



# B-Plan Morssinkhof Plastics Gewerbegebiet „Am Hopfenteich/Süd“, Markranstädt

Begründung zum Vorentwurf

---

  Mors-Invest B.V., Lichtenvoorde, Niederlande



# Impressum

Herausgeber:

Mors-Invest B.V., Lichtenvoorde, Niederlande

Redaktion, Satz und Gestaltung:

seecon Ingenieure GmbH, Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig

Stand bzw. Redaktionsschluss:

16.06.2023

Bildnachweis Titelseite:

seecon Ingenieure GmbH, 27.04.2021

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

---

# Inhaltsverzeichnis

Impressum .....	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
A Einleitung.....	5
1 Lage und Größe des Plangebietes .....	5
2 Planungsanlass und -erfordernis .....	6
3 Ziele und Zwecke der Planung.....	7
4 Verfahren.....	7
B Grundlagen der Planung.....	8
5 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	8
5.1 Topografie / Baugrund .....	8
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen .....	9
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung.....	9
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	9
5.5 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur.....	10
5.6 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen.....	10
6 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen .....	11
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen .....	11
6.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 .....	11
6.1.2 Regionalplan Westsachsen 2021.....	12
6.1.3 Flächennutzungsplan.....	14
6.2 Sonstige Planungen.....	14
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Markranstädt 2020 .....	15
6.2.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben .....	15
6.3 Fachgutachten .....	16
7 Umweltbericht.....	16
8 Städtebauliches Konzept .....	16
8.1 Bebauungs-/Nutzungskonzept.....	16
8.2 Erschließungskonzept .....	17
8.2.1 Wasserversorgung.....	17

8.2.2	Löschwasser.....	17
8.2.3	Schmutzwasserentsorgung.....	18
8.2.4	Regenwasserentsorgung.....	18
8.2.5	Abfallentsorgung.....	18
8.3	Grünordnerisches Konzept.....	18
8.4	Artenschutz.....	19
C	Inhalte des Bebauungsplanes.....	19
9	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	19
10	Gliederung des Plangebietes.....	20
11	Baugebiet.....	20
11.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
11.2	Maß der baulichen Nutzung.....	23
11.2.1	Grundflächenzahl.....	23
11.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	23
11.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	25
11.4	Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Nebenanlagen.....	26
12	Verkehrsflächen.....	26
13	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft.....	26
14	Grünordnerische Festsetzungen.....	27
14.1	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	27
14.2	Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	29
15	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	30
16	Örtliche Bauvorschriften.....	32
16.1	Werbeanlagen.....	32
16.2	Einfriedungen.....	32
16.3	Dachform.....	33
17	Anlagen.....	34

# A Einleitung

## 1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Markranstädt, nördlich der Bahnlinie und westlich der B 186 im Gewerbeareal Am Hopfenteich.

Von der Planung sind in der Gemarkung Markranstädt die Flurstücke 744/3, 758/2, 753/3, 743/2, 759/2, 760/1, 752/1, 751/1, 749/1, 748/1 und der südöstliche Teil des Flst. 744/i und 744/4 betroffen. Die Abgrenzung des Plangebietes kann der in Kapitel 5 enthaltenen Abb. 2 entnommen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,7 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Abb. 1 zu ersehen.

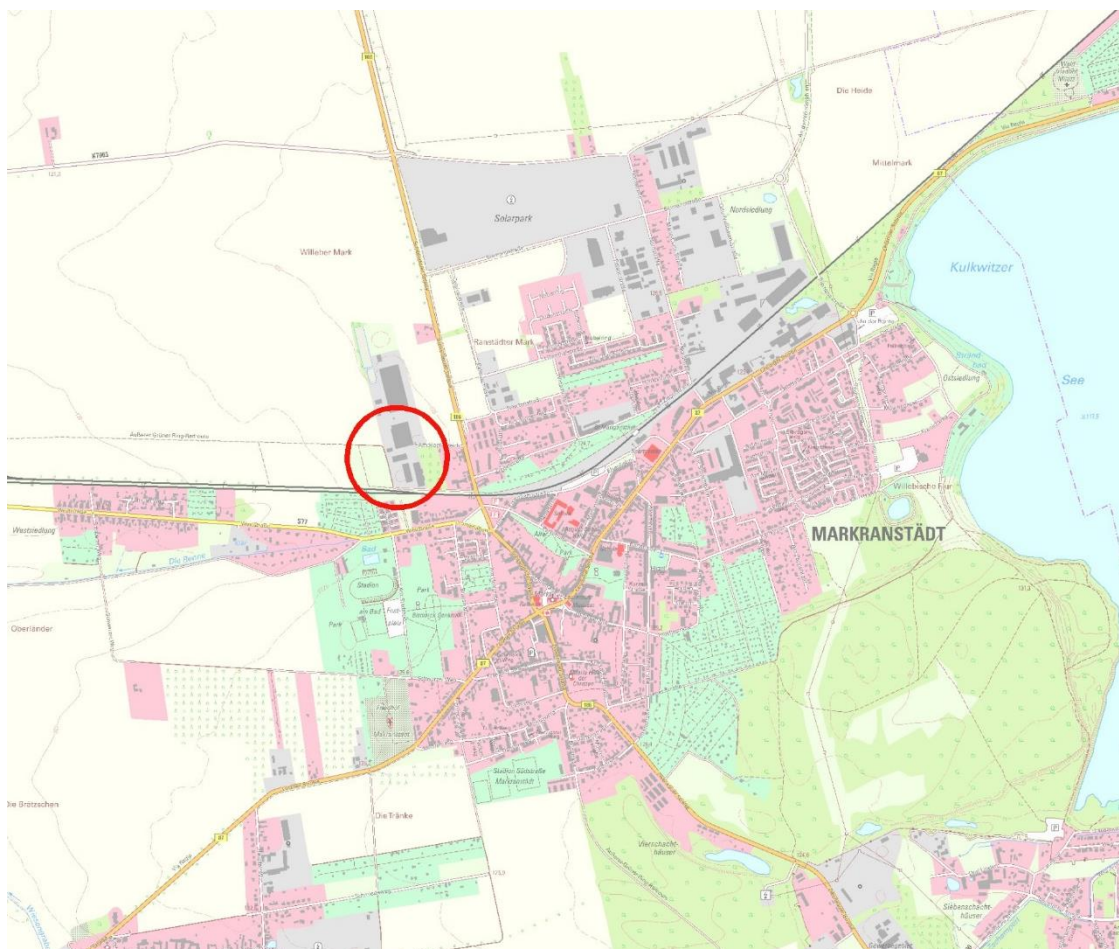


Abb. 1 Lage des Plangebietes (Kartenauszug aus RAPIS, 17.05.2021)

## 2 Planungsanlass und -erfordernis

Im Gewerbeareal Am Hopfenteich betreibt die Morssinkhof-Rymoplast seit Ende 2020 mit der MoPET GmbH eine Produktionsanlage für lebensmitteltaugliches PET-Granulat. Das Granulat wird großteils aus regionalem Kunststoff-Recycling-Material erzeugt und von den großteils regionalen Abnehmern für die Herstellung neuer Lebensmittelverpackungen genutzt. Damit wird ein geschlossener Recyclingkreislauf für lebensmitteltaugliches PET ermöglicht. Das Recycling-Werk in Markranstädt fügt sich somit in die regionale Kunststoffwirtschaft ein, welche ein wichtiger ökonomischer Eckpfeiler für die Region Leipzig und Mitteldeutschland ist.

