

planaufstellende  
Kommune:

**Große Kreisstadt Grimma  
Markt 17  
04668 Grimma**



Projekt:

**Bebauungsplan Nr. 112  
„Gewerbegebiet Gerichtswiesen West“**

**Begründung zum Vorentwurf  
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

**September 2024**

Auftragnehmer:

**büro.knoblich** GmbH  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Zschepplin · Erkner · Zschortau

Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

22-130

geprüft:

  
Dipl.-Ing. B. Knoblich



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planverfahren .....</b>	<b>4</b>
	2.1 Plangrundlagen .....	5
	2.2 Planverfahren .....	5
	2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	6
<b>3</b>	<b>Lage, Abgrenzung.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>8</b>
	4.1 Beschreibung des Plangebiets .....	8
	4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht .....	8
	4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	9
	4.4 Altlasten.....	9
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>9</b>
	5.1 Landesplanung .....	9
	5.2 Regionalplanung.....	10
	5.3 Flächennutzungsplanung.....	11
	5.4 Bauungsplanung.....	11
<b>6</b>	<b>Planungsüberlegungen und -alternativen .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>13</b>
	7.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
	7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
	7.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche .....	15
	7.4 Verkehrsflächen.....	15
	7.5 Grünflächen.....	15
	7.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte.....	16
	7.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	16
<b>8</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
	8.1 Werbeanlagen .....	18
	8.2 Wasserdurchlässige Befestigung von Flächen und Stellplätzen.....	19
	8.3 Dachbegrünung .....	19
<b>9</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>20</b>
	9.1 Verkehrserschließung.....	20
	9.2 Trinkwasserversorgung .....	20
	9.3 Löschwasserversorgung.....	20
	9.4 Schmutzwasserentsorgung.....	20
	9.5 Niederschlagswasser.....	21
	9.6 Stromversorgung .....	21
	9.7 Gasversorgung .....	21
	9.8 Telekommunikation.....	22
	9.9 Abfallentsorgung.....	22
<b>10</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>22</b>
	10.1 Maßnahmen zur Kompensation .....	22
	10.2 Grünordnung .....	23
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>24</b>
	11.1 Schall-Emissionen außerhalb des Plangebietes .....	24
	11.2 Schall-Emissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete.....	24

<b>12</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>25</b>
<b>13</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>25</b>
	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>27</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans .....	7
Abb. 2:	Geltungsbereiche für die externen Kompensationsmaßnahmen.....	7
Abb. 3:	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 01 Gerichtswiesen (unmaßstäblich) .....	12
Abb. 4:	Anlage einer extensiven Dachbegrünung .....	19

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans .....	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich .....	25

### **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1:	Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 durch die GeoTec Grimma GmbH, Bad Lausick vom 12.04.2011	
-----------	---	--

## **1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis**

Die Große Kreisstadt Grimma beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 „Gewerbegebiet Gerichtswiesen West“, auf den Flurstücken 1231/4, 1231/22, 1231/45, 1231/46, 1231/47, 1231/49, 1231/50, 1231/52, 1231/62 (tlw.), 1240/6, 1240/7, 1241/6 und 1241/7 in der Gemarkung Grimma die planerischen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und maßvolle Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets auf einer Fläche von ca. 2,61 ha zu schaffen (s. Abb. 1). Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Grimma hat in seiner Sitzung am 25.05.2023 den Aufstellungsbeschluss dazu gefasst.

Die Firma Elektro Beckhoff, ansässig im Gewerbegebiet Gerichtswiesen in Grimma, plant die Erweiterung ihres örtlichen Betriebsstandorts. Dazu wurde auf Grundlage einer für die Dauer von 5 Jahren befristeten Baugenehmigung eine Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel (ehem. Möbelhaus Friedrich) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01 „Gerichtswiesen“ zu einer Montagehalle umgebaut. Für die dauerhafte Sicherung des Standorts ist eine Festsetzung als Gewerbegebiet erforderlich. Im Zuge der Planung sollen für künftige Erweiterungen zudem westlich angrenzende Freiflächen und die bereits bebauten Bereiche des Betriebsstandorts einbezogen werden, die sich derzeit im unbeplanten Außenbereich (Freiflächen) und im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01 (Betriebsstandort) befinden.

Die Überplanung des gesamten Geltungsbereichs erfolgt als eigenständiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 01 „Gerichtswiesen“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan teilweise überlagert. Da durch die Kollisionsregel das jüngere Gesetz das ältere verdrängt, sind mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 112 die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gerichtswiesen“ für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht mehr anzuwenden.

Die Stadt Grimma verfügt derzeit nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan ist als vorzeitiger Bebauungsplan aufzustellen.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen zur Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets für die Erweiterung von Gewerbebetrieben
- Teilweise Überplanung des rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 und Anpassung der Art der baulichen Nutzung an den aktuellen Bedarf
- Sicherung und Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen
- Sicherung der Erschließung über die angrenzende Straße Gerichtswiesen
- Ausgleich der Flächenneuanspruchnahme durch umweltplanerische Maßnahmen
- Grünordnerische Gestaltung und Eingrünung des Standorts zur umgebenden Landschaft

## **2 Planverfahren**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 BauGB im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der vorliegende Bebauungsplan bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

## 2.1 Plangrundlagen

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Stadt Grimma (ALKIS), zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen und das Geoportal Sachsenatlas (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 12/2022). Die Darstellung der unterirdischen Hauptversorgungsleitungen mit ihren Schutzstreifen basiert auf digitalen Daten der MITNETZ GAS mit Stand vom 27.06.2023.

## 2.2 Planverfahren

Das Planungsverfahren gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans  
 Nr. 112 „Gewerbegebiet Gerichtswiesen West“ der Stadt Grimma

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat (SR 05.23-VI 1130) und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	25.05.2023 und
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	
3. frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
4. Beschluss über die Billigung und die Beteiligung des Bebauungsplanentwurfes durch den Stadtrat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB	
5. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	§ 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB	
6. Öffentliche Beteiligung des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
9. Information der Bürger, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10. Einreichen zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde	§ 10 Abs. 2 BauGB	
11. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

## 2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

## 3 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Leipzig, im Westen des Stadtgebietes der Stadt Grimma. Das Gewerbegebiet Gerichtswiesen liegt am westlichen Stadtrand und ist vollständig erschlossen. Es hat eine direkte Anbindung an die Staatsstraße S 38 (Richtung Leipzig) und an die Ortsumgehung Grimma (B 107). Die Autobahn (BAB 14, Anschlussstelle Grimma) ist über die Ortsumgehung Grimma in nur 5 km erreichbar. Im Norden ist das Plangebiet durch die Bahnstrecke Borsdorf–Coswig begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, der in nachfolgender Abbildung 1 dargestellt ist, umfasst auf einer Fläche von ca. 2,61 ha vollständig oder teilweise (tlw.) die 13 Flurstücke Nr. 1231/4, 1231/22, 1231/45, 1231/46, 1231/47, 1231/49, 1231/50, 1231/52, 1231/62 (tlw.), 1240/6, 1240/7, 1241/6 und 1241/7 in der Gemarkung Grimma.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch folgende Flurstücke der Gemarkung Grimma begrenzt:

- im Norden: Flurstücke Nr. 1231/19, 1683/3
- im Osten: Flurstücke Nr. 1231/28, 1231/62 (tlw.)
- im Süden: Flurstücke Nr. 1231/23, 1231/24, 1240/11, 1241/5
- im Westen: Flurstück Nr. 1243 (Ackerland)

Für die Kompensation der Eingriffe werden zwei externe Maßnahmen in den Geltungsbereich als sonstige Geltungsbereiche einbezogen. Der Geltungsbereich für die externe Maßnahme A6 befindet sich auf Teilen des Flurstücks 1864/2 der Gemarkung Grimma, nördlich des Schlangengrund-Bachs, östlich des Dornaer Weges und umfasst eine Fläche von ca. 370 m<sup>2</sup>. Diese ist derzeit mit einem Garagenkomplex bestanden, der zurückgebaut werden soll. Der Geltungsbereich für die externe Maßnahme A7 umfasst eine ca. 1.100 m<sup>2</sup> Entsiegelungsfläche auf dem Flurstück 77/1 der Gemarkung Schmorditz, westlich der Kreisstraße K 8329. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Straßenfläche, die nicht mehr benötigt wird. Im Plangebiet verläuft eine oberirdische Stromleitung, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist (s. Kap. 7.7 und Abb. 2).

