

BEBAUUNGSPLAN NR. 30
DER STADT EILENBURG
„Gewerbegebiet Rösl GmbH“

Begründung

Stand: 11.05.2004
Satzungsexemplar

Begründung

**zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Eilenburg
„Gewerbegebiet Rösl GmbH“ (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

INHALT

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Allgemeines - örtliche Situation**
- 3. Ziel und Zwecke der Planung**
- 4. Rechtsgrundlagen**
- 5. Vorbereitende Bauleitplanung**
- 6. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 7. Einbeziehung von Grundstücken**
- 8. Verfahren**
- 9. Prüfung zur UVP - Pflicht**
 - 9.1 Prüfung nach den Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum UVPG**
- 10. Begründung zu den Festsetzungen**
 - 10.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung**
 - 10.2 Überbaubare Grundstücksflächen**
 - 10.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzung**
- 11. Grünordnungsplanung**
- 12. Verkehrserschließung**
- 13. Technische Ver.-und Entsorgung**
- 14. Flächenangaben**

1. Anlass der Planung

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.30 der Stadt Eilenburg,, Gewerbegebiet Rösl GmbH“ existiert bereits ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser mit der Bezeichnung- Vorhaben und Erschließungsplan Nr.30 der Stadt Eilenburg „Rösl GmbH“, Gemarkung Kospa- Pressen wurde durch das Regierungspräsidium Leipzig mit Erlass vom 18.07.2001(Reg.Nr.08/13/2001)als Satzung genehmigt und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Eilenburg und des Landkreises Delitzsch Nr.35 vom 31.08.2001 rechtskräftig.

Der Vorhabensträger stößt mit dem Vorhaben -und Erschließungsplan und seinen engen Festsetzungen immer wieder an Grenzen für eine weitere perspektivische Entwicklung seines Unternehmens, vor allem bei kurzfristigen Anpassungen an den Markt. Dies hat dazu geführt, dass die beantragte Genehmigung nach BIMSChG nicht mehr den Festsetzungen des V/E-Planes entsprach und nicht genehmigt wurde. Die Gründe hierbei waren die Weiterentwicklung des Abfallrechts und damit Änderungen der Bezeichnung und Schlüsselnummern. Die festgesetzten Einschränkungen wurden von den Bearbeitern der Genehmigungsbehörde unterschiedlich ausgelegt, man bezweifelte auch, die gefassten Einschränkungen überhaupt festsetzbar sind.

Aus diesen Gründen soll das Plangebiet in einen Bebauungsplan umgewandelt werden. Die Stadt Eilenburg entwickelt damit eine vorhandene Gewerbefläche weiter und fördert die wirtschaftliche Entwicklung indem der planungsrechtliche Rahmen weiter gefasst wird. Die Umwandlung des Gebietes in einen Bebauungsplan sichert die vorhandenen 34 Arbeitsplätze a Standort und schafft voraussichtlich 8 neue Arbeitsplätze im Bereich des Plangebietes. Mit der Entwicklung dieser Fläche kann das Ansässige Unternehmen seine Synergieeffekte aus Technik und Arbeitskräften nutzen.

2. Allgemeines- örtliche Situation

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Firmenareals der Rösl GmbH, welche auf Dem Gelände auch ihren Sitz hat.

Die Gesamtanlage befindet sich auf den Gemarkung Kospa-Pressen der Stadt Eilenburg und Liemehna der Gemeinde Jesewitz und wird von der Gemarkungsgrenze durchschnitten. Bis 1994 wurde das Gelände als Milchviehanlage genutzt.

In der Stadt Eilenburg leben ca.18000 Menschen. Sie ist eine Kleinstadt im Freistaat Sachsen und gehört nach der Kreisreform zum Landkreis Delitzsch. Im Landesentwicklungsplan ist sie als Mittelzentrum ausgewiesen. Seit dem 01.04.1997 ist sie Große Kreisstadt. Das Plangebiet liegt ca.20 km in nordöstlicher Richtung von der Stadt Leipzig entfernt Es ist über die Kreisstr.7422 an das klassifizierte Straßennetz angeschlossen. An die zu überplanende Fläche grenzt im Süden eine Hähnchenmastanlage an. m Südwesten befinden sich eine Kompostieranlage und ein Getreidelager in den Hochsilos.

Nach Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde stehen der geplanten Umwandlung des genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.20,,Rösl GmbH“ in eine Gewerbefläche nach §8 BauNVO keine raumordnerischen Ziele entgegen. Der ab dem 01.01.2004 wirksame neue Landesentwicklungsplan ist bei der Beurteilung heranzuziehen. Die geplante gewerbliche Entwicklung steht insbesondere mit dem Ziel 5, Kapitel 5.1 Siedlungswesen des Landesentwicklungsplanes in Übereinstimmung. Danach sollen brachliegende und brachfallende Bauflächen beplant und wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist. Der Baustandort ist auf den Flächen der ehemaligen Milchviehanlage Liemehna im Rahmen des V/E Planes entstanden.

Für die Entwicklung der Wettbewerbsfähigkeit der Fa.Rösl erscheint der Standort marktfähig und sollte deshalb die Umwandlung in ein Gewerbegebiet erfahren. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen diese Planung ebenfalls keine Besenken.

Auf dem Plangebiet ist nach Auskunft der Landespolizeidirektion, Zentrale Dienste Sachsens, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt. Für die trotzdem bestehende Informationspflicht ist unter dem Punkt –Hinweis- ein Textvermerk auf der Planzeichnung eingetragen.

Aus der Sicht des Bergamtes Borna ist das Gebiet frei früheren Gewinnungsarbeiten, Baubeschränkungen bestehen nicht. Ebenfalls wurden keine Bergbauberechtigungen beantragt, erteilt oder verliehen.