Der Standort Markranstädt ist aufgrund seiner günstigen Lage mit Nähe an den Anbindungen zur A 9 und A 14 sowie die Nähe zu Großkunden und Großlieferanten optimal.

Der Betrieb ist in die Morssinkhof-Rymoplast Unternehmensgruppe eingebunden, welche zu den größten europäischen Produzenten hochwertiger Kunststoff-Rezyklate gehört.

Das Werk in Markranstädt bietet derzeit ca. 40 Arbeitsplätze. Die Produktionskapazität beträgt in der derzeitigen Ausbaustufe derzeit 40.000 t hochwertiges recyceltes lebensmitteltaugliches PET-Granulat pro Jahr.

Hinsichtlich der weiterhin zu erwartenden hohen Nachfrage nach PET-Flaschen am regionalen und europäischen Markt aber auch der zukünftig geplanten gesetzlichen Verpflichtung zur Verwendung von recycelten Rohstoffen (Novelle des Verpackungsgesetzes), soll der zukünftige Ausbau des Standortes zur Erhöhung der Produktionskapazität sichergestellt werden. Damit sollen auch zukünftig weitere Arbeitsplätze am Standort Markranstädt gesichert werden.

Hierfür sollen die an das derzeitige Werksgelände westlich angrenzenden und im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Markranstädt bereits für die gewerbliche Nutzung dargestellten Freiflächen genutzt werden (vgl. Abb. 33). Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Markranstädt – Gemeinde Großlehna entwickelt.

Für die Durchführung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da die geplante Bebauung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes nach § 34 BauGB nicht genehmigt werden kann.

### 3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung einer zukünftigen und auf das Betriebsgelände der MoPET GmbH bezogene, aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelte Erweiterung des Gewerbeareals Am Hopfenteich.
- Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange durch die Sicherung eines zukunftsfähigen Betriebsstandortes auch in Hinblick auf die Sicherung und Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.
- Sicherstellung der Erschließung des erweiterten Gewerbebestandes.
- Gewährleisten des Einfügens des erweiterten Gewerbegebiets in die Umgebung insbesondere auch hinsichtlich der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung, der Grünordnung, der Anforderungen des Boden- und Klimaschutzes, der Eingriffs-Ausgleichsregelung sowie des Artenschutzes.
- Umsetzung und Förderung der Ziele der städtebaulichen Entwicklungskonzepte der Stadt Markranstädt, hier insbesondere der auf die Wirtschaft bezogenen Ziele des INSEK – Unternehmenspflege und Optimierung von Standortbedingungen.

### 4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Für die Planung wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. der Vorgaben des BauGB durchgeführt. Der Begründung wird ein Umweltbericht beigelegt, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt, so dass kein Genehmigungserfordernis besteht.

Folgende Verfahrensschritte wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Tab. 1      Verfahrensverlauf

<b>Aufstellungsbeschluss</b> vom Beschluss Nr. 2021/BV/247, bekannt gemacht im Stadtjournal „Markranstädt Ausgabe 08 / 2021 vom 14. August 2021	08.07.2021
---	------------

## B Grundlagen der Planung

### 5 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes



Abb. 2 Luftbild Kartenauschnitt aus RAPIS, 17.05.2021 (rot entspr. Plangebungsbereich)

#### 5.1 Topografie / Baugrund

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Von Ost nach West fällt das Grundstück leicht ab. Durch die Bestandsnutzung im Osten und die landwirtschaftliche Nutzung im Westen sind keine nennenswerten Topografiesprünge vorhanden. Im Osten im Bereich der Bestandsnutzungen sind Bodenproben entnommen worden (Baugrundgutachten Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt Pabst). Unterhalb des Asphalts, des Magerbetons, der Rasengitter sowie des Schotters wurden bis in eine Tiefe von 0,8 bis 1,7 m unter Gelände Auffüllungen angetroffen. Die Auffüllungen bestehen aus sandigen bis stark sandigen Kiesen, welche unterschiedlich stark mit Ziegel-, Kohle- und Keramikresten sowie Schlacke, Wurzeln und Schotter vermischt sind. Weiterhin wurden unterhalb der aufgefüllten Kiese bis in eine Tiefe von 1,4 m unter Gelände



aufgefüllte stark sandige, schwach kiesige Schluffe, welche Ziegelreste und Wurzeln aufweisen, erkundet. Die aufgefüllten Kiese sind mitteldicht gelagert. Die aufgefüllten Schluffe sind leichtplastisch ausgebildet und besitzen halb feste Konsistenzen.

Den Auffüllungen folgen von 2 bis 6 m unter Gelände in regelloser Wechsellagerung Geschiebelehm, Sande und Geschiebemergel.

Grundwasser wurde in einer Tiefe von 2,0 bis 3,4 m unter Gelände angeschnitten. Nach Abschluss der Bohrarbeiten stellte sich der Grundwasserstand überwiegend in Höhe des Grundwasseranschnittes ein. Das Grundwasser ist teilweise leicht gespannt. Schichtenwasser wurde mit den Bohrungen nicht angetroffen. Generell ist davon auszugehen, dass die anstehenden Böden jahreszeitlich schwankend schichtenwasserführend sein können.

## 5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet „Am Hopfenteich“ westlich der Schkeuditzer Straße (B186). Südlich verläuft die Bahnlinie Leipzig-Erfurt-Eisenach. Westlich des Plangebietes grenzen Flächen der Landwirtschaft an. Nördlich liegt das Gelände der SHT-Haustechnik. Jenseits der Bahn und der Schkeuditzer Straße grenzen Wohngebiete an.

Das Plangebiet selbst ist in Teilen bereits durch den Betrieb Morssinkhof Plastics in Nutzung. Für die vorhandene Nutzung liegt eine Genehmigung vor. Westlich und südlich des Plangebietes verläuft ein Geh-Radweg entlang der Bahnlinie.