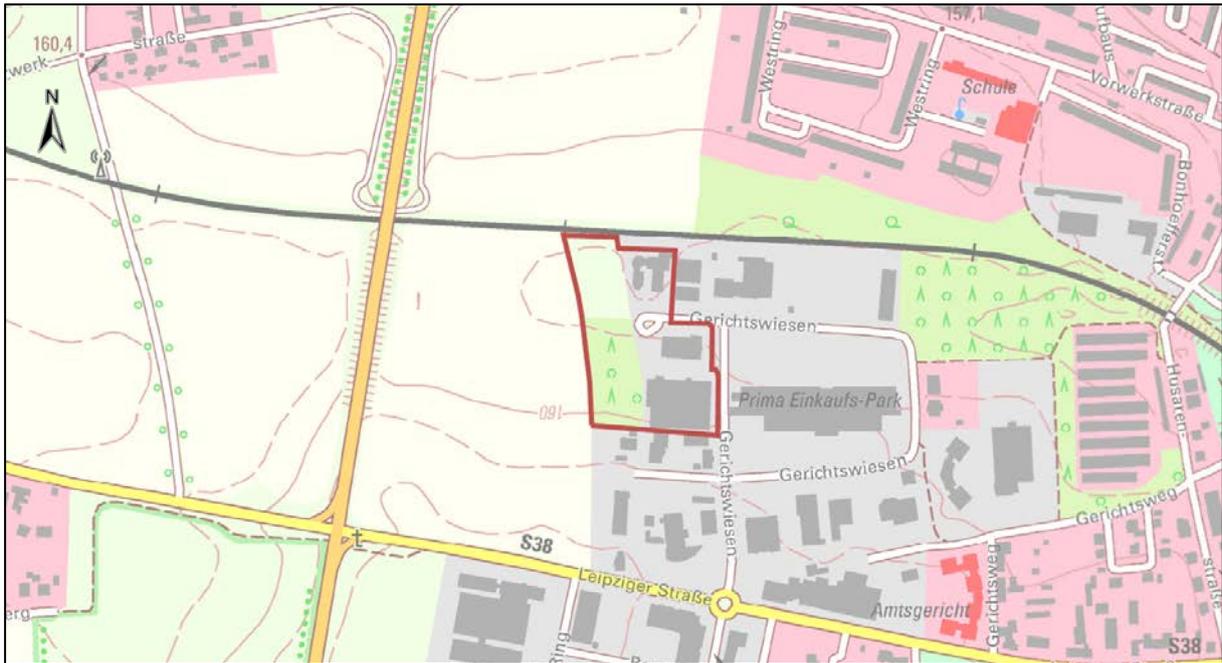


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(Quelle: RAPIS 02/2023)

 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112  
„Gewerbegebiet Gerichtswiesen West“



Abb. 2: Geltungsbereiche für die externen Kompensationsmaßnahmen  
A6 (links) und A7 (rechts)

 sonstige Geltungsbereiche für die externen Kompensationsmaßnahmen A6 und A7

## **4 Bestandsaufnahme**

### **4.1 Beschreibung des Plangebiets**

Bei der östlichen Teilfläche des Geltungsbereiches handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet und öffentliche Verkehrsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01 „Gerichtswiesen“ der Stadt Grimma. Das Gewerbegebiet ist mit baulichen Anlagen bestanden (Betriebsstandort). Hierbei handelt es sich um das Betriebsgelände der Firma Beckhoff.

Die westliche Teilfläche ist unbebaut und zählt zum unbeplanten Außenbereich (Freifläche). Sie grenzt westlich an das bestehende Gewerbegebiet an und ist im nördlichen Teil als extensiv genutzte Frischwiese und im südlichen Bereich als ruderalisierte Grünfläche mit jungem, natürlichem Gehölzaufwuchs zu charakterisieren. Das Planungsgebiet wird seit längerem nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die nördlichen Rasenflächen werden vom Eigentümer regelmäßig gemäht, sodass sich eine nach Osten geneigte homogene Scherrasenfläche darbietet. Zentral im Plangebiet befindet sich ein Regenrückhaltebecken im Bestand (auf Flurstück 1240/6), welches im Zusammenhang mit dem ehemaligen Möbelhaus errichtet worden ist. Zum Eingriffsausgleich wurde hierfür an der südwestlichen Ecke des Plangebietes auf dem Flurstück 1241/6 eine ca. 210 m<sup>2</sup> große Kompensationsfläche mit dem Ziel einer un gelenkten Sukzession gesichert. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll diese Fläche überplant und im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen werden.

Im Plangebiet befinden sich Gashochdruckleitungen, eine Gasdruckregelanlage und Gasmitteldruckleitungen (s. Kap. 9.7).

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine intensiv ackerbaulich genutzte Landwirtschaftsfläche. Im Norden wird das Plangebiet von der Bahnstrecke Borsdorf–Coswig und streckenbegleitenden Gehölzen begrenzt. Im Osten und Süden befindet sich das insgesamt 13 ha umfassende Gewerbegebiet „Gerichtswiesen“, welches straßenseitig und medientechnisch vollständig erschlossen ist. Eine Wendeanlage im Plangebiet bildet das westliche Ende der Gewerbegebietsstraße „Gerichtswiesen“.

Die Höhenlage der natürlichen Bodenoberfläche des Gebiets ist relativ eben, mit einem geringen Gefälle in nordwestliche Richtung und liegt über die gesamte Fläche betrachtet zwischen ca. +157,5 m und +160,0 m ü. NHN im DHHN2016.

Gemäß vorliegendem Geotechnischen Bericht sind oberflächlich weichselkaltzeitliche lössbeeinflusste Gehängelehme verbreitet, die von saalekaltzeitlichen fluviatilen bis glazifluvialen Sanden und Kiesen unterlagert werden. Diese können mehrere Meter mächtig sein. Der Festgesteinsuntergrund wird von magmatischen Gesteinen aus Grimmaer Quarzporphyr gebildet. Dieser liegt an seiner Oberfläche in verwitterter bis zersetzter Form mit Lockergesteinseigenschaften z.T. als kaolinisierte Verwitterungszone vor.

### **4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Aufgrund der räumlichen Distanz zu den nächstgelegenen Schutzgebieten von  $\geq 1,0$  km können erhebliche Auswirkungen auf diese Gebiete ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zudem keine festgesetzten Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

### **4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Im Plangebiet sind derzeit keine baulichen Kulturdenkmale und Bodendenkmale in der aktuellen Denkmalliste des Freistaates Sachsen registriert (LfD 2023). Aber auch noch unbekannt im Boden liegende archäologische Befunde sind geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG.

