Leipziger Wasserwerke, die Verordnung über Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV), Ergänzenden Bestimmungen zur AVBWasserV in ihrer aktuell gültigen Fassung sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

8.3.5 Schmutzwasserableitung

Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Plangebiet getrennt zu entsorgen. Im Bereich der BMW-Allee ist bereits ein Hausanschluss für Schmutzwasser (DN 250 Stz) vorhanden. Inwiefern dieser noch nutzbar ist und ausreichend dimensioniert ist, müsste im Rahmen der Genehmigung geprüft werden. Gegebenenfalls erfolgt eine Neuanbindung für Schmutzwasser am Schacht 31970078 (D: 131,87, S: 125,29).

Das Schmutzwasser der BMW-Allee wird über mehrere Pumpstationen bis zur Kläranlage Rosenthal gepumpt. Zur Prüfung der Auswirkungen auf das Netz werden Angaben zum erwarteten Schmutzwasseranfall im Rahmen der Genehmigung benötigt.

8.3.6 Niederschlagswasser

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt. Es soll sicherstellen, dass die zukünftige Bebauung nicht nur den städtebaulichen, sondern auch den ökologischen Anforderungen gerecht wird. Das Regenwassermanagement spielt eine entscheidende Rolle, um die Auswirkungen der Bebauung auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren und nachhaltige Lösungen für die Abwasser- und Regenwasserbewirtschaftung zu integrieren. [19]

Hierbei geht es insbesondere um folgende Punkte:

- » **Analyse der bestehenden Wasserbilanzen und -verhältnisse:** Erfassung der aktuellen Wasserflüsse und -qualitäten sowie der vorhandenen Infrastruktur.
- » **Prognose der zukünftigen Wasserbilanz:** Modellierung der zu erwartenden Veränderungen durch die Bebauung und deren Auswirkungen auf die Wasserbilanz.
- » **Maßnahmen zur Regenwassernutzung und -versickerung:** Entwicklung von Konzepten zur Nutzung des Regenwassers als Ressource sowie zur Versickerung, um Überflutungen zu vermeiden und die Belastung der Kanalisation zu reduzieren bzw. zu vermeiden.
- » **Integration in die städtebauliche Planung:** Sicherstellung, dass die Wasserwirtschaftsmaßnahmen effektiv in den Gesamtplan integriert werden, um eine nachhaltige Entwicklung zu fördern.

Zusätzliche Versiegelung bewirkt einen erhöhten Oberflächenabfluss, was zu einer geringeren Grundwasserneubildung und Evapotranspiration führt. Seit 2009 verpflichtet das Bundes-Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in § 55, bei Neubauten das anfallende Niederschlagswasser separat zu sammeln und nach Möglichkeit vor Ort versickern zu lassen, zu berieseln oder über getrennte Kanalisationssysteme in Oberflächengewässer einzuleiten.

Mit der Einführung des DWA-M 102-4 wurde erstmals die Zielgröße des natürlichen Wasserhaushaltes in das Regelwerk eingeführt. Auf der Grundlage des Merkblattes wurde ein Modell entwickelt, mit dem der Referenzwert für den naturnahen urbanen Wasserhaushalt (NatUrWB) für einzelne Gebiete ermittelt werden kann. Dieses Modell baut auf dem Wasserbilanzmodell RoGeR_WB_1D der Universität Freiburg auf und simuliert den naturnahen Wasserhaushalt. Auch für das vorliegende Plangebiet wurde die Ermittlung des naturnahen urbanen Wasserhaushaltes durchgeführt.

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) hat im Rahmen des Projektes "Klimawandel und Wasserhaushalt in Sachsen - KliWES" ein Konzept als weitere Datenquelle [23] entwickelt, um die komplexen Prozesse des Wasserhaushalts umfassend zu beschreiben. Die Methode spiegelt zwar annähernd den aktuellen Wasserhaushalt wieder, bezieht sich allerdings nicht explizit auf den naturnahen Wasserhaushalt und ist daher nur als Vergleichswert zur Prüfung der Plausibilität zu werten.

Im Untersuchungsgebiet sind einige besondere örtliche Gegebenheiten zu beachten:

- » Im Plangebiet sind Bestandsfelddrainagen vorhanden, die bislang für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wurden. Konkrete Lagen dieser Drainagen wurden nicht benannt. Daher sind diese vor Beginn der Erdbauarbeiten bzw. im weiteren Planungsverlauf zu klären und gegebenenfalls zu überprüfen.
- » Im derzeitigen Istzustand ist der Merkwitzer Bach stark verkrautet. Da dieser Graben im Planzustand als Einleitstelle für den Drainageabfluss aus dem Plangebiet vorgesehen ist, sollte er vor Beginn der Einleitung instandgesetzt bzw. unterhalten werden.

Folgende Annahmen werden im Rahmen des Gutachten für die künftige Flächenaufteilung im Planzustand getroffen:

- » Die Teilflächen des Industrie- (GI) bzw. Gewerbegebiets (GE) können bis zu 80 % versiegelt

bzw. überbaut werden.

- » Die Dachflächen sind auf 60 % mit einem extensiven Gründach zu versehen,
- » Für die wasserwirtschaftlichen Berechnungen werden Annahmen zu Lage und Größe der Gebäude getroffen, die in späteren Planungsphasen konkretisiert werden können.
- » Mulden-Rigolen-Systeme (MRS) sind Teil der Grundstücksfläche, die mit baulichen Anlagen nicht überdeckt werden dürfen. Sie werden somit der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet.
- » Die befestigten Fahrwege- und Parkplatzflächen ergeben sich aus der Differenz zwischen der maximal möglichen Befestigung abzüglich Dachflächen.
- » 20 % der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Die getroffenen Annahmen sind auf die geplante Bauflächen entsprechend verteilt worden.

Der Planzustand, d.h. der Zustand mit Bebauung, ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht so zu entwickeln, dass er den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht, insbesondere dem Regelwerk der DWA-A/M 102 (März 2022). Um dieses Ziel zu erreichen, werden folgende Randbedingungen definiert:

- » Die potenziellen Flächengröße von Dachflächen werden anhand vergleichbarer Ansiedlungen geschätzt und sind zu 60 % als Gründach auszuführen.
- » Die Wasserbilanz im Planzustand ist dem potenziell naturnahen IST-Zustand anzugeleichen (Abweichung mit max. +/-10%).
- » Die Hochwassersituation ist für die Unterlieger nicht zu verschlechtern. Dies wird durch eine indirekte Ableitung (Versickerung durch bewachsene Bodenzone und anschließende Ableitung über Dränagen) sichergestellt.
- » Die Parkplätze sollen als naturnaher Retentionsraum für den Starkniederschlagsfall ($T = 100a$) entwickelt werden.
- » Straßenflächen sollen in die Betrachtung zur Regenwasserbewirtschaftung einbezogen werden.

Umgang mit Niederschlagswasser und befestigten Flächen

Die Entwässerung der befestigten Flächen soll nach Blau-Grünen Maßstäben erfolgen. Das Regenwasser soll so lange wie möglich auf der Oberfläche geführt werden, um eine Verdunstung und die Reinigung über die bewachsene Bodenzone sicherzustellen. Die Dachflächen, sowohl der Anteil der Gründächer als auch der Teil, der für die technische Infrastruktur der Gebäude benötigt wird, entwässern in Zisternen. Der Überlauf der Zisternen mündet in Mulden-Rigolen-Systeme (MRS). Die Parkplatzflächen entwässern direkt in das Mulden-Rigolen-System, dabei werden die Flächen in einzelne Entwässerungssegmente aufgegliedert, um das notwendige Volumen auf der Oberfläche für das aktivierbare Rückhaltevolumen sicherzustellen.

Aufgrund der schlechten Versickerungsbedingungen im Plangebiet ist für jedes Teilgebiet ein Drosselabfluss aus dem MRS vorgesehen. Das Mulden-Rigolen-System wird in einzelne Abteilungen untergliedert, um den Höhenunterschied ausgleichen und das Volumen besser ausnutzen zu können. Einzelne Abschnitte können mit Bäumen bepflanzt werden, diese dürfen aber keine Rigolenfunktion übernehmen. Die Dränageleitung wird in diesem Bereich durch ein Vollrohr ersetzt. Die Bepflanzung der Mulde soll nicht allein aus Rasen bestehen, sondern als Blühwiese, um die Biodiversität zu erhöhen. Diese Empfehlungen stammen aus der aktuellen Überarbeitung der DWA-A 138-1. Diese Methode der Regenwasserbewirtschaftung soll auch für die öffentliche Straße herangezogen werden.[19]

Gründach und deren Bewässerung

Die Ausführung des Gründaches erfolgt als extensive Dachbegrünung. Extensivbegrünungen entwi-

ckeln und erhalten sich weitgehend selbst. Hinsichtlich der Bewässerung der Gründächer und begrünten Fassaden, wird angenommen, dass eine Beregnung von April bis Oktober erfolgen soll. Innerhalb dieses Zeitraumes kann eine tägliche Bewässerung von 9 bis 20 Uhr mit $5 \text{ l}/(\text{m}^2 \cdot \text{d})$ vorgenommen werden, wenn Wasser in den Zisternen vorhanden ist. Die Bewässerungsintervalle können in den späteren Planungsphasen noch angepasst werden. Bei der Annahme steht die optimale Verdunstungsleistung im Vordergrund.

Zur Sicherstellung der Bewässerung im Sommer wird die Zisterne auf eine Bemessungshäufigkeit von ca. 2 1/a ausgelegt. Die Versorgung der Pumpen soll vorzugsweise mit PV-Strom erfolgen, um bei schlechten Verdunstungsverhältnissen keine zusätzliche Befeuchtung zu verursachen. Weiterhin wird eine zusätzliche Zisterne_II in jedem Gebiet nach der Rigole angeordnet, um auch das Wasser von den Parkplätzen der Verdunstung zuzuführen. Die Zisterne_II kann auch als Teich ausgeführt werden. [19]

Südwestlicher Entwässerungsgraben

Um den von der westlichen Seite des Plangebiets zufließenden Niederschlagsabfluss aufzufangen und umzuleiten, soll westlich des Plangebiets ein Entwässerungsgraben angelegt werden. Er beginnt westlich und entwässert südlich des Untersuchungsgebiets.

Zur Gewährleistung einer guten Entwässerungsleistung und einer sicheren Instandhaltung wurde ein minimales Sohlgefälle von 0,1 % und eine maximale Böschungsneigung von 1:3 gewählt. Die obere Muldebreite beträgt 18 m (A-Regenwasserableitung) bzw. 10 m (M1-Fläche). Die Sohlenbreite variiert, um die maximale Böschungsneigung einzuhalten, zwischen 0,6 m und 16,6 m. Die Muldentiefe liegt je nach Geländetopografie zwischen 0,16 m und 1,93 m. [19]

Muldenkaskade

Um die Verweilzeit des Regenabflusses im auslaufend südwestlichen Entwässerungsgraben zu verlängern und damit die Versickerung zu maximieren, werden in der Sturzflutsimulation Muldenkaskaden in Form von Überfallwehren in Abständen von jeweils ca. 70 m eingebaut. Dabei wird ein Mindestabstand von 30 cm zwischen der Staustufe und dem Ufer (Freibord) eingehalten. Um Dauernässe unter den Muldenkaskaden zu vermeiden, werden Dränagen in Form von Rigolen mit Drosselleitung unter den Muldenkaskaden angeordnet. [19]

Modellaufbau und -berechnung

Im Rahmen des Gutachtens zum Regenwassermanagement wurde das KOSIM-Modell im Planzustand erstellt und stellt das zentrale Werkzeug zum Nachweis der hydrologischen Verhältnisse im Planzustand dar. Im Wesentlichen bildet das Modell die Teilgebiete für die geplante Bebauung ab. Ergänzt werden die hydraulisch relevanten Gebiete, das natürliche Einzugsgebiet, geplante Grünflächen innerhalb des Plangebietes sowie die geplante öffentliche Straße und deren Entwässerung.

Ebenfalls werden die geplanten umliegenden Entwässerungsgräben abgebildet und zur Bilanzierung wurde der fiktive Systemauslass als Regenrückhaltebecken (RRB) ohne Volumen verwendet.

Die Berechnungen für den Planzustand werden mit der natürlichen Regenreihe von 1985-2022 sowie mit der synthetischen Regenreihe von 1900-2199 durchgeführt. Dabei dient die natürliche Regenreihe der Berechnung der Wasserbilanz zum Nachweis der Mulden und Rigolen. Die synthetische Regenreihe wird für den Nachweis eines 100-jährigen Wiederkehrereignisses verwendet.

Ein wichtiges Anliegen der überarbeiteten DWA-A/M 102-3 ist die möglichst nahe Angleichung des naturnahen Wasserhaushalts im Planzustand. [19]

Die Aussagen des Regenwasserbewirtschaftungskonzept fließen in die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans mit ein (siehe Kap. 11).

8.3.7 Sturzflutbetrachtung

Die Modellgrenze zur Sturzflutbetrachtung wird basierend auf dem Digitalen Geländemodell (DGM 1) und die daraus ermittelte Wasserscheide bestimmt. Neben dem Plangebiet gehören weitere Flächen zum Einzugsgebiet, die aufgrund ihrer topographischen Lage zum Plangebiet hin entwässern. Aus diesem Grund wurde das gesamte natürliche Einzugsgebiet durch Fließwegermittlung bestimmt und in der Sturzsimulation berücksichtigt.

Die maßgebliche geometrische Grundlage für die Sturzflutberechnung basiert auf den Bestandshöhen des DGM 1. Für die geplanten Industrie- und Gewerbeflächen im Plangebiet ist es erforderlich, die Erhebungen der Gebäude und die Absenkung der Parkplätze zu berücksichtigen. Da zum Zeitpunkt der Modellerstellung keine endgültigen Planungshöhen vorlagen, wurde eine Anpassung des DGM 1 vorgenommen, um dennoch ein Umströmen der Gebäude und die Rückhaltung auf den Parkplätzen sicherzustellen.

Für jede Gewerbefläche wurde zunächst die mittlere Bestandshöhe innerhalb der Baugebietsgrenze aus dem DGM1 ermittelt, und jeder Punkt innerhalb dieser Grenze erhielt diese gemittelte Höhe zugewiesen.

Als Grundlage für die Ermittlung der Niederschlagsbelastung wird KOSTRA-DWD 2020 (Spalte 178, Zeile 130) mit der Wiederkehrzeit von $T = 100$ a und der Dauerstufe von $D = 60$ min eingesetzt. [19]

Aus dem Simulationsergebnis für den Istzustand ist ersichtlich, dass Regenabfluss aus dem oberstrom liegenden Gebiet in die westliche Seite des Plangebiets einströmt. Um die von außerhalb des Plangebiets zufließenden Abflüsse umzuleiten, wird vorgeschlagen an den südwestlichen und nordöstlichen Rändern des Plangebiets Grabensysteme anzulegen.

Aus den Ergebnissen der Planzustände ist erkennbar, dass die abgesenkten Parkplätze mit maximal bis zu ca. 10 cm mit Wasser gefüllt werden. Sie bieten somit eine Möglichkeit, Niederschlagswasser bei Starkereignissen schadlos zwischenzuspeichern. Durch die hydrodynamische Simulation konnte nachgewiesen werden, dass selbst bei Wasserzutritt vom Außengebiet keine Gefährdung von Sachgütern zu erwarten ist, sofern die Planungsergebnisse umgesetzt werden.

Bildet man zwischen Istzustand und Planzustand eine Differenz ist erkennbar, dass die Bebauung des Plangebiets keine Verschlechterung für die südöstlich liegenden Ortsteil Merkwitz im Fall einer 100 jährigen Sturzflut darstellt.

Lediglich im Bereich der Waldfläche oberstrom des Durchlasses im Übergang zwischen der Alten Salzstraße und der Straße An der Mühle Merkwitz ergeben sich bis zu 10 cm größere Wassertiefen.

Im vorliegenden Entwässerungskonzept ist keine kanalgebundene Ableitung im klassischen Sinn vorgesehen. Demnach entfallen auch die Regenwasserbehandlungsanlagen in Form von Regenklärbecken.

Im Sinne der Emissionsbetrachtung wird sowohl für die öffentliche Straße als auch für die befestigten Flächen im Industriegebiet von einer Flächenkategorie V3 nach DWA-A 102-2 ausgegangen. Die DWA-A 138-1 gibt in der Tabelle 6 „Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlung bei Versickerung durch eine bewachsene Bodenzone“ bei einer Mindestmächtigkeit von 30 cm ein Verhältnis zwischen abflusswirksamer Fläche und Sickerfläche von 30 vor, wenn die Mulde nicht häufiger als einmal im Jahr überläuft.

Die überschlagsmäßige Ermittlung des Verhältnisses zwischen der abflusswirksamen und der Sickerfläche zeigt ein deutlich geringeres Verhältnis als 30 bzw. 50. Eine Behandlung durch die bewachsene Bodenzone ist somit zulässig. Auch bei der öffentlichen Straße ist das Verhältnis von der Straßenbreite 7,5 m zur Muldenbreite mindestens 2 m deutlich eingehalten.