## 5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet sind keine Wohnnutzungen vorhanden.

## 5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die im Plangebiet vorhandenen Freiflächen dienen überwiegend der Erschließung des Lieferverkehrs. Der Bereich, welcher derzeit bereits in Nutzung ist sind in den Randbereichen Freiflächen angelegt, die das Werk eingrünen und der Regenwasserbewirtschaftung dienen.

Westlich angrenzend liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.

## 5.5 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine öffentlichen Straßen. Das Gelände ist derzeit durch betriebsinterne Flächen erschlossen.

Das Areal ist an der Ostseite an die öffentliche Straße „Am Hopfenberg“ erschlossen.

Im Verlauf der Schkeuditzer Straße verkehrt die Buslinien 130 im 30-Minuten-Takt an der Haltestelle Am Hopfenteich in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet. Es findet eine ausreichende ÖPNV-Bedienung statt. Der Bahnhof Markranstädt ist über die Schkeuditzer Straße und Ziegelstraße in ca. 900 m (fußläufig ca. 10 Min.) zu erreichen.

## 5.6 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

- Gas

Es befinden sich auf den Flurstücken 744/4 (Straße Am Hopfenteich) und auf dem Flurstück 744/3 (östliches Plangrundstück) Gasmitteldruckleitungen der Mitnetz Gas. Die gastechnische Erschließung/ Erweiterung ist möglich.

- Strom

In der Straße Am Hopfenteich werden durch die Mitnetz Strom Nieder- und Mittelspannungsleitungen betrieben. Die Mittelspannungsleitungen führen bis in das Plangebiet. Im Bereich der Zufahrt ist eine Junden-Trafostation vorhanden. Die stromtechnische Versorgung ist somit gewährleistet.

- Trinkwasser

Das Plangebiet ist an das Trinkwassernetz der Leipziger Wasserwerke angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist somit gewährleistet.

- Regenwasser

Durch das Plangebiet verläuft ein Regenwasserkanal DN200 aus dem Gewerbegebiet „Ranstädter Mark“ kommend, welcher erhalten werden muss. Eine Ableitung in den Kanal ist nicht möglich.

## 6 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

### 6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

#### 6.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Am 12. Juli 2013 wurde der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen. Er enthält die Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung und stellt die raumordnerische Gesamtkonzeption für das Land dar. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende Ziele/ Inhalte des Landesentwicklungsplans sind für die 1. Änderung des Bebauungsplans relevant:

Die Stadt Markranstädt wird im gültigen Landesentwicklungsplan als Verdichtungsraum eingestuft.

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

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut, durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,*
- die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie*
- die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.“ (LEP 2013, G 1.2.1)*

Nach Aussage des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013, Karte 3, ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage in einer Bergbaufolgelandschaft als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Bergbaufolgelandschaft Braunkohle) einzuordnen.

*„Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können.*

*Dabei sind die spezifischen Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken, indem*

- *regionale Wirkungskreisläufe aufgebaut,*
- *durch verstärkte interkommunale, regionale, länder- und grenzübergreifende Zusammenarbeit strukturelle Defizite abgebaut,*
- *Synergieeffekte erschlossen,*
- *Eigenkräfte mobilisiert sowie*
- *Industrie und Gewerbe durch geeignete Maßnahmen in ihrer überregionalen und*
- *internationalen Wettbewerbsfähigkeit*

*unterstützt werden.“* (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z 2.1.3.1)

*Die gewerbliche Entwicklung soll so erfolgen, dass*

- *Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.* (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, G 2.3.1.1)

Mit dem Bebauungsplan werden die oben genannten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans umgesetzt.

## 6.1.2 Regionalplan Westsachsen 2021

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen wurde durch die oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde im Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02.08.2021 genehmigt und trat am 16.12.2021 mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG in Kraft. Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-Westsachsen dar. Ziele des Regionalplans sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Im Regionalplan Westsachsen 2021<sup>1</sup> Karte 14 „Raumnutzung“ ist das Vorhabengebiet als Siedlungsfläche gekennzeichnet, für die keine weiteren Festsetzungen zeichnerisch ausgewiesen wurden. Die südlich entlang des Plangebietes verlaufende Eisenbahnstrecke wird als Strecke für den überregionalen Verkehr (Ausbau) nachrichtlich gekennzeichnet.

---

<sup>1</sup> Regionalplan Westsachsen vom 23.05.2008 i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.07.2008, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung zum Straßenbauvorhaben B 87n Leipzig (A 14) – Landesgrenze Sachsen/Brandenburg vom 02.07.2009

Es befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Markranstädt. Markranstädt ist als Grundzentrum im Verdichtungsraum ein zentraler Ort (Regionalplan Westsachsen 2021, Karte 1).

Für den vorliegenden B-Plan sind folgende Zielstellungen und Grundsätze des Regionalplans relevant:

G 1.1.5 Die Belange der Siedlungstätigkeit, der Freiraumsicherung und der Infrastrukturentwicklung in den Teilräumen sollen unter Berücksichtigung der spezifischen raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels so miteinander abgestimmt werden, dass sie die nachhaltige Gesamtentwicklung der Region unterstützen.

Z 1.3.1 Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Wirtschafts- und Versorgungszentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.

Z 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

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

Z 2.2.1.7 Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

Z 2.2.1.8 In Siedlungen mit Zugangsstellen zu SPNV oder Straßenbahn sollen bei Eignung und Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung Bauflächen oder -gebiete so ausgewiesen werden, dass durch deren lagemäßige Zuordnung zu den Zugangsstellen eine ökologisch verträgliche und verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert wird.

G 4.1.2.6 Bei der Planung von Baugebieten sollen die Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen. Bei Entwässerungsplanungen von Baugebieten sollen die natürlichen Wasserscheiden eingehalten werden.

G 4.1.3.1 Die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen und Rohstoffabbauvorhaben soll ein sparsamer Umgang mit Flächen und Bodenmaterial erfolgen.

Mit dem B-Plan werden die oben genannten Ziele des Regionalplans umgesetzt. Markranstädt hat die Anforderungen eines Grundzentrums zu erfüllen. Der Ortsteil Markranstädt, innerhalb

dessen der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, stellt den Versorgungs- und Siedlungskern des Grundzentrums Markranstädt mit seinen insgesamt 18 Ortsteilen dar. Dort sind der überwiegende Teil der zentralörtlichen Einrichtungen (Schule, Verwaltungssitz, ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten etc.) ansässig.