Nach Stellungnahme des Versorgungsverbandes Eilenburg – Wurzeln befindet sich das Plangebiet außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Im Altlastenkataster des Landratsamtes Delitzsch wurde das Gelände der ehemaligen Milchviehanlage als Altlastenverdachtsfläche registriert. Die Historische Erkundung nach SALM erfolgte durch ein Ingenieurbüro. Im Ergebnis dessen wurde kein Handlungsbedarf festgestellt. Nach Prüfung durch das Staatliche Umweltfachamt Leipzig ist die Fläche aus der weiteren Altlastenbehandlung entlassen wurden. Für die bestehende Informationspflicht ist ebenfalls unter dem Punkt – Hinweis –ein Textvermerk auf der Planzeichnung einzutragen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Archäologie verweisen in ihren Stellungnahmen, das sich die Fläche in einem archäologischen Relevanzbereich befindet, in dem mit einiger Wahrscheinlichkeit archäologische Kulturdenkmale im Untergrund vorhanden sind. Vor Beginn der Erschließung- u. Bauarbeiten sind im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Voruntersuchungen in form von archäologischen Grabungen erforderlich. Die Einzelheiten sind aus den Stellungnahmen der genannten Behörde zu entnehmen. Entsprechende Vermerke zur archäologischen Relevanz und zur Meldepflicht sind auf dem Plan eingetragen

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr.30 der Stadt Eilenburg „Gewerbegebiet Rösl GmbH“ soll die Fläche rechtskräftigen Vorhaben – und Erschließungsplanes in eine allgemeine Gewerbefläche umgewandelt werden. Dem Investor sollen damit die Entwicklungsmöglichkeiten von einer Gewerbefläche nach §8 BauNVO gegeben werden. Der planungsrechtliche Rahmen wird damit weiter gefasst, da einige Einschränkungen aus dem Vorhaben – und Erschließungsplan nicht mehr festgesetzt werden können. Für die perspektivische Entwicklung des Vorhabensträgers soll der Bebauungsplan Nr.30 der Stadt Eilenburg „Gewerbegebiet Rösl GmbH“ den planungsrechtlichen Rahmen setzen .Die städtebaulichen Gründe der Stadt Eilenburg wurden unter Punkt 1 bereits genannt.

4. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan Nr.30 der Stadt Eilenburg „Gewerbegebiet Rösl GmbH“ liegend folgende Gesetze und Verordnungen zugrunde:

Baugesetzbuch(BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGB1.I,S.2141,ber.1998 S.137), zuletzt geändert durch Art.12 des Gesetzes vom 23.07-2002 (BGB1.I S.2850)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1991 (BGB1.I,S.132)zuletzt geändert durchArt.3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der

Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterung –und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGB1. I,S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1991 (BGB1.Iv.1991,S.58)

Sächsische Bauordnung (Sächs.BO) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen vom 18.03.1999 (SächsGVB1.S.85) zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 01.09.2003 (SächsGVB1.S.418)
Sächsische Gemeindeverordnung (SächsGemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 31.03.2003 (SächsGVB1.S.55)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1994 (SächsGVB1.S.1601,ber.1995 S.106),zuletzt ergänzt mit Art.4 des Haushaltbegleitungsgesetzes vom 11.12.2002 (SächsGVB1.S.313)

Gesetz zur Neuregelung des Rechtes des Naturschutz und der Landespflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGB1.I Nr.22 vom 03.04.2002)

Gesetz über die Umweltverträglichkeit(UVPG) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinien, der IVU-Richtlinien und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001(BGB.Nr.40 v.02.08.2001S1950),geändert durch Art. 16a des Gesetzes v.15.12.2001(BGB1.S.3762,3765)

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz(SächsABG)in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999(SächsGVB1. S.261), geändert durch das Gesetz vom 28.06.2001)

Gesetze zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsens (Landesplanungsgesetz- SächsLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2001(SächsGVBI.Nr.17 S.716),zuletzt geändert durch Art.5 des Gesetzes zur Erleichterung des Wiederaufbaus und zur Verbesserung des Hochwasserschutzes vom 14.11.2002 (SächsGVBI.S.307)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen (SächsDSCHG),zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 14.11.2001(SächsGVBI.S.307)

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Eilenburg hat einen seit Dezember 1998 Rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan für die Gemarkungen Eilenburg , Wedelwitz und Hainichen .Nach der Eingemeindung der Ortsteile Kospa-Pressen 1997 und der Änderung des Baugesetzbuches 1998 Arbeitet Die Stadt seit Oktober 2002 an einem Flächennutzungsplan für die Gesamtfläche. In den Entwürfen wurde die zu überplanende Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan für die Gesamtfläche ist noch im Verfahren , eine Offenlage hat noch nicht stattgefunden. Aufgrund des Hochwassers gab es Verzögerungen in der Bearbeitung und außerdem neue Erkenntnisse, die in den Plan eingearbeitet werden sollten. Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist von evtl. Änderungen und Fortschreibungen nicht betroffen.. Nach bisherigem Erkenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass der Flächennutzungsplan noch vor Abschluss dieses B- Planverfahrens genehmigt sein wird.

Dieser Bebauungsplan wird deshalb nach §8 Abs.4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt . Der bereits rechtskräftige Vorhaben- Erschließungsplan, der bereits Planungsrecht auf der betroffenen Fläche geschaffen hat und nur umgewandelt werden soll, begründet die Dringlichkeit, da die erforderlichen Betriebsgenehmigungen davon abhängen.

6. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,83 ha. Von der Planung Betroffen sind die Flurstücke 10/3, 14/2, 15/2, 15/3 teilw., 18/2, 18/3 teilw., 19/3, 19/4, 24/2, 24/3, 25/1 teilw., 25/2, 25/4, 25/5 teilw., 31/2, 38 und 39 der Flur 3 der Gemarkung Kospa – Pressen. An das Plangebiet grenzen südlich die oben bereits beschriebene Hähnchenmastanlage, südwestlich die Kompostieranlage und das Getreidelager. Westlich, nördlich und östlich liegt es in der freien Landschaft und ist von Ackerflächen umschlossen.

7. Einbeziehung von Grundstücken

Grundstücke außerhalb des Bebauungsplanes werden für die Durchführung der Planung nicht benötigt

8. Verfahren

Nach den neuesten Kommentierung sollten die Verfahrensmerkmale nicht mehr ausführlich auf der Pflanzzeichnung dargestellt werden, sondern in der Begründung erscheinen. Nur noch die für das Verfahren maßgeblichen Schritte sind auf der Planzeichnung vermerkt. Nach Baugesetzbuch wird der Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Eilenburg „Gewerbegebiet Rösl GmbH“, im wesentlichen wie in der Anlage 1 aufgeführt, ablaufen.

9. Prüfung zur UVP- Pflicht

Der Bebauungsplan soll nach Baugesetzbuch aufgestellt werden. Nach Änderung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinien, der IVU- Richtlinien und weiteren EG-Richtlinien zum Umweltschutz, welches am 03.08.2001 in Kraft trat sind die Gemeinden verpflichtet bereits im Rahmen der Bauleitplanung abzu prüfen, ob für das Planvorhaben eine generelle UVP-Pflicht besteht bzw. eine UVP-Pflicht nach Einzelfallprüfung erforderlich ist.