In der Betrachtung zur DWA-M 102-3 soll vordringlich auf den zulässigen Einleitungsabfluss einge-

gangen werden. Nach Ermittlung werden maximal 110,1 l/s statistisch einmal im Jahr eingeleitet (Gesamtgebiet). [19]

8.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche die Lärmarten Verkehrslärm (Ermitteln der Verkehrslärmelastung im Plangebiet von der außerhalb des Plangebiets liegenden Schallquelle Straßenverkehr) und Emissionen der künftigen Baunutzung rechnerisch untersucht.

Im Ergebnis dieser Untersuchungen werden auftretende Konfliktsituationen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden können, aufzuzeigen, zu beschreiben und mögliche Lösungsansätze zur Konfliktbewältigung benannt. [22]

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich Gewerbe- und Verkehrslärms sind im Umweltbericht (siehe Anlage A-I) des vorliegenden Bebauungsplans zu finden. Die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung fließen in die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans mit ein (siehe Kap. 11).

8.4.1 Lichtimmissionen

Strahlt das Licht einer Außenbeleuchtung so stark ab, dass es in angrenzende Wohnhäuser dringt und Anwohner stört, ist die Rede von Lichtimmission. Bei der Beleuchtung städtischer Ballungsräume wird sie auch als „Lichtsmog“ oder „Lichtverschmutzung“ bezeichnet.

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) stuft derartige Lichtverschmutzungen als schädliche Umwelteinwirkungen ein, wenn sie durch Art, Ausmaß oder Dauer zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder Belästigungen für die Allgemeinheit führen. Auch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) will Lichtimmissionen auf nationaler Ebene eindämmen, um nachtaktive Tiere zu schonen. Mögliche Lichtimmissionen sollten deshalb bereits bei der lichttechnischen Planung von Gebäuden und baulichen Anlagen minimiert oder ausgeschlossen werden. [20]

Im vorliegenden Fall werden durch die bestehende BMW-Ansiedlung in den nächtlichen Stunden bereits Lichtimmissionen durch die Anwohnenden der umliegenden Ortschaften empfunden. Gesetzlich festgelegte Grenzwerte gibt es aktuell weder im Immissionsschutzrecht noch im Naturschutzrecht.

Als nächster Immissionsort werden die Wohnhäuser am Thomas-Münzter-Weg eingestuft. Diese sind aber sowohl vom geplanten Gewerbegebiet als auch vom bestehenden BMW-Areal mehrere hundert Meter entfernt. Eine Überschreitung der Werte gemäß der Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) für die Raumauflhellung als auch die Blendwirkung gilt daher als unwahrscheinlich. [21]

Diffuse Lichtemissionen in den Nachthimmel werden im Rahmen der o. g. LAI-Hinweise nicht betrachtet und gehören dementsprechend nicht zum Untersuchungsumfang. Auch wenn die Illumination des Nachthimmels bzw. eine generelle Lichtverschmutzung wahrgenommen wird, kann diese immissionsrechtlich nicht unterbunden werden.

Im Vorgriff auf die zu erwartenden Regelungen des § 41a BNatSchG und auch des BImSchG werden im vorliegenden Bebauungsplan alle Außenbeleuchtungen technisch und konstruktiv so errichtet als auch mit Leuchtmitteln versehen und so betrieben, dass Menschen, Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt werden. Die Leuchten sollen staubdicht und nach oben hin abgeschirmt und zielgerichtet ausgeführt werden, 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).

Des Weiteren soll im Rahmen des Genehmigungsverfahren und der folgenden Umsetzung geprüft werden, in welchen Bereichen eine Minimierung der Beleuchtungsstärke und Anzahl der Leuchten sowie, wo möglich, räumlich und zeitlich auf künstliche Beleuchtung verzichtet werden kann. Für das Gewerbe- und Industriegebiet ist nicht geplant, besonders „lichtintensive“ Anlagen/Betriebe (z.B. Flutlichtanlagen, großflächige PV-Anlagen) anzusiedeln.

Durch die umfangreichen und dicht geplanten Gehölzfelder sind direkte Sichtbeziehungen und Strahleneinwirkungen auszuschließen. Dieser Sicht- und Blendschutz wurde vorsorglich eingeplant.

III INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Merkwitz“ ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt. [§ 9 Abs. 7 BauGB]

10 Gliederung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

- » **Gemarkung Merkwitz:** 111, 112, 113, 114/1, 114/2, 130, 131, 132, 133, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 168/2, 169, 169/a, 189, 195, 195a, 195b, 195/c, 195/d, 196, 197, 198, 199/a, 199/1, 200, 201, 202

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Nutzungsarten:

- » Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO,
- » Industriegebiet gem. § 9 BauNVO,
- » Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- » Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- » Flächen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB,
- » Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,
- » Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB,
- » Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB,
- » Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

Zielstellung der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Planungsrecht gemäß § 30 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen als **zeichnerische Festsetzungen (ZF)** in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes und als **textliche Festsetzung (TF)** im Teil B des Bebauungsplanes.

11.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO]

ZF

Die Art der baulichen Nutzung wird zeichnerisch als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO und als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Begründung ZF

Die Festsetzung der Gewerbe- und Industriegebiete ist für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Bauleitplanung soll zum einen den ordnenden Rahmen für die Grundstücksnutzung setzen und zum anderen die Entwicklung baulicher Nutzung in den Blick nehmen und leiten, um – eingebettet in ein gesamtplanerisches Konzept – in die Zukunft orientierte Nutzungsperspektiven aufzuzeigen und vorzubereiten.

Die Festsetzungen als Gewerbe- und Industriegebiet entspricht dem Ziel und Zweck der beabsichtigten Entwicklung .

Bereits im Regionalplan Leipzig-West Sachsen werden raumordnerische Festlegungen zur Fläche als Vorsorgestandort getroffen. Der industriell-gewerblichen Nutzung wird dabei unter überörtlichen und fachübergreifenden Gesichtspunkten der Vorrang gegenüber anderen Nutzungen eingeräumt. Zugleich kommt mit dem Begriff der Charakter einer vorsorglichen Flächensicherung zum Ausdruck, eine wirtschaftliche Entwicklung bereits auf übergeordneter Ebene grundsätzlich zu ermöglichen. In der Begründung der Flächenausweisung im Regionalplan wird zudem bereits darauf hingewiesen, dass aufgrund der besonders günstigen raumstrukturellen Voraussetzungen für die Ansiedelung von großflächigen, überregional bedeutsamen Industrie- und Gewerbebetrieben und dem Fehlen ebenjener Flächen in der Planungsregion eine kleinteilige Entwicklung durch geeignete planungsrechtliche oder anderweitige Instrumente auszuschließen sei.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Taucha bereits als gewerbliche und industrielle Baufläche ausgewiesen.

Die Unterteilung in zwei Baugebiete ist erforderlich, um den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt gerecht zu werden. Mit der differenzierten Festsetzung der einzelnen Baugebiete soll den vorhandenen baulichen Nutzungen in der Nachbarschaft, den Entwicklungsabsichten, den immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden.

Gemäß den Zielen der Stadt Taucha als auch den Zielen des Regionalplans sind ausgehend von dem vorhandenen Flächenpotenzial möglichst große, unzerschnittene gewerblich nutzbare Flächen zu entwickeln. Der größere, zur Ortslage Merkwitz zugewandte Teil der Baugebiete wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Unterteilung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche in Teilbaugebiete ist aufgrund des Immissionsschutzes gewählt. Die Flexibilität mit großzügigen Flächenzuschnitten für die Ansiedlung künftiger Betriebsbereiche bleibt jedoch bestehen. Der nordwestliche Teil wird als Industriegebiet festgesetzt. Damit wird die Zulässigkeit von Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, ermöglicht.

Innerhalb der Grenzen der Stadt Taucha sind zwar eine Reihe von Gewerbegebieten, aber keine Flächen für Industriegebiete vorhanden, so dass die Festsetzung zur industriellen Nutzung zur Deckung des Bedarfes auch aus Aspekten der nachhaltigen Stadtentwicklung sinnvoll und notwendig ist.

TF 1

Im Gewerbegebiet, gegliedert in die Teilbaugebiete GE 1, GE 2.1, GE 2.2, GE 3.1 und GE 3.2, sind allgemein zulässig:

- » Gewerbebetriebe aller Art mit einschließlich betriebsbedingter Logistik,
- » öffentliche Betriebe.

Begründung TF 1

Die Festsetzungen der zulässigen Nutzung im Gewerbegebiet, gegliedert in die Teilbaugebiete GE 1, GE 2.1, GE 2.2, GE 3.1 und GE 3.2, dienen der städtebaulichen Ordnung.

Mit der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ wird die planerische Absicht klargestellt, einen möglichst breiten Spielraum zur Abdeckung gewerblich-industrieller Ansiedlungen im Plangebiet zu eröffnen. Durch die anhaltende Nachfrage nach gewerblich-industriellen Bauflächen besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Ansiedlungsflächen im Leipziger Nordraum.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen benachbarter baulicher Nutzungen, zur Begrenzung von gegenseitigen Störungen unterschiedlicher Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiets selbst als auch zur Gewährung eines Vorrangs für bestimmte Nutzungsarten sind aus städtebaulichen Gründen und auf Grundlage von § 1 BauNVO Festsetzungen zur Gliederung und zur Modifizierung von Gewerbegebieten möglich. Die Feinsteuierung erfolgt vorliegend dahingehend, dass Gewerbebetriebe aller Art mit einschließlich betriebsbedingter Logistik sowie öffentliche Betriebe allgemein zulässig sind.

Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art soll ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen ermöglichen. Als bevorzugte Wunschbrache der Stadt Taucha stehen Unternehmen aus der Industrie und dem verarbeitenden Gewerbe im Fokus. Die Branche umfasst Betriebe, die Rohstoffe und Zwischenprodukte weiterverarbeiten, um neue Produkte herzustellen oder zu veredeln. Dazu gehören industrielle Fertigung, Handwerk sowie die Reparatur und Installation von Maschinen. Der Bereich ist ein zentraler Teil des industriellen Sektors. Wichtige Sektoren sind der Fahrzeugbau, die chemische und pharmazeutische Industrie, die Lebensmittelindustrie sowie der Maschinenbau. Im Jahr 2024 gab es rund 7,41 Mio. Erwerbstätige in diesem Bereich. Mit der bevorzugten Branche werden Arbeitsplätze in der Region geschaffen.

Während mit der nachfolgenden Textfestsetzung TF 2 Speditions- und Logistikbetriebe als eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden, soll Logistik, welche im Zusammengang mit dem jeweiligen Betriebsprozess des im Gebiet ansässigen Unternehmen steht, allgemein zulässig sein.

Öffentliche Betriebe sind Unternehmen, deren Hauptziel die Erfüllung öffentlicher Aufgaben ist, wie beispielsweise Bauhöfe, Betriebe der Wasserversorgung, Betriebshöfe des Nahverkehrs oder Betriebe der Entsorgung. Sie sollen im Gewerbegebiet zulässig sein.

TF 2

Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- » Speditions- und Logistikbetriebe als eigenständige Hauptnutzung,
- » Verteilzentren für den Einzelhandel, Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste sowie für Baustoffe und Baumaterialien als eigenständige Hauptnutzung,
- » Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Hauptnutzung,
- » Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher oder an andere Einzelhandelbetriebe oder an Handelsbetriebe (B2B) verkaufen,
- » Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Solarthermie, Geothermie und Windenergieanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- » Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude als eigenständige Hauptnutzung,
- » Beherbergungsbetriebe,
- » Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- » Tankstellen als Hauptnutzung,
- » Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- » Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- » Vergnügungsstätten.

[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

Begründung TF 2

Der Ausschluss von Nutzungen in den Gewerbegebieten dient der städtebaulichen Ordnung. Die sich aus § 1 Abs. 3 BauNVO ergebende Anwendung der typisierenden Vorschriften zur Art der zulässigen baulichen Nutzung steht unter dem Vorbehalt abweichender modifizierender Regelungen. Vorliegend hat die Stadt Taucha von dieser Modifizierungsbefugnis wie folgt Gebrauch gemacht:

Speditions- und Logistikbetriebe als eigenständige Hauptnutzung

Speditions- und Logistikbetriebe sind Dienstleistungsunternehmen, die sich auf Transporte spezialisiert haben und logistische Dienstleistungen für andere Unternehmen erbringen. Die Hauptaufgabe besteht darin, Warentransporte zu planen und zu organisieren. Weiterhin werden Zusatzaufgaben wie Lagerung, Kommissionierung und Verpackung angeboten. Aufgrund eines hohen Verkehrsaufkommens und bereits bestehender Logistikunternehmen im unmittelbaren Umfeld werden sie als eigenständige Hauptnutzung im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Verteilzentren für den Einzelhandel, Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste sowie für Baustoffe und Baumaterialien als eigenständige Hauptnutzung

Bei Verteilzentren für den Einzelhandel, für Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste sowie für Baustoffe und Baumaterialien als eigenständige Hauptnutzung handelt es sich in der Regel um Nutzungen mit einem relativ großen Flächenverbrauch, die aufgrund ihrer Charakteristik nur wenig Arbeitsplätze bieten können. Diese Nutzungen widersprechen den Planungszielen der Stadt Taucha als auch dem des Regionalplans Leipzig-Westsachsen, da im Plangebiet vorwiegend höherwertige verarbeitende Gewerbebetriebe und arbeitsplatzintensive Nutzungen angesiedelt werden sollen. Aufgrund der zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens werden sie als eigenständige Hauptnutzung im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Hauptnutzung

Unter dem Begriff Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Hauptnutzung fallen selbstständige bauliche Anlagen. Bei Lagerhäusern handelt es sich um Gebäude, die von Menschen betreten werden können, z. B. Lagerhallen zur Aufbewahrung von Gegenständen oder Kühlhäuser. Lagerplätze sind i. d. R. bauliche Anlagen, die der Lagerung von Gütern oder dem Abstellen beispielsweise von Fahrzeugen oder der Lagerung von Materialien o. ä. dienen. Es kann sich sowohl bei Lagerhäusern als auch bei Lagerplätzen um nicht gewerbliche Anlagen handeln.

In der Begründung von Z 2.3.1.7 des Regionalplan Leipzig-Westsachsen wird verwiesen, wonach innerhalb des Vorsorgestandortes für Industrie und Gewerbe Merkowitz Ansiedlungen des verarbeitenden Gewerbes und der Logistikbranche unterstützt werden sollen. Hintergrund sind die räumlich-betrieblichen Wechselwirkungen und Abhängigkeiten von logistischen Firmen und produzierenden Betrieben der Automobilbranche sowie die vorhandene standörtliche Eignung im Bereich Erschließung. Aus diesem Grund sind Zulässigkeiten zur betriebsbedingten Logistik in TF 1 getroffen worden. Dies kann jedoch eine eigenständige Hauptnutzung als Lagerhäuser und Lagerplätze ausschließen. Im Zusammenhang mit Betriebsbereichen und als Nebennutzung sind diese jedoch zulässig (vgl. TF 1).

Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher oder an andere Einzelhandelsbetriebe oder an Handelsbetriebe (B2B) verkaufen

Da zu den zulässigen Betrieben in einem Gewerbegebiet als "Gewerbebetriebe aller Art" u.a. auch Einzelhandelsbetriebe, soweit letztere nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich in einem für sie bestimmten Sondergebiet zulässig sind, grundsätzlich zulässig sind, sie aber nicht in dem hier festgesetzten Gebiet zugelassen werden sollen, müssen sie über § 1 Abs. 9 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen, da diese dem Planungsziel, an diesem Standort überwiegend Flächen für eine produzierende Nutzung zur Verfügung zu stellen, zuwider laufen würden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt dabei, um das produzierende bzw. wertschöpfende Gewerbe zu stärken. Er dient auch der Sicherung bzw. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Taucha und damit der Gewährleistung einer verbrauchsnahen Versorgung der Bevölkerung.

Außerdem sollen sie aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen sein.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Solarthermie, Geothermie und Windenergieanlagen als eigenständige Hauptnutzung

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Freiflächenphotovoltaikanlagen, Solarthermie, Geothermie und Windenergieanlagen als eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen, da diese dem Planungsziel, an diesem Standort überwiegend Flächen für eine produzierende Nutzung zur Verfügung zu stellen, zuwider laufen würden. Der Ausschluss von Freiflächen-Photovoltaikanlagen entspricht damit den raumordnerischen Erfordernissen für den Bebauungsplan. Da dies jedoch auch andere Anlagen für die Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte, die ebenso flächenintensiv und eingriffswirksam sein können wie beispielsweise Solarthermie oder Geothermie umfasst, wird der Ausschluss auf alle genannten Anlagen ausgeweitet, insofern diese nicht als Nebenanlagen den Betriebsbereichen bzw. den baulichen Hauptanlagen untergeordnet sind.