### 6.1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Markranstädt (2005) ist der gesamte Geltungsbereich der des B-Plans Gewerbegebiet „Am Hopfenteich/Süd“, Markranstädt, wie der gesamte nordöstlich angrenzende Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die gewerbliche Baufläche zieht sich bis an die Schkeuditzer Straße. Nordwestlich grenzen Flächen für Maßnahmen zu Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (Ortsrandeingrünung) an das Plangebiet. Südlich des Plangebietes und der Bahntrasse sind Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes ist ein Altlasten-Altstandort (11 Elguwa, Betriebsgelände 79200658) ohne Handlungsbedarf eingetragen.



Abb. 33 Auszug aus dem wirksamen FNP (rot entspr. Plangelungsbereich)

Der B-Plan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

## 6.2 Sonstige Planungen

Sonstige städtische Planungen sind für diesen Bebauungsplan ausschließlich wie folgt relevant:

## 6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Markranstädt 2020

Für die Stadt Markranstädt wurde in den Jahren 2006 - 2010 das integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK Markranstädt 2020 aufgestellt. Mit Hilfe verschiedener Arbeitskreise wurde von den unterschiedlichsten Akteuren mit dem INSEK ein Handlungsleitfaden erstellt, der die zukünftige Entwicklung der Stadt Markranstädt bestimmen soll.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist insbesondere das Fachkonzeptcluster Wirtschaft des INSEK Markranstädt 2020 mit folgenden Aussagen inhaltlich relevant:

In der Stadt Markranstädt befinden sich mehrere größere Ansiedlungsflächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen. Auf dem Gebiet der Kernstadt befinden sich ein reines Industriegebiet sowie ein Gebiet für Mischnutzung von Industrie und Gewerbe. Ein weiteres Gebiet mit letztgenannter Nutzungsart befindet sich im OT Großlehna. Weitere Gewerbegebiete sind zudem in der Kernstadt Markranstädt sowie im OT Frankenheim/Lindennaundorf und OT Kulkwitz zu finden. Von den insgesamt knapp 150 ha umfassenden Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzung sind gut 92 ha bzw. ca. 62 % genutzt. Sowohl für industrielle als auch für gewerbliche Ansiedlungen stehen derzeit damit ausreichend Flächenreserven zur Verfügung. Die Gesamtsumme der derart ungenutzten Flächen beläuft sich aktuell auf ca. 56 ha. Die Erschließung der Industrie- und Gewerbegebiete ist bereits im Wesentlichen realisiert.

Auch für das Plangebiet selbst sind die Voraussetzungen bereits gegeben. Durch die Werkerweiterung am bestehenden Standort kommt die Inanspruchnahme der übrigen vorbereiteten Flächen nicht in Frage. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des INSEK Markranstädt.

Am 28. April 2020 wurde unter der Beschlussnummer 2020/BV/034 die Fortschreibung des INSEK beschlossen. Auch mit der Fortschreibung bleiben die Flächen des Plangebietes für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen.

## 6.2.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für die Bestandsnutzung im Osten des Plangebiets liegen Genehmigungen vom 15.07.2020 und 24.02.2021 vor. Die Beabsichtigte Erweiterung kann nicht nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt werden. Daher ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

## 6.3 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten sind Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung:

- Baugrundgutachten (Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt Pabst)
- Schallschutzgutachten (MFPA Leipzig GmbH)
- Biotopkartierung (TerraIN)
- Artenschutzkartierung (Ökologicon)
- Grünordnungsplan (TerraIN) – wird im Entwurf ergänzt
- Artenschutzfachbeitrag (seecon Ingenieure) – wird im Entwurf ergänzt

## 7 Umweltbericht

Wird im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

## 8 Städtebauliches Konzept

### 8.1 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Das bestehende Werk der Morssinkhof-Rymoplast und der MoPET GmbH für lebensmittel-taugliches PET-Granulat soll zukünftig erhalten und erweitert werden. Die bestehenden baulichen Anlagen bleiben erhalten. Für den Produktionsbetrieb sind weitere Flächen bereit zu stellen und bestehende Nebenanlagen neu zu organisieren. Die grundsätzliche Organisation einer zentralen Anlieferung soll bestehen bleiben. Die Erweiterung erfolgt von dem bestehenden Gelände im Osten Richtung Westen. Im zentralen Bereich befinden sich die Silos, Kühltürme und die Solid-State-Polycondensation in deren Bereich die Belieferung erfolgt. Nördlich und südlich angrenzend sind die Produktions- und Lagerhallen angeordnet. Das Prinzip ist effizient und soll zukünftig für die Erweiterungen ebenfalls genutzt werden. Die verschiedenen Bereiche erfordern unterschiedliche Gebäudehöhen.



## 8.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Werkes erfolgt von der Straße Am Hopfenteich im Osten. Innerhalb des Werkes sichern werkseigene Verkehrsflächen die Erschließung der einzelnen baulichen Anlagen.

### 8.2.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist in Teilen bereits bebaut und an die gängigen Medien, ausgehend vom Trinkwasserversorgungsnetz, angeschlossen. Am südlichen Rand der Straßenverkehrsfläche „Am Hopfenteich“ verläuft eine Trinkwasserleitung DN 80 GG. Die Trinkwasserversorgung des Gewerbegebietes erfolgt derzeit über diese Leitung über einen Hausanschluss mit Wasserzählerschacht an der Einmündung zur Straße Am Hopfenteich. Allein durch die Sicherung des Bestandes und die werksinterne Erweiterung ergeben sich keine notwendigen Veränderungen im Leitungsbestand.

### 8.2.2 Löschwasser

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für eine Versorgungsdauer von mindestens 2 Stunden erforderlich.

Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 80 Am Hopfenteich nicht möglich. Am Unterflurhydranten H5818 im Einmündungsbereich zur Schkeuditzer Straße kann eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden; in ca. 260 m Entfernung am Hydranten H23799 im Kreuzungsbereich Schkeuditzer-/Ziegelstraße stehen 96 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

Derzeit wird die Löschwasserbereitstellung über ein Löschwasserbehälter von 450 m<sup>3</sup> gesichert. Dieser sichert ebenfalls die Erweiterung des Betriebes.

Nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.) sind sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Radius von 300 m um das Brandobjekt zu erfassen. Der Bedarf an zusätzlichen Löschwasserhydranten sind entsprechend zu prüfen.

### 8.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagwassers sind im Trennsystem vorzusehen.

Die Schmutzwasserentsorgung könnte über eine Anbindung an den Schacht 15850024 der vorhandenen Mischwasserleitung DN 200 Stz in der Straße Am Hopfenteich erfolgen.