In Anlage 1 zum UVPG ist in der Ziffer 18.5 eine UVP-Pflicht vorgeschrieben für den Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des §35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des §198 Abs.2 BauNVO von insgesamt

18.5.1	von 100.000m ²
18.5.2	20.000m ² bis weniger als 100.000m ²

Für die Ziffer 18.5.2 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §3c Abs.1 UVPG durchzuführen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.30 der Stadt Eilenburg „Gewerbegebiet Rösl GmbH“ liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben – und Erschließungsplanes „Rösl GmbH“ und damit nicht im Außenbereich. Für Plangebiete, die nicht im Außenbereich liegen, regelt die Ziffer 18.8 die UVP- Pflichtigkeit. Danach ist beim Bau von Industriezonen eine obligatorische Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Ab 20.000m² Grundfläche oder Geschossfläche muss eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach §3c Abs.1 Satz1 UVPG stattfinden.

Unser zu betrachtendes Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 48.340m². Davon sind 46.420m² GE-Fläche. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ergibt das eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs.2 BauNVO

Von ca. 37,140m²

Da diese Fläche über dem Schwellenwert der Ziffer 18.5.2 Anlage 1 zum UVPG liegt (analoge Betrachtung) ist für das Plangebiet eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §3c Abs.1 Satz 1 UVPG durchzuführen. Die Gemeinde hat damit eine überschlägige Prüfung durchzuführen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hat, die bei der Entscheidung (Beschlussfassung) über den

Bebauungsplan zu berücksichtigen wäre. Die Prüfung hat anhand der in Anlage 2 zum UVPG beispielhaft aufgeführte Kriterien zu erfolgen.

9.1 Prüfung nach den Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum UVPG

9.1.1 Merkmale

9.1.1.1 Größe des Vorhabens

Das Plangebiet soll wie, oben bereits beschrieben, eine Fläche von ca.48.340m² umfassen. Diese soll als gewerbliche Baufläche (GE) nach §8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl(GRZ) nach §19 Abs.2 BauNVO von 00000000,8 und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. In der Höhe sollen Baukörper bis max. 10m, auf 9800m² (ca.25%) der Baufeldfläche bis max. 30m über Gelände zugelassen werden. Diese Fortsetzungen wurden teilweise aus dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen und auf Anregung des Regionalen Planungsverbandes modifiziert.

9.1.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung ist durch eine Anbindung des Plangebietes an die öffentliche Versorgung gesichert.

Das unbelastete Niederschlagwasser soll, wie bereits in dem vorangegangenen Planverfahren mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt, nach Möglichkeit versickert werden. Wobei das vorhandene und funktionierende Regenwassernetz erhalten bleiben kann. Die Regenwässer sind an den Regenwasserteich südlich der Bioabfall-Kompostierung angeschlossen. Dieser ist dort Planungsrechtlich in einem V/E-Plan der Gemeinde Jesewitz als Versorgungsfläche gesichert. Der Baugrund ist nach örtlichen Erfahrungen für eine Versickerung geeignet. Aufgrund des wechselhaften Vorkommens der pleistozänen Ablagerungen (Geschiebelehm und schluffige Schmelzwassersande)sind konkrete Versickerungsgutachten für den Bau der Versickerungsanlage am jeweiligen Standort erforderlich.

Das Schmutzwasser wird in Kleinkläranlagen mit biologischer Behandlung nach DIN 4261 Teil 2 behandelt und danach versickert, da ein notwendiger Vorfluter nicht in entsprechender Entfernung zur Verfügung steht.

Damit wird ein Beitrag zur Anreicherung des Grundwassers und zum Hochwasserschutz der Fließgewässer geleistet.

Boden

Die Fläche des geplanten Bebauungsplanes ist fast identisch mit der des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes. Schon mit dem Vorhaben – und Erschließungsplan erfolgte eine Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Milchviehanlage Liemehna. Zusätzliche Bodenversiegelung im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen sind gegenüber des genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht erforderlich.

Natur und Landschaft

Im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen werden keine neuen Flächen gegenüber dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan versiegelt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird mit dem Bebauungsplan nicht verursacht, da der B-Plan eine Nachnutzung einer vorhandenen baulichen Anlage zum Inhalt hat. Mit den grünordnerischen Festsetzungen soll die Eingrünung des gesamten Betriebsgelände fortgeführt und die baulichen Anlagen besser in die Landschaft eingefügt werden. Gleichzeitig leistet die Eingrünung einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Staub- und Schadstofffilterung.

9.1.1.3 Abfallerzeugung

Auf jeder Gewerbefläche fallen im Rahmen von gewerblichen Tätigkeiten Abfälle an. Diese müssen je nach Art entsprechend entsorgt werden.

Das Unternehmen hat auf dem Plangebiet schon konkrete Nutzungsabsichten. Es sollen neben Anlagen für einen Baubetrieb Abfälle gelagert und behandelt werden, wie zum Beispiel –Gewerbe- und Holzabfälle, Baumschnitt, Pappe, Papier, Kartonagen u.Ä. Diese Stoffe sind Abfälle Dritter, die zur Sortierung und zur Transportoptimierung auf dem Betriebsgelände behandelt werden. Nach diesem Prozess werden sie entweder zur Endlagerung auf eine Deponie transportiert oder den Stoffkreisläufen von Unternehmen an verschiedenen Standorten zugeführt.

Das anfallende Abwasser wird, wie bereits oben beschrieben, nach Notwendigkeit behandelt und versickert oder in abflusslosen Gruben gesammelt und in öffentliche Kläranlagen abgefahren.

9.1.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigung

Durch die Bebauung der Fläche mit gewerblichen Anlagen kann es zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Geruch kommen.

Vorbelastung

Zu berücksichtigen ist die Vorbelastung durch die am Standort vorhandene Hähnchenmast- und Kompostieranlage. In einer Entfernung von ca. 1800 m in nördlichster Richtung befindet sich im Ortsteil Zschettgau noch eine Schweinemastanlage.