Photovoltaikanlagen sind eine in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässige Nutzung. Auf Grund des großen Flächenbedarfs derartiger Anlagen sowie der Ansiedlungsorientierung auf produzierende Betriebsbereiche ist ein Ausschluss von Photovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung geboten, um das Flächenpotenzial der mit hohem finanziellen Aufwand erschlossenen Flächen effektiv zu nutzen. Möglichkeiten zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen sind gegeben.

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen wird derzeit in Teilbereichen fortgeschrieben. Die Teilfortschreibung Erneuerbare Energien weist Windenergienutzung in Vorranggebieten aus. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich außerhalb eines solchen Gebietes. Demzufolge können vorliegend Nutzungen im Sinne von selbständigen Windenergieanlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig ausgewiesen werden.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude als eigenständige Hauptnutzung

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude dienen unterschiedlichen Zwecken: Geschäftsgebäude konzentrieren sich auf den Handel und die Wirtschaft, Bürogebäude beherbergen Büros für private oder öffentliche Unternehmen, während Verwaltungsgebäude primär für die öffentliche Verwaltung konzipiert sind.

Als eigenständige Hauptnutzung sollen sie ausgeschlossen werden, da im Plangebiet vorwiegend höherwertige verarbeitende Gewerbebetriebe sowie industrienahen Dienstleistungen und arbeitsplatzintensive Nutzungen angesiedelt werden sollen. Dies begründet sich auch aus immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die regelmäßig für Büroarbeitsplätze zu beachten wären.

Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist, dass diese in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet zulässigen Gewerbebetrieb stehen.

Beherbergungsbetriebe

Beherbergungsbetriebe sind Unternehmen die Übernachtungsmöglichkeiten für Reisende und Gäste anbieten und ein wesentlicher Teil des Gastgewerbes und der Tourismusbranche.

Da im Gewerbegebiet vorrangig produzierendes Gewerbe angesiedelt werden soll, stehen diese Betriebe voraussichtlich im Konflikt, mit sich daraus ableitenden immissionsschutzrechtlichen Belange. Sie werden daher ausgeschlossen, da sie dem Planungsziel, an diesem Standort überwiegend Flächen für eine produzierende Nutzung zur Verfügung zu stellen, zuwider laufen würden.

Tankstellen als Hauptnutzung

Tankstellen als eigenständige Hauptnutzung widersprechen dem städtebaulichen Ziel des vorliegenden Bebauungsplans. Tankstellen sind Gewerbebetriebe und als solche ausdrücklich gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Gewerbegebiet zulässig. Der vorgenommene Ausschluss von Tankstellen findet seine Ermächtigungsgrundlage in § 1 Abs. 5 BauNVO. Tankstellen sind Verkaufsstellen für im wesentlichen Betriebsstoffe für Kraftfahrzeuge, die üblicher Weise verbunden sein können mit Wartungs- und Pflegearbeiten sowie kleineren Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen und dem Verkauf bestimmter Waren. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Ladenschlussgesetz gehören Tankstellen allerdings zu den Verkaufsstellen.

Tankstellen können in Verbindung mit anderen Nutzungen betrieben werden und damit aus bauplanungsrechtlicher Hinsicht „gemischte Strukturen“ ansprechen, etwa als Einzelhandelsbetrieb, als sonstiger Gewerbebetrieb usw. Deshalb sind sie nach dem gesetzgeberischen Leitbild auch vornehmlich dem Gebietstyp des Mischgebietes (vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) zugeordnet. Vorliegend dient der Ausschluss dem städtebaulichen Ziel, die vom Gewerbegebiet erfassten Flächen für eine produzierende gewerbliche - industrielle - Nutzung vorzuhalten und die mit Tankstellen möglichen „gemischten Strukturen“ zu vermeiden. Ausnahmsweise soll es aber für am Standort ansässige Betriebe zulässig sein, Betriebstankstellen zu errichten und zu betreiben. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Betriebstankstellen in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Betrieb des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes stehen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Auf Grund der geplanten Gebietscharakteristik und der Möglichkeit zur Ansiedlung von Industriebetrieben im Umfeld der Gewerbegebäuden, die nicht nur in Bezug auf ihre möglichen Emissionen zwingend der Ausweisung eines Industriegebietes bedürfen, sondern auch der Störfallverordnung unterliegen, ist es geboten, die Nutzung Wohnen auszuschließen. Dies schließt auch die ansonsten nach der BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter ein.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten widersprechen der stadtentwicklungsplanerischen und städtebaulichen Zweckbestimmung des Plangebietes. Sie sollen deshalb ausgeschlossen werden. Für die Nutzungen stehen im Stadtgebiet ausreichend Bauflächen zur Deckung des Bedarfs zur Verfügung bzw. können entsprechend vorgehalten werden.

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung

Der Ausschluss von Werbeanlagen als Hauptnutzung begründet sich ebenso mit der gewollten intensiven und ausschließlichen Gewerbenutzung der mit hohem Aufwand erschlossenen Flächen. Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung widersprechen sowohl den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes als auch der städtebaulichen Zweckbestimmung des Plangebietes.

Sonstige Werbeanlagen i. S. der Zulässigkeit an der Stelle der Leistung können im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen nach SächsBO beurteilt werden.

TF 3

Im Industriegebiet, gegliedert in die Teilbaugebiete GI 1 und GI 2, sind allgemein zulässig:

- » Gewerbebetriebe aller Art mit einschließlich betriebsbedingter Logistik.

Begründung TF 3

Die Festsetzungen der zulässigen Nutzung im Industriegebiet, gegliedert in die Teilbaugebiete GI 1 und GI 2, dienen der städtebaulichen Ordnung. Mit der Festsetzung als „Industriegebiet“ wird die planerische Absicht klargestellt, einen möglichst großen Spielraum für gewerbliche Ansiedlungen mit klarer Ausrichtung auf Industrie im Plangebiet zu eröffnen.

Damit wird die Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben und zwar gerade auch von solchen, die in anderen Baugebieten aufgrund ihres möglichen Störgrades unzulässig sind, ermöglicht. Durch die erwartete Nachfrage nach gewerblichen und industriellen Ansiedlungen besteht ein Bedarf an Gewerbeflächenausweisungen im Leipziger Nordraum, sodass diese Festsetzung zur Deckung des Bedarfes auch aus Aspekten der nachhaltigen Stadt- und Wirtschaftsentwicklung sinnvoll ist.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen anderer Baugebiete, zur Begrenzung von gegenseitigen Störungen unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Industriegebiets oder auch zur Gewährung eines Vorrangs für bestimmte Nutzungsarten sind aus städtebaulichen Gründen auf Grundlage von § 1 BauNVO Festsetzungen zur Gliederung und zur Modifizierung von Industriegebieten möglich. Mit der Feinsteuerung dahingehend, welche Nutzungen ihrer Art nach allgemein zulässig oder unzulässig sind, wird der sich aus dem § 9 BauNVO ergebende Zulässigkeitskatalog den im vorliegenden Fall gegebenen Erfordernissen angepasst. Es besteht das städtebauliche Ziel, ein Industrieareal weitgehend ohne Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen zu entwickeln.

Durch die textlichen Festsetzungen „Gewerbebetriebe aller Art mit einschließlich betriebsbedingter Logistik“ soll ein breites Spektrum industrieller Nutzungen ermöglicht werden, jedoch auch Nutzungen, welche ein beispielsweise erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingen, wie reine Speditions- und Logistikbetriebe als eigenständige Hauptnutzung, grundsätzlich ausgeschlossen bzw. nur betriebsbedingt zulässig werden (siehe TF 4). Die Zulässigkeit von Nutzungen, die nicht dem produzierenden Bereich zuzuordnen sind, soll demgegenüber beschränkt werden. Für derartige Nutzungen stehen an anderen bzw. benachbarten Standorten ausreichend Angebote zur Verfügung. Aus diesem Grund werden allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO im Industriegebiet ausgeschlossen (siehe TF 4). Die Flächen des Plangebiets sind für Unternehmen des produzierenden Gewerbes vorzuhalten und stehen nicht in Konkurrenz zu anderen Nutzungen (siehe Begründung ui TF 1). Im Vordergrund steht die Schaffung von Arbeitsplätzen in diesem Sektor.

TF 4

Im Industriegebiet sind unzulässig:

- » Speditions- und Logistikbetriebe als eigenständige Hauptnutzung,
- » Verteilzentren für den Einzelhandel, Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste sowie für Baustoffe und Baumaterialien als eigenständige Hauptnutzung,
- » Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Hauptnutzung,
- » Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher oder an andere Einzelhandelbetriebe oder an Handelsbetriebe (B2B) verkaufen,
- » Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Solarthermie, Geothermie und Windenergieanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- » Tankstellen als Hauptnutzung,

- » Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- » Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- » Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- » Vergnügungsstätten.

[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

Begründung TF 4

Der Ausschluss von Nutzungen in den Industriegebieten dient der städtebaulichen Ordnung. Die sich aus § 1 Abs. 3 BauNVO ergebende Anwendung der typisierenden Vorschriften zur Art der zulässigen baulichen Nutzung steht unter dem Vorbehalt abweichender modifizierender Regelungen. Vorliegend hat die Stadt Taucha von dieser Modifizierungsbefugnis wie folgt Gebrauch gemacht:

Speditions- und Logistikbetriebe als eigenständige Hauptnutzung

Speditions- und Logistikbetriebe sind Dienstleistungsunternehmen, die sich auf Transporte spezialisiert haben und logistische Dienstleistungen für andere Unternehmen erbringen. Die Hauptaufgabe besteht darin, Warentransporte zu planen und zu organisieren. Weiterhin werden Zusatzaufgaben wie Lagerung, Kommissionierung und Verpackung angeboten. Aufgrund eines hohen Verkehrsaufkommens und bereits bestehenden Logistikunternehmen im unmittelbaren Umfeld werden sie als eigenständige Hauptnutzung im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Verteilzentren für den Einzelhandel, Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste sowie für Baustoffe und Baumaterialien als eigenständige Hauptnutzung

Bei Verteilzentren für den Einzelhandel, für Kurier-, Express-, Paket- und Postdienste sowie für Baustoffe und Baumaterialien als eigenständige Hauptnutzung handelt es sich in der Regel um Nutzungen mit einem relativ großen Flächenverbrauch, die aufgrund ihrer Charakteristik nur wenig Arbeitsplätze bieten können. Diese Nutzungen widersprechen den Planungszielen der Stadt Taucha als auch dem des Regionalplans Leipzig-Westsachsen, da im Plangebiet vorwiegend höherwertige verarbeitende Gewerbebetriebe und arbeitsplatzintensive Nutzungen angesiedelt werden sollen. Aufgrund der zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens werden sie als eigenständige Hauptnutzung im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Hauptnutzung

Unter dem Begriff Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Hauptnutzung fallen selbstständige bauliche Anlagen. Bei Lagerhäusern handelt es sich um Gebäude, die von Menschen betreten werden können, z. B. Lagerhallen zur Aufbewahrung von Gegenständen oder Kühlhäuser. Lagerplätze sind i. d. R. bauliche Anlagen, die der Lagerung von Gütern oder dem Abstellen beispielsweise von Fahrzeugen oder der Lagerung von Materialien o. ä. dienen. Es kann sich sowohl bei Lagerhäusern als auch bei Lagerplätzen um nicht gewerbliche Anlagen handeln.

In der Begründung von Z 2.3.1.7 des Regionalplan Leipzig-Westsachsen wird verwiesen, wonach innerhalb des Vorsorgestandortes für Industrie und Gewerbe Merkwitz Ansiedlungen des verarbeitenden Gewerbes und der Logistikbranche unterstützt werden sollen. Hintergrund sind die räumlich-betrieblichen Wechselwirkungen und Abhängigkeiten von logistischen Firmen und produzierenden Betrieben der Automobilbranche sowie die vorhandene standörtliche Eignung im Bereich Erschließung.

Aus diesem Grund sind Zulässigkeiten zur betriebsbedingten Logistik in TF 1 getroffen worden. Dies kann jedoch eine eigenständige Hauptnutzung als Lagerhäuser und Lagerplätze ausschließen. Im Zusammenhang mit Betriebsbereichen und als Nebennutzung sind diese jedoch zulässig (vgl. TF 1).

Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher oder an andere Einzelhandelbetriebe oder an Handelsbetriebe (B2B) verkaufen

Da zu den zulässigen Betrieben "Gewerbebetriebe aller Art" u.a. auch Einzelhandelsbetriebe, soweit letztere nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich in einem für sie bestimmten Sondergebiet zulässig sind, grundsätzlich zulässig sind, sie aber nicht in dem hier festgesetzten Gebiet zugelassen werden sollen, müssen sie über § 1 Abs. 9 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Im festgesetzten Industriegebiet sind Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen, da diese dem Planungsziel, an diesem Standort überwiegend Flächen für eine produzierende Nutzung zur Verfügung zu stellen, zuwider laufen würden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt dabei, um das produzierende bzw. wertschöpfende Gewerbe zu stärken. Er dient auch der Sicherung bzw. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Taucha und damit der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Außerdem sollen sie aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen sein.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Solarthermie, Geothermie und Windenergieanlagen als eigenständige Hauptnutzung

Im festgesetzten Industriegebiet sind Freiflächenphotovoltaikanlagen, Solarthermie, Geothermie und Windenergieanlagen als eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen, da diese dem Planungsziel, an diesem Standort überwiegend Flächen für eine produzierende Nutzung zur Verfügung zu stellen, zuwider laufen würden. Der Ausschluss von Freiflächen-Photovoltaikanlagen entspricht damit den raumordnerischen Erfordernissen für den vorliegenden Bebauungsplan. Da dies jedoch auch andere Anlagen für die Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte, die ebenso flächenintensiv und eingeschwirksam sein können wie beispielsweise Solarthermie oder Geothermie umfasst, wird der Ausschluss auf alle genannten Anlagen ausgeweitet, insofern diese nicht als Nebenanlagen den Betriebsbereichen bzw. den baulichen Hauptanlagen untergeordnet sind.

Photovoltaikanlagen sind eine in einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO zulässige Nutzung. Auf Grund des großen Flächenbedarfs derartiger Anlagen sowie der Ansiedlungsorientierung auf produzierende Betriebsbereiche ist ein Ausschluss von Photovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung geboten, um das Flächenpotenzial der mit hohem finanziellen Aufwand erschlossenen Flächen effektiv zu nutzen. Möglichkeiten zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen sind gegeben.

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen wird derzeit in Teilbereichen fortgeschrieben. Die Teilfortschreibung Erneuerbare Energien weist Windenergienutzung in Vorranggebieten aus. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich außerhalb eines solchen Gebietes. Demzufolge können vorliegend Nutzungen im Sinne von selbständigen Windenergieanlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig ausgewiesen werden.

Tankstellen als Hauptnutzung

Tankstellen als eigenständige Hauptnutzung widersprechen dem städtebaulichen Ziel des vorliegenden Bebauungsplans. Tankstellen sind Gewerbebetriebe und als solche ausdrücklich gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Industriegebiet zulässig.

Der vorgenommene Ausschluss von Tankstellen findet seine Ermächtigungsgrundlage in § 1 Abs. 5 BauNVO. Tankstellen sind Verkaufsstellen für im wesentlichen Betriebsstoffe für Kraftfahrzeuge, die üblicher Weise verbunden sein können mit Wartungs- und Pflegearbeiten sowie kleineren Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen und dem Verkauf bestimmter Waren. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Ladenschlussgesetz gehören Tankstellen allerdings zu den Verkaufsstellen. Tankstellen können in Verbindung mit anderen Nutzungen betrieben werden und damit aus bauplanungsrechtlicher Hinsicht „gemischte Strukturen“ ansprechen, etwa als Einzelhandelsbetrieb, als sonstiger Gewerbebetrieb usw. Deshalb sind sie nach dem gesetzgeberischen Leitbild auch vornehmlich dem Gebietstyp des Mischgebietes (vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) zugeordnet. Vorliegend dient der Ausschluss dem städtebaulichen Ziel, die vom Industriegebiet erfassten Flächen für eine produzierende gewerbliche – industrielle – Nutzung vorzuhalten und die mit Tankstellen möglichen „gemischten Strukturen“ zu vermeiden.

Ausnahmsweise soll es aber für am Standort ansässige Betriebe zulässig sein, Betriebstankstellen zu errichten und zu betreiben. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Betriebstankstellen in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Betrieb des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes stehen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Auf Grund der geplanten Gebietscharakteristik und der Möglichkeit zur Ansiedlung von Industriebetrieben im Umfeld der Gewerbegebäuden, die nicht nur in Bezug auf ihre möglichen Emissionen zwingend der Ausweisung eines Industriegebietes bedürfen, sondern auch der Störfallverordnung unterliegen, ist es geboten, die Nutzung Wohnen auszuschließen. Dies schließt auch die ansonsten nach der BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter ein.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten widersprechen der stadtentwicklungsplanerischen und städtebaulichen Zweckbestimmung des Plangebietes. Sie sollen deshalb ausgeschlossen werden. Für die Nutzungen stehen im Stadtgebiet ausreichend Bauflächen zur Deckung des Bedarfs zur Verfügung bzw. können entsprechend vorgehalten werden.