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

### **4.4 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.

## **5 Übergeordnete Planungen**

Für die Planung ergeben sich die auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne von § 3 ROG aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-West-sachsen (RP L-WS 2021), verbindlich seit 16.12.2021

### **5.1 Landesplanung**

Die Stadt Grimma übernimmt im System der zentralen Orte die Funktion eines Mittelzentrums. Mittelzentren sind gemäß Ziel 1.3.7 LEP 2013 als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentren insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes zu sichern und zu stärken.

Das Gemeindegebiet ist vollständig dem verdichteten Bereich im ländlichen Raum zugeordnet. Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen gemäß Grundsatz 1.2.3 insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern, und die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen gemäß Grundsatz 1.2.4 als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.

Die Stadt Grimma liegt an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden-Leipzig-Halle, von der Lagevorteile und strukturelle Entwicklungsimpulse ausgehen.

Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll gemäß Grundsatz 2.2.1.1 LEP 2013 in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Die Verminderung soll insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrs-

zwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Neben einer standortgebundenen Planung, unmittelbar angrenzend an einen bestehenden Standort, werden zur Kompensation des Eingriffs Flächen im Stadtgebiet von Grimma entsiegelt.

Die vorliegende Planung entspricht dem landesplanerischen Grundsatz 2.3.1.1, wonach im Freistaat Sachsen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestandorte geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen sollen.

Im Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur, sowie auf ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG trägt die Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriestandorte zur Stärkung regionaler wirtschaftlicher Potenziale bei.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Vorhaben im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht.

## 5.2 Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet des Regionalen Planungsverbands Leipzig-West-sachsen. Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 weist für den Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 14 „Raumnutzung“ keine Vorranggebiete (VRG) und Vorbehaltsgebiete (VBG) aus. Die westlich angrenzende Landwirtschaftsfläche wird als VBG Landwirtschaft dargestellt.

Die Stadt Grimma ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentrale Orte sind gemäß Ziel 1.3.1 für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.

Gemäß Grundsatz 1.3.6 sind die Mittelzentren im ländlichen Raum so zu entwickeln, dass sie die vom Oberzentrum Leipzig ausgehenden Entwicklungsimpulse in schwächer strukturierte Räume vermitteln können.

Freiraumbeanspruchende oder -beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben sollen gemäß Grundsatz 4.1.1.1 auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten werden, um die weitere Reduzierung oder Zergliederung wertvoller Ökosysteme zu vermeiden.

Der Grundsatz 4.1.3.1 verlangt, die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Aufgrund der vorhandenen Erschließung, dem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und die standortgebundene Erweiterung sind die planerischen Voraussetzungen des Plangebietes, auch in Bezug auf die Flächenverfügbarkeit, im Stadtgebiet als optimal zu bewerten.

Grünzäsuren und regionale Grünzüge, landschaftsprägende Höhenrücken, sowie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete mit ihren Abflussbahnen sind von der Planung nicht betroffen.

Gemäß Ziel 2.2.1.2 ist bei Neubebauung eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.

In Verbindung mit den Zielen 2.2.1.9 und 4.1.1.10 sollen in besiedelten Gebieten Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild aufweisen. Ortsränder sollen als deutlich gekennzeichnete Übergänge vom Siedlungsraum zur freien Landschaft ausgestaltet werden, da sie von der bebauten zur unbebauten Landschaft vermitteln, und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft schaffen. Dazu soll die Einbindung von Siedlungen in die umgebende Landschaft u.a. durch den Neuaufbau naturraum- und siedlungstypischer Ortsrandstrukturen verbessert werden. In Bauleitplanungen sollte deshalb verstärkt auf eine harmonische Ortsrandgestaltung durch Vorlagerung von z.B. Gehölzstrukturen hingewirkt werden.

Diesen Zielen wird mit der Entwicklung einer Feldhecke (s. Maßnahme A1) als Ortsrandeingrünung entsprochen.

Zusammenfassend lässt sich festzuhalten, dass die Planung den Zielen des Regionalplans entspricht.

### **5.3 Flächennutzungsplanung**

Für die Stadt Grimma liegt derzeit kein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Der Bebauungsplan Nr. 112 „Gewerbegebiet Gerichtswiesen West“ ist bei der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landratsamt Landkreis Leipzig, zur Genehmigung einzureichen.

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2010 weist für die Fläche keine besondere Funktion aus.

### **5.4 Bebauungsplanung**

#### Bebauungsplan Nr. 01

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01 „Gerichtswiesen“ der Stadt Grimma wurde am 13.09.1991 genehmigt. Mit ihm wurde im Westen von Grimma ein gegliedertes Sonder- und Gewerbegebiet für produzierendes Gewerbe („GE1“), Gewerbe und Handel („GE2“) ein eingeschränktes Gewerbegebiet („GE,E“) und Flächen für Infrastruktur („GE3“) entwickelt. Im Zentrum dieses Gebietes ist unter dem Markennamen „PEP Grimma“ ein zweigeschossiges Einkaufszentrum mit ca. 12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genehmigt und realisiert worden. Das Gelände der Firma Beckhoff befindet sich am nordwestlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 01 im „GE1“, „GE2“ und „SO2“ gemäß rechtskräftigen B-Plan.

Demnach gelten gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO für die Höhenbeschränkung (HB) ab Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) folgende maximale Höhen:

- HB2: 2 Vollgeschosse, Traufhöhe = 6,50 m und Firsthöhe = 9,50 m
- HB3: 3 Vollgeschosse, Traufhöhe = 10,50 m und Firsthöhe = 13,00 m

Inzwischen wurde der B-Plan viermal geändert. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Gerichtswiesen“ wurde auf dem Flurstück 1231/7 die Nutzung eines sonstigen Sondergebietes SO1 (vorher GE03) und auch die Erweiterung der Baugrenze auf diesem Flurstück ermöglicht (Prima Einkaufs-Park). Dieses Flurstück 1231/7 ist wiederum Teil des Geltungsbereichs der 4. Änderung, mit der die Festsetzungen für den Bereich des bestehenden Einkaufszentrums an die aktuellen Gegebenheiten angepasst worden sind.

Die 2. und 3. Änderung betreffen u.a. den Geltungsbereich der vorliegenden Planung. Auf dem Flurstück 1231/22 wurde die Nutzung eines sonstigen Sondergebietes SO2 (vorher GE2) als Möbelmarkt (großflächiger Einzelhandel) ermöglicht.

Mit der vorliegenden Planung, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01 teilweise überlagert, soll das Gewerbegebiet „Gerichtswiesen“ in westlicher Richtung um ca. 1 ha vergrößert und das sonstige Sondergebiet „SO2“ auf dem Flurstück 1231/22 als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt werden.

### Bebauungsplan Nr. 79

Für die nordwestlich an den B-Plan Nr. 01 angrenzende Fläche auf den Flurstücken 1240/7 und 1241/7 liegt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 „Erweiterung Firma Elektro Beckhoff“ aus dem Jahr 2019 vor. Dieser erlangte jedoch keine Rechtskraft. Mit der vorliegenden Planung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 vollständig überlagert und unter Einbeziehung weiterer Flächen südlich erweitert.