Von der Anlage gehen Gerüche aus, die von den zuständigen Fachbehörden ständig kontrolliert werden. Im Plangebiet ist laut Aussage des Staatlichen Umweltfachamtes Leipzig die zulässige Geruchsbelastung überschritten. Im nächstgelegenen Ortsteil Zschettgau sind die Werte aber eingehalten. Von den bisher bekannten geplanten Nutzungen gehen keine weiteren Geruchsemissionen aus bzw. wenn dies zum Tragen kommen würden, müsste im Rahmen der Betriebsgenehmigungen entsprechende Geruchsgutachten erarbeitet werden. Des Weiteren sind im Bebauungsplan genügend große Baufelder vorgesehen, welche die Einrichtung von Gebäuden und Hallen zulassen, um evtl. auftretende Geruchs- und Staub-

Emissionen aus den gewerblichen Tätigkeiten zu puffern und zu filtern. Die Geräusch- oder Staubquellen können z.B. durch Gebäude und / oder Anlagen eingebaut werden, um die Belastung der Umgebung zu minimieren.

Verkehr:

Lärm- und Staubbeeinträchtigungen die durch den Fahrverkehr auftreten können, werden vor allem durch die befestigten Straßen, innerbetriebliche Wege und Befestigungen der Freiflächen gemindert.

Lärm:

Durch die vorhandenen großen Abstände zur nächsten schutzwürdigeren Bebauung (siehe auch Punkt 9.1.2.1.) sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

9.1.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Ein erhöhtes Unfallrisiko ist bei der geplanten Fläche derzeit nicht erkennbar bzw. ableitbar. Es sind die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft zu beachten.

9.1.2 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kopulierung mit anderen Vorhaben in ihren gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

9.1.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere Flächen für Siedlung und Erholung, für Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzung, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

Zur Beschreibung des Standortes des Standortes der geplanten Gewerbefläche und der näheren Umgebung ist in der Anlage zum Bebauungsplan eine Topografische Karte (Anlage2) enthalten.

Direkt beeinträchtigte Fläche

Der Standort des geplanten Gewerbegebietes befindet sich auf dem Gelände des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Rösl GmbH. Dieser ist aus der Fläche der ehemaligen Milchviehanlage Liemehna entstanden.

Das Gelände ist als gewerbliche Baufläche gemäß §1 Abs.1 Nr.3 BauNVO im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Eilenburg (Stand März 20021) ausgewiesen.

Die betrachtete Fläche weist eine geografische Höhenlage im Bereich von 148 bis 153m über HN aus (ebener Standort).

Indirekte beeinträchtigte Flächen/Umgebung der Anlage

Wie bereits beschrieben, befindet sich südwestlich des Plangebietes eine Kompostieranlage, welche im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Gemeinde Jesewitz "Kompostierwerk Liemehna" liegt.

Die Hähnchenmastanlage südlich wurde als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich genehmigt. Die vorhandenen Hochsilos werden als Getreidelager von einem Landwirt genutzt. Der Standort wird ansonsten von unbebaute, landwirtschaftlich genutzter Fläche umgeben und ist als Fläche für die Landwirtschaft im o.g. Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Zur nächsten Bebauung in der Umgebung der Gewerbefläche bestehen folgende Abstände:

Richtung	Entfernung	Ortslage
Norden	ca 1,7 km	Pressen
Nord-Osten	ca. 1,4 km	Zschettgau
Nord-Osten	ca. 2,3 km	Kospa
Süden	ca. 0,75 km	Lerchenberg
Süden-West	ca. 1,4 km	Ochelmitz
Süden	ca. 1,5 km	Gallen
Süd-Westen	ca. 1,9 km	Liemehna
Nord-Westen	ca. 1,9 km	Behlitz

9.1.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)

Die geplante Gewerbefläche soll aus einem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt werden, damit wird keine freie Landschaft verbraucht. Boden, Natur und Landschaft werden gegenüber der bisherigen Nutzung nicht negativ beeinträchtigt. Ausgleichsleistungen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind deshalb nicht erforderlich. Die Gewerbefläche ist westlich östlich und nördlich von der freien Landschaft mit Ackerflächen umgeben. Südlich grenzt die vorhandene Hähnchenmastanlage an. Das Vorhaben integriert sich in das dünn besiedelte und von Landwirtschaft geprägte Gebiet. Durch die geplante Randeingrünung wird die Landschaft verbessert. Nach dem Regionalplan Westsachsen befindet sich das Gebiet in der Kuppellandschaft des Taucha - Eilenburger - Endmoränengebietes mit hoher regionaler Bedeutung, da es visuell von den Städten Leipzig und Eilenburg wahrgenommen werden kann. Aus diesem Grund wurden auch Windkraftanlagen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Für Erholung und Tourismus hat das Gebiet kaum Bedeutung.

9.1.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und Art und Umfang des Ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

9.1.2.3.1 Im Bundesanzeiger gemäß §10 Abs.5 Nr.1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete

sind nicht betroffen !

9.1.2.3.2 Naturschutzgebiete Gemäß §23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr.2.3.2 erfasst

sind nicht betroffen !

9.1.2.3.3 Nationalparke gemäß §324 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr.2.3.1 erfasst

sind nicht betroffen !

9.1.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

LSG „Leinetal“ > 1,7 km

LSG „Kämmereiforst“ > 3 km

9.1.2.3.5 Gesetzlich geschützte Biotop gemäß §30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Biotop „Lerchenberg“ (ca. 750 m südlich der Anlage) als trockene Endmoränenkuppe mit Besenginster und Lesesteinhaufen als flächiges Naturdenkmal nach §26 SächsNatSchG

9.1.2.3.6 Wasserschutzgebiete gemäß §19 des Wasserhaushaltgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellen sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltgesetzes

sind nicht betroffen 1

9.1.2.3.7 Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

sind nicht betroffen !

9.1.2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des §32 Abs.2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Die benachbarten Gemeinden im Umkreis von > 1 km sind Dorfgebiete. Die nächstgelegene größere Stadt als Mittelzentrum ist Eilenburg (>8 km). Die Gemeinde Jesewitz als Siedlungsschwerpunkt liegt ca. 3 km vom Plangebiet entfernt.

9.1.2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Naturdenkmal „ Lerchenberg „ (ca.750m südlich der Anlage) archäologischer Relevanzbereich für das gesamte Plangebiet

9.1.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 9.1.1 und 9.1.2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu Tragen:

9.1.3.1 Ausmaß der Auswirkungen auf geographischem Gebiet und der betroffenen Bevölkerung

Das geplante Gebiet hat geographisch solche großen Abstände zu Siedlungseinheiten (>750m), dass Auswirkungen hinsichtlich Lärm, Geruch und Staub, die von einem Gewerbegebiet nach §8 BauNVO ausgehen können, nicht zu erwarten sind. Der mögliche Straßenverkehr kann durch Anschluss des Gebietes an die Kreisstraße 7422 und die Staatsstraße 11 über das klassifizierte Straßennetz geführt werden.

9.1.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Keine Auswirkungen durch das Vorhaben !

9.1.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Für das geplante Gewerbegebiet ist kein Ausgleich erforderlich, da es sich um eine Nachnutzung einer vorhandenen Anlage handelt und damit der Eingriff in Natur und Landschaft bereits vor den Planungsabsichten erfolgte (§1a Abs.3 Satz 4). Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzkriterien sind nicht erkennbar.

9.1.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach §8 BauNVO und der Vorhandenen Abstände sind nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten, die sich vor allem auf die benachbarten Betriebe beziehen. Aus diesem Grund wurde wegen der geruchlichen Vorbelastung eine Einschränkung bei der Zulässigkeit aufgenommen, in dem nur Betriebe zulässig sind, von deren Anlagen keine das Wohnen wesentlich störende Geruchsmissionen ausgehen.

Das Plangebiet wird eingezäunt, um den Zutritt von Unbefugten zu verhindern.

9.1.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Durch die Ausweisung der Gewerbefläche wird eine bereits erschlossene Fläche nachgenutzt. Die Um- und Weiternutzung dieser Fläche entspricht auch einem Ziel des Regionalplanes, wo der intensiven Nutzung von bebauten Flächen, Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete einzuräumen ist.

Das Gewerbegebiet wird die planungsrechtliche Grundlage für die Konzentration des Geschäftsbereiches des Vorhabensträgers bilden und zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen dienen.

Die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt führen zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Bebauungsplanes kann aus den oben angeführten Sachverhalten nicht abgeleitet werden.

10. Begründungen zu den Festsetzungen

Bis auf die Änderung in ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Einschränkungen und Änderungen der Baugrenzen wurden alle wesentlichen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Vorhaben –und Erschließungsplan übernommen.

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend §8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) Festgesetzt. Ein Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahme nach §8 Abs.3 Nr.2 BauNVO Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr.3 Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen. Aufgrund der Territorialen Lage des Plangebietes, außerhalb der Ortslage und der fehlenden ÖPNV-Verbindungen ist der Standort für solche Nutzungen nicht geeignet. Die vorhandene Vorbelastungen durch Geruch aus den umliegenden Anlagen (Kompostierung, Hähnchenmast, Schweinemast) schließen ebenfalls die Nutzung aus. Um diese Vorbelastung nicht noch zu verstärken, sollen auch keine Betriebe zugelassen werden, von deren Anlagen keine das Wohnen wesentlich störende Geruchsmissionen ausgehen. Die Beurteilung von Geruchsmissionen ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Geruchsmissionsrichtlinie – GIRL) vom 16.03.1993 in der Fassung vom 07.05.19991 im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren vorzunehmen.

In diesem Plangebiet sind nach § 8 Abs.2 BauNVO u.a. auch Tankstellen allgemein zulässig. Da das Gebiet über keinen Anschluss an eine zentrale Kläranlage verfügt, werden an Anlagen die Abwässer mit wassergefährdeten / wassergefährliche Stoffe enthalten besondere technische Anforderungen gestellt.

Dem Planungswillen Stadt folgend, ist die Zulässigkeit von Einzelhandbetrieben im Plangebiet eingeschränkt. Danach sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelseinrichtungen nach § 1 Abs.9 BauNVO zulässig, wenn diese im Zusammenhang mit dem im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben des Handwerks und produzierenden Gewerbes stehen, einschließlich Baustoffhandelsbetriebe.

Die Städtebaulichen gründe für den Ausschluss der Einzelhandelseinrichtungen sind die Stärkung des Handwerks und des produzierenden Gewerbes im Plangebiet und die Stärkung der potenziellen Einzelhandelstandorte der Stadt Eilenburg.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen, nämlich der Sicherung der Nahversorgung und der vorrangigen Entwicklung der Innenstadt von Eilenburg wird zudem nach § 1 Abs. 9 BauNVO der Einzelhandel, die unmittelbar mit dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe verbunden sind und Baustoffhandelsbetriebe, beschränkt. Dem ansässigen Investor soll damit sein Tätigkeitsbereich auf dem Sektor Handel der auch im Vorhaben – und Erschließungsplan zulässig war, ermöglicht werden.

Auf eine Beschränkung der Verkaufsfläche von 500m², so wie sie im vorangegangenen V / E-Plan enthalten war, wurde auf anraten des Regierungspräsidiums Leipzig verzichtet. Hierfür ist ein Fachgutachten mit dem Nachweis erforderlich, dass nur sonstige Handelsbetriebe mit 500m² außerhalb der Einzelhandelsstandorte in Eilenburg raumordnerisch und städtebaulich verträglich wären. Damit sind die ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe bis 700m² Verkaufsraumfläche, wie in einem Gewerbegebiet zulässig, möglich.

Entsprechend dem Regionalplan Westsachsens, Teilfortschreibung Windkraft (genehmigt 30.12.2003) sind für dieses Plangebiet keine Vorrang- und Eignungsbetriebe zur Sicherung der Nutzung von Windenergie ausgewiesen.

Der Standort befindet sich auf einer landschaftsprägender Kuppenlandschaft, das Tauchaer-Eilenburger Endmoränengebiet. Diese Landschaft ist insgesamt von hoher regionaler Bedeutung und deshalb als zusammenhängendes Gebiet zu schützen (Regionalplan, Zielkarte „Landschaftsprägende Kuppen“). Die Errichtung

raumbedeutender Windkraftanlagen (>35m) ist dementsprechend grundsätzlich unzulässig. Aus diesem Grund wurden Windkraftanlagen als störende Elemente im Bebauungsplan generell ausgeschlossen.

Im Plangebiet sind Betriebsleitwohnungen ausnahmsweise nach §8 Abs. 3 BauNVO zulässig. Vor allem aus Sicherheitsgründen ist die Erforderlichkeit von Betriebsleitwohnungen am Standort gegeben. Es versteht sich von selbst, dass Betriebsleitwohnungen nicht den Schutz genießen, wie Wohnungen in Wohn- oder Mischgebieten. Vielmehr sind Betriebsleitwohnungen in Gewerbegebieten, die in Gewerbegebieten üblichen Immissionen zuzumuten. Durch passive Schutzmaßnahmen ist in den folgenden Genehmigungsverfahren sicherzustellen (Lärmschutzfenster, Lüftungseinrichtungen etc.) dass keine Gesundheitsgefährdungen der Bewohner entstehen.

Als Grundflächenzahl wurde die nach 3 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,8 zugelassen. Für eine gewerbliche Fläche ist diese Festsetzung vertretbar. Aus der Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit lässt sich keine einschränkende Festsetzung ableiten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde als Höchstgrenze in Form von maximalen Firsthöhen und maximalen Anlagenhöhen in Meterangaben über HN festgelegt. Auf Anregung des Regionalen Planungsverband ist aufgrund der großzügigeren ausgewiesenen Baufelder im Bebauungsplan eine Höhenbeschränkung vorgesehen. Im Ursprünglichen V/ E-Plan war für alle Baufelder eine max. Firsthöhe von 170m über HN zugelassen. Die Summe der Flächen aus dem Baufeldern des V/E Planes betragen ca.9800m² der Baufelder 1 und 2 des jetzigen B-Plan Entwurfes. Aus diesem Grund soll die max. Firsthöhe von 170m nur auf diese Fläche von 9800m² (für den Investor frei wählbar) zulässig sein. Für sonstige Anlagen (Schornsteine, Silos u.Ä.) soll für max. 2000m² der Baufelder 1 und 2 eine Anlagenhöhe von max. 180m über HN festgesetzt werden. Als max. Firsthöhe sollen nur 160m über HN zugelassen werden. Begründet wird die Einschränkung mit der Lage des Plangebietes in einer besonderen schützenswerten Landschaft (Taucha – Eilenburger-Endmoränen). Daher sollten die Baukörper und anlagen so eingeordnet werden, dass die charakteristischen Ausprägungen der Kuppen erhalten bleibt.

10.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die eingetragenen Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Flächen wurden relativ großzügig gewählt, da städtebaulich eine engere Festsetzung nicht erforderlich ist. Flächen für Versickerungsanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

10.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Einfriedungen

Einfriedungen sollen im gesamten Plangebiet bis zu einer max. Höhe von 2m zulässig sein. damit sollen vor allem die Sicherheitsanforderungen für eine solche Anlage im Außenbereich (Einbruch, Diebstahl) erfüllt werden.

Um das Gebiet ist größtenteils ein Erdwall von ca.2.50m Höhe vorhanden. Dieser kann auf eine max. Kronenhöhe von 3m über dem jeweils anliegenden vorhandenen Gelände erhöht werden. Auf diesem Wall sind dann jeweils die festgesetzten Bäume und Sträucher zu Pflanzen. Mit so einer Erhöhung der Randeingrünung erhält man einen wirksameren Sichtschutz der Gebäude gegen die angrenzenden freien Ackerflächen.

11. Grünordnungsplan

Das zu überplanendes Gelände erstreckt sich hauptsächlich über bereits bebaute Flächen. Zum Zeitpunkt der Übernahme durch den Investor waren ca. 92% der Fläche des jetzigen Plangebietes überbaut bzw. befestigt. Diese Ermittlung erfolgte auf der Grundlage von Bestandsplänen. Bilddokumente sind nicht mehr vorhanden.

Der Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB wurde geprüft. Es ist nicht erforderlich, da der Eingriff in Natur und Landschaft vor der Überplanung erfolgt war.

Auf Grund des bereits hohen Versiegelungsgrades wurde auch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes verzichtet. Auf grünordnerische Festsetzungen für den Planbereich soll aber auch in Anlehnung an die bereits genehmigten Vorhaben am Standort nicht verzichtet werden. So ist die teilweise vorhandene Randeingrünung mit einheimischen Pflanzen entsprechend den Eintragungen in der Pflanzzeichnung zu ergänzen. Die Anzahl der Wallbepflanzung ist in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben. Es sollten folgende Arten verwendet werden:

Anordnung: alle 2m; abwechselnd bepflanzt

32 Stück	Acer campestre	Hei.1 y v.	Feldahorn
64 Stück	Cornus sanguinea	v.Str.	blutroter Hartriegel
32 Stück	Rosa canina	v.Str.	Wildrose
32 Stück	Corylus avellana	v.Str.	Waldhasel
32 Stück	Crataegus monogyna	v.Str.	eingriffiger Weißdorn
32 Stück	Symphoricarpos albus var. Laev.	V.Str.	Schneebeere
32 Stück	Euonymus europaeus	v.Str.	Pfaffenhütchen
32 Stück	Prunus spinosa	v.Str.	Schlehe
32 Stück	Lonicera xylosteum	v.Str.	rote Heckenkirsche

Bei allen weiteren Anpflanzungen im Plangebiet sind einheimische Arten zu verwenden. Die vorhandenen Bäume am südwestlichen Rand des Plangebietes sollen erhalten bleiben und sind aus diesem Grund mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Auch diese Festsetzungen waren im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan bereits erhalten, da sich inhaltlich an der Eingriffsbetrachtung in Natur- und Landschaft nichts ändert, werden diese Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

12. Verkehrserschließung

Die Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als private Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmungen festgesetzt. Generell wird das Plangebiet mit einer privaten Stichstraße erschlossen. Zur Absicherung der Anlage sind nach Eintragung in der Planzeichnung ein abschließbares Tor und eine Schranke vorgesehen. Auf eine Wendemöglichkeit am Ende des Gebietes wird verzichtet, da die bauliche Nutzung nicht an der Grenze des Geltungsbereiches aufhört. Die oben bereits beschriebene Hähnchenmast- und Kompostieranlage schließen sich mit größeren Flächenbefestigungen an.

Ebenfalls sind innerhalb des Geltungsbereiches ausreichend Wendemöglichkeiten für Schwerlastverkehr vorhanden. Die Zufahrtsstraße von der Kreisstraße 7422 bis zum Umgrenzungsdamm wurde in ihrer zurzeit vorhandenen Breite von 6,11m festgesetzt. Ein Begegnungsverkehr von LKW ist möglich. Ein Randstreifen für die Entwässerung ist nicht erforderlich, da das Regenwasser über Borde und Einläufe gesammelt und abgeleitet wird. Nach Angaben des Investors ist nach dem Endausbau des Plangebietes mit ca. 50 Fahrzeugbewegungen im Schwerlastverkehr (8 Hin- und Rückfahrt) je Arbeitstag zu rechnen. Eine Verbreiterung der Zufahrt wird nach den Erfahrungen des Investors und dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehr für nicht erforderlich gehalten. Innerhalb des Gebietes soll die Straße in einer Breite von 6,5m fortgesetzt werden, mit Ausnahme des Bereiches vor der Waage, dort ist eine Aufweitung der Straßenfläche geplant. Ein zusätzlicher Rad- oder Fußweg wurde auf Grund der Lage des Gebietes nicht

vorgesehen, da abzusehen ist, dass Radfahrerinnen sehr geringem Maße auftreten wird. Ebenso wird der fußläufige Verkehr eingeschätzt.

13. Technische Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet eine besondere Anlage ist, ist sie elektro- und straßenseitig erschlossen. Für das Abwasser gibt es eine Inzellösung in Form von Kläranlagen. Alle Angaben sind aus dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen

Trinkwasser:

Laut Auskunft des Versorgungsverbandes „Eilenburg-Wurzen“ ist die ehemalige Milchviehanlage Liemehna ausreichend mit Sekundärleitungen aus zwei Richtungen trinkwasserseitig erschlossen. Für die Sozial- und Sanitärbereiche wurde der Anschluss an das öffentliche Netz aus nördlicher Richtung über die Zufahrtsstraße (siehe B-Plan) vollzogen. Die trinkwasserseitige Erschließung ist somit gegeben.

Auf dem Gelände befanden sich ehemals zwei Brunnen. Beide sind in der Planzeichnung eingetragen. Der zweite, der als „ehemaliger Brunnen“ bezeichnet ist, wurde ursprünglich von der Betonfirma „Bauer“ genutzt und beim Verlassen des Geländes beseitigt. Die genaue Lage ist allerdings nicht bekannt, er ist auf der Grundlage von vorhandenen Karten eingetragen worden und war visuell nicht mehr auf dem Grundstück zu erkennen. Nach nochmaliger Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltafamt Leipzig im Rahmen des V/E-Planverfahren wäre die Forderung nach der ordnungsgemäßen Verfüllung eine unzumutbare Härte. Der Brunnen müsste erst gesucht und nachgebohrt werden, um ihn im Anschluss verfüllen zu können. Zum Schutze des Grundwassers sollte der Bereich aber von Hochbauten freigehalten werden und keine Versickerung erfolgen. Im vorangegangenen V/E Plan war aus diesem Grund eine Oberflächenversiegelung für den Bereich des ehemaligen Brunnens textlich festgesetzt. Eine solche Festsetzung ist im Bebauungsplan nicht möglich. Der betreffende Bereich ist aber mit Baugenehmigung bereits festgelegt worden (Freilagerfläche). Den Belangen des Grundwasserschutzes wurde damit Rechnung getragen. Der zweite Brunnen wird als Notwasserversorgung für die Hähnchenmastanlage genutzt.

Löschwasser:

Für die Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96m³/h nach Angaben der örtlichen Feuerwehr erforderlich. Über die erfolgte TW -Einspeisung kann der Bedarf nach Aussage des zuständigen Versorgungsverbandes „Eilenburg – Wurzen“ aufgrund des geringen Querschnittes nicht abgedeckt werden. Wie in der Planzeichnung eingetragen befinden sich innerhalb des Plangebietes ein funktionstüchtiger Feuerlöscher mit 170m³ Inhalt. Des weiteren befindet sich ein zweiter Löschteich mit ca.650m³ Inhalt südlich der Hochsilos, wo auch die Regenwässer gesammelt werden.

Es ist somit von einer gesicherten Löschwasserversorgung auszugehen. Mit der örtlichen Feuerwehr wurde über die Problematik im Rahmen der Trägerbeteiligung zum vorangegangenen V/ E Plan abgestimmt.

Abwasser:

Wie von oben bereits beschrieben, ist das Plangebiet bis zum jetzigen Zeitpunkt an keine zentrale Abwasseranlage angeschlossen. Die vorhandenen Abwässer wurden über abflusslose Gruben entsorgt. Nach Planungen der Gemeinde Jesewitz war der Anschluss des Planungsgebietes an die Zentrale Kläranlage des Abwasserzweckverbandes „Lindelbach“ vorgesehen. Eine Wirtschaftlichkeit des geplanten Sammlers konnte nicht nachgewiesen werden, so dass eine Ausführung nicht erfolgen wird.

Da ein notwendiger Vorfluter nicht in entsprechender Entfernung zur Verfügung steht, soll das Plangebiet, auf Forderung der unteren Wasserbehörde, vorzugsweise über Kleinkläranlagen mit biologischer Behandlung nach DIN 4261 Teil 2 mit anschließender Versickerung entsorgt werden. Nur wenn dies technisch am konkreten Standort nicht möglich ist (Baugrund- und Grundwasserverhältnisse), können abflusslose Gruben verwendet werden. Die Errichtung der biologischen Kläranlage mit Versickerung ist bei

der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bestehende Anlagen (z. B. Verwaltung) bleiben in der nächsten Zeit davon unberührt. Von der unteren Wasserbehörde wurde darauf hingewiesen, dass ab 2015 die bestehenden nichtbiologischen Abwasseranlagen mit Versickerung in biologische Kläranlagen mit Versickerung umzurüsten sind (lt. Erlass SMUL v.16.10.2000).

Bei der Neuzulassung von Kleinkläranlagen als Dauerlösung ist sicherzustellen, dass die Anforderung des § 7 Abs. 1 Satz 3 WHG i.V.m. Anhang 1 der Abw V, Teil C Abs. 1 und 4 eingehalten werden (Stand der Technik).

Die Entsorgung des anfallenden Regenwassers soll ebenfalls über Versickerungsanlagen erfolgen. Wobei die vorhandenen Gebäude bisher an dem Regenwasserteich südlich der Bioabfall-Kompostierung angeschlossen sind. Da die gesamte Anlage (auch Hähnchenmast u. Kompostierung) einem Eigentümer gehört, soll das funktionsfähige Regenwassersystem erhalten bleiben. Der Baugrund ist nach den Erfahrungen des Investors für einen südlichen Bereich des Freilagers der Kompostieranlage. Für die weitere Planung von Versickerungsanlagen ist für den konkreten Standort jeweils ein Versickerungsgutachten zu erarbeiten. Die festgesetzten Grünbereiche dürfen als Versickerungsfläche nicht in Anspruch genommen werden.

Elektro:

Die Elektroseitige Erschließung ist vorhanden. Die Haupteinspeisung des Gebietes erfolgt aus Richtung Norden. Niederspannungsmäßig ist auf dem Gelände eine Entflechtung erfolgt. Das Niederspannungsgesetz wurde durch die Firma Rösl saniert. Das vorhandene Trafogebäude wurde von der „enviaM“ übernommen. Nach Stellungnahme der „enviaM“ sind für ihre Leitungstrassen Schutzstreifen von 1m für Nieder- und Mittelspannungskabeltrassen und 7,5m für Mittelspannungsfreileitungen beiderseits der Mittelachse zu berücksichtigen. Ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens ist in der Planzeichnung enthalten.

Erdgas:

Der Anschluß des Plangebietes an die Erdgasversorgung ist nicht geplant. Die Hähnchenmastanlage wurde aus südlicher Richtung an das Erdgasnetz angeschlossen.

Die Gashochdruckleitung berührt in der südlichsten Spitze das Plangebiet. Entsprechende Schutzabstände sind in den weiteren Planungen zu beachten. Ein Leitungsrecht, was auch im Grundbuch gesichert ist, wurde im Plan zugunsten des Versorgungsträgers aufgenommen.

14. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,83 ha,
davon Verkehrsfläche: ca. 0,18 ha.

Anlage 1: Verfahrensvermerke
Anlage 2: Topographische Karte
Anlage 3: Hinweise zur Begründung

Eilenburg, 11.05.2004

Erarbeitet: IBS Eilenburg, Bauplanungsbüro Prosch
 Torgauer Straße 50, 04838 Eilenburg

Verfahrensschritte zum Bebauungsplan Nr.30 der Stadt Eilenburg „Gewerbegebiet Rösl GmbH“

1. Der Stadtrat hat seine Sitzung vom 07.01.2003, Beschl.-Nr.36/03 nach § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Eilenburg,04.06.2004

Der Oberbürgermeister

2. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Großen Kreisstadt und des Landkreises Delitzsch Nr.29 vom 25.07.2003 öffentlich bekanntgemacht.

Eilenburg,20.07.2004

Der Oberbürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB)sind nach §4 BauGB mit schreiben vom 01./03.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Eilenburg,20.07.2007

Der Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 01.03.2004 mit Beschluss Nr.93/94 den Entwurf des B-Planes mit seiner Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Eilenburg,20.07.2004

Der Oberbürgermeister

5. Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung, M 1:1000
- Textliche Festsetzung und Begründung

haben in der Zeit von 15.03.2004 bis 15.04.2004 während folgend Zeiten nach § 3 Abs.2 BauGB in der Stadtverwaltung Eilenburg Rathaus, Bürgerbüro zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen:

Montags bis Donnerstag von	8.00 – 18.00 Uhr
Samstags von	8.00 – 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch das Amtsblatt der Großen Kreisstadt Eilenburg und des Landkreises Delitzsch Nr.09 vom 05.03.2004 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden.

Eilenburg, 20.07.2004

Der Oberbürgermeister

6. Die Träger öffentlicher Belange sind nach §3 Abs.2 Satz 3 BauGB mit dem Schreiben vom 01.03.2004 benachrichtigt und aufgefordert worden, Einwendungen innerhalb der v. g. Auslegungsfrist geltend zu machen. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß 32 Abs.2 BauGB wurde mit Schreiben vom 01.03.2004 mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme durchgeführt.

Eilenburg, 20.07.2004

Der Oberbürgermeister

7. Der Katastermäßige Bestand innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches wird als richtig bescheinigt.(Bestätigung des Vermessungsamtes befindet sich auf der Planzeichnung)

Torgau, 19.07.2004

Leiter des Vermessungsamtes

8. Der Stadtrat hat die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am _____ geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom 24.06.2004 mitgeteilt.

Eilenburg, 20.07.2004

Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, wurde nach §10 BauGB in der Sitzung vom 07.06.2004 mit Beschluss- Nr.116/04 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Eilenburg,20.07.2004

Der Oberbürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.(Bestätigung auf der Planzeichnung)

Eilenburg,22.11.2004

Der Oberbürgermeister

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jemanden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .._____ im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Eilenburg und des Landkreises Delitzsch -Nr. _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In Der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen(§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen(vergl.§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.(Bestätigung auf der Planzeichnung)

Eilenburg,29.11.2004

Der Oberbürgermeister

Hinweise zur Begründung

Bodenschutz

Zur Sicherung der Einhaltung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen sind bei den Baumaßnahmen insbesondere die DIN – Vorschriften

- 18300 „Erdarbeiten“,
- 18915 „Bodenarbeiten“,
- 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“

anzuwenden.

Gemäß §1 BbodSchG sollen bei der Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden.

Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BbodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Danach sind baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind in Anwendung von § 7 BbodSchG geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist Folgendes zu beachten:

Bodenarbeiten sind aufgrund der bei Nässe zunehmenden Verdichtungsgefahr nach Möglichkeit bei trockener Witterung und mit Fahrzeugen geringsten Bodendrucks durchzuführen. Nicht zu bebauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Nach §202 BauGB ist humushaltiger Oberboden (Mutterboden) im Bereich der Baustellen zu Beginn der Baumaßnahmen getrennt vom Unterboden abzuschleppen und funktionserhaltend zu sichern bzw. zu lagern. Der Wiedereinbau des Bodenmaterials erfolgt entsprechend dem natürlichen Bodenprofil.

Zwischenlager von Böden sind in Form von Trapezmieten anzulegen. Zur Vermeidung von Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen sind diese Mieten mit einer Höhe von 1,3m und einer Sohlbreite von 3m möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb anzulegen.

Entsprechend §5 Abs.2 KrW-/AbfG besteht eine Pflicht zur (stofflichen)Verwertung von Bodenaushub.

Der Bodenaushub ist vorrangig am Entstehungsort wieder einzubauen bzw. einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.

Im Planungsgebiet nicht Verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig gemäß § 5 KrW-/AbfG einer stofflicher Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gemäß § 2 Abs.5 SächsABG nicht genehmigungsfähig.

Bauabfälle und Bauschutt dürfen nicht als An- und Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben und andere Hohlformen genutzt werden.