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung

Der Ausschluss von Werbeanlagen als Hauptnutzung begründet sich ebenso mit der gewollten intensiven und ausschließlichen Gewerbenutzung der mit hohem Aufwand erschlossenen Flächen. Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung widersprechen sowohl den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes, d. h. der städtebaulichen Zweckbestimmung des Plangebietes.

Sonstige Werbeanlagen i. S. der Zulässigkeit an der Stelle der Leistung können im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen nach SächsBO beurteilt werden.

11.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO]

11.2.1 Grundflächenzahl

ZF

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird zeichnerisch in den GE 1, GE 2.1, GE 2.2, GE 3.1 und GE 3.2 und im GI 1 und GI 2 mit maximal 0,8 festgesetzt.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO]

TF 5

Eine Überschreitung der GRZ für Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberkante ist unzulässig.

[§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO]

Begründung ZF und TF 5

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl bzw. der zulässigen Grundflächen im Gewerbe- und Industriegebiet dienen der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Durch die Vermeidung einer übermäßig dichten Bebauung und Versiegelung des Grundstücks sollen die natürlichen Ressourcen angemessen geschont werden. Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzungen ist § 16 BauNVO. Die Grundflächenzahl gibt dabei an, wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Das Angebot an Flächen, die über eine Eignung für eine gewerblich-industrielle Nutzung verfügen, ist im Stadtgebiet von Taucha begrenzt. Ziel ist deshalb auch, eine optimale Nutzung von gewerblich-industriellen Flächen zu gewährleisten. Dem wird mit der Festsetzung der nach BauNVO genannten Orientierungswerte der GRZ gemäß § 17 BauNVO Rechnung getragen. Sie ist erforderlich, um die notwendigen baulichen und sonstigen Anlagen für Industriebetriebe (z. B. Hallen, Aufstellflächen, Lagerflächen, Anliefer- und Bewegungsflächen) komprimiert am Standort unterzubringen.

Die GRZ von 0,8 wird auch dadurch begründet, dass wesentliche Kompensationsmaßnahmen im Gelungsbereich und bewusst auf dem festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete geplant sind. So dienen die internen Kompensationsmaßnahmen der Eingrünung und Gliederung des Plangebietes und werden ökologisch und für den Biotopverbund in sinnvoller Weise konzentriert angeordnet bzw. an vorhandene Gehölzstrukturen angebunden. Dies erfolgt im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

11.2.2 Höhe baulicher Anlagen

ZF 1

Die zulässige Höhe der Oberkante der Gebäude und baulichen Anlagen über der Bezugshöhe wird als Höchstmaß zeichnerisch in der Nutzungsschablone festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO]

Begründung ZF 1

Die Gliederung der zulässigen Bauhöhen im Gesamtgebiet erfolgt aus städtebaulichen Gründen, indem sich die maximale Gebäudehöhe an den üblichen Höhen von Industrie- und Gewerbegebäuden sowie der vorhandenen Geländesituation orientiert.

Die zulässige Höhe der Gebäude orientiert sich zudem an den Gebäudehöhen der gewerblich-industriellen Nutzung benachbart auf den Flächen des BPL Nr. 750 Plaußig Nord der Stadt Leipzig.

Mit Rücksicht auf die Ortslage Merkwitz erfolgt dabei ein Abstufung der zulässigen Gebäudehöhe von 20 m im Industriegebiet auf 15 m im Gewerbegebiet.

Daher wurde sich städtebaulich für den vorliegenden Bebauungsplan an den Gebäudehöhen vom BMW-Werk orientiert, welche sich in Richtung Ortsteil Merkwitz abstuften, auch als landschaftlichen Übergang und Schutz des bestehenden Ortsteils.

Die Festsetzung der maximalen Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen von 20 m über der jeweiligen Bezugshöhe für das Industriegebiet und 15m über Bezugshöhe für das Gewerbegebiet wurde ausgehend von der Höhenlage des vorhandenen Geländes, d. h. der mittleren Gelände Höhe in diesem Bereich, getroffen und berücksichtigt die oben genannten Aspekte.

Bei der Festlegung der maximalen Gebäudehöhen die Anforderungen des Flugbetriebes des Flughafens Leipzig/Halle nicht relevant, da das Plangebiet außerhalb der Baubeschränzungsbereiche des Flughafens liegt.

ZF 2

Die Bezugshöhe wird zeichnerisch für jedes Teilbaugebiet in der Nutzungsschablone festgesetzt (in m ü. NHN, DHHN2016).

[§ 18 Abs. 1 BauNVO]

Begründung ZF 2

Die Festsetzung eines Bezugspunkts für die Höhe baulicher Anlagen dient Schaffung einer städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Als Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen können u.a. eine festgesetzte Geländeoberfläche, die tatsächliche oder festgesetzte Höhenlage einer nahe gelegenen Verkehrsfläche oder auch die mittlere Höhe des Meeresspiegels (Höhe über NHN) bestimmt werden.

Die Bezugshöhe wird als geodätische Höhe in m über NHN festgesetzt, um eine hinreichende Bestimmung der Höhenfestsetzung zu sichern. Damit orientiert sich die Bebauung an der bestehenden Gelände Höhe, ohne Beeinflussung von nachträglichen Geländenivellierungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen. Entsprechend der vorhandenen Topografie mit den geringen Höhenbezogenen Unterschieden wird ein einheitlicher Wert als Bezugshöhe herangezogen und festgesetzt. Dieser stellt die berechnete mittlere (durchschnittliche) Gelände Höhe im Geltungsbereich dar. Die Festsetzung ist erforderlich, um die Höhenentwicklung im Sinne der vorstehenden maximalen Höhe baulicher Anlagen begrenzen zu können.

TF 6 Überschreitung der Gebäudehöhe

Auf maximal 20 % der Gebäudegrundfläche ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile oder Filteranlagen um eine maximale Höhe von 5,00 m ausnahmsweise zulässig. Photovoltaikanlagen sind von der Flächenbegrenzung ausgenommen.

Begründung TF 6

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung und soll die Errichtung von Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile oder Filteranlagen ermöglichen. Aus Platzspargründung und fehlender Unterkellerung ist es vor allem im Industrie- und Gewerbesektor üblich die technischen Aufbauten für ein Gebäude auf die Dachflächen zu platzieren. Des Weiteren sind Möglichkeiten zur Energiegewinnung in Form von solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen ebenfalls sinnvoll. Aufgrund der technologischen Notwendigkeit kann auf maximal 20 % der zulässigen Grundfläche die zulässige Bauhöhe mit den genannten Bauten bis maximal 5,00 m in der Höhe punktuell überschritten werden.

Die Eingrenzung dieser Zulässigkeit auf eine Höhe von 5 m und maximal 20 % der Dachfläche sichert die Architektur der Gebäude nicht durch eine Überzahl von Aufbauten beeinträchtigt wird. Photovoltaikanlagen haben keine Flächenbegrenzung.

11.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

11.3.1 Abweichende Bauweise

ZF

Die Bauweise wird zeichnerisch für das jeweilige Baugebiet festgesetzt.

[§ 22 Abs. 4 BauNVO]

TF 7

Im Gewerbe- und Industriegebiet (inkl. aller Teilbaugebiete) gilt für die abweichende Bauweise (a), dass eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig ist, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen seitlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

[§ 16 Abs. 6 BauNVO]

Begründung ZF und TF 7

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO kann zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Bauweise geregelt werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erfolgt für das Gewerbe- und Industriegebiet. Die Festsetzungsmöglichkeiten sind in vielen Situationen zu unspezifisch, um ein planerisch angestrebtes Ziel zu erreichen. Insbesondere eröffnet eine im Vergleich offene Bauweise weite Gestaltungsspielräume, die mit der vom Plangeber beabsichtigten Bebauungsstruktur oft nicht in Übereinstimmung zu bringen sind. Die mit dieser Bauweise festgelegte maximale Gebäudelänge von 50 m ist zu klein für die geplanten Industrie- und Gewerbehallen und schränkt die Nutzungsflexibilität mit Begrenzung auf 50 m stark ein.

Für solche Fälle, in denen die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise nicht zum Ziel führt, sieht § 22 Abs. 4 BauNVO die Möglichkeit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise vor.

Auf Grund der gewollten weitgehenden Flexibilität der Nutzung der gewerblichen Bauflächen sowie der Spezifik von Industrie- und Gewerbegebäuden mit einer betriebsbedingt großmaßstäbigen Baustruktur wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Diese Festsetzung ermöglicht größere Gebäudelängen als 50 m, gleichzeitig werden jedoch die Regelungen der offenen Bauweise als gültig erklärt, um die seitlichen Grenzabständen zu den Grundstücksgrenzen zu sichern. Die Pflicht zur Einhaltung seitlicher Grenzabstände bleibt wie bei einer offenen Bauweise bestehen.

11.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

ZF

Zur hinreichenden Bestimmung der Lage von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der Baugebiete wird die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baugrenze zeichnerisch festgesetzt.

[§ 23 Abs. 3 BauNVO]

Begründung ZF

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO kann zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung auch die Lage von Gebäuden und baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück geregelt werden.

Um eine weitest gehende Flexibilität bei der Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen zu sichern, wird mit der Festsetzung einer umlaufenden Baugrenze, die keine weitere Gliederung des Baugebiete vornimmt, die überbaubare Grundstücksfläche großzügig festgelegt. Begrenzend dabei wirken die festgesetzten Flächen für grünordnerische Maßnahmen und die Flächen zur Niederschlagswasserableitung als auch die ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der übliche Abstand der Baugrenze zum Ende des Industrie- und Gewerbegebiets beträgt 10,00 m.

Im westlichen und südwestlichen Randbereich des Teilbaugebietes GE 2 und GI 2 ist die Lage der Baugrenze in Abweichung von den sonst getroffenen Festlegungen durch die Erfordernisse des Sächsischen Waldgesetzes begründet. Auch wenn das Landesrecht bereits den rechtlichen Rahmen vorgibt, soll mit dem Bebauungsplan auf die Forderungen eingegangen werden, um klare Regelungen für das nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu gewährleisten. Gemäß § 25 Abs. 3 S. 1 Sächs-WaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein. Gleichermaßen gilt für den Abstand zwischen Gebäuden und Wäldern.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Angebotsplanung handelt, die auf die bestehenden Forderungen reagieren kann, wird hier bereits auf der Bebauungsplanebene auf die Forderungen bzgl. Waldabstand eingegangen, ohne die Belange späterer Nutzer über Gebühr einzuschränken. Es ist möglich, in den betroffenen Flächen Nutzungen unterzubringen, die von den Regelungen nach Sächs-WaldG nicht erfasst sind (siehe TF 8).

TF 8 Nebenanlagen

Im Gewerbe- und Industriegebiet (inkl. aller Teilbaugebiete) sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und Versickerung von Niederschlagswasser dienen, zulässig.

[§ 23 Abs. 5 BauNVO]

Begründung TF 8

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und regeln den Umgang mit Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung.

Um die Produktionsprozesse jederzeit und umfassend sicherstellen zu können, sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Gewerbe- und Industriegebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Die Festsetzung ist erforderlich, weil die Standorte dieser Anlagen sich aus der Struktur und den technischen Anforderungen der Ver- und Entsorgungsnetze ergeben. Die Festsetzung bezieht sich auch auf Anlagen zur Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser.

Die Errichtung von zwei Transformatorenstationen sind im Zuge der Umsetzung seitens des Versorgers Mitnetz Strom erforderlich. Eine notwendige Versorgungsfläche hat die Größe von ca. 5,00 x 6,00 m.

Diese ist mit der getroffenen Festsetzung innerhalb des Gewerbe- und Industriefläche und damit auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Eine Sicherung erfolgt über Eintragung als Dienstbarkeit in Grundbuch. Nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind der Versorgung dienende Nebenanlagen als Ausnahme bereits zulässig, auch wenn keine konkreten Flächen dafür festgesetzt sind. So bleibt die Flexibilität im Zuge der Umsetzung gewahrt.

11.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

ZF

Die „Seegeritzer Straße“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt.

Begründung ZF

Zur Gewährleistung der gesicherten Erschließung der geplanten Havariezufahrt (ausschließlich für Rettungsfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer, siehe Kap. 11.8) im Norden des Plangebiets und der angestrebten städtebaulichen Ordnung, werden innerhalb des Plangebietes Flächen für die öffentliche verkehrliche Erschließung der Seegeritzer Straße festgesetzt. Durch diese planungsrechtliche Sicherung kann die Seegeritzer Straße zusätzlich eine adäquate Ausbaustufe für den zukünftigen Verkehr erfahren.

11.5 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und Ein- und Ausfahrten [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

ZF

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- » Fuß- und Radweg (öffentlich).

Für das Gewerbe- und Industriegebiet (inkl. aller Teilaugebiete) wird jeweils ein Ein- und Ausfahrtsbereich von der öffentlichen Straße „BMW-Allee“ und „Seegeritzer Straße“ zeichnerisch festgesetzt.

Begründung ZF

Zur Gewährleistung der gesicherten inneren Erschließung der Baugebiete und der angestrebten städtebaulichen Ordnung werden innerhalb des Plangebietes auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg (öffentlich)“ festgesetzt.

Der öffentliche Fuß- und Radweg dient der gesicherten und auch verbesserten verkehrlichen Erschließung der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete und der Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs im Zuge der Entwicklung des Plangebiets. Zukünftige Mitarbeitende haben zusätzlich die Möglichkeit die geplanten Gewerbe- und Industriegebiete zu Fuß oder per Rad über die Havariezufahrt zu erreichen, welche ausschließlich nur zu Gunsten der Rettungsfahrzeuge genutzt wird (siehe Kap. 11.8). Die öffentliche Widmung macht die Flächen zugänglich für die Öffentlichkeit.

Weiterhin werden ein Ein- und Ausfahrtsbereich von der öffentlichen Straße „BMW-Allee“ und „Seegeritzer Straße“ zeichnerisch festgesetzt. Zur besseren Übersicht wurden Nebenzeichnungen zur Hauptplanzeichnung erstellt. Beide Bereiche legen damit einen Abschnitt fest, in welchem das Plangebiet verkehrlich erschlossen wird. Die Hauptschließung erfolgt über den Knotenpunkt zur BMW-Allee. Dieser wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 750 der Stadt Leipzig als Planstraße festgesetzt.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich an der „Seegeritzer Straße“ hat lediglich den Charakter einer Rettungszufahrt im Falle einer Havarie. Er ist mittels Pollern für die Zufahrt von Pkw als auch Lkw zu sperren.

TF 9 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Im Bereich des Gewerbe- und Industriegebiets (inkl. aller Teilaugebiete) sind Ein- und Ausfahrten von und zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung TF 9

Die Festsetzung trägt lediglich klarstellenden Charakter und ist aus städtebaulichen Gründen notwendig. Die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebiets soll ausschließlich über den neuen Knotenpunkt zur BMW-Allee erfolgen, um eine geordnete funktionale Situation zu sichern. Dieser wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 750 der Stadt Leipzig als Planstraße festgesetzt.

Der Ausschluss von Zufahrten ist sowohl durch eine zeichnerische als auch durch eine textliche Festsetzung möglich. Aus Gründen der besseren Nachvollziehbarkeit wurden beide Varianten gewählt, denn in den betreffenden Bereichen überlagern sich eine Vielzahl an zeichnerischen Festsetzungen gegenseitig. Notwendige Vereinbarungen zwischen dem Baulastträger und der Stadt sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu treffen.

11.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 c,d BauGB]

ZF

Die Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses werden mit Zweckbestimmung wie folgt zeichnerisch festgesetzt:

- » Anlagen zur Niederschlagswasserableitung (A)

TF 10 Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken

Das auf den Baugrundstücken im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist durch Retentionselemente (z.B. Dachbegrünung, Speicherung) zurückzuhalten. Soweit es trotz Dachbegrünung und Speicherung abfließt und nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, ist es auf dem jeweiligen Baugrundstück, soweit technisch möglich, zur Versickerung zu bringen. Zwischenspeicherungen sind zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Begründung TF 10

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und ordnen den Umgang mit Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB zur natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen. Grundsätzlich ist die Beseitigung von Niederschlagswasser in einem Baugebiet für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Zu einer gebietsbezogenen Erschließung gehört auch die Sicherstellung der Beseitigung des von bebauten und befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers.