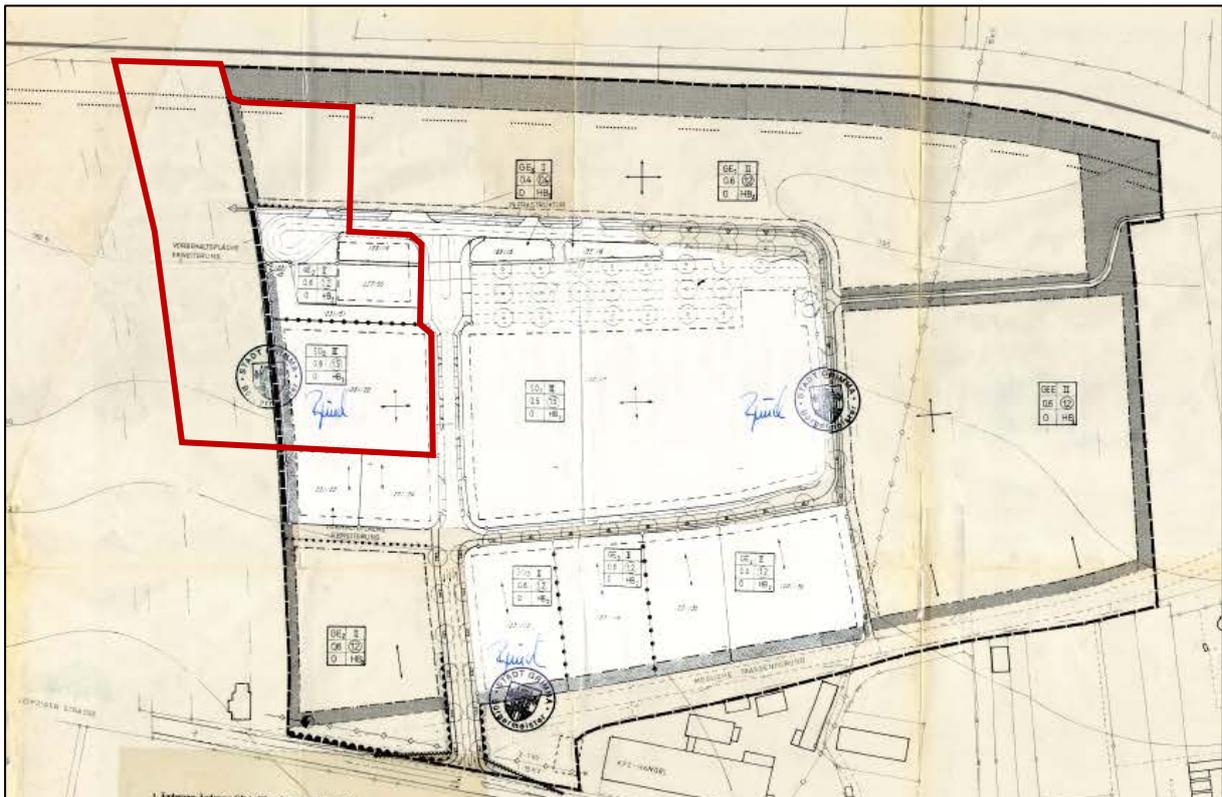


Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 01 Gerichtswiesen (unmaßstäblich)

 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112

## 6 Planungsüberlegungen und -alternativen

Der Wille der Stadt Grimma sieht die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Gerichtswiesen“ in westlicher Richtung und die Sicherung der vorhandenen Gewerbenutzung vor. Für eine Erweiterung kommt nur der vorliegende Standort infrage, da er unmittelbar an das Gelände der Firma Elektro Beckhoff in Grimma angrenzt, welche eine Erweiterung ihres Betriebsstandortes plant. Dieser soll als zusammenhängende Einheit weiterentwickelt werden, um den Standort zu sichern, Erweiterungsmöglichkeiten und damit Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen.

An das bestehende Gewerbegebiet grenzen in westlicher Richtung überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese sind durch die angrenzenden Infrastrukturachsen (Bahn, Staatsstraße) und das Gewerbegebiet stark vorbelastet und ohne besondere ökologische oder ästhetische Funktion.

Die Erweiterung eines bestehenden Gebietes ist sinnvoller Weise nur auf den unmittelbar angrenzenden und verfügbaren Flächen zielführend und aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und bereits hergestellter öffentlicher Akzeptanz anzustreben. Darüber hinaus kann die vorhandene Erschließung besser ausgelastet werden und der Erschließungsaufwand wird auf ein Minimum reduziert.

Mit der Erweiterung des Gewerbestandortes soll der Siedlungsabschluss durch die Anlage einer Feldhecke klar definiert werden.

#### Nullvariante

Ein Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans würde dazu führen, dass sich die Firma Elektro Beckhoff am Standort Grimma nicht erweitern kann und eine befristete Baugenehmigung für die Nutzung eines ehemaligen Möbelhauses am Ende ins Leere liefere. Für den östlichen Bereich würden weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01 „Gerichtswiesen“ in seiner letzten Änderung gelten.

## **7 Geplante bauliche Nutzung**

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich ist ein Gewerbegebiet mit den Teilflächen GE1 und GE2 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Gewerbegebiet mit den Teilflächen GE1 und GE2 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Selbständige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit den Teilflächen GE1 und GE2 entspricht der östlich angrenzenden Nutzung und dem Bedarf nach Sicherung und Weiterentwicklung von produzierendem Gewerbe am Standort gemäß den städtebaulichen Erfordernissen. Sie dient der Deckung des konkreten Bedarfs von Gewerbeflächen in wirtschaftsstrategisch günstiger Ortsrandlage mit guter Anbindung an das bestehende überörtliche Straßennetz.

Das Plangebiet soll der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe dienen. Dem entgegenstehende Nutzungen wie selbständige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, reine Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten entsprechen nicht der angestrebten Nutzung oder können an anderer Stelle in vorhandenen Gewerbegebieten errichtet werden. Dennoch wird der

Gebietscharakter eines GE mit den getroffenen Einschränkungen gewahrt, weil die Fläche der Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes vorbehalten bleibt.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bestimmt.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird sichergestellt, dass sich die zulässige Bebauung städtebaulich-architektonisch in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und die umliegende Bebauung des Gewerbegebiets „Gerichtswiesen“ einfügt, unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung im Plangebiet und den Festsetzungen aus dem rechtskräftigen B-Plan.

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet (GE1 und GE2) ist gemäß Planeinschrieb mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsdichte des rechtskräftigen B-Plans. Damit wird dem Flächenbedarf für gewerbliche Nutzungen (Hauptanlagen und Nebenanlagen wie Zufahrten und Stellflächen) entsprochen. Somit kann Neuansiedlungen genügend Spielraum zur Bebaubarkeit gegeben werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 für Nebenanlagen ist zulässig.

Die für die Ermittlung der Größe der Grundflächenzahl maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO mittels Division der mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen durch die anrechenbare Grundstücksfläche ermittelt.

### Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeinschrieb im Gewerbegebiet mit den Teilflächen GE1 und GE2 als Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) festgesetzt. Diese Höhe beträgt im GE1 167,5 m ü. NHN und im GE2 168,5 m ü. NHN. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Höhe des Meeresspiegels.

Damit können Gebäude errichtet werden, die das Straßenniveau in den Teilflächen GE1 und GE2 um rund 10,5 m überragen. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereiches, den Festsetzungen aus dem zugrundeliegenden B-Plan Nr. 01 „Gerichtswiesen“ und es wird gewährleistet, dass die künftige Bebauung in der Höhenwirkung keine zu dominante Stellung gegenüber der angrenzenden Bebauung einnimmt.

Das zur Montagehalle umgebaute Gewerbegebäude in der Teilfläche GE2 hat eine Gebäudeoberkante bei ca. 166,0 m ü. NHN und somit eine Gebäudehöhe von rund 7,0 m (OK Fußboden = 159,1 m ü. NHN). Die Firsthöhe des Verwaltungsgebäudes mit Lager und Werkstatt, ebenfalls in der Teilfläche GE2, liegt bei rund 168,0 m ü. NHN.