### 8.2.4 Regenwasserentsorgung

Für das anfallende Niederschlagswasser gibt es in diesem Gebiet keine Ableitungsmöglichkeit über das öffentliche Netz, da die vorhandene Niederschlagswasserleitung DN 200, aus dem Gewerbegebiet „Ranstädter Mark“ kommend, keine hydraulische Kapazität hat. Das Niederschlagswasser ist daher auf dem Grundstück zu belassen (bewirtschaften, versickern). Grundsätzlich ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes durch entsprechenden Grünflächenanteil, Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster und Dachbegrünung (Blau-Grünes-Retentionsgründach) so gering wie möglich zu halten. Es gilt klimaangepasstes und wassersensibles Bauen.

Für den Bebauungsplan wird ein Regenwasserkonzept erarbeitet, welches die Maßnahmen zur Verbringung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück benennt. Diese werden im Entwurf des Bebauungsplanes definiert.

### 8.2.5 Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist entsprechend § 6 der „Satzung über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Leipziger Land (Abfallwirtschaftssatzung)“ an die Einrichtung der öffentlichen Abfallentsorgung angeschlossen.

Standplätze der Abfallbehälter sind unter Maßgabe, dass die haushaltsnahe Erfassung von Kunststoff und Papier in getrennten Behältern erfolgt, auf den Grundstücken vorhanden/ vorzusehen.

## 8.3 Grünordnerisches Konzept

Um das Plangebiet angemessen in das Landschaftsbild zu integrieren und teilweise einen planinternen Ausgleich des Eingriffes zu realisieren, werden großflächige Vegetationsbestände aus standortgerechten Baum- und Straucharten in den Randbereichen geschaffen.

Darüber hinaus soll mit den Anpflanzflächen für Bäume und Sträucher der Baugebiete eine weitgehende Eingrünung des Plangebietes gewährleistet werden. Zudem wird ein zusätzlicher Sichtschutz gewährleistet. Für Halboffenlandarten sowie Gebüsch- und Feldgehölzbewohner übernimmt die Gebietseingrünung wichtige Biotopverbundfunktionen, z. B. als Brutplatz für Vögel und Sommerlebensraum für Amphibien bzw. Flugkorridor für Fledermäuse.

Der Ausgleich, des aus der Durchführung der Planung resultierenden Eingriffs, kann nur teilweise durch die im Gebiet festgesetzten Maßnahmen erfüllt werden. Der vollständige Ausgleich wird über die vertragliche Zuordnung gemeindeeigener Flächen erzielt. Hierzu steht der Projektentwickler in enger Abstimmung mit der Stadt Markranstädt.

## 8.4 Artenschutz

Wird im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

# C Inhalte des Bebauungsplanes

## 9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft innerhalb der Gemarkung Markranstädt, ist in der Planzeichnung festgesetzt und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 758/1, 753/1, 753/2, (Landwirtschaftsflächen) 743/1 und 744/i (Gelände SHT Haustechnik),
- im Osten durch das Flurstück 744/i (Gelände SHT Haustechnik), Teilflächen der Flurstücke 7441/1 und 744/4 (Straße Am Hopfenteich) und Flurstück 744/h (privat),
- im Süden durch die Flurstücke 737, 759/3, 748/2, 749/2, 751/2, 752/2 und 760/2 (Grünstreifen entlang der Bahntrasse),
- im Westen durch die Flurstücke 760/2 und 758/1 (Landwirtschaftsflächen).

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planerfordernis anzunehmen und für die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen zu treffen waren.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

Der Geltungsbereich des B-Planes hat damit eine Fläche von ca. 4,7 ha.

## 10 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Wesentlichen gegliedert in:

- ein Baugebiet, festgesetzt als Gewerbegebiet, welches sich in drei Teilbaugebiete Ge 1 bis GE 3 gliedert ist sowie
- öffentliche Verkehrsflächen,
- Flächen mit Leitungsrechten,
- Flächen zum Anpflanzen,
- Nebenanlagen zur Regenrückhaltung.

Das Gewerbegebiet erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich. Damit soll die größtmögliche Flexibilität bei der Entwicklung des Betriebes gewährleistet werden. Die einzelnen Teilbaugebiete unterscheiden sich überwiegend durch die räumliche Trennung bzw. im Maß der Nutzung. Die Flächen mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten sichern die Zufahrt zu den Bauflächen. Der ruhende Verkehr soll innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Der Plangebietsrand soll eingegrünt werden und als Flächen zum Anpflanzen festgesetzt werden.

## 11 Baugebiet

Im Folgenden werden das in der Planzeichnung festgesetzte Baugebiete und alle dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebende Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Zum besseren Verständnis werden die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inhaltlich und mit dem Verweis auf den entsprechenden Fundort im Rechtsplan in kursiver Formatierung wiedergegeben.

## 11.1 Art der baulichen Nutzung

### **Planzeichnung**

*Das Baugebiet wird zeichnerisch als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.*

*Es wird in drei Teil-Baugebiete, bezeichnet als Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3, gegliedert.*

### **Begründung:**

Die Festsetzung des Baugebietes als „Gewerbegebiet“ dient der Umsetzung des übergeordneten Zieles dieses B-Planes: die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einem Gewerbegebiet, um damit die angestrebte Weiterentwicklung des bestehenden Werkes zu ermöglichen. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist dabei ausreichend, da keine der erforderlichen Anlagen zur Erweiterung der Produktionsstätte nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig sind und solche Anlagen im Regelfall nur in einem festgesetzten Industriegebiet zulässig wären. Auch aufgrund des Schallschutzes besteht keine Notwendigkeit ein Industriegebiet festzusetzen.

Die Gliederung des Baugebietes in die Teil-Baugebiete erfolgt vorliegend aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

### **Textfestsetzung Nr. 1.1**

*Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):*

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze,*
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*

### **Begründung:**

Mit den Festsetzungen wird der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter für das Gewerbegebiet bestimmt und auf die künftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet. Damit wird die Sicherung und Erweiterung des Gewerbebetriebes ermöglicht. Eine weitere Nutzungsdifferenzierung innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt nicht, um eine flexible Nutzung des Areals zu gewährleisten. Somit wird der B-Plan den zukünftigen Entwicklungsszenarien gerecht.

### **Textfestsetzung Nr. 1.2**

*Ausnahmsweise zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):*

- a) *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- b) *Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke,*

### **Begründung:**

Im Plangebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Die Grundstücksflächen in dem Gewerbegebiet sind vorrangig für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, vorgesehen, sodass bei einer potenziellen Wohnnutzung mit Beeinträchtigung aus Gründen der Rücksichtnahme gerechnet werden muss. Daher ist für eine solche Nutzung die Verträglichkeit für gesunde Wohnverhältnisse nachzuweisen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind gemäß BauNVO ohne gesonderte Festsetzung ausnahmsweise zulässig. Obwohl diese Anlagen in ihrer Gesamtheit nicht der beabsichtigten Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes entsprechen, soll für solche untergeordneten Nutzungen im funktionalen Zusammenhang mit der Nutzung im Gewerbegebiet die Möglichkeit für die ausnahmsweise Zulässigkeit nicht ausgeschlossen werden.

Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass z. B. seitens der Produzenten und Nutzer zukünftig mittels kultureller Events vor Ort geworben werden kann. Diese Möglichkeit soll nicht ohne zwingenden städtebaulichen Grund unterbunden werden.

Die ggf. als Ausnahme zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind damit begründet, dass Gewerbebetriebe zunehmend innerbetrieblich entsprechende Einrichtungen für ihre Arbeitnehmer zur Verfügung stellen. Ein solches Ansinnen soll hiermit ermöglicht werden.

### **Textfestsetzung Nr. 1.3**

*Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):*

- a) *Einzelhandelsbetriebe,*
- b) *öffentliche Betriebe,*
- d) *Vergnügungsstätten*
- e) *Tankstellen*

[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

**Begründung:**

Im Geltungsbereich des B-Planes ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unzulässig, da an diesem Standort überwiegend Flächen für das produzierende Gewerbe zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird innerhalb der Stadt Markranstädt maßgeblich über das Einzelhandelskonzept gesteuert. Auch dieses Planwerk unterstützt die oben vorgenommene restriktive Festsetzung.

Vergnügungsstätten, wozu z. B. Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale, Tanzlokale, etc. zählen, sollen unter Berücksichtigung der örtlichen Anforderungen, ausgeschlossen werden.

Tankstellen, insbesondere mit durchgängigem Betrieb und regelmäßigen An- und Abfahrtverkehr sollen am Standort nicht zugelassen werden.

## 11.2 Maß der baulichen Nutzung

### 11.2.1 Grundflächenzahl

**Planzeichnung**

*In den Gewerbegebieten wird die Grundflächenzahl 0,7 (GRZ 0,7) festgesetzt.  
[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO]*

**Begründung:**

Ziel ist eine optimale Nutzung dieser Flächen für die vorgenannte Art der baulichen Nutzung. Dem wird mit der Festsetzung der nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Obergrenze der GRZ Rechnung getragen. Dies ist erforderlich, um die notwendigen baulichen und sonstigen Anlagen komprimiert am Standort zu verorten, was aus technologischen Gründen erforderlich ist. Weiterhin wird durch diese Konzentration dafür Sorge getragen, dass an anderer Stelle für diese Zwecke keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

### 11.2.2 Höhe baulicher Anlagen

**Planzeichnung**

*In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 ist eine maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 150,45 m über NHN zulässig.  
Im Gewerbegebiet GE 2 ist eine maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 165,45 m über NHN zulässig.  
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO]*

*Die Abgrenzung der Gewerbegebiete erfolgt zeichnerisch mittels einer Linie gem. 15.14 PlanZV.*

*[§ 16 Abs. 5 BauNVO]*

**Begründung:**

Diese Gliederung der zulässigen Bauhöhen im Gesamtgebiet erfolgt aus werkstechnischen Gründen. Im Teilbaugebiet GE 2 werden die Anlagen der Silos, Kühltürme und Solid-State-Polycondensation verortet. Diese müssen zentral zwischen den übrigen Produktionshallen liegen um hier zentral den Lieferverkehr effizient und konzentriert durchführen zu können. Die hier verorteten baulichen Anlagen verfügen über Silos mit einer Höhe von ca. 40 m, die damit die notwendige maximal festgesetzte Höhe erreichen.

In den angrenzenden Teilbaugebieten GE 1 und GE 3 sind weitere Produktionshallen in geringerer Höhe von ca. 25 m verortet. Diese sind teilweise im Bestand vorhanden. Eine zukünftige Entwicklung auf die westlichen Flächen soll planungsrechtlich gesichert werden.

Die Oberkante Gelände liegt im Bereich der Grundstückszufahrt bei 125,45 m über Normalhöhennull (NHN).

**Textfestsetzung Nr. 2**

*Die in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 3) als Ausnahme durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 5 m über der Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 20 % der Dachfläche überschritten werden.*

*[§ 16 Abs. 6 BauNVO]*

**Begründung:**

Die Überschreitung der maximal zulässigen Bauhöhe durch technische Aufbauten bis zu maximal 5 m als Ausnahme nach Einzelfallprüfung der städtebaulichen Auswirkungen ist zulässig, damit bei Bedarf und technologischer Notwendigkeit die zulässige Gebäudehöhe punktuell überschritten werden kann. Hierdurch wird auch sichergestellt, dass die Architektur nicht gegenüber den technischen Anlagen in den Hintergrund gerät und die generelle Beschränkung städtebaulich sinnvoll bleibt.



---

## 11.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

### **Planzeichnung**

Für das Gewerbegebiet ist eine Baugrenze festgesetzt.

[§ 23 Abs. 3 BauNVO]

### **Textfestsetzung Nr. 3.1**

Für das Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten.

[§ 22 Abs. 4 BauNVO]

### **Begründung:**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet werden insgesamt durch eine Baugrenze definiert, welche weitestgehend 5 bis 16 m in die GE-Flächen eingerückt verläuft. Damit soll ein Übergang von den die GE-Gebiete umgebenden Grünflächen zu den Baugebieten sichergestellt werden.

Die Flächen außerhalb der Baufenster können, soweit nicht durch andere Festsetzungen ausgeschlossen oder einschränkt, zum Beispiel für Nebenanlagen, Lagerung, Umfahrungen oder Ähnliches genutzt werden.

Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise ermöglicht eine großmaßstäblichen Baustruktur, welche in der Regel in Gewerbegebieten betriebsbedingt üblich ist. Die Gebäude sind deshalb mit Längen über 50 m zulässig. Die Pflicht zur Einhaltung seitlicher Grenzabstände bleibt wie bei einer offenen Bauweise bestehen, um ein Aneinandergrenzen der Baukörper zu vermeiden.

### **Textfestsetzung Nr. 3.2**

*Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

### **Begründung:**

Nebenanlagen werden nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Dies dient insbesondere dazu, den erforderlichen Abstand zu den Anpflanzflächen zu gewährleisten.