Festsetzungen zur natürlichen Versickerung von Wasser auf den Baugrundstücken sowie zu baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vorbeugung oder Verringerung der Folgen von Starkregenereignissen werden in § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB begründet. Es ist somit Aufgabe der Bauleitplanung, im Sinne des Vorsorgeprinzips bauliche Anlagen vor Schäden durch Starkregen zu schützen und ggf. entsprechende Maßnahmen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit festzusetzen. Von diesem wird mit der Festsetzung Gebrauch gemacht. Dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahmen Bewirtschaftung des Regenwassers sollen im vorliegenden Bebauungsplan zur Anwendung kommen, soweit dem keine zwingenden Gründe entgegenstehen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann durch Retentionselemente wie Dachbegrünung oder Speicherung verdunstet, gesammelt, verwertet und damit zurückgehalten werden. Soweit es trotz Verdunstung, Sammlung und/oder Rückhaltung abfließt und nicht für Brauchwasserzwecke (Toilettenspülung) oder zur Bewässerung verwendet wird, ist es auf dem jeweiligen Baugrundstück, soweit technisch möglich, zu versickern. Zwischenspeicherungen sind zulässig.

Ein entsprechendes Gutachten zum Regenwassermanagement wurde im Zuge des Entwurfes zum vorliegenden Bebauungsplan erarbeitet und ist im Zuge der weiteren Genehmigungsplanung zu vertiefen (siehe Kap. 8.3.6).

Im Gutachten zum Regenwassermanagement (IWS 2025) wird ein Maßnahmen-Paket entwickelt, welches das Ziel erreicht, dass die Wasserbilanz des Plangebiets, die sich aus Verdunstung, Versickerung und Abfluss zusammensetzt, nach Umsetzung der Planung der natürlichen Wasserbilanz entspricht bzw. die Differenz zwischen der natürlichen Wasserbilanz und der Wasserbilanz im bebauten Zustand weniger als 10 % beträgt. Dabei wird eine möglichst effiziente Entwässerungslösung entwickelt, die sowohl geringe Investitions- als auch geringe Betriebskosten verursacht.

Durch das gezielte Regenwassermanagement wird dafür gesorgt, dass die Menge des abfließenden Niederschlagswassers der natürlichen Menge entspricht bzw. um maximal 10 % davon abweicht. Dass dies im gesamten Plangebiet möglich ist, wurde gutachterlich ermittelt und geprüft. Der Bebauungsplan sieht dafür einschlägige textliche Festsetzungen vor, die verbindlich vorsehen, dass auf den Baugrundstücken durch Dachbegrünung mit und ohne Retentionsspeicher, Zisternen, ebenerdige offene Mulden, Mulden mit Rigolen, Baumrigolen, Versickerungsanlagen, unterirdische Speicheranlagen das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert werden kann. Die konkretisierende Wahl der Mittel, die Lage und die Dimensionierung der Anlagen zum Niederschlagsmanagement werden der Ausführungsplanung vorbehalten bleiben.

Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass im Rahmen der Realisierung entsprechende Vorkehrungen und Anlagen umgesetzt werden. Die Wahl der Methoden zur Rückhaltung, ggf. Speicherung und Versickerung bleibt dem jeweiligen Bauherren überlassen. Dieser muss im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Entwässerung seines Grundstücks unter Beachtung der festgesetzten Maßgaben nachweisen.

Zu beachten ist das Einholen einer wasserrechtlichen Genehmigung bei einer Regenwasserableitung als auch ein Notüberlauf in den bestehenden Merkwitzer Bach als Gewässer zweiter Ordnung. Ziel ist die Versickerung, Verdunstung und Ableitung von Niederschlagswasser entsprechend des natürlichen Wasserhaushalts.

TF 11 Einleitung in den Merkwitzer Bach

Als Einleitmenge von Niederschlagswasser ($T = 1 \text{ a}$) in den Merkwitzer Bach sind 110 l/s zulässig. Die entsprechende Menge ist anteilig auf die jeweilige Grundstücksfläche anzurechnen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Begründung TF 11

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung und soll den natürlichen Abfluss in den Merkwitzer Bach unterstützen.

Ein wichtiges Anliegen der DWA-A/M 102 ist die möglichst nahe Angleichung des naturnahen Wasserhaushalts im Planzustand. Es werden generell keine Zielwerte vorgegeben, dennoch wird eine Abweichung des Wasserhaushalts im Planzustand um bis zu 10 % vom potenziell naturnahen Wasserhaushalt als tolerierbar erachtet. Die untere Wasserbehörde fordert maximal 10 Prozentpunkte Unterschied zwischen dem Ist-Zustand (unbebaut) und dem Planzustand (bebaut).

Aus diesem Grund werden für den vorliegenden Bebauungsplan eine maximale Einleitmenge von 110 l/s einmal im Jahr festgesetzt. Dies bezieht sich auf das Gesamtgebiet. Entsprechende Mengen sind auf das jeweilige Grundstück zu berechnen.

TF 12 Befestigung von Pkw-Stellflächen

Die Befestigung von PKW-Stellflächen, Zufahrten und Wegen innerhalb des Baugrundstücks, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann. Die Stellplätze sind als Retentionsraum für den Starkniederschlagsfall anzulegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Begründung TF 12

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und ordnen den Umgang mit Niederschlagswasser auf Stellflächen für Kraftfahrzeuge. Die Festsetzung dient der Ausschöpfung von lokal vorliegenden Möglichkeiten einer Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser, um eine Erhöhung der Grundwasserneubildung und eine Entlastung von Abwassersystemen, ausgehend von den vorgefundenen Bodenverhältnissen, zu sichern.

Auch wenn an dem Standort nicht generell von Versickerung als Lösung für die Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser ausgegangen werden kann, sollen doch im Sinne einer zweckmäßigen Regenwasserbewirtschaftung die lokal unterschiedlichen Möglichkeiten einer teilweisen, ggf. nur punktuellen Versickerung genutzt werden. Jede Erhöhung der Versickerungsleistung trägt zur Verbesserung des Wasserkreislaufes bei und verhindert eine Einleitung in künstliche Entwässerungssysteme und -leitungen.

TF 13 Versickerung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen

Das auf dem öffentlichen Radweg und der Seegeritzer Straße anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zu versickern.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]

Begründung TF 13

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und ordnen den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Die Festsetzung dient der Ausschöpfung von lokalen Möglichkeiten einer Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser, um eine Erhöhung der Grundwasserneubildung und eine Entlastung von Abwassersystemen, ausgehend von den vorgefundenen Bodenverhältnissen, zu sichern.

Jede Erhöhung der Versickerungsleistung trägt zur Verbesserung des Wasserkreislaufes bei und verhindert eine Einleitung in künstliche Entwässerungssysteme und -leitungen.

Hinweis: Niederschlagswasser von Straßenverkehrsflächen einschließlich der Tiefgaragen mit ihren Rampen darf nicht ohne weiteres versickert werden, da es Verschmutzungen durch Reifenabrieb, Öl und Benzin aufweisen kann. Aufgrund des Mulden-Rigolen-Systems erfolgt bereits eine Vorklärung, sodass abgeleitete Regenwasser zur Versickerung geeignet ist.

TF 14 Niederschlagswasserableitung

Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (A) ist die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagsableitung mit Versickerung zulässig.

Die Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses sind als Mulden mit flachen Böschungen ohne Steinschüttungen und ohne bauliche Befestigungen von Sohle und Böschungen herzustellen. Das Anlegen von Kaskaden ist zulässig. Die Flächen sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und extensiv durch zwei malige Mahd im Jahr zu pflegen. Es ist standortgerechtes Saatgut zu verwenden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB]

Begründung ZF und TF 14

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und ordnen den Umgang mit Niederschlagswasser.

Hinsichtlich des Niederschlagswassermanagements wurde ein Gutachten erarbeitet. Darin werden Maßnahmen entwickelt, die dafür sorgen, dass die Menge Niederschlagswasser, die aus dem Plangebiet abgeleitet wird, der Menge des natürlichen Abflusses entspricht bzw. um nicht mehr als 10 % davon abweicht. Auch der Anteil des Niederschlagswasser, der versickert und der verdunstet entspricht weitgehend den natürlichen Werten.

Dafür sind flache, naturnahe Mulden zur Verdunstung und Versickerung erforderlich, die innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen gelegen sind, die das gesamte GE/GI umgeben. Die Flächen zur Anlage der Mulden sind eingebettet in den insgesamt 30 m breiten Streifen zur Anpflanzung von Gehölzen (siehe TF 26), der sich wie ein Ring um das GE/GI schließt. Die geplanten Anpflanzflächen und Versickerungsflächen sind deckungsgleich, aufgrund der linienhaften Darstellung in der Planzeichnung jedoch versetzt dargestellt. Der 30 m breite Streifen gliedert sich im Norden in zwei 10 m breite Streifen zum Anpflanzen von Gehölzen und einen dazwischen liegenden 10 m breiten Streifen für die Fläche für die Versickerung und Verdunstung (siehe Schnitt A_A auf Planzeichnungen). Hinsichtlich der Abflussmenge und aufgrund der Geländemodellierung kann die Breite der Entwässerungsmulde in ihrer Breite und Tiefe im Westen und Süden der GI/GE-Fläche variieren (siehe Schnitte D_D und E_E des Grünordnungsplans (GOP)).

Um die Versickerung zu fördern, sind in den Mulden keine Befestigungen zulässig, da diese die Versickerung beeinträchtigen könnten. Die Anlage von artenreichem Grünland in den Versickerungsmulden lässt Versickerung und Verdunstung zu. Zudem schützt die geschlossene krautige Vegetationsdecke des Grünlands den Boden in den Versickerungsmulden gegenüber Erosion.

Die Verwendung von artenreichem Saatgut und die extensive Pflege tragen zur Entwicklung und dauerhaften Sicherung von artenreichen Grünlandstrukturen bei.

Ziel des Regenwassermanagements ist es, das gesamte anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet selbst zu verwenden bzw. zur Versickerung zu bringen. Diese Zielvorgabe dient einerseits dem Zweck, das Niederschlagswasser im Interesse der Belange des Naturhaushaltes dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Andererseits wird damit bezweckt, im Rahmen der Anpassung an die Klimaveränderung eine Ableitung des Wassers in die öffentliche Kanalisation zu verhindern. Damit sollen insbesondere bei extremen Regenereignissen nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt und umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter vermieden werden.

Die im Baugrundgutachten gegebenen Hinweise zur Erweiterung der Messungen zur Versickerungsfähigkeit in den Bereichen von Anlagen zur Niederschlagsableitung mit Versickerung sind durchzuführen. Bei Bestätigung der Versickerungsfähigkeiten ist das Vorhaben zur Niederschlagswasserbewirtschaftung durchsetzbar.

Das gesamte Regenwassermanagement soll vertraglich abgesichert werden. Dies ist auch zweckmäßig, da im Bebauungsplan nur das Auffangen, Speichern und Versickern von Niederschlagswasser festgesetzt werden kann. Erfolgt eine Aufteilung des Gewerbegebietes auf mehrere Ansiedlungen, wird über Dienstbarkeiten die Versickerungsfläche und die maximalen Niederschlagswasser-Einleitmenge geregelt.

TF 15 Starkregenereignisse

Auf den Baugrundstücken im Plangebiet müssen Starkregenereignisse mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung mit Speicherlamellen, Rigolen, Speicherungsanlagen, Versickerungsanlagen) ohne Abfluss aus dem Baugebiet heraus aufgefangen werden. Aufgefangenes Niederschlagswasser ist zu speichern oder zur Versickerung zu bringen, soweit es nicht zur Bewässerung oder als Brauchwasser genutzt wird.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB]

Begründung TF 15

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und ordnen den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser im Rahmen von Starkregenereignissen.

Die Festsetzungen der TF 15 dient der Regelung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen mit einer statistischen Wiederkehrzeit über 100 Jahren. Diese sind schadlos ohne Abfluss aus dem Baugebiet heraus aufzufangen. Hierzu ist das Niederschlagswasser der Baufelder über Notwasserwege den in TF 14 festgesetzten Anlagen zur Niederschlagswasserableitung (Versickerungsmulden) abzuleiten.

Über die in der Festsetzung definierten Starkregenereignisse hinausgehende Niederschlagswassermengen können mit Hilfe der aufgrund der Geländemodellierung geplanten Mulden aufgefangen werden, dass kein Regenwasser aus dem Plangebiet heraus in die öffentliche Kanalisation gelangt.

11.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

ZF

Es werden Maßnahmenflächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 bis M4 zeichnerisch festgesetzt.

Begründung ZF

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie auf fachlicher Grundlage des Grünordnungsplans und der städtebaulichen Ordnung sowie der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind Maßnahmen zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan ermöglichten zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft festzusetzen. Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden als zeichnerische Festsetzung hinreichend klar bestimmt und durch die folgenden textlichen Festsetzungen qualifiziert.

Die Festsetzungen dienen der Kompensation des Eingriffes, dem Schutz der Anwohnenden der Ortsteile Merkwitz und Hohenheida (Stadt Leipzig) sowie als Ausgleichsfläche für den Artenschutz. Ziel ist es vielfältigen Vegetationsstrukturen zu entwickeln, dadurch den Landschaftsraum zu strukturieren und trotz der Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes eine Verbesserung für die Ortschaften zu generieren. Damit verbunden ist ebenso eine bessere Eignung als Lebensraum. Somit stehen die Festsetzungen im Einklang mit den Planungszielen.

TF 16 Maßnahmenfläche M1: Gehölzanzpflanzungen

Innerhalb der Maßnahmenflächen M1 sind Gehölzgruppen herzustellen. Der Abstandstand der Gehölzgruppen untereinander beträgt mindestens 10m.

Je 1.000 m² Gehölzfläche sind mindestens 400 Sträucher (Pflanzqualität 60-80 cm), mindestens 14 mittelkronige Bäume (StU 14-16) und mindestens 10 großkronige Bäume (StU 16-18) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume anzupflanzen. Die Gehölzanzpflanzungen sind in der Anwachphase durch geeignete Maßnahmen gegen Wildverbiss zu schützen.

Randbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen oder durch maximal zweimalige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung TF 16

Die Festsetzungen der Maßnahmenfläche M 1 mit Gehölzanzpflanzungen dienen der städtebaulichen Ordnung

Die Maßnahmenflächen M1 sind Teil des Maßnahmenkonzepts in der Maßnahmenfläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs. Das Maßnahmenkonzept setzt sich aus der Anlage von Gehölzgruppen (Maßnahmenfläche M1), der Anlage von artenreichem Grünland und dessen extensiver Pflege (Maßnahmenfläche M2), der Anlage eines Blüh- und Brachestreifens (Maßnahmenfläche M3) und Flächen mit extensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Maßnahmenfläche M4) zusammen. Die Maßnahmen dienen in erster Linie dem ökologischen Ausgleich, der durch die Eingriffe in den Naturhaushalt im nördlichen Teil des Geltungsbereichs erforderlich ist. Sie wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen.

Durch die Anlage der Gehölzgruppen (M1) wird insbesondere das Ziel verfolgt, Blickbeziehungen aus der Landschaft und den Ortslagen auf das geplante GE/GI zu unterbinden. Dies wird durch die Größe, Lage und Anordnung der Gehölzgruppen erreicht. Hinsichtlich der Wirksamkeit für die optische Abschirmung kann auf die Erfahrungen im angrenzenden Industriepark Nord aufgebaut werden. Hier ist deutlich erkennbar, dass Gehölzgruppen mit einer ausreichenden Breite und Höhe direkt an den Industriegebietsflächen angeordnet, die Gebäude optisch wirksam verdecken.

Direkt angrenzend an das Gewerbe-/Industriegebiet überwiegen schmalere Gehölzriegel, deren Länge 150 m nicht überschreitet. Die nach Südosten folgenden Gehölzriegel sind versetzt angeordnet, so dass keine Blickbeziehungen zum Industriegebiet entstehen. Hier weisen die Gehölzriegel Breiten von bis zu 30 m auf. Weiter nach Südosten werden die Abstände zwischen den wieder schmäler werdenden Gehölzriegeln größer und schaffen somit den Übergang in den als Grünland genutzten Offenlandbereich.

Die dichten Gehölzriegel setzen sich aus heimischen Sträuchern und Bäumen zusammen, wobei Großbäume die Sträucher deutlich überragen. Es werden Gehölzriegel mit unterschiedlicher Breite angelegt, die alle die gleiche Nordost-Südwest-Ausrichtung aufweisen. Mit dieser Anordnung wird die Formensprache industrieller Flächen und Anlagen aufgenommen und interpretiert. In der realen Wahrnehmung vor Ort werden das Vor- und Zurückspringen und die natürliche Wuchsform der Gehölzgruppen sowie das leicht bewegte Relief eine vielschichtige Landschaftsstruktur schaffen. Direkt angrenzend an das Gewerbe-/Industriegebiet überwiegen schmalere Gehölzriegel, deren Länge 150 m nicht überschreitet. Somit bleiben die Flächengrößen der Gehölzriegel unter 2.500 m², damit gewährleistet ist, dass diese Gehölzflächen auch perspektivisch nicht der Definition von Wald entsprechen. Die nach Südosten folgenden Gehölzriegel sind versetzt angeordnet, so dass keine Blickbeziehungen zum GE/GI entstehen. Hier weisen die Gehölzriegel Breiten von bis zu 30 m auf. Weiter nach Südosten werden die Abstände zwischen den wieder schmäler werdenden Gehölzriegeln größer und schaffen somit den Übergang in den als Grünland genutzten Offenlandbereich.