Die tatsächliche Geländehöhe im Plangebiet liegt zwischen 157,0 m im Nordwesten und 160,5 m ü. NHN im Südwesten. In der Planzeichnung werden 3 Höhenpunkte innerhalb der Verkehrsfläche der Straße „Gerichtswiesen“ nachrichtlich eingetragen.

Technische Anlagen größerer Höhe können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in Ausnahmefällen zugelassen werden. Dazu gehören Entlüftungsrohre, Antennen, Schornsteine, fernmelde-technische Nebenanlagen, Solaranlagen und ähnliche technische Anlagen.

Die absolute Gebäudehöhe (OK) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante First bzw. Dach.

### **7.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Für das Gewerbegebiet GE1 ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die offene Bauweise entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 01 „Gerichtswiesen“ und dient der Umsetzung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur im Gewerbegebiet GE1 mit seitlichem Grenzabstand und entspricht der im Umfeld vorhandenen Bebauung.

Für das Gewerbegebiet GE2 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen größer 50 m sind zulässig. Diese Festsetzung entspricht der Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereiches. Somit können Lager- und Produktionsstätten der Gewerbebetriebe so großzügig wie erforderlich gestaltet werden.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Die Baugrenzen in den Baugebieten GE1 und GE2 verlaufen in einem Abstand von 3,0 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen und den äußeren Grundstücksgrenzen und stellen somit den Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO dar. Ferner berücksichtigen sie die Bestandsbebauung und orientieren sich an den Festsetzungen des B-Plans Nr. 01 „Gerichtswiesen“. Die Grenzabstände zu den äußeren Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird verzichtet, da anzunehmen ist, dass diese unter Beachtung der Grenzabstände und des Brandschutzes so errichtet werden, dass eine optimale Flächenausnutzung erfolgt.

### **7.4 Verkehrsflächen**

Auf einer Fläche von 0,1 ha wird eine, das Gewerbegebiet erschließende, öffentliche Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 1231/62 der Gemarkung Grimma im Bestand festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Wendeanlage, die nach den Vorgaben der RSt 06 ausgebildet ist. Von der Straße „Gerichtswiesen“ aus bestehen Grundstückszufahrten zu den Baugebieten. Somit ist die straßenseitige Erschließung des Plangebietes gesichert.

### **7.5 Grünflächen**

Gemäß Planeinschrieb sind private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im Umfang von 0,50 ha mit der Zweckbestimmung als Feldhecke und gestaltetes Abstandsgrün festgesetzt. Die Herleitung und Beschreibung der entsprechenden Maßnahmen ist Bestandteil des Umweltberichts, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Zudem ist innerhalb der gemäß Planeinschrieb als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Grünfläche die Errichtung von zur Ableitung von Niederschlagwasser des Baugebietes dienenden Nebenanlagen zulässig.

Die als Feldhecke festgesetzten Grünflächen bilden mit einer Breite von 10 m den Siedlungsabschluss in westlicher Richtung und dienen der Eingrünung des Plangebietes. Im nord-westlichen Bereich werden innerhalb der Grünflächen bestehende Gehölze und Flächen für die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens gesichert.

Die Grünflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist innerhalb der Grünflächen nicht zulässig.

## **7.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Die freizuhaltenen Schutzflächen/-streifen der Gashochdruckleitungen, der Gasdruckregelanlage und der Gasmitteldruckleitungen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Netzgesellschaft Grimma GmbH & Co. KG/Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH zu belasten.

Bei den Flächen handelt es sich um die Leitungstrassen mit ihren Schutzstreifen der Netzgesellschaft Grimma GmbH & Co. KG/Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS). Dem Leitungsträger ist ein Leitungsrecht einzuräumen und eine ständige Begehbarkeit durch Berechtigte ist auf den Flächen zu gewährleisten. Die Breite der Fläche entspricht einem 4,0 m breiten Schutzstreifen (jeweils 2,0 m rechts und links der Trasse).

Damit ist sichergestellt, dass eine dauerhafte Zugänglichkeit durch den Leitungsträger gewährleistet und eine Gefährdung der Anlagen durch bauliche Eingriffe ausgeschlossen ist.

## **7.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzung der nachfolgend genannten Flächen und schutzgutbezogenen Maßnahmen im Bebauungsplan und auf externen Flächen erfolgt aufgrund der vordringlichen Ausgleichsfunktion der Maßnahmen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, sowie der städtebaulich gewollten Durchgrünung und Aufwertung des Areals.

### **A1 Entwicklung einer Feldhecke**

Auf der gemäß Planeinschrieb mit „A1“ gekennzeichneten Fläche im Westen des Plangebiets ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine ca. 150 m lange Feldhecke aus gebietseigenen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Hecke ist gestuft aufzubauen mit einem ca. 1,0 m breiten, beidseitigen Gras-Krautsaum und einem vorgelagerten Mantelbereich als Strauchreihe. Der Kernbereich ist einreihig mit Großsträuchern und eingestreuten Bäumen (Überhälter, ca. aller 10-15 m) anzulegen. Bei einem Reihenabstand von ca. 1,3 m kann eine 3-reihige Hecke gepflanzt werden. Geeignete Arten und weitere Hinweise zur Anlage und Pflege der Hecke sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Feldhecke soll sich westlich entlang des Gewerbegebiets erstrecken und den Siedlungsrand definieren und eingrünen. Neben der Verbesserung der Biotopfunktion wird damit gleichzeitig eine Aufwertung der Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Regler-, Speicherfunktionen), der Lebensraumfunktion und der Wasserhaushaltsfunktion erreicht.

### **A2 Erhaltung und Entwicklung von Extensivgrünland**

Auf der gemäß Planeinschrieb mit „A2“ gekennzeichneten Fläche im Nordwesten des Plangebiets ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein Extensivgrünland aus gebietseigenem Regio-saatgut anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahme kann auf dem Schutzstreifen der bestehenden Gasleitung umgesetzt werden (s. Kap. 9.7).

Aktuell handelt es sich um Acker-, Ruderal- und Grünland auf einer Fläche von ca. 0,16 ha, auf der die Etablierung und der langfristige Erhalt von Extensivgrünland vorgesehen ist, um dem Grünlandverlust entgegenzuwirken und damit die Biotop- und Lebensraumfunktion zu verbessern. Gleichzeitig wird mit der Maßnahme erreicht, dass der Schutzstreifen der bestehenden Gasleitung offen gehalten wird.

Nach der Ansaat sind 1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege zu gewährleisten. Bei der Neuentwicklung und Pflege sind die Hinweise im Umweltbericht zu berücksichtigen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Zauneidechsen) ist die Ansaat während der Aktivitätsphase der Zauneidechsen durchzuführen, damit die Tiere flüchten können (März-April – vor Eiablage).

### **A3 Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit strukturierten Randbereichen**

Die gemäß Planeinschrieb mit „A3“ gekennzeichnete Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist als extensives Grünland zu bewirtschaften. Alternativ ist innerhalb dieser Fläche die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit naturnaher Gestaltung zulässig. Hierbei sind die Hinweise zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens zu berücksichtigen. Hierbei sind folgende Kriterien zu beachten:

- Anlage eines naturnah gestalteten, unversiegelten Regenrückhaltebeckens mit landschaftsgerechter Bepflanzung und Anbindung an die Umgebung (Pufferzone mit Staudenfluren, Saumvegetation und naturnahen Gehölzinseln)
- Mindestwasserstand bei Sommerniedrigwasser von 0,5 m
- Mindestflächengröße: 200 m<sup>2</sup> Wasserfläche
- Gestaltung steiler und flacher, strukturreicher Uferböschungen mit einer Neigung von mindestens 1 : 3
- Kennzeichnung der an das Rückhaltebecken angrenzenden Pufferzone gegenüber der angrenzenden Nutzungen durch Solitäräume, Gehölzinseln, Steine, Pfähle o.ä.
- Ausschluss von Fischbesatz o.a. wirtschaftlichen und Freizeitnutzungen jeglicher Art
- im Falle einer Einzäunung ist ein Bodenabstand von mind. 20 cm bis zur unteren Zaungrenze einzuhalten (Kleintierdurchgängigkeit)
- Natürliche, gewundene Ausformung des Beckens (keine Rechteckform)

Innerhalb der im Bebauungsplan als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Grünfläche, mit einer Größe von ca. 0,15 ha, ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens für bestehende und künftige bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Das Regenrückhaltebecken ist aufgrund seiner Randlage zur freien Landschaft naturnah zu gestalten. Im Hinblick auf die Pflege ist höchstens einmal jährlich eine Mahd (möglichst ab August) vorzusehen. Zudem ist, bei Erfordernis, eine Entschlammung durchzuführen. Die Maßnahme A3 ist mit der Maßnahme A5 kombinierbar.

### **A4 Erhalt von Gehölzbeständen**

Der Gehölzbestand von ca. 250 m<sup>2</sup> innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten.

### **A5 Pflanzung von Einzelbäumen**

Je 500 m<sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche mit den Teilflächen GE1 und GE2 ist ein einheimischer, standortgerechter Einzelbaum der Arten Mehlbeere, Sommerlinde oder Feldulme als Hochstamm, mind. 3xv, StU 10-12 cm zu pflanzen. Eine Festsetzung von konkreten Standorten für Einzelbaumpflanzungen erfolgt vorliegend nicht.

Die Maßnahme A5 dient der Aufwertung der ca. 2 ha großen Gewerbegebietsfläche und wird aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 01 „Gerichtswiesen“ übernommen. Im Bereich der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes mit angrenzenden Grünflächen sind demnach 17

Einzelbäume zu pflanzen. Die Maßnahme A5 kann mit der Maßnahme A3 auf der als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Grünfläche kombiniert werden.

#### **A6 Externe Maßnahme – Entsiegelung eines Garagenkomplexes an der Mulde**

Der Garagenkomplex mit vorgelagerter, vollversiegelter Fläche auf dem Flurstück 1864/2 in der Gemarkung Grimma am Dornaer Weg ist auf einer Fläche von ca. 370 m<sup>2</sup> vollständig zurückzubauen und zu entsiegeln. Anschließend ist die Fläche mit Mutterboden anzufüllen und als Gehölzfläche zu entwickeln. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege).

Die Stadt Grimma stellt als externe Entsiegelungsmaßnahme einen ungenutzten Garagenkomplex im Überschwemmungsgebiet der Vereinigten Mulde (HQ100) zur Verfügung, um diesen zurückzubauen und mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Geeignete Gehölze und Hinweise zur Entwicklung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### **A7 Externe Maßnahme – Entsiegelung einer Feldzufahrt bei Schmorditz**

Auf dem Flurstück 77/1 der Gemarkung Schmorditz ist auf einer Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> eine Feldzufahrt zu entsiegeln und nach Bodenlockerung und Oberbodenauftrag als Ruderalflur zu entwickeln.

Die Initialansaat soll mit gebietsheimischem Saatgut der Herkunftsregion „Mitteldeutsches Flach- und Hügelland“ mit einer geeigneten Saatgutmischung mit 60-80 Prozent Kräuteranteil, z.B. Schmetterlings- und Wildbienensaum, erfolgen. Zur Umsetzung der Maßnahme bedarf es einer 1-jährigen Fertigstellungs- und 2-jährigen Entwicklungspflege. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen, um einen dauerhaften Erhalt der Staudenflur ist zu gewährleisten.

## **8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Es werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen, zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Flächen und zur Dachbegrünung getroffen.

Das ehemalige Möbelhaus (heute Montagehalle) ist als Flachdach ausgebildet, welches im Zuge des Umbaus mit einer Dachbegrünung versehen worden ist. Die übrigen Dachflächen der Bestandsgebäude sind entsprechend der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01 als Satteldach mit mind. 15° Neigung und überwiegend mit naturroten Ziegeln ausgebildet.

Im Zuge der vorliegenden Planung wird für die Baugebiete GE1 und GE2 auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung von Dachformen und äußerer Gebäudegestaltung (Gebäudeoberflächen als Putz, Holz, Glas oder Metallfläche) verzichtet.

### **8.1 Werbeanlagen**

Es sind gemäß § 10 Abs. 3 Nr. 1 SächsBO Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in grellen und wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind unzulässig. Eine Hinterleuchtung ist zulässig.

Durch diese Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch aufdringliche Lichteffekte vermieden werden.

## 8.2 Wasserdurchlässige Befestigung von Flächen und Stellplätzen

Die befestigten Flächen und Stellplätze sind zur Reduzierung der Flächenversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster, Beläge mit Rasenfugen etc.) anzulegen. Die Unterbauten sind dabei so auf den Belag abzustimmen, dass eine Bemessungsregenspende von 270 l/s/ha durch die wasserdurchlässigen Befestigungen in den Untergrund versickert werden kann.

Diese Festsetzung wird getroffen, um eine Aufwertung der ökologischen Funktionen einzelner Schutzgüter im Gewerbegebiet zu erreichen, insbesondere im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserneubildung.

## 8.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Flachdächer (Dachneigung 0-5°) sind fachgerecht zu begrünen, um den Grünanteil im Plangebiet zu erhöhen, i.S. einer klimaangepassten und wassersensiblen Bauweise. Zur Nutzung erneuerbarer Energie ist auf den Dachflächen zusätzlich die Errichtung von Photovoltaikanlagen zulässig.

Die Festsetzung von Dachbegrünung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB aufgrund ihrer vordringlichen Ausgleichsfunktion für den geplanten Eingriff und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Das Flachdach der Montagehalle im Plangebiet ist bereits auf einer Fläche von insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> extensiv begrünt.



Abb. 4: Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf dem Dach des ehemaligen Möbelhauses (Stand: 23.09.2022, Blickrichtung Südost)

## **9 Erschließung**

### **9.1 Verkehrserschließung**

Das Gewerbegebiet „Gerichtswiesen“ und somit der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Rand der Kernstadt von Grimma. Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die westlich verlaufende Straße „Gerichtswiesen“, die in südlicher Richtung die Staatsstraße S 38/Leipziger Straße erreicht und das gesamte Gewerbegebiet erschließt. Die Verkehrserschließung ist damit im bauplanungsrechtlichen Sinn gesichert. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen sind nicht notwendig.

Die nächstgelegene Bundesstraße B 107a verläuft in 0,5 km Entfernung. Darüber ist die Bundesautobahn A 14 in 5 km zu erreichen. Der nächstgelegene Bahnhof „Grimma ob Bf“ befindet sich in 1 km Entfernung. Der Flughafen Leipzig/Halle ist 48 km entfernt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Grimma, Gerichtswiesen Nord“ (Richtungshaltestelle) befindet sich ca. 100 m östlich des Plangebietes. Diese wird von der StadtBus-Linie „GRM-B“ (Nicolaiplatz – Krankenhaus – (Goethestraße –) Westring – Gerichtswiesen – Bahnhof), von Montag bis Freitag durchgehend im 30-Minuten-Takt mit regelmäßigen Fahrten von morgens bis abends bedient. Damit besteht ein gesicherter Anschluss zum regionalen Bus- und überregionalen Bahnverkehr.

### **9.2 Trinkwasserversorgung**

Für die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist der Versorgungsverband Grimma-Geithain (VVG) zuständig. Das Plangebiet ist trinkwasserseitig bereits erschlossen. Im Bereich der Wendeanlage auf dem Flurstück 1231/62 der Gemarkung Grimma befindet sich eine Trinkwasserleitung, an die weitere Hausanschlüsse erfolgen können. Eine Erschließung der Erweiterungsflächen ist sichergestellt.

### **9.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Grimma. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Im Rahmen der befristeten Baugenehmigung wird durch das örtliche Trinkwasserversorgungsunternehmen bestätigt, dass über das vorhandene örtliche Trinkwasserversorgungsnetz und über zwei Entnahmestellen (Hydranten) im Löschbereich um das Bauvorhaben mit der angegebenen maximalen Entnahmemenge von 59 m<sup>3</sup>/Stunde (Hydrant Broner Ring Höhe Autohaus) und von 68 m<sup>3</sup>/Stunde (Hydrant Gerichtswiesen 8) die erforderliche Löschwassermindestmenge in der erforderlichen Qualität gesichert ist. Somit ist über diese beiden Hydranten die Löschwassererfügbarkeit von 127 m<sup>3</sup>/Stunde bei 1,5 bar und somit die Löschwasserversorgung als gesichert bestätigt.

### **9.4 Schmutzwasserentsorgung**

Die Beseitigung/Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch die Veolia Wasser Deutschland GmbH im Auftrag des Versorgungsverbandes Grimma-Geithain (VVG) im Trennsystem. Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Im Bereich der Wendeanlage auf dem Flurstück 1231/62 der Gemarkung Grimma

befindet sich eine bestehende Schmutzwasserleitung, an die weitere Hausanschlüsse erfolgen können. Die Erschließung ist somit gesichert.

## **9.5 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen, zu versickern oder zu verdunsten. Dazu ist, auf das konkrete Bauvorhaben gerichtet, eine Entwässerungslösung zu erarbeiten und dem VVGG mit dem jeweiligen Entwässerungsantrag nachzuweisen.

Gemäß vorliegendem Geotechnischen Bericht durch die GeoTec GmbH vom 12.04.2011 (s. Anlage 1) ist eine Versickerung anfallender Niederschlagswässer aufgrund des anstehenden, gering durchlässigen bzw. wassergesättigten Bodens nicht möglich. Eine Vorflut an der Oberfläche (Entwässerungsgraben) steht im Bereich des Grundstückes ebenfalls nicht zur Verfügung. Insofern ist für Neubebauung eine dezentrale Entwässerungslösung zur Sammlung, Rückhaltung und Verdunstung innerhalb des Geltungsbereiches zu entwickeln.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandene Kanalisation (Regenwasserleitung) abgeleitet. Die Bestandsgebäude im Plangebiet auf den Flurstücken 1231/4, 1231/46, 1231/50 und 1231/52 der Gemarkung Grimma sind ebenfalls an die öffentliche Regenwasserleitung angeschlossen. Das zur Montagehalle umgebaute Gebäude ist an ein hierfür dimensioniertes Regenrückhaltebecken (ca. 160 m<sup>2</sup>) auf dem Flurstück 1240/6 der Gemarkung Grimma, innerhalb des Geltungsbereiches, angeschlossen.

Für den Fall einer Umverlegung des Regenrückhaltebeckens und einer baulichen Erweiterung innerhalb des Gewerbegebietes mit den Teilflächen GE1 und GE2 steht eine private Grünfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche größer 800 m<sup>2</sup> ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986 100 zu führen.

## **9.6 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Das Plangebiet ist bereits an das Niederspannungsnetz angeschlossen. Eine Erschließung ist gesichert.

## **9.7 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS) als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes. Innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend daran verlaufen gemäß Leitungsauskunft vom 27.06.2023 Gashochdruckleitungen, eine Gasdruckregelanlage (Gasstation auf dem Flurstück 1231/45 der Gemarkung Grimma) und Gasmitteldruckleitungen der Netzgesellschaft Grimma GmbH & Co. KG. Der Anlagenbestand wird in der Planzeichnung als unterirdische Hauptversorgungsleitung nachrichtlich dargestellt.

Für Gashochdruckleitungen betragen die zu berücksichtigenden Schutzstreifenbreiten 4,0 m (jeweils 2,0 m rechts und links der Trasse). Diese sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichern (s. Kap. 7.6).

Während der Durchführung von Bauarbeiten muss eine Mindestüberdeckung der Anlagen von 0,6 m gewährleistet werden. Ist ein Überfahren der unterirdischen Versorgungsanlagen mit schweren Baufahrzeugen (Achslast > 7,5 t) unumgänglich, sind zusätzliche Maßnahmen zum Schutz dieser Anlagen (z.B. Einsatz von Stahlplatten) erforderlich. Der Netzbetreiber ist über diese zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens zu informieren.

## **9.8 Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes. Das Plangebiet ist bereits an Telekommunikationsnetz angeschlossen.

## **9.9 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Leipzig und erfolgt durch die Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH (KELL). Es besteht eine Anschlusspflicht. Insofern – also auch in Verbindung mit § 17 KrWG – eine Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung entsteht, besteht ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der vorzuhaltenden Abfallbehälter.

Die Entsorgung ist über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Gerichtswiesen) möglich. Die von der Kell GmbH bereitgestellten Abfallbehälter sind auf den privaten Grundstücksflächen vorzuhalten. Die Abfallentsorgung während der Bauphasen ist durch den Betreiber in Eigenverantwortung sicherzustellen.

## **10 Naturschutz und Landschaftspflege**

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB dargestellt (Teil 2 der Begründung). Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Weiterhin werden bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen beschrieben. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Nachfolgend werden die festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation und zur Grünordnung beschrieben, für weitergehende Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### **10.1 Maßnahmen zur Kompensation**

Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das kann durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan geschehen, wie nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und/oder als Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgenommen werden (Ersatz). Außerdem können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Für den Kompensationsbedarf durch Versiegelung wurden vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen geprüft, welche außerhalb des Geltungsbereiches im Umfang von insgesamt ca. 1.500 m<sup>2</sup> (A6, Entsiegelung Garagenkomplex an der Mulde, ca. 370 m<sup>2</sup> und A7, Entsiegelung einer Feldzufahrt bei Schmorditz, ca. 1.100 m<sup>2</sup>) als externe Maßnahmen von der Stadt Grimma zur Verfügung gestellt werden können.

Innerhalb des Plangebiets wird im Umweltbericht als Kompensationsmaßnahmen die Entwicklung einer Feldhecke (A1), die Erhaltung und Entwicklung von Extensivgrünland (A2), die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit strukturierten Randbereichen (A3), der Erhalt von Gehölzbeständen (A4) sowie die Pflanzung von Einzelbäumen (A5) vorgeschlagen, welche als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden (s. Kap. 7.9).

In der Gesamtbetrachtung der biotop- und funktionsbezogenen Bilanzierung können die voraussichtlichen Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen werden. **Es verbleibt ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 90.508 Werteinheiten**, für die bisher noch keine weiteren Kompensationsmaßnahmen gefunden werden konnten. Vorteilhaft wären Maßnahmen, die insbesondere Vorteile für die Schutzgüter Boden und Biotope darstellen. Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen und unter Berücksichtigung weiterer, ausreichender Maßnahmen (Ökokontomaßnahmen o.ä.), die aktuell noch nicht feststehen, wäre das Vorhaben kompensiert und stünde im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Stadt Grimma hat für die Firma Elektro Beckhoff ein Ökopunktekonto eingerichtet, wo weitere zu leistenden Wertpunkte gesammelt und über Kompensationsmaßnahmen in der Zukunft ausgeglichen werden sollen.

## 10.2 Grünordnung

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan sind mindestens 10 Prozent der Gesamtfassadenfläche zu begrünen und je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Darüber hinaus sind mindestens 10 Prozent der Grundstücksfläche als Grünfläche zu gestalten. Vorliegend wird die Festsetzung einer Einzelbaumpflanzung je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Maßnahme A5) übernommen. Anstelle einer Fassadenbegrünung wird bauordnungsrechtlich festgesetzt, dass Dachflächen von Flachdächern zu begrünen sind (s. Kap. 8.3).

Es wird vorliegend festgesetzt, dass neu anzulegende Flächen und Stellplätze zur Reduzierung der Flächenversiegelung als wasserdurchlässige Beläge (z.B. Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster, Beläge mit Rasenfugen etc.) auszuführen sind (s. Kap. 8.2).

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (20 Prozent der Gewerbegebietsflächen) sind gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu

bepflanzen. Hierzu zählt ebenfalls der Verzicht auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen, durch welche negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, die mikroklimatischen Bedingungen, die Schutzgüter Boden und Wasser sowie auf das Ortsbild entstehen.

## **11 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Somit sind alle innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Emissionsquellen (Schall, Luftschadstoffe und Licht) zu ermitteln, soweit deren Emissionen voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen bzw. maßgeblich dazu beitragen können und Aussagen zum Umfang der dadurch verursachten Immissionen zu treffen.

Bedeutende Luftschadstoffemittenten sind in der näheren Umgebung nicht zu finden, mit Ausnahme des Straßen- und Anlieferverkehrs zum Einkaufszentrum PEP und zu den benachbarten Gewerbebetrieben. Aus dem Untersuchungsgebiet liegen keine konkreten Messungen der Luftschadstoffbelastung, wie auch zu Geräuschen, Staub und Gerüchen vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass das Gebiet durch seine offene Lage an der direkt angrenzenden Feldflur am westlichen Rand des Gewerbegebietes aus lufthygienischer Sicht bevorteilt ist.

### **11.1 Schall-Emissionen außerhalb des Plangebietes**

Außerhalb des Geltungsbereiches ist die Umgebung maßgeblich durch die bestehende Gewerbenutzung (Produktion, Betrieb) und den daraus resultierenden Straßenverkehr (Lkw-Anlieferung, Kundenverkehr, Fahrverkehr etc.) geprägt. Nördlich bestehen Vorbelastungen durch die eingleisige Bahnstrecke Borsdorf–Coswig. In der Umgebung befindet sich weiter westlich in größerer Entfernung (ca. 200 m) die Bundesstraße 107a.

### **11.2 Schall-Emissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete**

Der Standort liegt in einem Gewerbegebiet mit entsprechend angesiedelten Firmen (u.a. Baugewerbe, Kfz-Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie). Schallemissionen sind mit Lieferverkehr, Fahrverkehr, Produktion und Betrieb als Vorbelastung innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01 „Gerichtswiesen“ mit seinen Änderungen trifft für den vorliegenden Geltungsbereich keine Aussagen zum Immissionsschutz bzw. zur Bewältigung von Immissionsschutzkonflikten.

Für Gewerbegebiete (z.B. Büroräume) gelten nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte von 65 dB(A) tags für alle Geräuschquellenarten, 55 dB(A) nachts für Verkehrsgeräusche und 50 dB(A) für alle anderen Geräuschquellenarten.

Es kann vorliegend ausgeschlossen werden, dass es durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Verkehrswegen zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte kommt.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet wird davon ausgegangen, dass die nutzungsbedingten Emissionen, welche vom Vorhabengebiet nach außen wirken, keine relevante Auswirkungen auf die Nutzungen außerhalb des Plangebietes haben, da gemäß der Gebietszuordnung als Gewerbegebiet ein vergleichbares Immissionsniveau wie im Plangebiet zulässig ist.

Mit der vorliegenden Planung werden keine neuen Betroffenheiten angrenzender Gebiete ausgelöst. Die nächstgelegenen Immissionsorte zur Beurteilung der auf sie einwirkenden Gewerbegeräusche befinden sich ca. 150 m Luftlinie nordöstlich des Plangebietes an der Wohnbebauung im Westring, sowie ca. 450 m nordwestlich (Wohnbebauung an der Vorwerkstraße). Es wird davon ausgegangen, dass an diesen und weiter entfernt gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen keine schalltechnischen Probleme auftreten.

Durch den zusätzlichen Verkehr im Plangebiet und den umliegenden Straßen durch zusätzliche Mitarbeiter und Anlieferungen ist mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen sowie daraus resultierendem Verkehrslärm zu rechnen. Demnach ist von keiner erhöhten Belastung auf die umliegende Nutzung durch die vorliegende Planung auszugehen.

## 12 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich

Nutzung	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>Gewerbegebiete (GE1 und GE2)</b>	<b>2,07</b>	<b>79,3</b>
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6)	1,24	47,5
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,83	31,8
<b>öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)</b>	<b>0,11</b>	<b>4,2</b>
<b>private Grünflächen</b> , davon mit Zweckbestimmung:	<b>0,43</b>	<b>19,2</b>
Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (A1)	0,09	6,1
Extensivgrünland (A2)	0,14	5,4
Fläche für die Wasserwirtschaft (A3)	0,15	5,8
Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Gehölzen (A4)	0,03	1,1
Abstandsgrün, von Bebauung freizuhalten	0,02	0,8
<b>Summe</b>	<b>2,61</b>	<b>100</b>

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 2,61 ha auf. Für das Gewerbegebiet (GE1 und GE2) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Damit können 60 Prozent der Fläche bzw. rund 1,24 ha durch bauliche Anlagen dauerhaft beansprucht werden.

Durch die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ um 0,2 für Nebenanlagen kann sich die überbaubare Fläche auf 80 Prozent bzw. ca. 1,66 ha erhöhen. 20 Prozent der Gewerbegebietsfläche sind gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Für Verkehrsflächen im Bestand sind 4,2 Prozent in Ansatz zu bringen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind ca. 0,43 ha als private Grünflächen anzulegen und unversiegelt zu erhalten. Ihnen sind die Maßnahmen A1 bis A4 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet (s. Tab. 2). Die Flächengrößen wurden graphisch ermittelt.

## 13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens an dieser Stelle fortlaufend ergänzt.

Baugrundbeschaffenheit

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Zscheplin, 17.09.2024

## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BauGB (2023):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**BauNVO (2023):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**BBodSchG (2021):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**BBodSchV (2021):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

**BImSchG (2024):** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

**BNatSchG (2024):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

**KrWG (2023):** Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

**PlanZV (2021):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**ROG (2023):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

**SächsBO (2024):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

**SächsDSchG (2022):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**SächsKrWBodSchG (2019):** Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

**SächsLPIG (2024):** Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

**SächsNatSchG (2024):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

**SächsNRG (2023):** Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 4. Juli 2023 (SächsGVBl. S. 446).

## Planungen

**LEP Sachsen (2013):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

**Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.

## Literatur und Internetseiten

**LfD (2023):** Denkmalkarte des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen. Im Internet: <https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de>, letzter Abruf: 06.02.2023.

**MIL (2022):** Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, 1. überarbeitete und erweiterte Neuauflage, Potsdam.

**RAPIS (2023):** digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet: <https://rapis.sachsen.de/>, letzter Abruf: 06.02.2023.