## 11.4 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Nebenanlagen

Wird im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

## 12 Verkehrsflächen

### **Planzeichnung**

Die erforderlichen Flächen für die Erschließung des Gebietes werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

### **Begründung:**

Im Bereich der Straße Am Hopfenteich stellt sich die Situation wie folgt dar. Das Flurstück 744/i ist ein privates Grundstück des Nachbar B-Plans, in der die zur Fläche Morsinkhoff über ein Geh, Fahr- und Leistungsrecht gesichert und öffentlich gewidmet ist. 744/4 ist ein städtisches Grundstück. Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung des Plangebietes werden die Flächen planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsflächen gesichert. Ein technischer Um- oder Ausbau der Flächen ist nicht erforderlich, da diese bereits heute für den Lieferverkehr beider Nutzungseinheiten dienen.

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

### **Textfestsetzung Nr. 4**

*Die Befestigung von Stellplätzen sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, ist durch Vorsorge der Rückhaltung auf dem Grundstück zurückzuhalten.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

**Begründung:**

Die Festsetzung verfolgt einen naturschutzfachlichen Aspekt und keinen wasserwirtschaftlichen Belang. Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit der Versickerung des auf den jeweiligen Flächen anfallenden Niederschlagswassers soll der Abfluss weitestgehend innerhalb dieser Flächen verringert werden. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Die Anlage von Stellplätzen in wasseraufnehmenden/ wasserdurchlässigen Materialien, wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrasen oder Ökopflaster mit großen Fugen, verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung. Mit der Festsetzung kann lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden.

In wasserwirtschaftlicher Hinsicht wird das auf vollversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser aufgrund der mäßigen Versickerungseigenschaften der Böden im Gebiet technisch gesammelt und abgeleitet. Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, ist durch Vorsorge der Rückhaltung auf dem Grundstück zurückzuhalten oder über geeignete Maßnahmen zu verdunsten.

## 14 Grünordnerische Festsetzungen

### 14.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Textfestsetzung Nr. 5.1**

*Für Anpflanzungen von Gehölzen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:*

<i>Pflanzklasse A Bäume auf privaten Grundstücken</i>	<i>StU* mindestens 14-16 cm, Hochstamm, Halbstamm o. Stammbusch, 3xv., mit (Draht-) Ballierung</i>
---	--

<p>Pflanzklasse B Sträucher und Heister</p>	<p>Heister: Pflanzgröße mind. 125–150 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mind. 1 Heister pro m<sup>2</sup> (Pflanzdichte fachgerecht je Art) Sträucher: Pflanzgröße mind. 60-80 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mindestens 1,5 Stück Sträucher pro m<sup>2</sup> (Pflanzdichte fachgerecht je Art)</p>
---	---

### **Planzeichnung**

*Am Rand des westlichen Teilbereiches sind bis zu 10 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.*

### **Textfestsetzung Nr. 5.2**

*Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen derart zu bepflanzen, dass sich eine geschlossene, mind. 2-reihige, freiwachsende Baum- und Strauchhecke entwickelt. Zu verwenden ist die Pflanzklasse A und B gem. der Nr. 5.1.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]*

### **Textfestsetzung Nr. 5.3**

*Neu zu errichtende oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu sind je angefangene 5 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Kombination mit einer Niederschlagsentwässerungsanlage (z. B. Baumrigole) ist zulässig. Die Auswahl der Baumarten richtet sich nach der in den Hinweisen enthaltenen Auswahlliste für heimische und standortgerechte Gehölze. Zu verwenden ist die Pflanzklasse A gem. der Nr. 5.1.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]*

### **Textfestsetzung Nr. 5.4**

*Die gem. Nr. 5.2 und 5.3 festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]*

### **Begründung:**

zu 5.2: Die im Plan festgesetzten Anpflanzflächen dienen dem Gewerbegebiet zur teilweisen Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und insbesondere des Ausgleichs von Eingriffen in die Landschaft. Die flächige Konzentration der Anpflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.

25a BauGB im randlichen Bereich des Plangeltungsbereiches übernimmt im Zusammenhang mit den begrünten Flächenanteilen des Gewerbegebietes wertvolle Biotopverbundfunktionen. Darüber hinaus tragen Gehölzbestände und Neuanpflanzungen dazu bei, einen naturnäheren Übergang des Plangebietes in die offene Landschaft zu schaffen und damit die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild zu mindern. Die den Baugebieten zugeordneten Anpflanzflächen dienen daher dem teilweisen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Zu entwickeln sind mind. 2-reihige, freiwachsende Baum- und Strauchhecken. Die Sicherung der Anpflanzung erfolgt über ein Bepflanzungskonzept, welches dem städtebaulichen Vertrag beigelegt wird.

zu 5.3: Mit der Pflanzung von Bäumen im Bereich der (dauerhaften) Stellplatzanlagen zwischen den Stellplätzen bzw. an den Rändern der jeweiligen Stellplätze wird die optisch störende Wirkung der versiegelten Flächen gemindert. Der Schattenwurf der Bäume wirkt einer extremen Aufheizung der versiegelten Flächen entgegen und ist gleichzeitig mit einer Komfortwirkung für die Nutzer (vorwiegend im Bereich der Stellplatzanlagen) verbunden.

## 14.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### **Planzeichnung:**

*Im Geltungsbereich sind zwei 5 m breite Flächen (P1 und P2) mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.*

### **Textfestsetzung Nr. 5.5**

*Innerhalb der Flächen P1 bis P4 ist für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB eine standortgerechte, heimische Laubbaum- und Strauchhecke zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]*

### **Begründung:**

Die Festsetzung zum Erhalt der bestehenden Anpflanzungen trägt dazu bei, dass der Gehölzbestand als Lebensraum für Pflanzen/ Tiere und als Biotopverbundachse dauerhaft erhalten bleibt und darüber hinaus die lufthygienische bzw. mikroklimatische Situation verbessert wird. Darüber hinaus bilden diese Flächen einen Teil der Eingrünung des Gewerbegebietes. Die Flächen P1 und P2 werden durch eine Regenabwasserleitung getrennt. Eine Bepflanzung mit Bäumen ist in dem Teilbereich ausgeschlossen.

## 15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Textfestsetzung Nr. 6.1

In den in der Nebenzeichnung festgesetzten Bereichen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  zuzüglich der Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 nachts bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK, tags}$ (06:00 – 22:00 Uhr)	$L_{EK, nachts}$ (22:00 – 06:00 Uhr)
TF 1.1	65	49
TF 1.2	62	48
TF 1.3	58	45
TF 2.1	66	50
TF 2.2	61	47
TF 2.3	54	41

Richtungssektor		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ Tag	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ Nacht
A	0° - 75°	4	4
B	75° - 110°	0	0
C	110° - 165°	4	4
D	165° - 198°	0	0
E	198° - 0°	0	14

Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$  die Größe  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

*Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche des Vorhabens (beurteilt nach TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45 691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent nicht überschreitet.*

### **Textfestsetzung Nr. 6.2**

*Anlagenbezogener Fahrverkehr (An- und Abtransporte durch Lieferfahrzeuge) ist nur tagsüber von 6:00 bis 22:00 Uhr zulässig.*

### **Begründung:**

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die nächsten Wohnbebauungen betrachtet.