Pflanzschemata sind im Grünordnungsplan mit dargestellt.

Mit den strukturreichen Gehölzanzpflanzungen werden vielfältige Habitate mit umfangreichen Randstrukturen hergestellt, die für zahlreiche Tierarten von großer Bedeutung sind. Zudem weisen die Gehölzränder verschiedene Expositionen auf, was die Vielfalt der Lebensraumbedingungen weiter erhöht. Die Abstände zwischen den Gehölzgruppen betragen mindestens 10 m, so dass einerseits eine ausreichende Besonnung des Grünlands erfolgt, anderseits ein Zusammenwachsen der Gehölzriegel unterbunden wird.

Die Festsetzungen der Pflanzqualitäten und der Pflanzdichte dienen neben der Entwicklung weitgehend blickdichter Gehölzgruppen der Sicherung der Mindestqualität der festgesetzten Anpflanzungen und darüber hinaus der Sicherung der Mindestwertigkeiten im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung. Es sind heimische Straucharten (siehe Anhang A-II) zu verwenden, weil nur diese der heimischen Tierwelt optimalen Lebens- und Nahrungsraum bieten.

Zur besseren Vorstellbarkeit der festgesetzten Pflanzqualitäten werden beispielhaft anhand zwei Baumarten für großkronige Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm die ungefähren Größen bei Anpflanzung angegeben:

- » *Eiche (Quercus robur): Stammhöhe bei Auslieferung als Hochstamm 2,00 m bis 2,20 m, Gesamthöhe von 4,50 m bis 5,00 m; Endhöhe 20-30 m*
- » *Linde (Tilia cordata): Stammhöhe bei Auslieferung als Hochstamm 2,00 m, Gesamthöhe von 4,50 m bis 5,00 m; Endhöhe 10-15 m*

Für mittelkronige Bäume sind folgende Beispiele zu nennen:

- » *Silber-Weide (Salix alba): Stammhöhe bei Auslieferung als Hochstamm 2,00 m bis 2,20 m, Gesamthöhe von 3,50 m bis 4,00 m; Endhöhe 8-20 m*
- » *Gemeine Esche (Fraxinus excelsior): Stammhöhe bei Auslieferung als Hochstamm 2,20 m bis 2,50 m, Gesamthöhe von 3,50 m bis 4,00 m; Endhöhe 25-40 m*

TF 17 Maßnahmenfläche M2: Extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland

Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 ist artenreiches Grünland anzusäen und durch zwei malige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung TF 17

Die Flächen, die als artenreiches Grünland mit extensiver Pflege (M2) festgesetzt werden, nehmen einen großen Flächenanteil innerhalb der Ausgleichsfläche und dienen der städtebaulichen Ordnung sowie der naturräumlichen Gestaltung und Strukturierung. Mit dieser Form der Landnutzung werden die Vorgaben des Regionalplans (Regionaler Grünzug, Kulturlandschaftsschutz, Kaltluftentstehung und – abfluss) berücksichtigt, umgesetzt und planerisch gesichert. Der offene und weite Charakter der Landschaft bleibt erhalten und wird durch die Anlage der Gehölzgruppen strukturiert.

Artenreiches extensiv gepflegtes Grünland stellt einen sehr hochwertigen Biotoptyp (nach Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen) dar, der zahlreichen heimischen Tierarten Lebens- und Nahrungsraum bietet. Die hohe ökologische Wertigkeit wird auch in der Biotoptypenliste Sachsen dokumentiert, in der artenreiches Grünland (Grünland frischer Standorte, 06.02.210 sonstige extensiv genutzte Frischwiese) mit einem Planungswert von 22 bewertet wird (der höchste Planungswert liegt bei 26 z.B. für Auwälder).

Zudem führt die extensive Nutzung zur Verminderung der Bodenverdichtung, weil die Flächen nicht mehr mit schweren landwirtschaftlichen Geräten befahren werden. Der Verzicht auf Pestizid- und Düngemitteleinsatz verhindert den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser und schont die Pufferfunktion des Bodens.

TF 18 Maßnahmenfläche M3: Anlage Blühstreifen

Innerhalb der Maßnahmenfläche M3 sind Blühstreifen aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegrünenden Brachestreifen (jährlich umgebrochen, Verhältnis ca. 50:50) anzulegen. Die Streifenbreite beträgt jeweils mindestens 10 m. Die Einsaat einer standortspezifischen Saatgutmischung regionaler Herkunft hat unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation zu erfolgen. Mahd und Bodenbearbeitung sind unzulässig.

Innerhalb der Maßnahmenfläche M3 sind mindestens eine Strukturanreicherung je angefangene 100 m Länge des Blühstreifens mit einer Mindestgröße von 25 m² für Reptilien und Vogelarten insbesondere in Form von Steinhaufen, Steinriegeln, Wurzelstubben oder offenen Bodenstellen anzulegen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung TF 18

Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Verlust von Brutplätzen der Feldlerche) ist die Anlage eines Blüh- und Brachestreifens erforderlich, wodurch Ersatzbrutplätze geschaffen werden. Mit einer Gesamtgröße von rund 1,8 ha kann dieser Blüh- und Brachestreifen den Verlust von drei Brutplätzen der Feldlerche kompensieren. Der Blüh- und Brachestreifen erstreckt sich über die gesamte Länge der Ausgleichsfläche (rund 900 Meter). Die Breite des Streifens beträgt 20 m, wobei 10 m als Blühstreifen aus niedrigwüchsigen Arten angelegt werden und die verbleibenden 10 m sich selbst begrünen (Brachestreifen) und jährlich umgebrochen werden.

Neben der genannten Schaffung von Ersatzbrutplätzen für die Feldlerche trägt der Blüh- und Brachestreifen zur weiteren Anreicherung und Strukturierung der Landschaft innerhalb der Ausgleichsfläche bei. Ergänzend werden weitere kleinräumige Strukturanreicherungen festgesetzt. Es sind Steinhaufen, Steinriegeln, Wurzelstubben oder offenen Bodenstellen anzulegen, die zur Strukturanreicherung für Reptilien (v.a. Zauneidechse) und bestimmte Vogelarten (Steinschmätzer) geeignet sind.

TF 19 Maßnahmenfläche M4: Extensive Land- und Grünlandwirtschaft

Innerhalb der Maßnahmenfläche M4 ist extensive Landwirtschaft und extensive Grünlandbewirtschaftung zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (PSM) und synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Zudem sind anteilig Ackerwildkräutern beizumischen. Bei Grünlandnutzung und Beweidung sind die Flächen extensiv zu beweiden. Bei Grünlandnutzung als Mähwiese ist das Mahdgut zu entfernen.

Innerhalb der Maßnahmenflächen M4 sind Flächen zur Versickerung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zulässig. Diese sind als artenreiches Grünland anzulegen und extensiv zu pflegen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung TF 19

Auch die Maßnahmenfläche M4 ist gemäß dem Maßnahmenkonzept für ökologische Ausgleichsmaßnahmen und aus städtebaulichen Gründen vorgesehen. Hier soll auch zukünftig landwirtschaftliche Nutzung möglich sein, allerdings mit der Vorgabe, dass weder synthetische Düngemittel noch Pestizide verwendet werden dürfen. Mit diesen Mindest-Anforderungen wird der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser verhindert und die Pufferfunktion des Bodens geschont.

Bei extensiv ackerbaulicher Nutzung soll der Abstand der Reihen bei Getreide verdoppelt werden. Die

Verdoppelung des Reihenabstands bei ackerbaulicher Nutzung soll den Austrag von Nährstoffen vermindern, so dass keine und nur reduzierte Düngung erforderlich ist. Die Beimischung von Ackerwildkräutern dient der Förderung dieser Arten, die in ihrem Bestand stark bedroht sind.

Eine extensive Nutzung der Fläche oder von Teilen davon als Grünland ist zulässig. Auch die Nutzung als Weide ist zulässig, sofern der Tierbesatz (Anzahl der Tiere) den Bestand des artenreichen Grünlands erhält.

11.7.1 Artenschutzfachlich begründete Maßnahmen

TF 20 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Leuchten mit insektenfreundlicher Ausstattung zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist so zu optimieren, so dass insbesondere aus dem Gewerbe- und Industriegebiet heraus keine Lichtabstrahlungen nach Osten zur Merkwitzer Bachaue hin erfolgen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung TF 20

Die Festsetzungen werden aus artenschutzrechtlichen Gründen getroffen und dienen der städtebaulichen Ordnung. Durch Lichtemissionen werden vor allem dämmerungs- und nachtaktive Insekten beeinträchtigt. Daneben kann durch Ablenkung der häufig nur kurzlebigen Tiere die Partnerfindung verhindert werden, so dass keine Fortpflanzung mehr stattfindet, was zu erheblichen Populationsverlusten führen kann. Da Leuchten für viele Insekten ungünstig sind, sollen die Außenleuchten zu deren Schutz auf insektenverträgliche Leuchtenarten begrenzt werden. Zugleich ist diese Maßnahme ein Beitrag zur anteiligen Verringerung des Effektes der Lichtverschmutzung und damit auch Schutz für die Anwohnenden des Ortsteil Merkwitz sowie Hohenheida (Stadt Leipzig). Die verminderte Lichtemission wirkt sich zugleich förderlich auf das Verhalten der im Plangebiet jagenden Fledermäuse aus. Geeignet sind Lampen mit einem geringen Spektralbereich (570 bis 630 nm) wie Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV, „Gelblichtlampe“). Bei der Errichtung von Laternen zur Außen- und Straßenbeleuchtung sollen zum Schutz nachtaktiver Insektenarten nur LED-Leuchten, Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung von ca. 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht verwendet werden.

11.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

ZF

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorger und Rettungsfahrzeuge zeichnerisch festgesetzt. Im Einzelnen sind dies:

- » Leitungsrecht (L₁) zu Gunsten der Mitnetz Gas,
- » Leitungsrecht (L₂) zu Gunsten der Mitnetz Strom,
- » Geh- und Fahrrechte (GF) zu Gunsten der Rettungsfahrzeuge (Havariezufahrt),
- » Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zu Gunsten der Anlieger, Versorger und Rettungsfahrzeuge.

Begründung ZF

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und regeln den Umgang mit Bestandsleitungen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die künftige Nutzung.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

Das Plangebiet wird im Süden und Osten des Geltungsbereichs von Bestandsleitungen der Mitnetz Strom und Mitnetz Gas gequert. Die Anfahrbarkeit zu Zwecken der Instandhaltung und Wartung von Leitungsbeständen und technischen Anlagen wird entsprechend den Vorgaben der Versorgungsträger mit der Festsetzung berücksichtigt.

Zur Erschließung des Industrie- und Gewerbegebiets (inkl. alle Teilbaugebiete) sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zu Gunsten der Anlieger, Versorger und Rettungsfahrzeuge im Bereich der Ein- und Ausfahrt zum Knoten der BMW-Allee zeichnerisch festgelegt. Dieses dient der Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets.

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Bebauung mit Nebenanlagen, von Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.

Weiterhin werden Geh- und Fahrrechte (GF) zu Gunsten der Rettungsfahrzeuge (Havariezufahrt) im Norden des Plangebiets zeichnerisch festgelegt, um die eine von der Hauptzufahrt unabhängige Zufahrt im Havariefall für Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen.

Diese soll baulich so ausgeführt werden, dass die Zufahrt lediglich im Havariefall erfolgen kann. Für öffentlichen Verkehr oder anderen Zufahrtsverkehr ist die Einfahrt von der Seegeritzer Straße nicht vorgesehen.

TF 21

Innerhalb der Flächen von Anlagen zur Niederschlagswasserableitung (A) ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorger und Anlieger mit einer Breite von bis zu 4,5 m zulässig.

Begründung TF 21

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung und regelt den Umgang mit Geh- und Fahrrechten für Versorger und Anlieger im Sinne der ordnungsgemäßen Erschließung. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Mit der Festsetzungen werden Voraussetzungen für notwendige Wartungsarbeiten an den Entwässerungsanlagen für Niederschlagswasser geschaffen. Die Nutzung ist den Ver- und Entsorgungsunternehmen bzw. den Grundstückseigentümern vorbehalten. Die Breite von 4,5 m soll eine Befahrbarkeit mit Wartungsfahrzeugen ermöglichen.

11.9 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB]

TF 22 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind diese auf mindestens 30 % der jeweiligen Dachfläche mit Anlagen für die Nutzung solarer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) nebst zugehörigen Leitungen auszurüsten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB]

Begründung TF 22

Ziel der Festsetzungen ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung der Dachflächen der Gewerbegebäute für Erzeugung erneuerbarer Energien im Sinne der städtebaulichen Ordnung zu schaffen. Die Nutzung von Photovoltaik (PV) auf Dächern in Gewerbe- und Industriegebieten ist von Vorteil, da große Flächen zur Stromerzeugung genutzt werden können, was Kosten spart und zum Klimaschutz beiträgt. Vor allem Industriekonzerne oder Gewerbeunternehmen verbrauchen viel Strom und geben große Mengen CO₂ an die Umwelt ab.

Mit einer Photovoltaikanlage produzieren sie ihren eigenen klimafreundlichen Strom und sinken die Stromkosten. Unternehmen gewinnen Unabhängigkeit von den steigenden Strompreisen und bleiben langfristig wettbewerbsfähig. Speist das Unternehmen selbst erzeugten Solarstrom in das öffentliche Netz ein, erhält es eine Einspeisevergütung, welches im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) festgelegt ist.

Mindestens ebenso wichtig wie der finanzielle Aspekt ist der Schutz der Umwelt. Mit der Photovoltaikanlage auf dem Gebäudedach können Unternehmen CO₂-neutralen Strom produzieren. Weitere positive Aspekte sind die Nutzung der bestehenden Flachdächer, welche mit Modulen beliebig bespielt werden können als auch der Imagegewinn und das Engagement für den Klimaschutz. Es wird deshalb festgesetzt, den Energiebedarf anteilig durch solare Strahlung zu decken.

11.10 Immissionsschutz [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

ZF

In der Planzeichnung werden die jeweils gültigen Emissionskontingente für den Tag- und Nachtzeitraum zeichnerisch festgesetzt.

TF 23 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmemissionskontingente und Zusatzkontingente

Innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets (inkl. aller Teilbaugebiete) sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Festsetzung von Lärmemissionskontingenten

Teilbaugebiet GE 1 L_{EK} tags = 62 dB (A); L_{EK} nachts = 52 dB (A)

Teilbaugebiet GE 2 L_{EK} tags = 58 dB (A); L_{EK} nachts = 42 dB (A)

Teilbaugebiet GE 3 L_{EK} tags = 59 dB (A); L_{EK} nachts = 42 dB (A)

Teilbaugebiet GI 1 L_{EK} tags = 65 dB (A); L_{EK} nachts = 55 dB (A)

Teilbaugebiet GI 2 L_{EK} tags = 63 dB (A); L_{EK} nachts = 45 dB (A)

Festsetzung von Zusatzkontingenten

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren (Der Bezugspunkt der Kontingentierung für die Richtungssektoren ist die Koordinate x = 323412 und y = 5698711 (ETRS 89 UTM 33) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor (RS)	Richtung	Zusatzkontingent (L _{EK,Zus} [dB])	
		tags	nachts
RS-A	355° bis 45°	+15	+15
RS-B	45° bis 60°	+12	+12
RS-C	60° bis 95°	+15	+15
RS-D	150° bis 325°	+5	+5
RS-E	325° bis 355°	+8	+8

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 und ist mit Vorlage des Bauantrags einzureichen. In den Gleichungen (6) und (7) sind für die Immisionsorte j im Richtungssektor k die $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen.

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

Begründung TF 23

Die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten und Zusatzkontingenten dient der städtebaulichen Ordnung. Generell sind Gewerbe- und Industriegebiete durch ein hohes immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial gekennzeichnet. Die hier zulässigen Anlagen bedürfen in der Regel der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Die von ihnen ausgelösten Umweltauswirkungen resultieren überwiegend aus dem Betrieb, weniger aus der jeweiligen Anlage selbst. Einen umweltverträglichen Betrieb sicherzustellen, ist jedoch vordringlich Aufgabe des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Dem vorzugreifen, würde das Bebauungsplanverfahren regelmäßig übermäßig belasten, so dass sich auch hier im Hinblick auf den Immissionsschutz auf eine planerisch angemessene Konfliktbewältigung beschränkt wurde.

§ 1 Abs. 4 BauNVO gestattet es, eine eigenschaftsbezogene Gliederung vorzunehmen, um im Ergebnis der Planung an bestimmten Schutzobjekten keine unzumutbaren Immissionen auftreten zu lassen. Hiervon wird durch eine Kontingentierung von Schallemissionen für das Gewerbe- und Industriegebiete Gebrauch gemacht.

Anlass hierfür ist die Annahme, dass auch unter Berücksichtigung der schon nutzungsbezogenen vorgenommenen Gliederung und Beschränkung der zulässigen Betriebsarten innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes Nutzungen zulässig sind, welche die für die maßgeblichen Immisionsorte relevanten Richtwerte der TA Lärm überschreiten können.

Zur konkreten Umsetzung der eigenschaftsbezogenen Gliederung und Feinsteuerung durch die Festsetzung eines Emissionskontingents wurde im Auftrag der Stadt Leipzig ein Sachverständigengutachten (siehe Kap. 8.4) erstellt. Mit der Schallimmissionsprognose durch das Büro 3L Akustik wurde das für das Plangebiet zulässige Emissionskontingent sachgerecht ermittelt und in die textlichen Festsetzungen übernommen. Hinsichtlich der einzelnen Berechnungsansätze und den Vorgaben für die Zulässigkeitsprüfung in einem nachfolgenden Genehmigungsverfahren kann auf die DIN 45691 verwiesen werden.

Gemäß der zu Grunde liegenden schalltechnischen Untersuchung ist der Bezugspunkt für die Richtungssektoren der Zusatzkontingente über Koordinaten bestimmt ($x = 323412$ und $y = 5698711$) worden. Die Gradzahl der Richtungssektoren steigt dabei im Uhrzeigersinn an. Null Grad liegt im geografischen Norden.

Die in der Schalltechnischen Untersuchung angegebenen und in der Textfestsetzung benannten Koordinaten des Bezugspunktes beruhen auf dem Lagesystem ETRS 89 UTM 33.

Mit dieser Festsetzung kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkret den räumlich differenzierten Anforderungen an den Schallschutz nachgekommen werden; die Spielräume sind gegenüber einer gleichmäßig verteilten Emissionskontingentierung (ohne Zusatzkontingente) größer und rechtssicherer.

Hinsichtlich der getroffenen Lärmemissionskontingentierung ist festzustellen, dass mit den zur Festsetzung vorgesehenen Werten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst ein Teilgebiet entsteht, in dem keinerlei Emissionsbeschränkung gegeben ist. Dort ist gewährleistet, dass vom Typ her auch erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 9 BauNVO (soweit ihnen nicht andere Festsetzungen entgegenstehen) zulässig sind und somit ihren Standort finden können. Damit erfolgt die Gliederung nicht gebietsintern, sondern in Beziehung zu mindestens einem weiteren Bebauungsplan innerhalb des Tauchaer Stadtgebietes und ist damit rechtlich zulässig und korrekt.

Die Prüfung der Einhaltung der Kontingente erfolgt im Rahmen der Zulassung der jeweiligen Nutzungen im nachfolgenden Genehmigungsverfahren mit Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente.

TF 24 Ausschluss von Abstandsklassen IV bis II

Im Gewerbe- und Industriegebiet (inkl. aller Teilaugebiete) sind Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklasse IV (1.500 m), III (900 m) und II (500 m) entsprechend Anhang 1 des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ – Umsetzung § 50 BImSchG (Kommission für Anlagensicherheit KAS 18, Stand November 2010 inklusive 2. Korrektur (16.12.2020) und 3. Korrektur (29.01.2025) des Leitfadens KAS 18“ in denen die entsprechenden Stoffe der Stoffliste des Anhangs I der Störfallverordnung bei Überschreitung der dort genannten Mengenschwellen (Anhang I, Spalte 4 und 5) be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, unzulässig.

Anlagen, Betriebe oder Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe mit physikalischen und toxischen Eigenschaften gemäß der in Anhang I benannten Kriterien be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, sind ebenso unzulässig.

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

Begründung TF 24

Die Festsetzung von Ausschluss von Abstandsklassen IV bis II dient der städtebaulichen Ordnung. Neben der Festsetzung von maximal zulässigen Emissionskontingenten, die sicherstellen sollen, dass keine unzulässigen Lärmimmissionen an den schutzwürdigen Nutzungen auftreten, muss zur Verhinderung von Gefährdungen, ausgehend von Betrieben und Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, ein Ausschluss von Betrieben und Betriebsbereichen erfolgen, bei deren Ansiedlung die Einhaltung der in der Störfallverordnung (12. BImSchV) genannten Abstände nicht möglich ist.

Grundlage bildet der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ – Umsetzung § 50 BImSchG, Anhang 1: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnissen mit Erläuterungen- Achtungsabstände, 2. und 3. Korrektur des Leitfadens KAS 18“.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind nach § 50 Satz 1 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass durch schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-RL) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die Stoffliste nach Anhang I der 12. BImSchV (StörfallV) definiert, welche Stoffe oder Gemische als gefährliche Stoffe im Sinne der StörfallV zu erfassen sind und beinhaltet die Mengenschwellen zur Ermittlung von Betriebsbereichen, die unter ihren Anwendungsbereich fallen. In Anhang I Spalte 2 der StörfallV sind die Gefahrenklassen und namentlich genannte Stoffe, welche für die verbindliche Bewertung heranzuziehen sind, aufgeführt.

Zu den in der Richtlinie genannten schutzbedürftigen Gebieten zählen die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sensible Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Altenheime und Krankenhäuser. Ebenfalls zählen öffentlich genutzte Gebäude und Einrichtungen mit Publikumsverkehr wie Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen und Verwaltungen hierzu. Außerdem sind wichtige Verkehrswege mit einer hohen Belegung wie Autobahnen, Hauptverkehrstrassen und ICE-Strecken als schutzbedürftige Einrichtungen zu beachten.

Neben den Regelungen für betriebsbezogene Anforderungen an Anlagen, deren Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird, ist für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung demgegenüber relevant, die Auswirkungen so genannter „Dennoch-Störfälle“ zu minimieren. Dies erfolgt für diese Fälle, bei denen negative Auswirkungen trotz aller betriebsbezogener Sicherheitsmaßnahmen entstehen können, durch die Wahrung angemessener Abstände („passiv-planerischer Gefahrstoffschutz“). Weitere in der Seveso-III-RL geregelte Anforderungen an Anlagen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Da hier ein Bebauungsplan mit allgemeinem Baurecht aufgestellt wird, ist die Ansiedlung von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen (so genannte „Störfallbetriebe“), grundsätzlich möglich. Solche Betriebe sind in aller Regel innerhalb eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO planungsrechtlich zulässig, da diese Gebiete gerade der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Ein Ausschluss einer Gefährdungslage ist über technische Maßnahmen, die zum Beispiel durch Auflagen im nachgelagerten Genehmigungsverfahren noch Eingang in eine Projektplanung finden könnten, nur bedingt möglich. Insofern war angesichts der o. g. Erfordernisse zu prüfen, ob eine Regelung zur Zulässigkeit von so genannten Störfallbetrieben bereits im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung geboten ist.

Herangezogen wurde hierzu der genannte Leitfaden KAS-18. Die darin enthaltenen Abstandsempfehlungen des Anhangs I der Seveso-III-RL werden in Klassen zusammengefasst (I = 200 m, II = 500 m, III = 900 m, IV = 1.500 m). Auf dieser Grundlage kann zur Steuerung der Ansiedlung von Betriebsbereichen entsprechend diesem Leitfaden die planungs-rechtliche Zulässigkeit durch Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes eingeschränkt werden.

Auf Grund der vorliegenden Situation der Nähe von schützenswerten Nutzungen zu etwaigen Störfallbetrieben im Industriegebiet ist festzustellen, dass eine Regelung bereits im Bauleitplan erforderlich ist. Daher wird im Bebauungsplan vorsorglich geregelt, welche Betriebe aufgrund der bestehenden Nutzungsverteilung und deren Abstand zu den schützenswerten Nutzungen zulässig sind.

Zu diesem Zweck wurden die konkreten Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen, Gebäuden und Einrichtungen überprüft. Die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung ist der Ortsteil Merkwick. Diese weist einen Mindestabstand von ca. 300 m zum festgesetzten Gewerbegebiet und ca. 650 m zum Industriegebiet des Bebauungsplanes auf. Daher wird die Zulässigkeit von Betrieben in den Abstandsklassen II, III und IV grundsätzlich reglementiert, wodurch gleichzeitig auch andere schutzbedürftige Nutzungen, auch wenn sie weiter entfernt liegen, berücksichtigt sind.

Konkret werden im o. g. Sinne Anlagen, die der Abstandsklasse IV (1.500 m) zuzuordnen sind, zur Erreichung des städtebaulichen Ziels des „Ausschlusses einer Gefährdungslage“ generell ausgeschlossen. In diese Abstandsklasse werden Betriebe und Betriebsbereiche eingeordnet, in denen z.B. die Stoffe Acrolein, Phosgen, Chlorwasserstoff, Chlor und Brom be- oder verarbeitet oder gelagert werden. Der Anhang I der Störfallverordnung benennt darüber hinaus auch Kriterien zur Bewertung von Stoffgemischen und nicht dezidiert benannten Stoffen hinsichtlich des Störfallpotenzials.

Damit kann die Stadt Taucha das in der Öffentlichkeit angesprochene Thema der Rüstungsbetriebe in Merkwick zwar nicht grundlegend ausschließen, da die rechtliche Grundlage im vorliegenden Bebauungsplan fehlt, jedoch ist seitens der Stadt Taucha die genannte Branche nicht gewünscht. Daher wird nicht forciert Unternehmen, welche Sprengstoffe herstellen und/oder explosive Kampfmittel produzieren (z.B. Bomben, Raketen, Munition,...) anzusiedeln. Eine Steuerung dazu kann im Rahmen der Vermarktung der Flächen erfolgen.

TF 25 Ausnahmen von Abstandsklassen

Im Gewerbe- und Industriegebiet (inkl. aller Teilbaugebiete) sind Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklasse III (900 m) und Abstandsklasse II (500 m) entsprechend Anhang 1 des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ – Umsetzung § 50 BlmSchG (Kommission für Anlagensicherheit KAS 18, Stand November 2010 inklusive 2. Korrektur (16.12.2020) und 3. Korrektur (29.01.2025) des Leitfadens KAS 18, in denen die entsprechenden Stoffe der Stoffliste des Anhangs I der Störfallverordnung bei Überschreitung der dort genannten Mengenschwellen (Anhang I, Spalte 4 und 5) be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die ausreichende Sicherheit der schutzwürdigen Gebiete und die Unbedenklichkeit hinsichtlich der Gefährdungssituation gewährleistet ist.

Entsprechendes gilt für Anlagen, die auf Grund ihres Gefahrenindexes der dort vorhandenen Stoffe der Abstandsklasse III oder II zuzuordnen sind.

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

Begründung TF 25

Die Festsetzung zur Ausnahme von Abstandsklassen dient der städtebaulichen Ordnung. Für Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten, die Abstände der Abstandsklassen III (900 m) und II (500 m) erfordern, wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt, die voraussetzt, dass eine ausreichende Sicherheit der schutzwürdigen Gebiete und die Unbedenklichkeit hinsichtlich der Gefährdungssituation gewährleistet ist. Dies ist im Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen.

In die Abstandsklasse III werden Betriebe und Betriebsbereiche eingeordnet, in denen z. B. die Stoffe Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (> 90 %) und Blausäure, HCN be- oder verarbeitet oder gelagert werden. In die Abstandsklasse II werden Betriebe und Betriebsbereiche eingeordnet, in denen z. B. die Stoffe Oleum (Schwefeltrioxid), Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor be- oder verarbeitet oder gelagert werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan kann bereits auf der Stufe der Bauleitplanung gewährleistet werden, dass sich im Plangebiet nur solche Betriebe ansiedeln, für die der in der Örtlichkeit gegebene Abstand zu bestehenden Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten und Freizeitgebieten angemessen ist, damit es zu keiner Gefährdung der Bevölkerung entsprechend der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-RL) kommen kann.

Die Festsetzung dient jedoch nicht nur dem städtebaulichen Ziel „Ausschluss einer Gefährdungslage“, sondern ist gleichzeitig städtebaulich motiviert hinsichtlich des Gebietscharakters.

Bezüglich der anderen möglichen Immissionen infolge der Ansiedlung von geplanten Gewerbebetrieben wie Geruchsimmissionen, Luftschadstoffen und Erschütterungen wird davon ausgegangen, dass die anzusiedelnden Betriebe im Baugenehmigungsverfahren hinreichend im Rahmen einer Einzelfallprüfung – ggf. auch nach den Vorschriften des BlmSchG – auf ihre Zulässigkeit untersucht werden. Hier besteht auch noch die Möglichkeit, durch technische Maßnahmen die potenziellen Emissionen zu reduzieren.

Insofern erscheint die grundsätzlich mögliche Festsetzung von Zonierungen in Anlehnung an zum Beispiel die Abstandserlasse NRW oder Sachsen-Anhalt, wie bei Angebotsplanungen für große Industriegebiete mit zu erwartenden differenzierten Nutzern und deren immissionsschutzrelevantem Verhalten sonst oft praktiziert, hier auch in Anbetracht der vorliegenden relativ großen Abstände zu vorhandenen Wohnbebauungen nicht erforderlich und angemessen.

Insgesamt ist das Gebiet durch seine Lage und die bereits im Umfeld vorhandenen Nutzungen durchaus für eine Festsetzung als Industriegebiet mit den entsprechend zulässigen Gewerbenutzungen geeignet. Der Gebietscharakter im Sinne des § 8 BauNVO sowie § 9 BauNVO bleibt auch unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modifikationen gewahrt.

11.11 Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB]

11.11.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

ZF

Es werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt.

Begründung TF ZF

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt in erster Linie aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen und dient der Durchgrünung des Industriegebietes insbesondere durch Bäume und Sträucher, der Abschirmung zu den Ortsteilen Merkwitz und Hohenheida (Stadt Leipzig) und zur Umsetzung des grünordnerischen Konzeptes.

Vor dem Hintergrund der zulässigen Versiegelung der Baugrundstücke von 80 % sind die nicht zu bebauenden Flächen intensiv zu begrünen. Damit wird auch den Vorgaben der Sächsischen Bauordnung (SächsBO), die eine Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen vorsehen, gefolgt.

Es werden damit positive Wirkungen im Hinblick auf den Ausgleich im Allgemeinen und den Klimaschutz im Besonderen verbunden u.a. durch die Entwicklung multifunktionaler Flächen. Die Durchgrünung der künftigen Bauflächen soll die thermischen Belastungen durch die versiegelten bzw. bebauten Flächen mindern und darüber hinaus mit der Frischluftproduktion durch die Gehölzbestände für gesunde Arbeitsverhältnisse sorgen.

TF 26 Anpflanzflächen innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete

Innerhalb der Anpflanzflächen sind Gehölzpflanzungen und Entwässerungsmulden zum Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen.

Im Bereich der Gehölzanpflanzungen sind mindestens 40 Sträucher pro 100 m² (Pflanzqualität 60-80 cm), und je laufende 20 m Anpflanzfläche mindestens ein Großbaum (StU 16-18) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische standortgerechte Gehölze, überwiegend Sträucher zu verwenden. Die Gehölzanpflanzungen sind in der Anwachsphase durch geeignete Maßnahmen gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Entwässerungsmulden sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und extensiv durch zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen. Es ist standortgerechtes Saatgut zu verwenden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Begründung TF 26

Die Festsetzung zur Anpflanzung innerhalb der Gewerbe- und Industrieflächen dient der städtebaulichen Ordnung. Die 30 m breiten Anpflanzflächen M1 gliedern sich in einen 10 m breiten Gehölzstreifen, die 10 m breite Abflussmulde und einen weiteren 10 m breiten Gehölzstreifen. Es sind dichte, freiwachsende Gehölzstreifen zu entwickeln, in die in unterschiedlichen Abständen Großbäume eingestreut sind (siehe Abbildung auf GOP). Die Anpflanzflächen überlagern sich mit den Flächen zur Niederschlagswasserleitung (Entwässerungsmulden, siehe TF 14).

Die Anpflanzflächen bilden einen geschlossenen grünen Ring um das GE/GI mit dem Ziel, Blickbeziehung auf das GE/GI von den Ortslagen und der Landschaft zu unterbinden. Dies wird durch die Größe, Lage und dichte Bepflanzung der Gehölzgruppen erreicht. Die dichten Gehölzstreifen setzen sich aus heimischen Sträuchern und Bäumen zusammen, wobei Großbäume die Sträucher überragen.

Die Festsetzungen der Pflanzqualitäten und der Pflanzdichte dienen neben der Entwicklung weitgehend blickdichter Gehölzstreifen der Sicherung der Mindestqualität der festgesetzten Anpflanzungen und darüber hinaus der Sicherung der Mindestwertigkeiten im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung. Es sind heimische Baum- und Straucharten (siehe Anhang) zu verwenden, weil nur diese der heimischen Tierwelt optimalen Lebens- und Nahrungsraum bieten.

Die Anlage von artenreichem Grünland in den Versickerungsmulden lässt Versickerung und Verdunstung zu. Zudem schützt die geschlossene krautige Vegetationsdecke des Grünlands den Boden in den Versickerungsmulden gegenüber Erosion. Die Verwendung von artenreichem Saatgut und die extensive Pflege tragen zur Entwicklung und dauerhaften Sicherung von artenreichen Grünlandbiotopen bei.

TF 27 Begrünung innerhalb der nicht überbaubaren Flächenanteile

Die nicht überbaubaren Flächen des Industrie- und Gewerbegebiets (inkl. aller Teilbaugebiete) gemäß Grundflächenzahl sind zu mindestens 30 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (Flächen der festgesetzten Industrie mindestens 40 Stück pro 100 m²) zu bepflanzen. Außerdem sind die nicht überbauten Flächen mit einem einheimischen, standortgerechten Baum, StU mindestens 16-18 cm je angefangene 300 m² zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die verbleibenden nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen.

Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen ist die Anlage von unversiegelten Gräben, die zum Abfluss von Oberflächenwasser dienen, zulässig. Die Gräben sind zu begrünen.

Die Anpflanzflächen der TF 26 können auf die Inhalte der TF 27 angerechnet werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Begründung TF 27

Die Festsetzung zur Begrünung innerhalb der nicht überbaubaren Flächenanteile dienen der städtebaulichen Ordnung. Hier steht die Entwicklung von Vegetationsflächen im Vordergrund, die das GE/GI durchgrünen und strukturieren. Diese Vegetationsflächen bilden Frischluft und binden Schadstoffe, sie wirken lokalklimatisch in dem sie der Erwärmung und Aufheizung der umliegenden, weitgehend versiegelten Flächen entgegenwirken.

Zudem ermöglichen Vegetationsflächen Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser, vermindern also die Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushalts. Innerhalb dieser Flächen können Maßnahmen zur Wasserrückhaltung (z.B. Verdunstungsmulden) angelegt werden.

Die Festsetzungen der Pflanzqualitäten und der Pflanzdichte dienen der Sicherung der Mindestqualität der festgesetzten Anpflanzungen. Es sind heimische Baum- und Straucharten (siehe Anhang) zu verwenden, weil nur diese der heimischen Tierwelt optimalen Lebens- und Nahrungsraum bieten.

TF 28 Stellplatzbegrünung

Je angefangene fünf ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer standortgerechter Baum (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU: 18-20 cm) innerhalb der Gewerbe- und Industriegebietsflächen zu pflanzen. Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 4 m² und einem Mindestquerschnitt von 2 m zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Begründung TF 28

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und ermöglichen eine angemessene Durchgrünung und ortsübliche landschaftliche Einbindung des Plangebiets. Stellplätze sollen durch Baum-pflanzungen landschaftsgerecht eingegrünt, beschattet und damit vor Aufheizung geschützt werden. Die Bäume haben daneben ökologische Funktionen als Lebensraum sowie für das Kleinklima und die Luftqualität.

Städtebauliches Ziel der Regelungen der Stellplatzanlagen allem voran die Reduzierung der Einstrahlungswirkung durch Sonnenlicht und damit die Verminderung von zusätzlichem Aufheizen im Gebiet in den Sommermonaten. Durch eine qualifizierte, gestalterisch hochwertige Gliederung und Durchgrünung der Stellplatzanlagen, die durch Laubbaum-pflanzungen in hoher Pflanzqualität erreicht wird, kann die damit einhergehende Schattengebung eine Überhitzung reduzieren. Gleichsam profitiert das Landschaftsbild davon. Die zu pflanzenden Bäume sind daher so anzutragen, dass eine möglichst umfassende Verschattung der Stellplatzflächen erfolgt. Dies erhöht die Nutzbarkeit der Stellplätze und verringert die negativen lokalklimatischen Auswirkungen der Versiegelung.

Um eine kurz- bis mittelfristige Eingrünungs- und Gliederungsfunktion der Bäume auf den Stellplatzanlagen sowie eine rasche Beschattung der Stellplätze zu erreichen, ist die Festsetzung einer ausreichenden Mindestpflanzqualität erforderlich. Diese muss zwar nicht die hohe Qualität einer Straßenbaum-pflanzung haben, aufgrund der besonderen Aufgaben eine höhere Pflanzqualität als die übrigen festgesetzten Bauman-pflanzungen auf den Baugrundstücken aufweisen.

TF 29 Dachbegrünung

Im Gewerbe- und Industriegebiet (inkl. aller Teilaugebiete) sind auf Flachdächern und Dächern mit einer Neigung bis 5° mindestens 60 % der Dachflächen mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie gleichzeitig zur Dachbegrünung ist zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Begründung TF 29

Ziel der Festsetzung ist es, die Dachflächen das Stadt-/Landschaftsbild besser zu integrieren sowie eine Rückhaltung von Niederschlagswasser zu gewährleisten. Damit dient die vorliegende Festsetzung der städtebaulichen Ordnung und der ortsübliche landschaftliche Einbindung des Plangebiets.

Begrünte Dächer verzögern den Regenwasserabfluss, verbessern die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Festsetzungen zur Dachbegrünung tragen deshalb zur Verminderung der Eingriffswirkungen bei. Neben dem ökologischen Wert der Dachbegrünung fügen sich die baulichen Anlagen auch besser in den angrenzenden Landschaftsraum als auch harmonischer in die im Osten bestehende Wohnnutzung. Technische Unterbrechungen wie beispielsweise mittels Kiesstreifen der extensiven Dachbegrünung im Bereich von Brandwandanschlüssen, sind im Rahmen der Baugenehmigung als auch -ausführung zu beachten.

Im Zuge von Hitzewellen und Dürreperioden als Folgen des Klimawandels wird dem zügigen Ausbau erneuerbarer Energien politisch und gesellschaftlich eine immer größere Bedeutung beigemessen. Um diese Thematik zu unterstützen, ist die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie gleichzeitig zur Dachbegrünung auf allen Dächern der Gebäude zulässig. Bestimmte technische Bauteile müssen auf dem Dach untergebracht werden. Um dies zu gewährleisten, ist die Begrünung anteilig festgesetzt. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie und Dachbegrünung schließen einander nicht aus, sondern sind sinnvoll miteinander zu kombinieren. Eine Anlage zur Erzeugung von solarer Strahlungsenergie, welche gleichzeitig zur Dachbegrünung genutzt werden soll, ist über der Dachbegrünung anzubringen. Entsprechende Systeme sind so entwickelt, dass sie ohne Dachdurchdringung sicher und dauerhaft stabil montiert werden können. Das schützt die Dachabdichtung und sorgt für eine lange Lebensdauer.

TF 30 Fassadenbegrünung

Wandflächen mit einer Länge von über 10 m, die nicht durch Tore, Türen oder Fenster gegliedert sind, sind zu mindestens 50 % flächig mit bodengebundenen Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1 m) dauerhaft zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für bodengebundene Begrünungen ist dafür ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasser-durchlässig herzustellen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Pflanzempfehlung: siehe Anlage A-II: Pflanzliste

Begründung TF 30

Die Festsetzung zur Begrünung der Fassaden erfolgt in erster Linie aus gestalterischen Gründen und dient der städtebaulichen Ordnung. Sie unterstützen die Durchgrünung und ortsübliche landschaftliche Einbindung des Plangebiets. Ziel der Festsetzung ist es, die Gewerbegebäuden durch die Begrünung zu gliedern und damit die Bebauung in die umgebende Stadtlandschaft einzubinden. Ebenso soll die starke Aufheizung der Gebäude in den Sommermonaten verringert werden. Die mit einer großmodularen Bauweise einhergehenden langgestreckten Gebäudekörper erfahren durch eine Begrünung eine Gliederung und vermitteln im jahreszeitlichen Verlauf ein abwechslungsreiches Bild. Weiterhin trägt Fassadenbegrünung zur Verbesserung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich, zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften von Außenwänden und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren bei und verbessert das Stadt- und Landschaftsbild.

Fassadenbegrünungen sollen zudem ergänzend zur Dachbegrünung auch das Aufheizen der Gebäude mindern und haben somit eine positive Wirkung auf das Mikroklima. Somit steht die Festsetzung im Einklang mit den Planungszielen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes bei Fassadenbegrünung wird auf die „Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes: Brandschutz großflächig begrünter Fassaden (2020-03)“ verwiesen.

11.11.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

ZF

Es werden Flächen zur Erhaltung eines bestehenden Feldgehölzes zeichnerisch festgesetzt.

TF 31

Das Feldgehölz an der Seegeritzer Straße ist im zeichnerisch festgesetzten Bereich dauerhaft zu erhalten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB]

Begründung ZF und TF 31

Die Festsetzung zur zum Erhalt des Feldgehölzes an der Seegeritzer Straße dient der städtebaulichen Ordnung. Das Feldgehölz weist aufgrund seiner Artenzusammensetzung und der seit Jahren weitgehend unbeeinflussten Entwicklung einen hohen ökologischen Wert auf. Das zu erhaltende Gehölz setzt sich aus Bäumen und Sträuchern zahlreicher, überwiegend heimischer Arten zusammen. Die Gehölze stehen sehr dicht und bilden ein nahezu undurchdringbares Dickicht. Sie stellen eine punktuelle Biotop- und Verbundstruktur im Gebiet dar, die u. a. Vögeln, Fledermäusen und Insekten Lebensräume sowie Nahrung bietet.

Es soll daher soweit wie möglich erhalten und von angrenzenden wertgebenden Strukturen umgeben werden (Maßnahmenfläche M 2). Zudem finden sich im umliegenden Landschaftsraum weitere kleinere gehölzbestandene Flächen, die den Raum strukturieren und eine Verbundstruktur bilden..

12 Hinweise

12.1 Gewässerrandstreifen

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 nach § 24 SächsWG 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.

12.2 Belange des baulichen und archäologischen Denkmalschutzes

In der näheren Umgebung befinden sich 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). 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.

Das Vorhabenareal ist Teil eines Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die archäologische Relevanz des Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes. 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.

Der künftige Vorhaben-/Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet des Bebauungsplans 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.

12.3 Ökologische Baubegleitung

Für die Dauer der Bauzeit ist nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das den Schutz von Tier- und Pflanzenarten regelt, eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen und vertraglich zu binden. Mit der ökologischen Bauüberwachung wird die Umsetzung der grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen gesichert. Dazu zählen die Überwachung der Umsetzung der Vermeidungs- und der Ausgleichsmaßnahmen.

12.4 Brandschutz

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 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.

12.5 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
Telefon: (0371) 46124-221
Telefax: (0371) 46124-299
E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

12.6 Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

Der Bebauungsplan weist Gewerbe- und Industriegebiete auf, wodurch sich Betriebe ansiedeln können, welche der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen. Zum Schutz der Bevölkerung und zu folgenden benachbarten Schutzobjekten und Flächen gemäß EU-Richtlinie 2012/18/EU (SEVESO-III-Richtlinie) und § 50 BImSchG ist deshalb ein angemessener Abstand zu wahren.

Die Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung ist in einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen.

12.7 Bodenkundliche Baubegleitung

Für die Dauer der Bauzeit ist eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) gemäß Bundes-Boden- schutz- und Altlastenverordnung (§ 4 Abs. 5 BBodSchV) einzusetzen und vertraglich zu binden.

12.8 Bohrdaten

Für das Planungsgebiet liegen im Geodatenarchiv Fachdaten von Bohrungen vor. Diese können la- gemäßig unter der LfULG-Internetadresse www.geologie.sachsen.de in der Aufschlussdatenbank (Digitale Bohrungsdaten) recherchiert werden.

Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smekul.sachsen.de notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten im Rahmen der Planung zu nutzen.

Auf der Website des LfULG sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die ebenfalls unter der Internetadresse www.geologie.sachsen.de eingesehen werden können.

Auf der Homepage des LfULG (<https://www.geologie.sachsen.de/produkte-26776.html>) sind alle In- formationen zur Datenbereitstellung zusammengestellt. Hier finden Sie

- » Dokumente des Geoarchivs
- » Digitale Bohrungsdaten
- » Digitale geologische Karten
- » Digitale 3D-Modelle
- » Publikationen und Druckerzeugnisse
- » Gesetzliche Regelungen und Nutzungsbedingungen

Es besteht auch die Möglichkeit, den Datenbestand des LfULG z.B. über iDA und DiGA.Sax zu nutzen.

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoIDG).

Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln.

Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeoIDG).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (Sächs-KrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeoIDG unberührt.

12.9 Kampfmittel

Im Plangebiet liegt nach Kampfmittelüberprüfung eine geringe Belastung durch Kampfmittel vor. Kampfmittelsondierungen als Vorsorgeuntersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die untersuchte Fläche gilt als nicht beräumt. Gemäß § 3 der Sächsischen Kampfmittelverordnung (Sächs-KMVO) sind entdeckte oder in Gewahrsam genommen Kampfmittel, unverzüglich der nächstgelegenen Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle anzuzeigen.

13 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Anteil in %
Gewerbegebiet [§ 8 Abs. 2 BauNVO]	262.487	30,19
Industriegebiet [§ 9 Abs. 2 BauNVO]	195.002	22,42
Straßenverkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]	12.170	1,40
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]	3.855	0,44
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, hier Fläche zur Regenwasserableitung (A) [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB]	13.180	1,52
Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 56,401 m ² M2 123.535 m ² M3 18.059 m ² M4 181,972 m ² [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	379.967	43,69
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB] überlagert mit Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, hier Fläche zur Regenwasserableitung (A) [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB]	47.249	5,43
Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]	2.946	0,34
Summe Baugebiet	869.608	100 %

14 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. BGBL Jahr 2017 I Seite 3634) Zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG, zur Änd. des WaStrG und zur Änd. des WindBG vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285)

15 Quellenverzeichnis

NR.	QUELLEN
[1]	Landesentwicklungsplan 2013 (LEP)
[2]	Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen: Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021, Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG vom 11.12.2020
[3]	Flächennutzungsplan Taucha, 3. Änderung, Stand: 03/2024
[4]	https://www.natura2000.sachsen.de/download/ffh/212_MaP_KF_T.pdf , aufgerufen am 16.03.2024
[5]	https://www.lds.sachsen.de/luftverkehr/?ID=6910&art_param=513 , aufgerufen am 17.06.2024
[6]	https://www.umwelt.sachsen.de/larmschutz-durch-siedlungssteuerung-20231.html , aufgerufen am 17.06.2024
[7]	RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
[8]	KAS Kommission für Anlagensicherheit, Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BlmSchG, 2. überarbeitete Fassung, 2010
[9]	IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme: Verkehrsuntersuchung zu Auswirkungen des Nordraumkonzeptes Leipzig 2025+, östlicher Teil, April 2016
[10]	BERNARD Gruppe: Gutachten Verkehrsuntersuchung im Umfeld des BMW-Werkes Bericht // Lesefassung Stand: 06.04.2020
[11]	ALBRECHTPLAN Planungsgesellschaft für Ingenieur- und Straßenbau mbH: Interkommunale Gewerbeflächenentwicklung Industriegebiet Merkwtiz – Machbarkeitsstudie –, 09.12.2011
[12]	DSK Stadtentwicklung: Vision 2030+, Konzept für eine integrierte Stadtentwicklung (In-SEK), Stand: 2021
[13]	DSK Stadtentwicklung: Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „Zentrale Kernstadt“ Taucha, Stand: 20.01.2022
[14]	Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen: Regionalplan Leipzig-Westsachsen Teiltonschreibung Erneuerbare Energien, Entwurf für das Verfahren § 9 Abs. 2 ROG, Stand: 07.03.2025
[15]	Baugrundbüro Klein: Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse für das Bauvorhaben: Entwicklung Industriegebiet Merkwtiz, Stand: 05.09.2025
[16]	Baugrundbüro Klein: Nacherkundung und Ergänzung Geotechnischer Bericht, Stände: 04.08.2025 und 22.08.2025
[17]	Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme IVAS: Bebauungsplan Nr. 70 „GI/GE Merkwtiz“ (Gemarkung Taucha), Verkehrsuntersuchung, Stand: 12.08.2025
[18]	Landkreis Nordsachsen Landratsamt – Amt für Wirtschaftsförderung und Landwirtschaft: Radverkehrskonzeption Landkreis Nordsachsen Evaluation und Fortschreibung, Stand: Januar 2019

- [19] IWS - Institut für Wasserbau und Siedlungswasserwirtschaft GmbH, Prof. Dr.-Ing. Hubertus Milke der HTWK Leipzig: Regenwassermanagement für den Bebauungsplan Nr. 70 "GI/GE Merkowitz" (Gemarkung Taucha), Abschlussbericht, Stand: 14.08.2025
- [20] <https://www.licht.de/de/lichtthemen/licht-und-umwelt/lichtimmissionen>, aufgerufen am 15.09.2025
- [21] Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012, Stand: 08.10.2012
- [22] 3L Akustik GmbH: Schalltechnische Untersuchung, Projekt-Nr. 6999, Immissionsschutz | Bauleitplanung, Prognose, Version: 1.0 | 24.09.2025
- [23] Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: KliWES 2.0 – Klimawandel und Wasserhaushalt, Schriftenreihe, Heft 17/2022
- [24] Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, Stand.