- Wohnhaus Am Hopfenteich 5 (Mischgebiet, MI)
- Wohnhaus Weststraße 16 (Mischgebiet, MI)
- nächstgelegener Garten der Kleingartenanlage Anton Vockert (wie Mischgebiet, MI)
- Wohnhaus Newtonstraße 21 A (Mischgebiet, MI)
- Wohnhaus Am Stadtbad 17 (Mischgebiet, MI)

Die zu kontingentierende Fläche umfasst das derzeitige Betriebsgelände der MoPET GmbH und die westlich angrenzenden Freiflächen. Das Plangebiet wurde in insgesamt sechs Teilflächen untergliedert. Die Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.3 stellen das derzeitige Betriebsgelände dar, die Teilflächen TF 2.1 bis TF 2.3 die westliche Erweiterungsfläche.

Es wurde die Vorbelastung des Gebietes durch die bestehenden gewerblichen und industriellen Ansiedlungen durch die Anwendung Irrelevanzwerte der TA-Lärm berücksichtigt. Des Weiteren wurde die Bestandsanlage im Plangebiet berücksichtigt. Deren Immissionsanteile an den Immissionsorten sind bekannt. Somit war es zwingend, dass diese Immissionsanteile mit Hilfe der Emissionskontingente auf dem Betriebsgelände berücksichtigt wurden.

Ebenso sind Vorbelastungen durch noch nicht bestehende Betriebe und Anlagen außerhalb des B-Plangebietes zu berücksichtigen (planerische Vorbelastung).

Es werden für die Teilflächen des Plangebietes Emissionskontingente vergeben, die zum einen den Bestand berücksichtigen und die Erweiterungsflächen begrenzen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass der betriebsbedingte Lärm mit Nachtreduktion sowohl nachts als auch tags nicht zu Überschreitungen der Beurteilungspegel gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten führen wird.

## 16 Örtliche Bauvorschriften

### 16.1 Werbeanlagen

#### **Textfestsetzung Nr. 7.1**

*Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht sind unzulässig.  
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]*

#### **Begründung:**

Um eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Plangebietes durch ungeordnete oder stark hervortretende Werbeanlagen zu vermeiden, sind Anlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht unzulässig. Das Plangebiet fügt sich mit der Vorschrift in das Erscheinungsbild der umgebenden Plangebiete ein. Weitere Reglementierungen, insbesondere zur zulässigen Größe von Werbeanlagen, werden nicht vorgenommen, da sonstige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

### 16.2 Einfriedungen

#### **Textfestsetzung Nr. 7.2**

*Einfriedungen sind als offene Zaunanlage in einer Höhe von maximal 2,5 m über Oberkante Geländeoberfläche zulässig.  
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]*

#### **Begründung:**

Um Einfriedungen nicht als Hauptbestandteil des Gesamterscheinungsbildes des Gebietes wirken zu lassen, sind diese lediglich bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m über der Geländeoberfläche am Fußpunkt der Einfriedung zulässig. Somit sind sie wahrnehmbar niedriger als durchschnittliche bauliche Anlagen, wie Verwaltungsgebäude oder Hallen, und drängen diese nicht optisch in den Hintergrund. Weiterhin sind sie als offene Zaunalgen herzustellen. Eine massive Mauer soll zur Wahrung des Landschaftsbildes vermieden werden. In Kombination mit der festgesetzten Gebietseingünung fügt sich das Vorhaben eher in die Landschaft ein. Sicherheitstechnische Belange sind bei der zulässigen Höhe ausreichend berücksichtigt. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Regelungen der sächsischen Bauordnung zu



Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 8 BauNVO zu beachten. Dies erfordert für Zaunanlagen über 2,0 m Höhe bei einer Errichtung auf der Grundstücksgrenze ggf. dingliche Sicherungen.

Die Bezugshöhe wird derart festgelegt, dass künstliche Erhöhungen des Geländes im Rahmen der Bauausführung nicht möglich sind. Das Gelände ist weitgehend eben. Über die Festsetzung wird klargestellt, dass sich die Bezugshöhe auf die Höhen vor Bauausführung bezieht und Bodenveränderungen, die insbesondere für die Baumaßnahme selbst durchgeführt werden, nicht in Betracht kommen.

## 16.3 Dachform

### **Textliche Festsetzung Nr. 7.3**

*In den Baugebieten sind bauliche Anlagen nur mit Flachdächern beziehungsweise flach geneigten Dächern bis 15° zulässig. Ausgenommen sind Silos.*

### **Begründung:**

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, wird für alle Neubauten im Plangebiet eine Dachform festgesetzt. Die Dachform bildet zudem die Grundlage, Solaranlagen oder Gründächer realisieren zu können.

## 17 Anlagen

### Anlage 1 Pflanzempfehlungen

Pflanzklasse A – Bäume auf privaten Grundstücken

Qualität: z.B. Hochstamm, Halbstamm, Stammbusch, StU\* mindestens 14-16 cm, 3xv., mit (Draht-) Ballierung\*) Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Pflanzenliste:

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus	Weißdorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holzapfel/Wildapfel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne/Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur „Fastigiata“	Pyramideneiche, Säuleneiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Als Obstbäume sind regionaltypische Sorten zu pflanzen.	

## Pflanzklasse B (Sträucher und Heister)

Heister: Pflanzgröße mind. 125–150 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mind. 1 Heister pro m<sup>2</sup> (Pflanzdichte fachgerecht je Art)

Sträucher: Pflanzgröße mindestens 60-80 cm, Containerpflanze oder Ballenware je nach Pflanzzeitpunkt, mindestens 2 bis 6 Sträucher pro m<sup>2</sup> (Pflanzdichte fachgerecht je Art)

## Pflanzenliste:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis spec.</i>	Berberitze in Sorten
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel in Sorten
<i>Crataegus</i>	Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Cytisus nigricans</i>	Schwarzginster
<i>Deutzia gracilis</i>	Zierliche Deutzie
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut in Sorten
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel/Wildapfel
<i>Potentilla spec.</i>	Fingerkraut in Sorten
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne/Wildbirne
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose
<i>Rosa spec.</i>	bodendeckende Rosen ungefüllt
<i>Rosa villosa</i>	Apfelrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Syringa spec.</i>	Flieder in Sorten
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde