

# Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

## „Einzelhandel am alten Bahnhof in Es- penhain“

Satzungsexemplar

---

Leo & Schwarz Immobiliengesellschaft mbH

Rosa-Luxemburg-Str. 27, 04103 Leipzig



## Impressum

### Herausgeber:

Auftraggeber: Leo & Schwarz Immobiliengesellschaft mbH,  
Rosa-Luxemburg-Str. 27, 04103 Leipzig

Planungshoheit: Stadt Rötha,  
Rathausstraße 4,  
04571 Rötha

### Redaktion, Satz und Gestaltung:

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

### Stand bzw. Redaktionsschluss:

08.06.2018

### Bildnachweis Titelseite:

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) (2017): Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Kartenprojekt Bauleitplanung.

### 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
Anlagen... ..	6
1      Rechtsgrundlage.....	7
2      Veranlassung und Aufgabenstellung.....	7
2.1    Lage und Größe des Plangebietes.....	7
2.2    Planungsanlass und Planungserfordernis .....	11
2.3    Ziele und Zwecke der Planung.....	11
2.3.1  Allgemeine Anforderungen .....	11
2.3.2  Belange der Wirtschaft.....	12
2.3.3  Belange des Verkehrs- und der Ver- und Entsorgung.....	12
2.3.4  Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes .....	12
2.3.5  Standortuntersuchung.....	13
2.4    Verfahren.....	15
2.4.1  Beteiligungen.....	16
3      Grundlagen der Planung.....	20
3.1    Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	20
3.1.1  Topografie und Baugrundverhältnisse .....	21
3.1.2  Vorhandene Bebauung und Nutzung .....	21
3.1.3  Technische Infrastruktur .....	21
3.1.4  Eigentumsverhältnisse.....	22
3.1.5  Altlasten.....	22
3.1.6  Kampfmittelbelastungen .....	22
3.1.7  Archäologie.....	22
3.1.8  Vermessung- und Grenzmarken .....	23
3.1.9  Ehemaliger Bergbau, Grundwasserwiederanstieg und nahegelegene Grundwassermessstellen.....	23
3.1.10 An das Plangebiet angrenzende Bereiche .....	24
3.2    Planerische und rechtliche Grundlagen .....	25

3.2.1	Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 .....	25
3.2.2	Regionalplan Westsachsen 2008.....	27
3.2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Rötha .....	29
3.3	Planungskonzept .....	30
3.3.1	Städtebauliches Konzept .....	30
3.3.2	Verkehrskonzept.....	31
3.3.3	Erschließung durch Ver- und Entsorgungsmedien/-einrichtungen, Löschwasserbereitstellung.....	34
3.3.4	Abfallentsorgung.....	37
3.3.5	Anbindung an den ÖPNV.....	38
3.3.6	Grünordnerisches Konzept .....	39
4	Umweltbericht.....	39
5	Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen .....	39
5.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches .....	39
5.2	Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag.....	40
5.3	Art der baulichen Nutzung .....	41
5.4	Maß der baulichen Nutzung.....	42
5.4.1	Maximal überbaubare Grundfläche .....	42
5.4.2	Maximal zulässige Geschossfläche .....	42
5.4.3	Zahl der Vollgeschosse.....	43
5.4.4	Höhe baulicher Anlagen.....	43
5.5	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	44
5.5.1	Bauweise .....	44
5.5.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	45
5.6	Sichtfelder an Knotenpunkten .....	46
5.7	Verkehrsflächen, Stellplätze.....	46
5.7.1	Verkehrsflächen.....	46
5.7.2	Ein- und Ausfahrten .....	46
5.7.3	Stellplätze .....	47
5.8	Ableitung von Oberflächenwasser.....	47
5.9	Behandlung von Schmutzwasser.....	48

5.10	Grünordnerische Festsetzungen.....	48
5.11	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	49
5.12	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen .....	51
5.13	Sonstige Festsetzungen .....	52
5.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	53
5.14.1	Solaranlagen, Windkraftanlagen, Funkmasten.....	53
5.14.2	Dachformen .....	53
5.15	Hinweise.....	54
5.15.1	Ehemaliger Bergbau, Grundwasserwiederanstieg und nahegelegene Grundwassermessstellen.....	54
5.15.2	Altlasten.....	55
5.15.3	Boden.....	55
5.15.4	Empfohlene Baugrunduntersuchung.....	55
5.15.5	Kampfmittel.....	56
5.15.6	Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz.....	56
5.15.7	Denkmalschutz und Archäologie.....	56
5.15.8	Vermessungs- und Grenzmarken .....	57
5.15.9	Nutzung erneuerbarer Energien.....	58
5.15.10	Festsetzung eines Fällzeitpunktes .....	58
5.15.11	Erfassung von Reptilien im Frühjahr / Sommer 2018 .....	58
5.15.12	Maßnahmen während der Bauphase .....	59
5.15.13	Empfehlung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge .....	59
5.15.14	Externe Ausgleichsmaßnahmen .....	59
5.15.15	Erarbeitung einer Entwurfsplanung nach RE; Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre durch die Planfeststellung der A72 für eine auf den Bereich der Zufahrt begrenzte Aufweitung der S242 sowie dem Einbau einer Querungshilfe; Antrag auf Änderung der planfestgestellten Anbindung Bahnhofstraße durch den Vorhabenträger.....	60

## Anlagen

- Anlage 1 Umweltbericht mit Grünordnungsplan, Garten- und Landschaftsarchitekt  
Sven Reuter, Delitzsch, Februar 2018
- Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Garten- und Landschaftsarchitekt  
Sven Reuter, Delitzsch, November 2017
- Anlage 3 Verkehrstechnische Untersuchung, Verkehrs-System Consult Halle GmbH,  
Halle, Dezember 2017
- Anlage 4 Entwurfsplanung Ein- und Ausfahrt S 242, Leo & Schwarz Immobiliengesell-  
schaft, Leipzig, Februar 2018
- Anlage 5 Antrag und denkmalschutzrechtliche Genehmigung für die vorgesehenen Be-  
räumungs- und Abbrucharbeiten gemäß § 12 und § 14 des Sächsischen Denk-  
malschutzgesetzes (SächsDSchG)
- Anlage 6 Entscheid über die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre  
zum Planfeststellungsverfahren zum Vorhaben BAB A 72 Chemnitz - Leipzig,  
Bauabschnitt 5.1, AS BAB A 72 / B176 bei Borna bis AS BAB A 72 / B 95 bei  
Rötha
- Anlage 7 Ergebnisbericht Schadstoffuntersuchung Neubau Nettomarkt in Espenhain,  
Leipziger Straße, Baugrundinstitut Richter, Großschönau, Januar 2018

# 1 Rechtsgrundlage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf nachfolgender Rechtsgrundlage:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO), vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG), vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG), vom 9. Juli 2007 (SächsGVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503)
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, in Kraft getreten am 31.08.2013
- 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

## 2 Veranlassung und Aufgabenstellung

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Espenhain der Stadt Rötha.



Abb. 1: Übersichtslageplan mit räumlicher Einordnung (Quelle: google maps (2017))

Es hat eine Größe von ca. 10.632 m<sup>2</sup>. Die folgende Abbildung zeigt die Vorhabenfläche (rot umrandet).

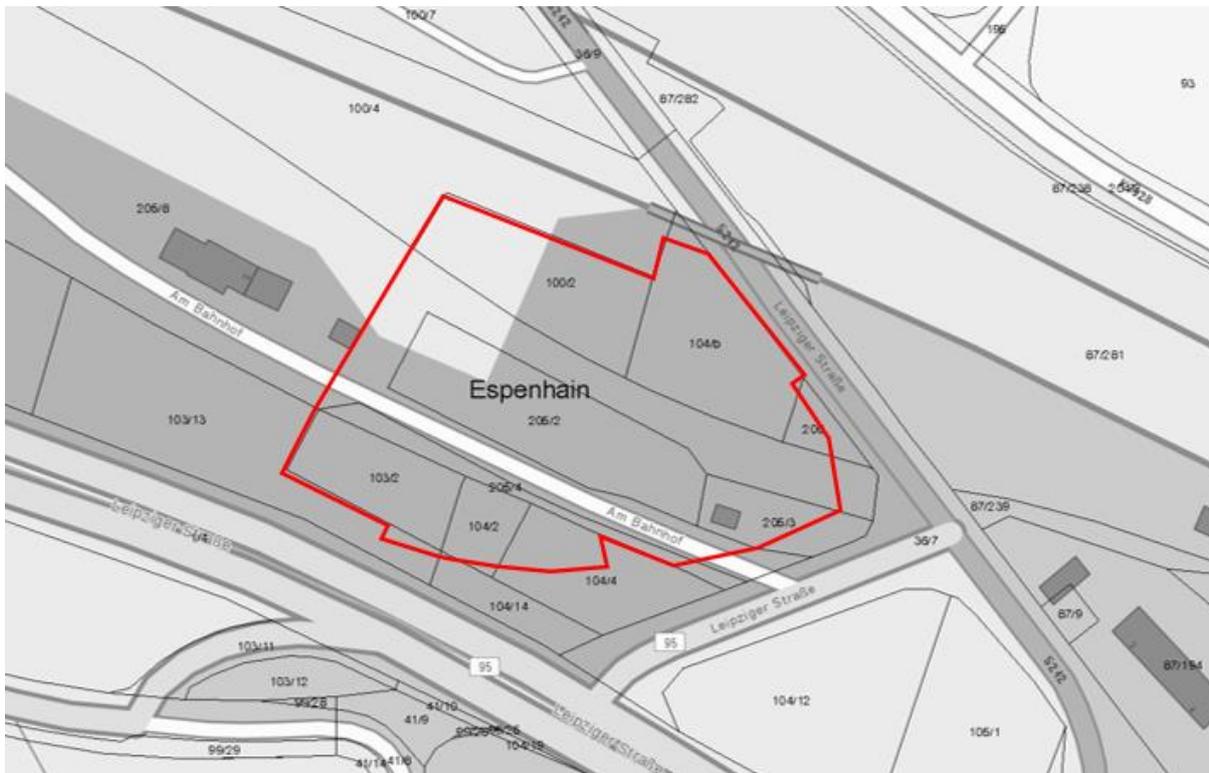


Abb. 2: Übersichtslageplan Plangebiet, (Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) (2017): Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Kartenprojekt Bauleitplanung.

Das Plangebiet in der Gemarkung Espenhain umfasst die Flurstücke 100/2, 103/2, 103/13 (teilweise), 104/b (teilweise), 104/2 (teilweise), 104/4 (teilweise), 104/14 (teilweise), 205/2, 205/3 (teilweise), 205/4 (teilweise), 205/6 (teilweise) und 206 (teilweise). Es wird begrenzt:

- **südlich** durch Teile der Flurstücke 103/13, 104/14, 104/2 und 104/4
- **westlich** durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 100/4, 103/13 sowie Teile des Flurstückes 205/6
- **nordöstlich** durch die Grenze des Flurstückes 36/7 (S 242, Leipziger Straße) sowie Teile des Flurstückes 206
- **nördlich** durch die südliche Grenze des Flurstückes 100/4 sowie Teile des Flurstückes 104/b

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

Der Geltungsbereich wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in zulässiger Weise gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert. Dies betrifft das Flurstück 103/13 (teilweise), dessen östliche Teilfläche zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch nicht im Geltungsbereich enthalten war. Aus Gründen einer Verkehrsflächenanbindung an die zukünftige

Trasse der B 95 wird dieses mit in den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Der Geltungsbereich aus dem Vorentwurf wurde nach Erhalt der Stellungnahmen der Landesdirektion und des Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) im Zuge der frühzeitigen Beteiligung im Süden und Osten des B-Plangebietes verkleinert, da diese Flächen dort durch das Planfeststellungsverfahren des am 26. Juni 2012 festgestellten Plans zum Bau der BAB A 72 – Bauabschnitt 5.1 von der AS BAB A 72/B 176 bei Borna bis zur AS BAB A 72 / B 95 bei Rötha – bestimmt werden. Bestandteil des festgestellten Planes für den Neubau der A 72 ist der Teil-Rückbau der B 95 (Richtungsfahrbahn Chemnitz) sowie der Umbau des Knotenpunktes B 95 / S 242 in Espenhain. Der Überschneidungsbereich betrifft die planfestgestellte Änderung des Knotenpunktes B 95 / S 242 in der Ortslage Espenhain und die damit in Verbindung stehenden notwendigen Folgemaßnahmen. Die Teilflächen sind vorerst der kommunalen Planungshoheit entzogen und unterliegen der Veränderungssperre durch die Planfeststellung der A 72.

Die Bauleistungen für den Umbau der B 95 bzw. des Knotenpunktes B 95 / S 242 werden voraussichtlich nicht vor Mitte 2019 beginnen. Daher wurde in Abstimmung mit dem LASuV für die Durchführung von bauvorbereitenden Maßnahmen oder Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes eine Ausnahme von der gemäß § 9a Abs. 4 Satz 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) geltenden Veränderungssperre bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde der Landesdirektion Sachsen beantragt und mit Schreiben vom 09.02.2018 zugelassen. Es wurde vereinbart, dass die Flächen, die nicht dauerhaft durch die durch das Planfeststellungsverfahren vorbereiteten Straßenbaumaßnahmen in Anspruch genommen werden, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbleiben können. Lediglich die dauerhaft für die Straßenbaumaßnahmen beanspruchten Flächen dürfen nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalten sein. Daher sind sie - entgegen der bisherigen Darstellungen im Vorentwurf - im nun vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht mehr im Geltungsbereich enthalten.

Der Vorhabenträger hat jedoch zu dulden, dass die Teilflächen vorübergehend zum Zweck der Realisierung der am 26. Juni 2012 planfestgestellten Änderung des bestehenden Knotenpunktes B 95 / S 242 in der Gemarkung Espenhain in Anspruch genommen werden. Auf diesen Teilflächen sind dauerhaft lediglich Stellflächen und private Grünflächen aberkeine Hochbauten vorgesehen, so dass eine Inanspruchnahme für die Bauzeit der Straßenbaumaßnahme möglich ist. Die Genehmigung liegt als Anlage den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.

## 2.2 Planungsanlass und Planungserfordernis

Auf dem Plangebiet der Gemarkung Espenhain soll ein Lebensmittelmarkt mit dazugehörigen PKW-Stellplätzen geschaffen werden. Gegenwärtig wird das Grundstück nach seiner Nutzung durch die Deutsche Bahn AG als Güterbahnhof Espenhain nicht weiter genutzt. Planziel ist das oben beschriebene Gebiet einer neuen Nutzung zuzuführen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie unter der Berücksichtigung der bestehenden Rechte ist ein umfassendes Baurecht für die betreffende Fläche zu schaffen.

## 2.3 Ziele und Zwecke der Planung

### 2.3.1 Allgemeine Anforderungen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfolgt das allgemeine Ziel, dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen. Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Bestrebungen einer Einzelhandelskette, die ungenutzten Flächen für den Lebensmittelhandel zu nutzen. Geplant ist eine Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> bei einer Geschossfläche des Nahversorgers von maximal 1.200 m<sup>2</sup>.

Im hier vorliegenden Fall werden insbesondere die wesentlichen Grunddaseinsfunktionen Versorgung, Wirtschaft und Arbeit betrachtet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat die Schaffung gesunder Lebensbedingungen bei Wahrung der Grundbedürfnisse zum Ziel. Unter Beachtung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Rahmenbedingungen sollen insbesondere folgende Planungsziele erreicht werden:

- Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes mit dem Schwerpunkt des Verkaufs von Lebensmitteln.
- Gewährleistung einer dauerhaft gesicherten Erschließung, sowohl in verkehrlicher als auch in infrastruktureller Hinsicht,
- die Berücksichtigung der Belange der Wohnbevölkerung und der Gewerbetreibenden in der Nachbarschaft und
- die erforderliche Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Im Ergebnis soll die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für die geplanten Nutzungen erreicht und ein verträgliches Nebeneinander mit angrenzenden Nutzungen gewährleistet werden.

## 2.3.2 Belange der Wirtschaft

Durch die Ausweisung von Flächen für Einzelhandel mit bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird die Sicherung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs erreicht. Die Festsetzung von wohnverträglichem Gewerbe unterstützt gleichzeitig die Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen. Dies trägt zur Verbesserung der ansässigen Wirtschaft bei. Dadurch werden vorhandene Potentiale, wie sie in Espenhain gegeben sind, weiter ausgebaut.

## 2.3.3 Belange des Verkehrs- und der Ver- und Entsorgung

Mit dem Bebauungsplan soll die Verkehrserschließung der geplanten Bebauung dauerhaft gesichert werden. Angrenzend an den Geltungsbereich sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits Straßen und Gehwege vorhanden. Der Standort liegt verkehrslogistisch günstig an der Leipziger Straße bzw. der B 95 sowie der S 242 in Espenhain und kann ebenfalls durch einen Fußweg von den nahegelegenen Wohnbebauungen einfach erreicht werden.

Durch die südlich des Plangebietes angrenzende Bundesstraße B 95 wird Espenhain mit dem Mittelzentrum Borna verbunden. Über diese Straße werden auch die Autobahn 72 und die Autobahn 38 sehr schnell erreicht. Somit ist eine sehr gute Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege gegeben.

Auch innerhalb des Geltungsbereiches ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits eine funktionelle Infrastruktur vorhanden, welche weiterhin in Teilen genutzt werden kann. Somit ist die technische Erschließung des Plangebiets durch bereits anliegende Medien gegeben. Der Aufbau bzw. die Erweiterung der erforderlichen Infrastruktur kann entsprechend der zukünftigen Nutzung sichergestellt werden.

## 2.3.4 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Mit der Planung werden mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach Regelverfahren des BauGB aufzustellen ist, sind sowohl ein Umweltbericht, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie ein Grünordnungsplan zu erstellen.

Weiterhin ist zum Bebauungsplan ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erbringen. Sowohl Umweltbericht als auch der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag werden in einem eigenständigen Dokument angefügt.

## 2.3.5 Standortuntersuchung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde der Standort außerhalb der Ortslage am alten Bahnhof Espenhain von der Regionalen Planungsstelle als für eine Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit nur eingeschränkt geeignet bewertet. Aus städtebaulicher Sicht sollte geprüft werden, ob geeignetere Standorte innerhalb der Ortslage zur Verfügung stehen. Auch das Landratsamt Landkreis Leipzig regte eine weitere Prüfung der Infrastruktur bezüglich Erreichbarkeit des Standortes zu Fuß an. Die Landesdirektion Sachsen forderte ebenfalls einen Nachweis, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Rötha keine ausreichenden Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen und dass der Standort und die geplanten Einzelhandelseinrichtungen geeignet sind, überwiegend Nahversorgungsfunktion für die Einwohner der Stadt Rötha wahrzunehmen.

Das Stadtgebiet von Rötha gliedert sich in die Ortsteile Rötha, Espenhain, Mölbis, Oelzschau (mit Kömmlitz) und Pötzschau (mit Dahlitzsch und Kleinpötzschau). Die Orte Mölbis, Oelzschau und Pötzschau gehörten bis zur Eingliederung der Gemeinde Espenhain in die Stadt Rötha am 01. August 2015 schon zur Gemeinde Espenhain. Die Stadt Rötha ist durch die Eingliederung des Gemeindegebietes Espenhain zu einer flächengroßen Kommune mit mehreren voneinander überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen getrennten Ortsteilen geworden.

Die Kernstadt Rötha ist Versorgungs- und Siedlungskern des gesamten Stadtgebietes von Rötha. Sie befindet sich im westlichen Teil des Stadtgebietes. Espenhain und die Ortsteile Mölbis, Oelzschau und Pötzschau befinden sich im östlichen Teil.

Städtebauliches Hauptziel des vorliegenden Vorhabens ist die Verbesserung der Nahversorgungssituation des Ortsteiles Espenhain.

Demnach erfolgt die Untersuchung alternativer Standorte vorrangig im Ortsteil selbst. Eine Ansiedlung eines Nahversorgers im Ortsteil Rötha würde keinen Verbesserungseffekt für den Ortsteil Espenhain erzielen. Gleiches gilt für die weiteren Ortsteile, die alle etwas kleiner als Espenhain sind und nicht an den verkehrstechnischen Hauptverbindungsachsen liegen.

Espenhain erstreckt sich heute überwiegend entlang der B 95 von Westen nach Osten. Eine Einkaufsmöglichkeit zur Nahversorgung existiert gegenwärtig nicht. Es gibt mehrere Imbisse und kleingastronomische Angebote, darunter eine Fleischerei, die sich alle an unterschiedlichen Stellen entlang der B 95 angesiedelt haben. Ein erkennbares ökonomisches Zentrum mit Marktplatz oder ähnlicher Geschäftskonzentration existiert nicht. Auch andere Angebote der Daseinsvorsorge (Schule, Arzt, Post, Geldautomat, Ortschaftsrat) sind über den gesamten Ortsteil verteilt und nicht konzentriert. Die Kirche als kulturell gewichtiger Ort und sichtbarstes bauliches Zeichen des historischen Espenhains ist nur von Wohngebäuden umgeben. Somit bleibt noch das geometrische Zentrum als Ansatzpunkt für die Untersuchung einer Ansiedlung.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Westen des Ortsteiles Espenhain nahe des ehemaligen Bahnhofes. Der Bahnhof war in der Vergangenheit die überörtliche Verbindung der Ein- und Auspendler in Espenhain und wurde mit Bus, Fahrrad oder zu Fuß erreicht. Aufgrund des ehemaligen Bahnhofes ist die Verkehrsinfrastruktur zum Vorhabenstandort bereits vorhanden. Außer den in seiner Nähe verlaufenden Hauptverkehrsstraßen B 95 und S 242 führen die entsprechenden Gehwege aus dem Osten und Süden Espenhains straßenbegleitend über die Leipziger Straße und die Straße der Jugend bis an den Vorhabenstandort heran. Das letzte Stück Gehweg verläuft begleitend zur S 242. Es ist vorgesehen, dass eine Querungshilfe für Fußgänger über die S 242 eingerichtet wird. Fußläufig ist der Vorhabenstandort somit baulich angebunden. Ein Nachteil ist sicherlich die Entfernung zu den östlichsten Wohngebäuden in Espenhain. Durch die straßenbegleitende Ausrichtung Espenhains in West-Ost-Richtung ergibt sich bis zu den letzten Wohngebäuden im Osten Espenhains am Ende der Straße des Friedens ein Weg von ca. 1.400 m zum Vorhabengebiet. Die mehrgeschossigen Wohnbauten südlich der B 95 an der Otto-Heinig-Straße sind ca. 675 m Gehweg entfernt. Das nächstgelegene Wohnhaus befindet sich in einer Entfernung von ca. 75 m.

Die Landesdirektion Leipzig hat in ihrem Schreiben zur frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass Nahversorgungsstandorte üblicherweise ein fußläufiges Einzugsgebiet von 700 m bis ca. 1.000 m haben. Im ländlichen, sehr dünn besiedelten Raum, kann gegebenenfalls der Nahbereich abweichend bis zu einer Entfernung von 2.500 m in Betracht kommen. Im Freistaat Sachsen wird gemäß der im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit erstellten Studie „Nahversorgung im Freistaat Sachsen“ als Nahversorgung eine Distanz zwischen Wohnort und Angebot in einem Radius von 400 m - 800 m (12-15 Gehminuten) vom Kunden akzeptiert.

Legt man diese Informationen als Maßstab an, lässt sich festhalten, dass bei einem Radius von 800 m etwa zwei Drittel aller Wohnhäuser in Espenhain erfasst sind, bei einem Radius von 1.000 m etwa drei Viertel und bei einem Radius von 1.400 m alle Wohnhäuser in der Ortslage. Da Espenhain zum ländlichen Raum zählt, kann eine solche Entfernung noch akzeptiert werden.

Aufgrund der Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wurden alternative Standorte untersucht. Ausgehend vom Flächennutzungsplan und verfügbarer Luftbilder wurde nach geeigneteren Standorten innerhalb der Ortslage Espenhain gesucht. Die etwas außerhalb liegenden gewerblichen Flächen im Osten und Norden Espenhains schieden aus, da sie den benötigten Nahbereich zu den Wohnstandorten nicht erreichen konnten. Die Suche beschränkte sich daher auf die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen und als Wohnbauflächen ausgewiesenen ortsnahen Bereiche.

Zwischen B 95 und Otto-Heinig-Straße existiert eine zentral liegende Fläche, die noch unbebaut und groß genug ist, um den Nahversorgungsmarkt mit den zugehörigen Stellplätzen aufnehmen zu können. Diese Fläche befindet sich jedoch nach Recherche der Stadtverwaltung Rötha im Eigentum Privater Dritter. Eine Verfügbarkeit ist somit nicht gegeben bzw. ließe sich nicht zeitnah herbeiführen. Auch weist der Flächennutzungsplan für einen Teil die-

ses Areals entlang der B 95 Grünflächen aus. Eine Entwicklung ohne Bebauungsplan wäre somit auch dort nicht möglich, wodurch sich eine schnellere Realisierung ebenso nicht erreichen ließe. Ob ein Versorger die Fläche dann annimmt, stünde ebenfalls nicht fest. Gleiches gilt auch für die in Nutzung befindlichen etwas weiter östlich liegenden Kleingärten entlang der B 95. Im Gegensatz dazu verpflichtet sich der Vorhabenträger des vorliegenden Bebauungsplanes im Durchführungsvertrag, die Ansiedlung des Nahversorgers auf dem Gelände am alten Bahnhof zeitnah umzusetzen und somit die Versorgungssituation für die Einwohner Espenhains absehbar zu verbessern. Entsprechende Vorverträge zwischen ihm und dem Einzelhandelsunternehmen bestehen dazu. Weitere in Frage kommende Standorte innerhalb der Mischgebiete und Wohngebiete sind alle bereits bebaut bzw. nicht groß genug. Alternativ müssten in Randlage der Ortschaft neue bisher unbebaute Flächen entwickelt werden, die jedoch ebenfalls Entfernungen wie der jetzige Vorhabenstandort zu einzelnen Wohnhäusern aufweisen würden. Da mit dem im vorliegenden Bebauungsplan gewählten Standort aber die Nachnutzung einer ehemals bereits bebauten und zwischenzeitlich brachgefallenen Fläche erreicht wird, wäre dies ungünstiger.

Der Planstandort kann jedoch nicht als Nahversorgungsstandort für die Ortsteile Mölbis, Pötzschau und Oelzschau der Stadt Rötha gewertet werden. Der Ortsteil Mölbis ist fußläufig 7,3 km und autoseitig 5,4 km bis 5,6 km entfernt, der Ortsteil Pötzschau ist fußläufig 4,9 km und autoseitig 5,5 km bzw. 7,4 km entfernt und der Ortsteil Oelzschau nur autoseitig (8,8 km und 10,4 km) erreichbar. Darauf hat die Landesdirektion Sachsen korrekterweise hingewiesen. Dies ist aufgrund der geografischen Lage der besagten Ortsteile und der Abstände zueinander auch gar nicht möglich. Dies gilt jedoch auch für alle anderen in Espenhain in Frage kommenden Standorte oder umgekehrt für Standorte in den besagten Ortsteilen im Hinblick auf Espenhain. Eine Erreichbarkeit des Standortes für diese Orte bestünde somit nur mit Bus, Pkw oder Fahrrad. Bis zur Eingliederung war der Ortsteil Espenhain Versorgungs- und Siedlungskern für die damalige Gemeinde Espenhain und ihre Ortsteile Mölbis, Pötzschau und Oelzschau. Ein Teil der Kunden für den Lebensmittelmarkt wird daher auch aus diesen Orten kommen. Die Stadt Rötha ist sich dessen bewusst und unterstützt die Ansiedlung des Vorhabens. Durch Festsetzungen wird gesichert, dass großflächiger Einzelhandel, der negative Auswirkungen auf die Kernstadt Rötha oder gar auf die Einzugsgebiete des Oberzentrums Leipzig und dem Mittelzentrum Borna hätte, ausgeschlossen wird.

## 2.4 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat der Stadt Rötha am 24.08.2017 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.

Da der Bebauungsplan bereits das konkrete Vorhaben beinhaltet, wird er von der Stadt Rötha gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Dies ist möglich, da der Vorhabenträger feststeht und dieser sich verpflichtet, das Vorhaben und die Er-

schließung auf Grundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erstellen. Dazu wird zwischen der Stadt Rötha und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB sowie ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen.

Im Rahmen des Verfahrens wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger an die Stadt Rötha (§12 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 20.07.2017	20.07.2017
Aufstellungsbeschluss vom 24.08.2017, Beschluss Nr. 275/40/17, bekannt gemacht im Amtsblatt der Städte Böhlen und Rötha Jahrgang 27 Nr. 9	24.08.2017
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Amtsblatt der Städte Böhlen und Rötha Jahrgang 12 Nr. 12	12.12.2017
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom 20.11.2017	20.11.2017 – 05.01.2018
Beschluss zur Offenlage vom 01.03.2018, Beschluss Nr. 310/46/18, bekannt gemacht im Amtsblatt der Städte Böhlen und Rötha Jahrgang 2018 Nr. 3	01.03.2018
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf, (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 14.03.2018	14.03.2018 – 27.04.2018
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeindeverwaltung Jahrgang 2018 Nr. 3 vom 16.03.2018	26.03.2018 – 27.04.2018

## 2.4.1 Beteiligungen

### 2.4.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 12.12.2017 durch eine Informationsveranstaltung in den Räumen des ehemaligen Gemeindezentrums Espenhain. Es waren ca. 15 Bürger anwesend.

Es wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Seitens der Öffentlichkeit wurde die mit dem Bebauungsplan vorbereitete neue Anbindung der Bahnhofstraße an die Leipziger Straße angesprochen. Da die Straßenbaumaßnahmen an der B 95 vermutlich erst nach Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes abgeschlossen sein werden, wollten die Bürger wissen, wie die Rückfahrmöglichkeit von der Tankstelle nach Espenhain in dieser Übergangsphase funktionieren wird. Es wurde erläutert, dass eine zeitlich befristete Durchfahrt von der Bahnhofstraße zur S 242 über die Verkehrs- und Parkplatzflächen des Nahversorgers zugelassen wird, um die Rückfahrt von der Tankstelle im Westen des Plangebietes für Pkw in Richtung Espenhain zu ermöglichen. Das tatsächliche Umleitungskonzept für den Zeitraum der benachbarten Straßenbaumaßnahmen ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. In welchen Bauabschnitten der Umbau der benachbarten B 95 und der Umbau der Einmündung der Leipziger Straße auf die S 242 gleichzeitig durchgeführt werden und welche Sperrungen sich daraus für die Kraftfahrer in Espenhain ergeben, obliegt nicht seiner Regelungsgewalt sondern wird von der Baustellenführung des LASuV bzw. der bauausführenden Unternehmen abhängen. Mit dem Bebauungsplan sollen nur Möglichkeiten einer Umleitungsführung offen gehalten werden.

#### 2.4.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Es sind 49 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der frühzeitigen Beteiligung am Aufstellungsverfahren beteiligt worden.

Davon gaben 33 zu den Planunterlagen Stellungnahmen ab, wovon die folgenden Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorbrachten bzw. ihr Einverständnis erklärten:

- Landesdirektion Sachsen - Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen
- Staatsbetrieb zentrales Flächenmanagement Sachsen
- Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen
- Zweckverband Planung und Erschließung Witznitzer Seen
- MUEG Mitteldeutsche Umwelt- und Entsorgung GmbH
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
- Staatsbetrieb Sachsenforst
- Kreisbauernverband Borna/Geithain/Leipzig e.V.
- Bundeswehr
- ThüSac Personenverkehrsgesellschaft mbH
- GDMcom im Namen der ONTRAS Gastransport GmbH und der VNG Gasspeicher GmbH
- Leipziger Verkehrsbetriebe
- BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
- Stadt Böhlen
- Gemeinde Großpösna
- Stadt Kitzscher
- Große Kreisstadt Borna

- Gemeinde Otterwisch
- Gemeinde Neukieritzsch
- Stadt Zwenkau

Zu folgenden Themen wurden wesentliche Anregungen in der Planung beachtet:

- *Untersuchung, ob hinsichtlich fußläufiger Erreichbarkeit geeignetere Standorte innerhalb der Ortslage zur Verfügung stehen*  
Der Forderung der Regionalen Planungsstelle, der Landesdirektion und des Landratsamtes Landkreis Leipzig nach Untersuchung geeigneterer Standorte wird nachgekommen. Im Kapitel 2.3.5 wird sich damit auseinander gesetzt.
- *Sicherstellung des Agglomerationszieles Z2.3.2.7 des LEP*  
Der Forderung der Regionalen Planungsstelle und der Landesdirektion nach Klarstellung des Ausschlusses großflächigen Einzelhandels wird durch Wegfall der bisherigen Festsetzung TF2.2 (100 m<sup>2</sup> für untergeordnete selbständige Nutzungseinheiten zusätzlich) und Festschreiben einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> für das gesamte Vorhabengebiet nachgekommen. Auch der Forderung des Landratsamtes Landkreis Leipzig nach Nichtbeeinträchtigung bereits existierender Nahversorger (u.a. Fleischer) durch die Neuansiedlung wird damit entsprochen.
- *Bestimmung der Befristung des Geh- und Fahrrechtes*  
Die Landesdirektion Sachsen hatte in ihrem Schreiben zur frühzeitigen Beteiligung eine genauere Bestimmung der Befristung gefordert. Dem wird in der textlichen Festsetzung TF11 nachgekommen.
- *Aufnahme eines Höhenbezugspunktes in der Planzeichnung*  
Dieser Forderung des Landratsamtes Landkreis Leipzig wurde in der Planzeichnung entsprochen.
- *Anpassung der textlichen Festsetzungen TF7.1 und TF7.2 zur Versickerung*  
Dieser Forderung des Landratsamtes Landkreis Leipzig wurde entsprochen. Die Versickerungs- und Verdunstungsmulden wurden im V+E-Plan entsprechend groß vorgegeben.
- *Leitungstechnische Erfordernisse bei der An- und Einordnung von Versorgungsstrassen im Plangebiet. Bestandsschutz vorhandener Anlagen.*  
Diese Forderungen / Hinweise der Versorgungsunternehmen Telekom, MITNETZ Strom, MITNETZ Gas, Abwasserzweckverband „Espenhain“, Zweckverband Wasser / Abwasser Bornaer Land in ihren Stellungnahmen betreffen die Erschließungsplanung. Deshalb wurde ein entsprechender Hinweis in die Begründung eingefügt (Vorbemerkungen zum Kapitel 3.3.3).
- *Vorlegen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages*  
Der Fachbeitrag Artenschutz wurde zwischenzeitlich bis zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fertiggestellt, im Umweltbericht ausgewertet und den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt. Der Forderung des NABU und des Landesvereins Sächsischer Heimatschutz wurde entsprochen.

- *Hinweis auf Grundwasserwiederanstieg und Empfehlungen zum Umgang*  
Die LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH und das Sächsische Oberbergamt haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Hinweise und Empfehlungen zum Grundwasser übermittelt, die als Hinweis an die Bauherren in die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden (vgl. Kapitel 3.1.9 und 5.15.1).
- *Aktualisierung der Hinweise auf natürliche Radioaktivität*  
Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaates Sachsen bat um Aktualisierung der Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz. Dies wurde in Kapitel 5.15.6 berücksichtigt.
- *Aktualisierung der Hinweise zum Denkmalschutz und zur Archäologie*  
Dieser Forderung des Landratsamtes Landkreis Leipzig sowie des Landesamtes für Archäologie des Freistaates Sachsen wird in den Kapitel 3.1.7 und 5.15.7 entsprochen.
- *Auseinandersetzung mit dem ÖPNV*  
Dieser Forderung des Landratsamtes Landkreis Leipzig wird im Kapitel 3.3.5 sowie mit der Ergänzung der textlichen Festsetzung TF2 zur Zulässigkeit auch baulicher Anlagen für ÖPNV-Haltepunkte entsprochen.
- *Geltungsbereichsanpassung aufgrund angrenzendem Planfeststellungsverfahren „Neubau der A 72, Abschnitt 5.1 Borna bis Rötha“*  
Dieser Forderung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr sowie der Landesdirektion Leipzig wurde entsprochen (vgl. Planzeichnung sowie Kapitel 2.1).
- *Nachweis der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit des neuen Knotenpunktes B 95 / Bahnhofstraße sowie der Einfahrt S 242*  
Dieser Forderung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr wurde entsprochen (vgl. Anlage Verkehrsgutachten, Anlage Entwurfsplanung Ein- und Ausfahrt sowie Kapitel 3.3.2 Verkehrskonzept).
- *Einschränkung der Textlichen Festsetzung TF4.2 um das Anbauverbot an Staatsstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt und Verschiebung oder Entfernung Pylon an der S 242*  
Dieser Forderung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr wurde entsprochen (vgl. Textliche Festsetzung TF4.2 sowie Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes)
- *Erarbeitung einer Entwurfsplanung (mit Sichtdreiecknachweis, Querungshilfe, Aufstellbereich für Linksabbieger und reduzierter Zufahrtsbreite) als Grundlage für Bebauungsplan*  
Dieser Forderung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr wurde entsprochen. Auch die Straßenmeisterei des Landkreises Leipzig forderte eine Verkleinerung der Zufahrt auf je eine Einfahrtspur und eine Ausfahrtspur, der damit nachgekommen wurde (vgl. Anlage Entwurfsplanung Ein- und Ausfahrt sowie Kapitel 3.3.2 Verkehrskonzept).

Folgende Anregungen sind nicht berücksichtigt worden:

- *Empfehlung einer maximalen Begrünung der Flachdächer*  
Dieser Forderung des Landesvereines Sächsischer Heimatschutz e.V. wurde nicht berücksichtigt. Die ermittelten Eingriffe konnten durch andere Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Eine zwingende Vorgabe an Bauherren zur Umsetzung einer Dachbegrünung, was einen Eingriff in Eigentumsrechte bedeutet, ist daher aus naturschutzfachlichen Gründen nicht mehr gerechtfertigt. Einkaufsmärkte werden in der Regel als Typenbauten errichtet. Eine freiwillige Begrünung ist jedoch weiterhin unbenommen.
- *Erweiterung des Geltungsbereiches auf die Fläche der S 242 für die Querungshilfe für Fußgänger und den Aufstellbereich für Linksabbieger aus Espenhain*  
Eine in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung des LASuV angesprochene zusätzliche Aufnahme der Fläche der S 242 für die Querungshilfe und des Aufstellbereiches für die Linksabbieger in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nicht vorgenommen, da diese Bereiche dem Planfeststellungsverfahren „Neubau der A 72, Abschnitt 5.1 Borna bis Rötha“ unterliegen und dauerhaft durch das Land Sachsen erworben sind. Dies war auch der Grund für die an anderer Stelle geforderte und weiter oben berücksichtigte Geltungsbereichsverkleinerung. Die Querungshilfe und der Aufstellbereich für die Linksabbieger werden aber in einer Kreuzungsvereinbarung mit dem LASuV auf Kosten des Vorhabenträgers geplant und realisiert.

## 3 Grundlagen der Planung

### 3.1 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Espenhain ist ein Ortsteil der Stadt Rötha im Landkreis Leipzig. Der Ortsteil liegt etwa 5,5 km südöstlich der Stadt Rötha, 8 km nördlich vom Mittelzentrum Borna im Landkreis Leipzig und 20 km südlich von Leipzig. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortseingang Espenhains. Es besteht aus den Flurstücken 100/2, 103/2, 104/b, 104/2, 104/4, 104/14, 205/2, 205/3, 205/4, 205/6 (teilweise) und 206 der Gemarkung Espenhain. Es grenzt im Norden an eine Gleisanlage sowie im Süden und Südosten an die B 95 an. Das Plangebiet wird von der bestehenden Zufahrtsstraße zur Tankstelle „Am Bahnhof“ von Südost nach Nordwest durchzogen. Weitere Bau-, Gewerbe- oder Wohngebiete grenzen nicht direkt an das Plangebiet an.

### 3.1.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Areal ist relativ eben und oberirdisch komplett unbebaut. Für die Baumaßnahmen ist durch die Bauherren zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 im Rahmen des Bauantragsverfahrens durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

In Auswertung der geologischen Karten- und Archivunterlagen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie stehen unter einem Mutterboden bzw. einer wechselnd mächtigen, anthropogenen Auffüllung (bebaute / überbaute Geländeabschnitte) glazifluviale Sande und Kiese (Nachschüttbildungen – gfQE2n) an, die erfahrungsgemäß von älteren quartären Sedimenten unterlagert sein können. Unterlagernd sind mächtigere Lockergesteine des Tertiärs (Sande / Kiese, Schluffe / Tone und Braunkohle) zu erwarten. Den Festgesteinsuntergrund bauen i. e. L. Gesteine des Vendiums (u. a. Grauwacken) auf. In den rolligen Sedimenten des Quartärs / Tertiärs ist eine Grundwasserführung möglich. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten nicht auszuschließen.

### 3.1.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Die Flächen im Plangebiet gehörten zum ehemaligen Güterbahnhof Espenhain. Die dazugehörigen Gleisanlagen wurden bereits durch die Deutsche Bahn AG entfernt. Die ehemaligen Gebäude des Bahnhofes liegen außerhalb des Plangebietes im Nordwesten des Vorhabens. Sie werden durch das Planvorhaben nicht berührt und bleiben unverändert bestehen. Derzeit unterliegt das Vorhabengebiet keiner weiteren Nutzung. Die Fläche liegt brach und ist lediglich mit einigen Pioniergehölzen bewachsen.

### 3.1.3 Technische Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes existieren momentan ältere Telekommunikations- und Gasleitungen. Die notwendigen Versorgungsmedien für Elektrizität, Telekommunikation, Gas und Trinkwasser sind in der angrenzenden S 242 vorhanden.

Entsorgungsmedien für Regenwasser und Schmutzwasser liegen nicht an. Regenwasser soll daher auf der Fläche vollständig versickert und Schmutzwasser in einer neu zu errichtenden vollbiologischen Kläranlage behandelt werden.

### 3.1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Vorhabengebietes befinden sich vollständig in Eigentum des Vorhabenträgers, der Leo & Schwarz Immobiliengesellschaft mbH.

### 3.1.5 Altlasten

Über mögliche Altlasten liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnisse vor. Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind die Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastenverdachtsflächen unverzüglich gegenüber der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.1.6 Kampfmittelbelastungen

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Vorhabengebietes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

### 3.1.7 Archäologie

Oberirdische Baudenkmale sind nicht im Geltungsbereich vorhanden.

Der Vorhabensbereich liegt jedoch in unmittelbarer Nähe zu einem Kulturdenkmal (ehemaliger Bahnhof Espenhain). Bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsbereich eines Denkmals ist nach § 12 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Ein solcher Antrag wurde durch den Vorhabenträger mit Schreiben vom 10.11.2017 unabhängig vom Bebauungsplanverfahren gestellt und die denkmalschutzrechtliche Genehmigung mit Schreiben vom 18.12.2017 durch das Sachgebiet Denkmalschutz des Landratsamtes Landkreis Leipzig für die vorgesehenen Beräumungs- und Abbrucharbeiten erteilt.

Für das Vorhaben ergibt sich außerdem archäologische Relevanz. Die archäologische Relevanz des Vorhabensareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die

nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Siedlung und Gräberfeld bislang unbekannter Zeitstellung [D-18610-04]). Für Arbeiten unterhalb der Geländeoberfläche ist gemäß § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Das gilt auch, wenn eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist rechtzeitig bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig, Bauaufsichtsamt, SG Denkmalschutz, einzuholen.

Aus den Stellungnahmen des Landesamtes für Archäologie Sachsen sowie des Landratsamtes Landkreis Leipzig zur frühzeitigen Beteiligung geht hervor, dass vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie Sachsen archäologische Grabungen durchgeführt werden müssen, wodurch Bauverzögerungen nicht auszuschließen sind.

Der Termin für die Grabungen ist mit dem Landesamt für Archäologie Sachsen mindestens acht Wochen vor Beginn der Arbeiten abzusprechen. Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die ausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Ein entsprechender Hinweis an die Bauherren wird im Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.1.8 Vermessung- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend § 6 Abs. 2 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf seine Kosten deren Sicherung bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen. Ein entsprechender Hinweis an die Bauherren wird im Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.1.9 Ehemaliger Bergbau, Grundwasserwiederanstieg und nahegelegene Grundwassermessstellen

Die geplante Baumaßnahme befindet sich südlich des ehemaligen Braunkohletagebaus Espenhain und des Betriebsplanes Kohleverbindungsbahnen der LMBV mbH. Die Arbeiten für Beendigung der Bergaufsicht sind noch nicht abgeschlossen. Sollten im Rahmen des Vorhabens Spuren alten Bergbaus angetroffen bzw. mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß §5 Abs. 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staats-

ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen. Darauf hat das Sächsische Oberbergamt in seinem Schreiben zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Witznitz/Bockwitz und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Gemäß des aktuell gültigen hydrogeologischen Modells wird sich im Bereich des Plangebietes für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante einstellen. Schwebende Grundwasserhorizonte über oberflächennahen Stauern sind jedoch nicht auszuschließen. Ortskonkrete geologische und hydrogeologische Verhältnisse können ausschließlich über ein Baugrundgutachten bewertet werden. Der Sachverhalt des Grundwasserwiederanstieges, einschließlich Wasserchemismus, ist bei der Bauausführung zu beachten. Darauf hat die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) in ihrem Schreiben zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen.

Bedingt durch den Grundwasserwiederanstieg sowie durch die auch nach Einstellung stationärer Grundwasserverhältnisse klimatologisch bedingten Schwankungen des Grundwasserspiegels kann es zu geringen Veränderungen (Hebungen, Senkungen) der Tagesoberfläche kommen.

Die LMBV empfiehlt die Durchführung einer Baugrunduntersuchung und ein Einreichen der Ergebnisse und der geplanten Tragwerkkonstruktion zur Einsicht bei der LMBV mbH, Abteilung Bergschadensmanagement/Sperrbereiche (KF1). Im nordwestlichen Umfeld des Bauungsplangebietes befinden sich die Grundwassermessstellen GWM 5481 und 5482 der LMBV, welche vor Beschädigung zu schützen und zu erhalten sind.

Es ergeht ein Hinweis an die Bauherren.

### 3.1.10 An das Plangebiet angrenzende Bereiche

Aufgrund der Ortsrandlage wird nahezu das gesamte Plangebiet von Verkehrsflächen umrandet (Leipziger Straße, S 242, B 95, S-Bahnstrecke S 3 Leipzig – Geithain bzw. S 5 Leipzig – Altenburg/Zwickau).

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt derzeit über die Seitenstraße der B 95 /Leipziger Straße an der Einmündung Alte Bahnhofstraße und soll zukünftig über die nördlich des Plangebietes gelegene S 242 gesteuert werden. Mittelfristig wird weiterhin ein neu zu errichtender Arm einer dann vierarmigen Kreuzung von der bisherigen B 95 aus an den Süden des Vorhabengebietes anknüpfen.

Im Westen des Plangebietes befinden sich gegenwärtig die ungenutzten Flächen des ehemaligen Bahnhofes und dahinter die Tankstelle am Ortsausgang der Ortslage Espenhain in Richtung Ortsteil Rötha.

## 3.2 Planerische und rechtliche Grundlagen

### 3.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) heißt es: „Der Landesentwicklungsplan ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Im Landesentwicklungsplan sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt.“ (LEP Sachsen 2013, S.5)

Gemäß LEP 2013 liegt Espenhain als Ortsteil der Stadt Rötha im verdichteten ländlichen Raum Sachsens.

*„Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.“* (LEP Sachsen 2013, G 1.2.4)

Nach Aussage des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013, Karte 3, ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage in einer Bergbaufolgelandschaft als Raum mit besonderem Landesplanerischem 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)*

*Insbesondere „in den Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus, des ehemaligen Uranerzbergbaus, des sonstigen Erzbergbaus und des Steinkohlenbergbaus sollen ganzheitliche, regional beziehungsweise bei Bedarf länderübergreifend abgestimmte Entwicklungsstrategien erarbeitet und umgesetzt werden. Sanierungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass vielfältig nutzbare, attraktive, weitgehend nachsorgefreie und ökologisch funktionstüchtige Bergbaufolgelandschaften bei Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit entstehen und bergbaubedingte Nutzungseinschränkungen begrenzt werden. Diese Gebiete sind durch die Träger der Regionalplanung räumlich und sachlich zu konkretisieren.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z 2.1.3.2)*

Zur Siedlungsentwicklung steht im Landesentwicklungsplan: *„Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.“ (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Z 2.2.1.7)*

*„Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass*

- *das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,*
- *die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,*
- *Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,*
- *eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,*
- *die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie*
- *beim Stadt- beziehungsweise Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.“ (LEP Sachsen 2013, G 2.2.2.2)*

*„Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und Grundsatz G 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhan-*

*delseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.“ (LEP Sachsen 2013, Z 2.3.2.7)*

Zum Zeitpunkt des Vorentwurfes war neben der textlichen Festsetzung TF2 noch eine weitere textliche Festsetzung enthalten, wonach selbständige Nutzungseinheiten wie Bäcker, Fleischer, Lottoladen, Blumenladen, Friseur oder Sparkassen-/Bankfiliale bis zu einer für den Kunden erreichbaren Fläche von zusammen insgesamt 100 m<sup>2</sup> im Vorhabengebiet zusätzlich zulässig sein sollten. Diese Festsetzung wird nicht in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen sondern entfällt ersatzlos, um sicherzustellen, dass keine Wirkungen wie von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vom Standort ausgehen und dem Ziel Z 2.3.2.7 entsprochen wird.

In Bezug auf die Daseinsvorsorge weist der Landesentwicklungsplan folgende Ziele aus:

*„Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen des Freistaates zu sichern. Dazu sind öffentliche Einrichtungen für die örtliche Versorgung in allen Gemeinden und zentralörtliche Einrichtungen in Zentralen Orten entsprechend zentral-örtlicher Funktionszuweisung vorzuhalten. Außerhalb der Zentralen Orte können Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die nicht allein der örtlichen Versorgung dienen, ergänzend angesiedelt werden, soweit dies keine negativen Auswirkungen auf deren Tragfähigkeit in den Zentralen Orten hat.“ (LEP Sachsen 2013, Z 6.1.1)*

*„Im ländlichen Raum soll die Bereitstellung von Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge auch unter den Bedingungen begrenzter finanzieller Ressourcen gesichert werden. Dabei soll die Sicherung der Daseinsvorsorge einschließlich der technischen Infrastruktur durch bedarfsgerechte und flexible Lösungen erfolgen.“ (LEP Sachsen 2013, G 6.1.6)*

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die vorgenannten Ziele beachtet und die Grundsätze der Landesentwicklungsplanung berücksichtigt und umgesetzt.

### 3.2.2 Regionalplan Westsachsen 2008

In dem mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25.07.2008 in Kraft getretenen Regionalplan Westsachsen (RPWS) ist die Stadt Rötha als verdichteter Bereich im ländlichen Raum eingeordnet worden. Die damals noch selbständige Gemeinde Espenhain wurde als ländlicher Raum mit der besonderen Gemeindefunktion Gewerbe ausgewiesen.

Für die besondere Gemeindefunktion sind über 400 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze je 1.000 Einwohner und ein hoher Besatz mit verarbeitendem Gewerbe vorzuweisen.

Espenhain zählt außerdem laut Regionalplan Westsachsen zu den Räumen mit besonderem landesplanerischen Handlungsbedarf (vgl. dazu auch LEP Sachsen 2013).

Beide Kommunen wurden dem grundzentralen Verflechtungsbereich Böhlen-Zwenkau zugezählt.

Im Leitbild des Regionalplan Westsachsens (RPWS) wird darauf eingegangen, dass für die Stabilisierung des ländlichen Raums die Gewährleistung allgemeiner Zugangsmöglichkeiten zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge [...] eine Kernaufgabe bleibt. Dafür ist neben der Funktionssicherung von Grundzentren vor allem in dünn besiedelten Räumen auch die Etablierung flexibler und mobiler Formen der Daseinsvorsorge unter Einbeziehung privater Anbieter erforderlich.

*„In der Planungsregion Westsachsen sind unter den Bedingungen des demografischen Wandels in allen Teilräumen ausgewogene wirtschaftliche, soziale, kulturelle und ökologische Verhältnisse anzustreben und damit für alle Bewohner die Voraussetzungen für gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen.“ (RPWS 2008, G 2.1.2)*

*„Der Raum Borna-Markkleeberg-Markranstädt soll zu einem attraktiven und zukunftsweisen Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsraum mit unverwechselbaren Kulturlandschaften umgestaltet und erschlossen werden. Dazu sollen insbesondere [...] – an den Altstandorten Espenhain und Thierbach günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe geschaffen [...] werden.“ (RPWS 2008, G 2.1.8)*

*„In den Gemeinden ohne zentralörtliche Festlegung sollen vorhandene zentrale Funktionen im sozialen und kulturellen Bereich gesichert werden, sofern dadurch die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigt wird.“ (RPWS 2008, Z 2.4.1)*

In der Begründung der Zielstellung wird konkret darauf eingegangen, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung, Sportplätze, Sozialeinrichtungen, Geschäfte, Gasthäuser u. a.) in allen Gemeinden der Region zur Deckung des örtlichen Bedarfs unter Beachtung ihrer Bevölkerungsentwicklung, ihrer Funktion und ihrer Lage im Raum gewährleisten sollen.

*„Die Städte und Gemeinden Böhlen, Borna, Delitzsch, Deutzen, Espenhain, [...] als „Entwicklungsschwerpunkte Bergbaufolgelandschaft“ im Raum mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf „Bergbaufolgelandschaften Braunkohlenbergbau“ sind im Zuge von Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile, zur nachträglichen Wiedernutzbarmachung und zur Förderung der regionalen Entwicklung besonders zu unterstützen.“ (RPWS 2008, Z 3.3.5)*

*„Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.“ (RPWS 2008, Z 5.1.7)*

*„Die Gemeinden sollen vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete*

*te auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln.“ (RPWS 2008, Z 6.1.3)*

*„Die Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Gewerbe“ Espenhain ist bei der Revitalisierung des Altindustriestandorts Espenhain zu unterstützen.“ (RPWS 2008, Z 6.1.7)*

*„Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs soll in allen Teilräumen der Region verbrauchernah gesichert werden. Dazu sollen auch neue, am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle umgesetzt werden.“ (RPWS 2008, Z 6.2.1)*

*„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandels-einrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente soll in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Mittel- und Oberzentren erfolgen. ...“ (RPWS 2008, Z 6.2.4)*

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die vorgenannten Ziele beachtet und die Grundsätze der Regionalplanung berücksichtigt und umgesetzt.

### 3.2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Rötha

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde der Stadt Rötha und der Gemeinde Espenhain in der Bekanntmachung vom 18.08.2006 ist ein Großteil des Plangebietes als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesen. Die Bahnhofstraße stellt eine „Straßenverkehrsfläche“ dar und im Norden entlang der Gleisanlage gehört ein Teil des Plangebietes zu einer „Grünfläche“. Die Bahnhofstraße bleibt als Verkehrsfläche erhalten. Auch die Grünfläche an dieser Stelle wird nicht durch das Vorhaben für Bebauung vorgesehen.

Mit der Ausweisung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ gibt es eine inhaltliche Abweichung zwischen den Darstellungen des FNP und den zukünftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes. Um diese Abweichung zu begründen, sind die stadt-räumlichen Entwicklungen der vergangenen Jahre und die zukünftige Zielstellung für den B-Plan zu berücksichtigen. Die ehemaligen Gleisanlagen wurden nach Nutzungsaufgabe zurückgebaut. Das Areal liegt mittlerweile in einem Umfeld, das durch vielfältige Nutzungen wie Gewerbe (Tankstelle), Wohnen und schulischer Infrastruktur geprägt ist. Vor diesem Hintergrund muss die Entwicklungsrichtung für diesen Stadtraum betrachtet werden. Für das Plangebiet existiert ein konkretes Vorhaben zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Da die Flächen größer als 0,5 ha sind, sind sie auch im großmaßstäblicheren Flächennutzungsplan darzustellen. Dies geschieht bei der durch die Stadt Rötha zu erarbeitenden Änderung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan entwickelt sich daher gegenwärtig noch nicht aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan. Die Stadt Rötha beabsichtigt im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes für das seit dem Zusammenschluss mit der vormalig selbständigen Gemeinde Espenhain vergrößerte Stadtgebiet Rötha den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet fortzuschreiben und auch im Bereich des alten Bahnhofes zu ändern. Aus diesem Grund wird der vorliegende Bebauungsplan nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens noch durch die Genehmigungsbehörde (Landratsamt Landkreis Leipzig) genehmigt, bevor er in Kraft tritt.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

## 3.3 Planungskonzept

### 3.3.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die vorhandene Dorfstruktur ergänzt werden. Der Geltungsbereich liegt am Rande des Ortsteils Espenhain, an der jetzigen Bundesstraße 95 und der Staatsstraße 242.

Gegenwärtig wird die Fläche, auf welcher bereits die alten Gleisanlagen entfernt wurden, nicht mehr genutzt. Der Vorhabenträger beabsichtigt, hier einen Nahversorgungsmarkt zu errichten. So existieren bereits architektonische Entwürfe für das Gebäude sowie die dazugehörigen Parkplatzflächen, die sich auf dem vorhandenen Grundstückszuschnitt günstig realisieren lassen. Das Konzept zeigt die folgende Abbildung.

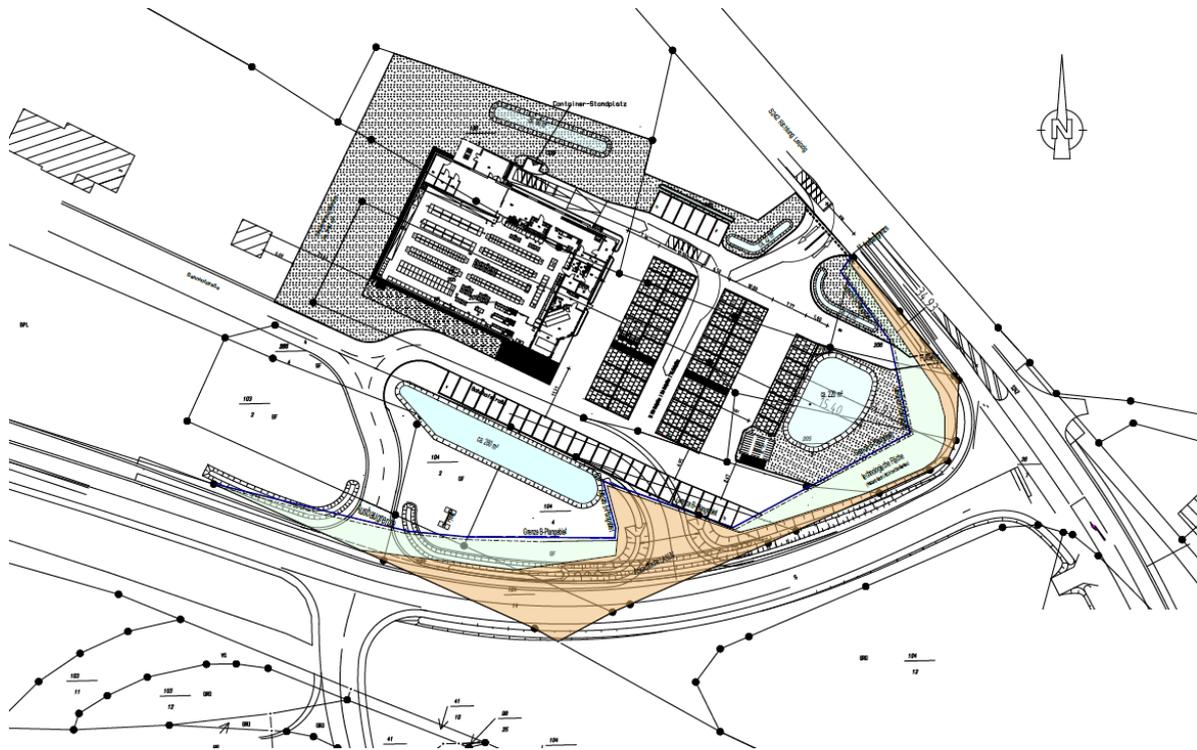


Abb. 3: Lageplan des geplanten Nahversorgungsmarktes (Quelle: Leo & Schwarz Immobiliengesellschaft mbH)

Der Plan des Vorhabenträgers sieht die Errichtung eines eingeschossigen Nahversorgungsmarktes mit nutzbarer Geschossfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> vor. Die Verkaufsfläche des Nahversorgers darf dabei maximal 800 m<sup>2</sup> betragen. Die Differenz von 400 m<sup>2</sup> sind Lager- oder Büroflächen, die vom Kunden nicht betreten werden können. Dies wird durch eine textliche Festsetzung bauplanungsrechtlich gesichert. Ebenso ist dies Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Weitere selbständige Nutzungseinheiten wie Bäcker, Fleischer, Lottoladen, Blumenladen oder eingehauster Sparkassen-/Bankautomat sind zulässig, werden jedoch auf die Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 m<sup>2</sup> mit angerechnet. Die entsprechend für diese Nutzung in Anspruch genommenen Flächen stehen dann dem Nahversorger nicht mehr zur Verfügung (800 m<sup>2</sup> – x m<sup>2</sup>).

Der Markt wird durch Stellplätze für Pkw und Fahrräder sowie Einkaufswagen ergänzt. Seitlich am Gebäude befindet sich ein Anlieferbereich für Lkw und die Abfallbehälter.

### 3.3.2 Verkehrskonzept

#### Zufahrt

Entlang der B 95 befindet sich das Plangebiet innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD) Espenhain, entlang der S 242 befindet sich das Plangebiet außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die verkehrstechnische Erschließung des Nahversorgers erfolgt zukünftig über eine Zufahrt von der nördlich an das Plangebiet anliegenden S 242. Diese wird neu realisiert. Die derzeit vorhandene Zufahrtmöglichkeit über die Bahnhofstraße zum Ast der B 95 soll geschlossen werden (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt). Bezüglich der S 242 werden die anbaurechtlichen Belange des § 24 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) berührt. Der Nahversorgungsmarkt und die Parkflächen unterliegen dem Bauverbot des § 24 Abs. 1 Nr. 2 SächsStrG. Der Abs. 1 des § 24 gilt nicht, wenn der Bebauungsplan unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist (§ 24 Abs. 8 SächsStrG). Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) ist sowohl bei den separaten Erschließungsplanungen als auch als Träger öffentlicher Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vollumfänglich beteiligt. Zwischen Vorhabenträger und LASuV wird bis zum Satzungsbeschluss eine Planungsvereinbarung über die Anbindungen an die S 242 und B 95 vereinbart werden.

Im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde der LASuV Niederlassung Leipzig seitens der Bauherren das vom Marktbetreiber geschätzte tägliche Verkehrsaufkommen zur Verfügung gestellt. Nach RAST 2006 ist demnach im Zuge der anbaufreien S 242 ein Aufstellbereich für Linksabbieger für die Zufahrt zum Parkplatz erforderlich. Für eine sichere fußläufige Anbindung des Marktes ist eine Querungshilfe vorgesehen. Die Straßenentwässerung der S 242 wird durch die geplante Zufahrt nicht beeinträchtigt. Die notwendigen baulichen Änderungen im Zuge der S 242 für den notwendigen Aufstellbereich und die Querungshilfe wurde aus einer Entwurfsplanung nach den Richtlinien für die einheitliche Gestaltung von Entwurfsunterlagen im Straßenbau - RE - ermittelt. Diese beachtet auch den planfestgestellten Knotenpunkt KP 16.2 (B 95/ S 242) des Straßenbauvorhabens - A 72, Abschnitt 5.1 und weist die freizuhaltenden Sichtdreiecke nach (vgl. Anlage). Des Weiteren ist die Zufahrtsbreite auf eine Ein- und eine Ausfahrt gegenüber dem Vorentwurf reduziert worden.

Eine in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung angesprochene zusätzliche Aufnahme der Fläche der S 242 für die Querungshilfe und des Aufstellbereiches für die Linksabbieger in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nicht vorgenommen, da diese Bereiche dem Planfeststellungsverfahren „Neubau der A 72, Abschnitt 5.1 Borna bis Rötha“ unterliegen und dauerhaft durch das Land Sachsen erworben sind. Dies war auch der Grund für die an anderer Stelle geforderte und weiter oben berücksichtigte Geltungsbereichsverkleinerung. Die Querungshilfe und der Aufstellbereich für die Linksabbieger werden aber auf Kosten des Vorhabenträgers geplant und realisiert. Auch die Mehrkosten der Unterhaltung für die S 242 werden entsprechend § 16 SächsStrG vom Vorhabenträger getragen. Über den Bau und die Unterhaltung der Zufahrt wird eine Kreuzungsvereinbarung mit der LASuV Niederlassung Leipzig bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Die Entwurfsplanung wird Bestandteil dieser Kreuzungsvereinbarung.

Die Neuanbindung an die S 242 wird in der parallel zum B-Plan verlaufenden Erschließungsplanung neben dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Leipzig auch mit der

Polizeidirektion Leipzig, dem Amt für Straßenbau und der unteren Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt abgestimmt. Die nach Fertigstellung der Anbindung erforderlichen Verkehrszeichen und Markierungen sind unter Vorlage von Markierungs- und Beschilderungsplänen durch die untere Straßenverkehrsbehörde anzuordnen. Die vorher erforderliche förmliche Anhörung führt dieser ebenfalls durch.

#### *Stellplätze*

Über die Zufahrt von der S 242 wird der Liefer- und Kundenverkehr zum Nahversorgungsmarkt abgewickelt. Die Zufahrt mündet in einen Parkplatz mit ca. 80 Stellplätzen für Pkw. Die Stellflächen sind umfahrbar (keine Sackgassen), was den Stellplatzsuchverkehr erleichtert. Seitlich des Nahversorgers befindet sich die für Lkw ausgebaute Warenanlieferung.

Auf dem Parkplatz befinden sich weiterhin Stellflächen für Fahrräder, Container und Einkaufswagen.

Der Parkplatz bindet innerhalb des Vorhabengebietes an die bestehende Bahnhofstraße an.

#### *Rückfahrt von der Tankstelle über die das Vorhabengebiet querende Bahnhofstraße*

Die bestehende Bahnhofstraße wird gegenwärtig vor allem zur Rückfahrt von der im Westen des Vorhabengebietes gelegenen Tankstelle in Richtung Espenhain genutzt.

Auch wenn bereits ein Knotenpunkt zwischen Leipziger Straße und der durch das Plangebiet verlaufenden Bahnhofstraße existiert, soll dieser für die Erschließung aufgrund der Nähe zum weiteren Knotenpunkt der Leipziger Straße mit der B 95 bzw. der S 242 zukünftig nicht mehr genutzt werden (Unfallgefahr aufgrund Rückstauproblematik). Diese Straßenanbindung wird daher rückgebaut. Nach Fertigstellung der Zufahrt zur S 242 ist diese Straßenanbindung bis zu deren Rückbau durch geeignete Absperrungen zu schließen.

Die Rückfahrt von der Tankstelle im Westen des Vorhabengebietes in Richtung Espenhain erfolgt zukünftig daher über die Bahnhofstraße und eine südlich des Vorhabengebietes neu zu errichtende vierarmige Kreuzung der B 95. Im Zuge der Straßenbauplanungen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr ist ein entsprechender Ausbau vorgesehen.

Der Umbau der gegenwärtigen B 95 berührt auch ein Teilstück der Leipziger Straße, die entgegen dem jetzigen Verlauf auf dem Flurstück 36/7 einen größeren Radius erhält und zukünftig auch auf Teilen der Flurstücke 104/4 und 104/14 verlaufen wird. Erfolgt die Umgestaltung der jetzigen B 95 voraussichtlich erst nach der Fertigstellung der neuen Bundesautobahn A 72 und der Umwidmung der B 95 in eine Kreisstraße.

Aus diesem Grund werden innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die für die neue Anbindung an den vierarmigen Knoten und die neue Linienführung der Leipziger Straße benötigten Flächen bereits als Verkehrsflächen planerisch gesichert.

Eine entsprechende Vorabstimmung wurde mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr geführt. Der mit dem Bebauungsplan vorgesehene Umbau der Einmündung B 95 / Bahnhof-

straße kann erst mit bzw. nach dem Umbau bzw. Teil-Rückbau der B 95 durchgeführt werden.

Der prinzipielle Nachweis der Verkehrssicherheit und der ausreichenden verkehrlichen Leistungsfähigkeit des neuen vierarmigen Knotenpunktes B 95 / Hainer Straße / Bahnhofstraße wurde durch die beiliegende Verkehrstechnische Untersuchung der Verkehrs-System Consult Halle GmbH im Rahmen des Bebauungsplanes erbracht. Die Baudurchführung der Baumaßnahme Bahnhofstraße wird mit den Baumaßnahmen des LASuV koordiniert.

Für die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Änderung der Einmündung der Bahnhofstraße ist die Beantragung einer Planänderung aufgrund des § 76 Abs. 2 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) durch das LASuV erforderlich, wenn diese gemeinsam mit dem Umbau der B 95 erfolgen soll. Voraussetzung ist der Abschluss einer Planungsvereinbarung zwischen LASuV und Vorhabenträger des Bebauungsplanes. Die Planungsvereinbarung wird bis zum Satzungsbeschluss zwischen Vorhabenträger und LASuV vereinbart werden. Das LASuV wird dann einen entsprechenden Änderungsantrag stellen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird erst nach erfolgter Änderung des festgestellten Planes als Satzung beschlossen werden.

Da die Baumaßnahmen an der B 95 vermutlich erst nach Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes abgeschlossen sein werden, wird eine zeitlich befristete Durchfahrt von der Bahnhofstraße zur S 242 über die Verkehrs- und Parkplatzflächen des Nahversorgers zugelassen. Die zeitliche Befristung erfolgt über eine textliche Festsetzung im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Somit wird zu jedem Zeitpunkt der Planungs- und der Realisierungsphase die Rückfahrt von der Tankstelle im Westen des Plangebietes für Pkw in Richtung Espenhain möglich sein, sofern das Umleitungskonzept des LASuV dies so vorsieht.

### 3.3.3 Erschließung durch Ver- und Entsorgungsmedien/- einrichtungen, Löschwasserbereitstellung

Hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung kann das Plangebiet mit Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Telekommunikationsnetzen erschlossen werden. Für die vorgesehene Planaufstellung ist die bestehende Ver- und Entsorgung teilweise neu zu organisieren. Dazu werden nach Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen die entsprechenden Medien mit Anschlüssen in die Verkehrsflächen des Plangebietes verlegt.

Bei der Erschließungsplanung müssen die Hinweise in den Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen hinsichtlich

- der Trassenanordnung und deren Schutzstreifen im öffentlichen Verkehrsraum,
- der Mindestabstände zu vorgesehenen Gehölzanpflanzungen,

- des Bestandsschutzes vorhandener elektroenergetischer und wasserwirtschaftlicher Anlagen und deren daraus resultierenden Nichtüberbaukeit und eingeschränkten Bepflanzbarkeit,
- der ständigen Zugänglichkeit der Leitungen und Armaturen für deren Betrieb und Wartung, ggf. auch durch Schachtungen,
- des Bestandsschutz vorhandener Anlagen

beachtet werden.

#### *Trink- und Löschwasser*

Nach Vorabstimmung mit dem zuständigen Versorgungsverband sind Trinkwasserleitungen entlang der S 242 vorhanden, an welche die geplanten Flächen angeschlossen werden können.

Für das Vorhaben, welches mit einem eingeschossigen Gebäude bebaut werden soll, ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden im Grundschutz erforderlich. Nach Angabe des Zweckverbandes Bornaer Land befindet sich in der Leipziger Straße 3 ein Unterflurhydrant, welcher nach Ausflussmessung eine Löschwassermenge von 84,8 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden zur Verfügung stellen kann und im 300-m-Bereich liegt. Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist damit gesichert.

#### *Schmutzwasser*

Entsorgungsmedien für Schmutzwasser liegen nicht an. Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über eine vollbiologische Kleinkläranlage mit Versickerung auf dem Grundstück erfolgen, solange keine zentrale Entsorgung durch einen Entsorgungsträger anliegt.

Die Dimensionierung und die weiteren Planungsdetails werden in der Erschließungsplanung weiter mit dem AZV „Espenhain“ und den weiteren Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Sollte zukünftig der zuständige Abwasserzweckverband eine Anschlussmöglichkeit an eine zentrale Entsorgungsleitung schaffen, kann die Entsorgung des Schmutzwassers auch über diese zentrale Entsorgung erfolgen.

Zur vorgesehenen dezentralen Entsorgung über eine vollbiologische Kleinkläranlage mit anschließender Versickerung ist das Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde im Landkreis Leipzig herzustellen und die einzuhaltenden Randbedingungen hinsichtlich der erforderlichen wasserrechtlichen Entscheidungen zu definieren. Der Vorhabenträger übernimmt dafür die Kosten. Darauf hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Abwasserzweckverband „Espenhain“ hingewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zwischen Vorhabenträger und Unterer Wasserbehörde eine entsprechende Abstimmung mit Inaussichtstellung des Einverständnisses zu einer Versickerung.

#### *Regenwasser*

Entsorgungsmedien für Regenwasser liegen nicht an. Regenwasser soll daher auf der Fläche vollständig versickert oder verdunstet werden, solange keine zentrale Entsorgung durch einen Entsorgungsträger anliegt. Entsprechende Mulden werden vorgesehen.

Sollte zukünftig der zuständige Abwasserzweckverband eine Anschlussmöglichkeit an eine zentrale Entsorgungsleitung schaffen, kann die Entsorgung des Niederschlagswassers auch über diese zentrale Entsorgung erfolgen.

Zur vorgesehenen dezentralen Entsorgung über Versickerung ist das Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde im Landkreis Leipzig herzustellen und die einzuhaltenden Randbedingungen hinsichtlich der erforderlichen wasserrechtlichen Entscheidungen zu definieren. Der Vorhabenträger übernimmt dafür die Kosten. Darauf hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Abwasserzweckverband „Espenhain“ hingewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zwischen Vorhabenträger und Unterer Wasserbehörde eine entsprechende Abstimmung mit Inaussichtstellung des Einverständnisses zu einer Versickerung. Der Versickerungsnachweis wurde erbracht und durch den Vorhabenträger der Unteren Wasserbehörde übermittelt. Eine vollständige Prüfung wurde insbesondere hinsichtlich der Flächenangaben und der Berechnungen durch die UWB noch nicht vorgenommen. Es kann jedoch grundsätzlich durch die UWB bestätigt werden, dass bei den am Standort gegebenen Bodenverhältnissen eine fachgerechte Versickerung der Niederschlagswässer erfolgen kann. Die Erteilung der beantragten wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG für die Gewässerbenutzung (Versickerung in das Grundwasser) wird in Aussicht gestellt. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung und Prüfung bleiben Anpassungen bzw. Forderungen durch Nebenbestimmungen vorbehalten.

#### *Telekommunikations-, Elektro- und Wärmeenergieversorgung*

In den in der Nähe zum Vorhabengebiet befindlichen Gewerbe- und Wohngebieten ist eine Telekommunikations-, Elektro- und Wärmeenergieversorgung gegeben.

Die Erschließung des Plangebiets ist damit gesichert. Von dem vorhandenen angrenzenden Netz aus erfolgt die weitere, interne Erschließung des Plangebietes. Bei einer neuen Bebauung des Plangebietes ist die Neuplanung der inneren Erschließung erforderlich.

Die künftige Telekommunikations-, Elektro- und Wärmeenergieversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung mit den in der Region vorhandenen Medienträgern abgestimmt. Grundsätzlich sind alle herkömmlichen und erneuerbaren Energieträger mit Ausnahme der Windenergie zulässig.

Die Nutzung erneuerbarer Energieträger zur Versorgung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich kommt den Zielen des Klimaschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB entgegen. Daher wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. Auch aus wirtschaftlichen Gründen bietet es sich für Bauherren an, Maßnahmen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie zu ergreifen. Es erfolgt ein Hinweis auf dem Bebauungsplan für zukünftige Bauherren.

Im Bebauungsplangebiet soll die Leitungsführung innerhalb der Erschließungsstraßen und der Wege erfolgen. Für entsprechend technisch notwendige Anlagen können Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden.

Die detaillierten Erschließungen werden im Zuge der unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu erarbeiteten Erschließungsplanungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern und Genehmigungsbehörden abgestimmt. Sollte die Umsetzung der vorhandenen Trafostation nötig werden, die mit ihren Anlagen und Leitungen im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit gesichert ist (worauf die MITNETZ Strom im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hingewiesen hat), werden die Kosten durch den Vorhabenträger übernommen.

### 3.3.4 Abfallentsorgung

Gemäß § 6 der Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Leipzig (AWS) sind Eigentümer von Grundstücken im Landkreis, auf denen Abfälle aus privaten Haushalten und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen. Insofern, auch in Verbindung mit § 17 KrWG, eine Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung entsteht, besteht ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der vorzuhaltenden Abfallbehälter. Die Entsorgung erfolgt mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeuge) auf öffentlichen Straßen und Wegen.

Im Zusammenhang damit sind die Anschluss-/Überlassungspflichtigen grundsätzlich auch verpflichtet, nach § 14 AWS Abfallbehälter anzufordern und vorzuhalten. In diesem Rahmen sind sie zur Benutzung der Abfallentsorgung berechtigt. Gemäß § 13 AWS werden dazu Abfallbehälter durch den Landkreis gestellt, unterhalten und gekennzeichnet. Die Bereitstellung erfolgt auf Antrag des Überlassungspflichtigen. Gemäß § 15 AWS sind der Standplatz und der Transportweg für Abfallbehälter vom Anschluss-/Überlassungspflichtigen auf seinem Grundstück herzustellen.

Bei der Stellung eines Bauantrages sind die genannten Anforderungen durch den Bauherren zu berücksichtigen. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen inneren Erschließungswege sind daher für eine Befahrung mit dem dreiachsigen Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug ausgelegt. Auf dem Parkplatz des Nahversorgers sind Stellflächen für Müllcontainer an der für Lkw-Anfahrt geeigneten Laderampe vorgesehen. Alternativ kann ein Stellplatz für Müllcontainer auf der befestigten Fläche westlich des Nahversorgers neben der neuen Trasse der Bahnhofstraße angeordnet werden.

### 3.3.5 Anbindung an den ÖPNV

Die ÖPNV-Anbindung Espenhains erfolgt gegenwärtig ausschließlich über Busverkehr. Der westlich des Vorhabengebietes gelegene alte Bahnhof ist nicht mehr an den Personenverkehr der S-Bahnen angebunden.

In Espenhain verkehren gegenwärtig die Buslinien

- 101 Borna - Espenhain - Rötha - Böhlen – Zwenkau
- 141 Borna - Espenhain - Störmthal - Wachau – Probstheida
- 144 Kitzscher – Thierbach - Espenhain - Rötha - Böhlen (- Lippendorf) – Zwenkau
- 276 Borna - Kitzscher - Mölbis – Espenhain

Die Linie 276 verkehrt nur an Schultagen einmal morgens (Haltepunkt Espenhain Schule).

Die Linien 101, 141 und 144 verkehren wochentags jeweils alle ein bis zwei Stunden und steuern die Haltepunkte Espenhain Industriegebiet und Espenhain Fußgängertunnel an.

Der Haltepunkt Espenhain Fußgängertunnel befindet sich etwa 500 m vom Vorhabengebiet entfernt. Der Haltepunkt Espenhain Industriegebiet befindet sich noch weiter im Osten Espenhains.

Der Haltepunkt Espenhain Schule befindet sich etwa 250 m vom Vorhabengebiet entfernt, wird aber von der Linie 101 nur ein- bis dreimal und von der Linie 141 nur drei- bis fünfmal am Tag angesteuert. Die Linie 144 steuert den Haltepunkt Espenhain Schule nicht an.

In der frühzeitigen Beteiligung wurde vom Landratsamt Landkreis Leipzig darauf hingewiesen, dass überdacht werden sollte, ob und wie das Vorhabengebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sein soll.

Die Stadt Rötha steht einer Bushaltestelle am Plangebiet positiv gegenüber. Die Festlegung einer geänderten Taktung der vorhandenen Buslinien wie auch die Festlegung neuer Haltepunkte obliegt jedoch nicht dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren. Jedoch wurde aufgrund der gegebenen Anregung in die textliche Festsetzung TF2 zur Art der baulichen Nutzung aufgenommen, dass Anlagen für ÖPNV-Haltepunkte zulässig sind. Somit steht vor dem Hintergrund der sich konkret abzeichnenden verkehrstechnischen Änderungen an der jetzigen B 95 und der S 242 den in diesem Zusammenhang zu erwartenden Anpassungen im Liniennetz der Betriebe bauleitplanerisch nichts entgegen. Das Vorhabengebiet grenzt direkt an die Straßen an. Die Straßenflächen selbst sind durch das bestehende Planfeststellungsverfahren einem Zugriff durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren jedoch entzogen. Davon unbenommen, können jedoch Haltepunkte durch die ÖPNV-Unternehmen in Absprache mit der Kommune geplant werden.

Die Verbindung zwischen der B 95 und der S 242 wird durch das Planvorhaben nicht behindert. Dies sicherzustellen, hatte die Thüsa Personenverkehrsgesellschaft mbH in der frühzeitigen Beteiligung vorsorglich hingewiesen.

### 3.3.6 Grünordnerisches Konzept

Die nichtüberbauten Flächen werden begrünt. Es werden weiterhin Mulden für Versickerung und Verdunstung des Regenwassers errichtet.

Eine ausführliche Beschreibung des grünordnerischen Konzeptes erfolgt im Grünordnungsplan bzw. im Umweltbericht. Der Umweltbericht mit dem Grünordnungsplan werden in separaten Dokumenten behandelt.

## 4 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Es ist neben der Umweltprüfung mit Beschreibung des Umweltzustands und der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange auch die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchzuführen. Der Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan werden in separaten Dokumenten behandelt.

## 5 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

### 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

ZF1: [Grenze des räumlichen Geltungsbereiches](#)

Begründung:

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung durch eine geschlossene Linie entsprechend Planzeichenverordnung zeichnerisch festgesetzt.

Der Geltungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 100/2, 103/2, 103/13 (teilweise), 104/b (teilweise), 104/2 (teilweise), 104/4 (teilweise), 104/14 (teilweise), 205/2, 205/3 (teilweise), 205/4 (teilweise), 205/6 (teilweise) und 206 (teilweise) der Gemarkung Espenhain.

Er wird im Süden begrenzt durch Teile der Flurstücke 103/13, 104/14, 104/2 und 104/4 sowie westlich durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 100/4, 103/13 sowie Teile des Flurstückes 205/6. Im weiteren nordöstlichen Verlauf wird der Geltungsbereich durch die Grenzen der Flurstücke 36/7 (S 242, Leipziger Straße) sowie Teile des Flurstückes 206 und im Norden durch die südlichen Grenzen des Flurstückes 100/4 sowie Teile des Flurstückes 104/b begrenzt.

## 5.2 Bindung von Vorhaben an den Durchführungsvertrag

Textliche Festsetzung (TF):

TF1 Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

[§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB]

Begründung:

Der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sicherzustellen. Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist durch diese Regelung ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben hergestellt.

Die Art der zulässigen Nutzung wird zum einen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über diese Festsetzung verankert und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines gemeinsam mit dem Vorhabenträger festgelegten Zeitraums umgesetzt wird.

Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können hingegen ohne Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens auch geändert werden, sodass der großzügigere Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans flexibel durch präzisierende Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt wird.

Mit der Festsetzung wird des weiteren § 12 Abs. 3a BauGB entsprochen, der eine entsprechende Festsetzung verlangt, wenn in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den

Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird. Durch die Festsetzung einer Vorhabenfläche Nahversorgungsmarkt ist dies im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegeben.

## 5.3 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen ein Vorhaben festgesetzt werden. Hiervon wurde vorliegend wie folgt Gebrauch gemacht:

Textliche Festsetzung (TF):

TF2 Das im Vorhabengebiet ausgewiesene Baugebiet wird als Baugebiet für einen Nahversorgungsmarkt festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen des Einzelhandels für Dinge des täglichen Bedarfes (Lebens- und Genussmittelanteil > 90 %) mit einer Verkaufsfläche bis maximal 800 m<sup>2</sup> sowie den zugehörigen Nebenanlagen (insbesondere Grundstückszufahrten, Gehwege, Stellplätze für Kfz, Stellplätze für Fahrräder, Stellplätze für Einkaufswagen, Feuerwehraufstellflächen, Mülltonnenabstellplätze, Anlagen der Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Abwasser, Energie und Telekommunikation, Anlagen für ÖPNV-Haltepunkte, Anlieferampen).

Die Verkaufsfläche ist wie folgt definiert:

Die Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzung ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf oder die Kunden einsehen, aber aus hygienischen Gründen nicht betreten dürfen. Sie umschließt sämtliche dem Verkauf dienenden überbauten und nicht überbauten Flächen einschließlich der Gänge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster sowie Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen.

Keine Verkaufsflächen sind Büro-, Pfandlagerflächen sowie solche Flächen, die nicht dauerhaft oder saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden.

Begründung:

Mit den Festsetzungen wird das im Kapitel „Städtebauliches Konzept“ beschriebene Vorhaben umgesetzt und gesichert, dass lediglich ein Nahversorger mit bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden kann. Die Verkaufsfläche wird genau definiert, um Vorhabenträger, Betreiber und Genehmigungsbehörden Planungssicherheit zu geben.

Ggf. dem Einzelhandel affine Nutzungen von selbständigen Kleinbetrieben wie bspw. Bäcker, Fleischer, Lottoladen, Blumenladen, Friseur oder Sparkassen-/Bankfiliale sind in dem Nahversorger mit zulässig, werden allerdings mit auf die maximal zulässige Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> angerechnet.

Zum Zeitpunkt des Vorentwurfes war neben der textlichen Festsetzung TF2 noch eine weitere textliche Festsetzung enthalten, wonach selbständige Nutzungseinheiten wie Bäcker, Fleischer, Lottoladen, Blumenladen, Friseur oder Sparkassen-/Bankfiliale bis zu einer für den Kunden erreichbaren Fläche von zusammen insgesamt 100 m<sup>2</sup> im Vorhabengebiet zusätzlich zulässig sein sollten. Diese Festsetzung wird nicht in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen sondern entfällt ersatzlos, um sicherzustellen, dass keine Wirkungen wie von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vom Standort ausgehen und dem Ziel des Landesentwicklungsplanes Z 2.3.2.7 entsprochen wird.

In der Baunutzungsverordnung § 11 Abs. 3 BauNVO wird geregelt, ab wann ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzustufen ist. Danach ist ein Einzelhandelsbetrieb großflächig, wenn er eine Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. In einem Urteil vom 24. November 2005 des Bundesverwaltungsgerichtes wurde ausgeführt, dass Einzelhandelsbetriebe erst dann großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten.

Durch die konkreten Festsetzungen werden unzulässige und nicht gewollte Entwicklungen zu Lasten benachbarter Kommunen verhindert. Gleichzeitig wird die notwendige Nahversorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs für die Bewohner in Espenhain abgesichert.

## 5.4 Maß der baulichen Nutzung

### 5.4.1 Maximal überbaubare Grundfläche

Textliche Festsetzung (TF):

TF3.1 Die mit baulichen Anlagen bzw. Gebäuden maximal überbaubare Grundfläche wird für das Vorhabengebiet Nahversorgungsmarkt mit 6.400 m<sup>2</sup> als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung wird gesichert, dass eine Bebauung des Vorhabengrundstückes nicht über die mit dem geplanten Vorhaben zusammenhängende Flächengröße hinaus erfolgen kann und die Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingehalten werden.

### 5.4.2 Maximal zulässige Geschossfläche

Textliche Festsetzung (TF):

TF3.2 Die maximal zulässige Größe der Geschossfläche wird für das Vorhabengebiet Nahversorgungsmarkt mit insgesamt 1.200 qm als Höchstmaß festgesetzt.

**Begründung:**

Durch die Festsetzung wird gesichert, dass eine Bebauung des Vorhabengrundstückes nicht über die mit dem geplanten Vorhaben zusammenhängende Geschossflächengröße hinaus erfolgen kann und es zu einer städtebaulich an dieser Stelle nicht erwünschten darüber hinausgehenden Verdichtung kommt.

### 5.4.3 Zahl der Vollgeschosse

**Textliche Festsetzung (TF):**

**TF3.3** Für das Vorhabengebiet Nahversorgungsmarkt wird die Zahl der Vollgeschosse mit eins als Mindest- und als Höchstmaß festgesetzt.

**Begründung:**

Durch die textliche Festsetzung zur Geschossigkeit wird sichergestellt, dass die mit dem geplanten Vorhaben beabsichtigte Zahl von einem Vollgeschoss mit der Neubebauung geschaffen wird. In Verbindung mit den Festsetzungen zu Gebäudehöhen ist sichergestellt, dass ein harmonisches Straßenbild am Ortsrand geschaffen wird.

Gemäß Sächsischer Bauordnung sind alle Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, Vollgeschosse. Für die Ermittlung der maßgeblichen Grundfläche kommt es nicht auf das darunter liegende Geschoss an, sondern auf die von der Deckenfläche überdeckte Fläche.

### 5.4.4 Höhe baulicher Anlagen

**Zeichnerische Festsetzung (ZF):**

**ZF2** Höhenbezugspunkt (mittlere Deckenoberkante der Fahrbahn an der nördlichen Zufahrt zur S 242)

**Textliche Festsetzung (TF):**

**TF3.4** Als Bezugshöhe wird die mittlere Deckenoberkante der Fahrbahn an der nördlichen Zufahrt zur S 242 festgesetzt.

**TF3.5** Für das Vorhabengebiet Nahversorgungsmarkt wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit von 7,75 m über der Bezugshöhe als Höchstmaß festgesetzt.

**TF3.6** Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen auf Gebäuden um bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern diese in Summe nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.

#### Begründung:

Zur sicheren und für alle nachvollziehbaren Bestimmung der Gebäudehöhen wird eine Bezugshöhe festgesetzt. Die festgesetzte Bezugshöhe orientiert sich an der mittleren Höhe der an das Vorhabengebiet angrenzenden vorhandenen Straßen „S 242“.

Durch die textliche Festsetzung zur Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass eine Neubebauung geschaffen wird, die sich in die Umgebung einfügt und das städtebauliche Bild nicht negativ dominiert. Sie stellt – entgegen einer alleinigen Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse – ein hinreichendes Mittel dar, um die tatsächlich realisierbare Höhe der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu begrenzen und somit die Baukörper des Plangebietes in Bezug auf die nachbarschaftlich angrenzende Bebauung einzuordnen.

Dabei ist für technische Anlagen auf Gebäuden (wie bspw. Dachhauben und andere Lüftungsaufsätze) eine punktuelle Überschreitung der Gebäudehöhe zulässig, solange deren Summe nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen und somit eine prägende Wirkung erzielen. Dadurch wird sichergestellt, dass eine Unterordnung der technischen Dachaufbauten im Hinblick auf ein harmonisches Straßenbild gewahrt bleibt.

## 5.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

### 5.5.1 Bauweise

#### Textliche Festsetzung (TF):

TF4.1 Im Vorhabengebiet Nahversorgungsmarkt wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bauweise wird wie folgt festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten. Es darf an bis zu zwei Seiten angebaut werden.

#### Begründung:

Für das Gemeinbedarfsgebiet wird eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt, wozu § 22 Abs. 4 BauNVO die Möglichkeit gibt. Die Bauweise wird so festgesetzt, dass Gebäude mit Gebäudekanten von über 50 m Länge zulässig sind und an bis zu zwei Seiten angebaut werden darf.

Um neben rechteckigen Grundrissen auch L- oder T-Grundrisse zu ermöglichen, wird die Festsetzung getroffen, dass an Gebäude an bis zu zwei Seiten angebaut werden darf.

Damit sind bedarfsweise zukünftig auch An- und Umbauten prinzipiell ermöglicht. Durch die Wahrung des seitlichen Grenzabstandes wird die städtebauliche Ordnung der umliegenden Dorfbereiche umgesetzt. Mit Ausnahme dieser getroffenen Abweichungen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

## 5.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

**ZF3** Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch vollständig geschlossene Baugrenzen im Plan festgesetzt. Die Tiefe der Baufelder wurde so gewählt, dass genügend Flexibilität zur Ausbildung der Gebäude vorhanden ist, um bei der späteren Bauausführung noch hinreichend Spielraum für bei der Realisierung evtl. noch notwendig werdende Detailänderungen zu haben und dabei weiterhin dem vorhabenbezogenen B-Plan zu entsprechen.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Grundfläche baulicher Anlagen und den ausgewiesenen Höhenangaben ist sichergestellt, dass ein relativ einheitliches Straßenbild erhalten wird.

Textliche Festsetzung (TF):

**TF4.2** Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, welche Hochbauten oder Werbeanlagen sind und sich außerhalb der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße S 242 in einem Abstand  $\leq 20$  Meter zur befestigten Fahrbahnkante der Staatsstraße oder zur befestigten Fahrbahnkante der B95 befinden. Diese sind nicht zulässig.

Begründung:

Eine entsprechende Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird in einem Bebauungsplan, der § 30 Abs. 1 BauGB entspricht, durch § 23 Abs. 5 BauNVO erlaubt. Im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Gemeinde allerdings nicht an die Festsetzungen der aufgrund § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden. Diese sehr sinnvolle Regelung soll hier in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dennoch übernommen werden, um typische Nebenanlagen wie Mülltonnen-aufstellflächen, bauliche Anlagen der Ver- und Entsorgung etc. sicher zulassen zu können.

Entlang der B 95 befindet sich das Plangebiet innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD) Espenhain, entlang der S 242 befindet sich das Plangebiet außerhalb der festgesetzten

Ortsdurchfahrt. Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr hat in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung auf die Abstandsregelung entsprechend § 24 Abs. 1 und Abs. 7 SächsStrG hingewiesen, wonach ein Mindestabstand für Hochbauten und Werbeanlagen wie Pylone von 20 Metern zur befestigten Fahrbahnkante an Staatsstraßen einzuhalten ist, die außerhalb der Ortsdurchfahrt verlaufen. Daher wird die Regelung für Nebenanlagen entsprechend eingeschränkt.

## 5.6 Sichtfelder an Knotenpunkten

Textliche Festsetzung (TF):

TF5 Im Bereich von Knotenpunkten ist ein ausreichendes Sichtfeld nach RASt 06 zu gewährleisten. Innerhalb dieses Sichtfeldes und in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m sind Einbauten und Bewuchs nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer. Insbesondere die Straßeneinfahrt ins Plangebiet muss aufgrund der zu beachtenden Sichtverhältnisse und Kurvenradien der Bemessungsfahrzeuge entsprechend ausgebildet sein.

## 5.7 Verkehrsflächen, Stellplätze

### 5.7.1 Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

ZF4 Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen sichert die Befahrbarkeit der zeichnerisch festgesetzten Verkehrswege zu Gunsten der Allgemeinheit. Festgesetzt als Verkehrsfläche ist das gesamte Straßenland, also die befestigte Fahrbahnfläche zuzüglich der Bankette und der vorgesehenen Straßenentwässerungsgräben.

### 5.7.2 Ein- und Ausfahrten

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

#### ZF5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Begründung:

Durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt wird gesichert, dass ein Anschluss des Vorhabengebietes Nahversorgungsmarkt an die bereits außerhalb des Bebauungsplanes bestehenden Verkehrsflächen nur an den dafür im Lageplan dargestellten Abschnitten stattfinden kann. Durch die Festsetzung der Bereiche wird weiterhin die Verkehrssicherheit erhöht, da sie verkehrstechnisch bedingte Knotenabstände berücksichtigen.

### 5.7.3 Stellplätze

Textliche Festsetzung (TF):

TF6 Für die zulässigen Nutzungen sind notwendige PKW-, Fahrrad- und Behindertenstellplätze für Besucher, Eigentümer/ Betreiber und Nutzer der Anlagen und Einrichtungen sowie für Rettungsfahrzeuge und Versorgungsfahrzeuge innerhalb des Grundstückes in ausreichender Anzahl entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) vorzusehen.

Begründung:

Stellplätze sind mit Bauantrag durch den jeweiligen Bauherrn nachzuweisen.

Diese Regelung sichert, dass die notwendigen Stellplätze bei der Ausübung von zulässigen Nutzungen im Vorhabengebiet auf dem Grundstück und nicht im öffentlichen Verkehrsraum geschaffen werden. Dies erfolgt, um den öffentlichen Verkehrsraum und die bestehenden Nachbargebiete von dem ruhenden Verkehr zu entlasten. Durch die Errichtung von Behindertenstellplätzen soll die Benutzbarkeit für Menschen mit Einschränkungen gewährleistet werden. Darüber hinaus verhindert die Errichtung von Fahrradstellplätzen, dass abgestellte Fahrräder öffentliche Verkehrsflächen oder Zugänge verstellen. Die Unterbringung der Stellplatzflächen im Plangebiet gemäß § 49 Abs. 1 Satz 2 Sächsische Bauordnung ist auch im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

## 5.8 Ableitung von Oberflächenwasser

Textliche Festsetzung (TF):

TF7.1 Innerhalb des Vorhabengebietes Nahversorgungsmarkt ist das anfallende Oberflächenwasser zu fassen und auf dem Vorhabengrundstück zu versickern bzw. zu verdunsten.

Begründung:

Entsorgungsmedien für Regenwasser liegen derzeit nicht an. Innerhalb der Vorhabenfläche Nahversorgungsmarkt ist das anfallende Regenwasser zu fassen und zu versickern bzw. zu verdunsten. Eine Speicherung und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Die Speicherung und anschließende Nutzung von Wasser kommt somit auch dem Umweltschutz im Sinne eines sparsamen Umganges mit Wasser entgegen. Auch aus wirtschaftlichen Gründen bietet es sich für den Vorhabenträger an, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für den eigenen Wasserbedarf zu nutzen.

Die Dimensionierung und die weiteren Planungsdetails wurde in der Erschließungsplanung mit dem AZV „Espenhain“ und den weiteren berührten Behörden abgestimmt.

Sollte zukünftig der zuständige Abwasserzweckverband eine Anschlussmöglichkeit an eine zentrale Entsorgungsleitung schaffen, kann die Entsorgung des Niederschlagswassers auch über diese zentrale Entsorgung erfolgen.

## 5.9 Behandlung von Schmutzwasser

Textliche Festsetzung (TF):

TF7.2 Innerhalb des Vorhabengebietes Nahversorgungsmarkt ist das anfallende Schmutzwasser zu fassen und in einer vollbiologischen Kleinkläranlage auf dem Vorhabengrundstück zu behandeln.

Begründung:

Entsorgungsmedien für Schmutzwasser liegen nicht an. Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über eine vollbiologische Kleinkläranlage mit Versickerung auf dem Grundstück erfolgen.

Die Dimensionierung und die weiteren Planungsdetails wurde in der Erschließungsplanung mit dem AZV „Espenhain“ und den weiteren berührten Behörden abgestimmt.

Sollte zukünftig der zuständige Abwasserzweckverband eine Anschlussmöglichkeit an eine zentrale Entsorgungsleitung schaffen, kann die Entsorgung des Schmutzwassers auch über diese zentrale Entsorgung erfolgen.

## 5.10 Grünordnerische Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

ZF6 Die als Grünflächen festgesetzten Bereiche werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ausgleichs- und Erholungsgrün festgesetzt.

Begründung:

Die festgesetzten Grünflächen haben primär eine Abstandswirkung zu den an das Vorhabengebiet angrenzenden Verkehrswegen. Die Flächen liegen innerhalb des Vorhabengebietes und können bei Bedarf ggf. sogar eingezäunt werden. Sie dienen auch der Naherholung der Menschen im und nahe dem Plangebiet. Durch die Festsetzung als private Grünfläche wird auch klargestellt, dass die Pflege und Unterhaltung nicht der Kommune unterliegt sondern beim Flächeneigentümer verbleibt. Die Flächen werden über diese Festsetzung dauerhaft als Grünfläche gesichert, eine Nutzungsänderung ausgeschlossen. Ausgleichsmaßnahmen der Grünordnung und des Artenschutzes sollen auf diesen Grünflächen umgesetzt werden können. Diese werden über separate Festsetzungen definiert (s. TF9 ff.).

Textliche Festsetzung (TF):

TF8 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, zu begrünen, zu unterhalten und dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Weise befestigt werden.

Begründung:

Durch die Begrünung werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Zudem dienen die Grünflächen der Versickerung anfallenden Regenwassers und wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild der Baugebietsflächen aus.

## 5.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

ZF7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzung (TF):

TF9.1 Rohrleitungen und Schächte, von denen eine Gefährdung als Fallenwirkung ausgehen kann, sind mit Froschklappen zu versehen (Vermeidungsmaßnahme V4).

TF9.2 Innerhalb des Geltungsbereiches sind auf den privaten Grünflächen bis spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Stellplätze 10 hochstämmige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

(Maßnahme M1). Die Pflanzung hat einschließlich Fertigstellungspflege von einem Jahr und Entwicklungspflege von zwei Jahren zu erfolgen.

TF9.3 Als Lebensraumerersatz für beseitigte Höhlen und Spalten sowie als Ausweichquartier für Baum bewohnende Fledermäuse und Vögel sind vor Beginn der Baumfällarbeiten 3 Nistkästen als Bruthöhle und 5 Flachkästen für Fledermäuse an geeigneten Bäumen in den im Plan bezeichneten Bereichen zu montieren. Verwendet werden mardersichere Kästen aus Holzbeton deren Größe und Fluglochdurchmesser geeignet ist für:

1 x Star

1 x Kohlmeise

1 x Blaumeise.

Verwendet werden wartungsfreie Fledermaus-Flachkästen aus Holzbeton in Gruppen von 2 bis 3 Kästen. Die Festsetzung der Verwendung von Kästen aus Holzbeton dient der dauerhaften Sicherung der Maßnahme durch das verrottungsresistente Material.

Alle 8 Kästen sind in einer Höhe von mindestens 6 m an starken Bäumen mit freiem Zuflug aufzuhängen (Maßnahme M2).

TF9.4 Folgende Maßnahmen zur Verbesserung und dauerhaften Sicherung der Lebensraumstruktur für Reptilien sind durchzuführen:

- Entwicklung von mindestens 5 m breiten Streifen entlang der Wege und im Bereich der Sukzessionsflächen im nicht überbaubaren Teil des Sondergebietes und auf den Grünflächen im Geltungsbereich
- Beräumung von Gehölzaufwuchs und Stauden insbesondere von Goldrute, durch Mahd der Streifen, etwa mit Forstmulcher,
- Vorbereiten der Flächen durch Planum für eine regelmäßige Mahd,
- Mahd der Flächen 1 x jährlich im September, um dauerhaft besonnte Offenflächen einschl. Übergangsbereiche zu erhalten.
- Anlage von mindestens 5 Steinrücken als 3 m langer, 1 m breiter und mind. 0,5 m hoher Wall mit dem im Baufeld vorgefundenen Material. Hier kann auch Betonbruch bis 75 cm Kantenlänge verwendet werden, solange keine Belastung mit Schadstoffen über Z I vorliegt,
- Anlage von mindestens 3 Totholzhaufen aus 3 m langem Stammholz, Durchmesser mindestens 10 cm als gleichseitige Pyramide aus jeweils mindestens 6 Stämmen.

Die Maßnahme ist vor Beginn der Baumaßnahme abzuschließen.

Diese Maßnahme dient darüber hinaus der dauerhaften Sicherung einer wertvollen Lebensraumstruktur für andere Tierarten, etwa als Jagdschneide für Fledermäuse. (Maßnahme M3).

TF9.5 Folgende Maßnahmen zur Verbesserung und dauerhaften Sicherung der Lebensraumstruktur für Reptilien sind durchzuführen:

Aufbrechen von Versiegelung und Herrichten eines Reptilienlebensraumes mit Rohbodenflächen, Magerstandorten, Hecken und Säumen auf den Grünflächen im Geltungsbereich auf 706 m<sup>2</sup>. Zeitpunkt: Entsiegelung und Herrichtung der Fläche einschl. Umgeben mit Reptilienschutzzaun mit Beginn der Bautätigkeit, jedoch in jedem Fall vor Beginn des Abfangens der Fundfläche (Maßnahme M 5-1).

TF9.6 Die privaten Grünflächen im Geltungsbereich sind auf mindestens 843 m<sup>2</sup> der Sukzession von Gehölzen mit Säumen zu überlassen (Maßnahme M 5-2).

TF9.7 Auf den privaten Grünflächen ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf mindestens 545 m<sup>2</sup> Magerrasen anzulegen (Maßnahme M6).

Begründung:

Die Maßnahmen dienen dem naturschutzfachlichen Ausgleich und wurden im Umweltbericht Kapitel 8 hergeleitet und erläutert.

## 5.12 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Zeichnerische Festsetzung (ZF):

ZF8 Geh- und Fahrrecht „GF“ zugunsten der Öffentlichkeit

Textliche Festsetzung (TF):

TF10 Die mit einem Geh- und Fahrrecht „GF“ festgesetzten Bereiche sind zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

Begründung:

In der Planzeichnung sind Flächen festgesetzt, welche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten sind.

Die betreffenden Bereiche sind somit frei zugänglich. Dadurch wird die Erschließung des Gebietes gewährleistet.

Betriebszugehörige Stellplätze bzw. Garagen oder Carports sind auf dem Baugrundstück durch die künftigen Bauherren zu errichten. Sie werden nicht gesondert mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Dies gilt ebenso für die weitere innere Erschließung mit Wegen etc., welche dem Grundstückseigentümer obliegt. Diese sind jedoch im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) dargestellt, womit das Vorhaben eindeutig beschrieben ist.

Generell soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet die Leitungsführung innerhalb der Erschließungsstraßen erfolgen. Für entsprechend technisch notwendige Anlagen können Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden. Die Anbindungen an das bestehende Leitungsnetz erfolgen über mit den Trägern abzustimmende Trassenführungen im Zuge der Erschließungsplanungen.

Durch die Festsetzungen kann das Verkehrs- und Erschließungskonzept, wie in den Kapiteln 3.3.2 und 3.3.3 beschrieben, umgesetzt werden.

## 5.13 Sonstige Festsetzungen

Textliche Festsetzung (TF):

**TF11** Bis zum 31.12.2022 ist der mit dem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzte Bereich von jedweder Bebauung mit Ausnahme einer Verkehrsfläche freizuhalten. Ab 01.01.2023 erlischt das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und die Fläche kann mit auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen des Vorhabengebietes Nahversorgungsmarkt sonstigen zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bebaut werden.

Begründung:

Da die Baumaßnahmen an der B 95 vermutlich erst nach Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes abgeschlossen sein werden, wird eine zeitlich befristete Durchfahrt von der Bahnhofstraße zur S 242 über die Verkehrs- und Parkplatzflächen des Nahversorgers zugelassen. Das LASuV teilte mit, dass die Bauarbeiten für den Umbau der B 95 voraussichtlich nicht vor 2019 beginnen werden. Daher ist bis zum 31.12.2022 der Anschluss der südlichen öffentlichen Verkehrsfläche an das überörtliche Straßennetz sicher umsetzbar. Bis zum Anschluss der südlichen öffentlichen Verkehrsfläche an das überörtliche Straßennetz ist der mit dem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzte Bereich von jedweder Bebauung mit Ausnahme einer Verkehrsfläche freizuhalten. Mit Anschluss der südlichen öffentlichen Verkehrsfläche an das überörtliche Straßennetz erlischt das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und die Fläche kann mit auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen des Vorhabengebietes Nahversorgungsmarkt sonstigen zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bebaut werden (bspw. weitere Stellplätze für Pkw, Fahrräder, Einkaufswagen etc.). Die zeitliche Befristung erfolgt mit dieser textlichen Festsetzung.

Somit wird zu jedem Zeitpunkt der Planungs- und der Realisierungsphase die Rückfahrt von der Tankstelle im Westen des Plangebietes für Pkw in Richtung Espenhain möglich sein.

## 5.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 5.14.1 Solaranlagen, Windkraftanlagen, Funkmasten

Textliche Festsetzung (TF):

TF12.1 Solaranlagen, Funkmasten und Funkmastanlagen sind in der Freiflächenaufstellung unzulässig. Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

Begründung:

Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden die genannten Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen. Windkraftanlagen würden über die vorgegebenen Gebäudehöhen hinausragen. Durch Windkraftanlagen könnte weiterhin eine mögliche unerwünschte Geräuschkulisse entstehen und Vogelschlag möglicherweise nicht verhindert werden. Solaranlagen sollen nur auf Dachflächen, nicht jedoch in der Freiaufstellung zulässig sein, da es sich nicht um ein Gebiet handelt, dass vorrangig zur Stromerzeugung fungiert. Daher sollen für Solaranlagen keine gesonderten Flächen in Anspruch genommen werden.

### 5.14.2 Dachformen

Textliche Festsetzung (TF):

TF12.2 Innerhalb des Vorhabengebietes Nahversorgungsmarkt sind Gebäude mit Flachdächern zu errichten.

Begründung:

Innerhalb des Vorhabengebietes Nahversorgungsmarkt werden ausschließlich Flachdächer festgesetzt und alle anderen Dachformen ausgeschlossen, um die Neubebauung in gleichmäßiger Kubatur zu schaffen und ihr ein großes städtebauliches Gewicht zu verleihen.

## 5.15 Hinweise

### 5.15.1 Ehemaliger Bergbau, Grundwasserwiederanstieg und nahegelegene Grundwassermessstellen

Die geplante Baumaßnahme befindet sich südlich des ehemaligen Braunkohletagebaus Espenhain und des Betriebsplanes Kohleverbindungsbahnen der LMBV mbH. Die Arbeiten für Beendigung der Bergaufsicht sind noch nicht abgeschlossen. Sollten im Rahmen des Vorhabens Spuren alten Bergbaus angetroffen bzw. mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß §5 Abs. 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Witznitz/Bockwitz und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Gemäß des aktuell gültigen hydrogeologischen Modells wird sich im Bereich des Plangebietes für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand  $> 2$  m unter Geländeoberkante einstellen. Schwebende Grundwasserhorizonte über oberflächennahen Stauern sind jedoch nicht auszuschließen. Ortskonkrete geologische und hydrogeologische Verhältnisse können ausschließlich über ein Baugrundgutachten bewertet werden. Der Sachverhalt des Grundwasserwiederanstieges, einschließlich Wasserchemismus, ist bei der Bauausführung zu beachten.

Bedingt durch den Grundwasserwiederanstieg sowie durch die auch nach Einstellung stationärer Grundwasserverhältnisse klimatologisch bedingten Schwankungen des Grundwasserspiegels kann es zu geringen Veränderungen (Hebungen, Senkungen) der Tagesoberfläche kommen.

Darauf haben die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) und das Sächsische Oberbergamt in ihren Schreiben zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen.

Die LMBV empfiehlt die Durchführung einer Baugrunduntersuchung und ein Einreichen der Ergebnisse und der geplanten Tragwerkkonstruktion zur Einsicht bei der LMBV mbH, Abteilung Bergschadensmanagement/Sperrbereiche (KF1). Im nordwestlichen Umfeld des Bauungsplangebietes befinden sich die Grundwassermessstellen GWM 5481 und 5482 der LMBV, welche vor Beschädigung zu schützen und zu erhalten sind.

## 5.15.2 Altlasten

Altlasten sind zum gegenwärtigen Planungsstand im Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf das Vorhandensein einer Altlast hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

## 5.15.3 Boden

Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 9 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden. Im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen kann die Zwischen- oder Umlagerung von Bodenmaterial erfolgen, wenn das Bodenmaterial am Herkunfts- / Entnahmeort wiederverwendet wird (§ 12 BBodSchV).

## 5.15.4 Empfohlene Baugrunduntersuchung

Bauherren wird empfohlen, für Neubaumaßnahmen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe bezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Diese kann mit den ggf. notwendigen hydrogeologischen Untersuchungen für Versickerungsnachweise kombiniert werden.

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Aufgrund des vorhandenen Versickerungsnachweises hat die Untere Wasserbehörde grundsätzlich bestätigt, dass bei den am Standort gegebenen Bodenverhältnissen eine fachgerechte Versickerung der Niederschlagswässer erfolgen kann.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig, der vollständige Antrag (hydrogeologisches Gutachten, Berechnung des anfallenden Niederschlagswassers, Bemessung der Versickerungsanlagen gem. DWA A 138, Bewertung des NW gem.

DWA M 153 und daraus folgende Behandlungsmaßnahmen) auf wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde (uWB) des Landkreises Leipzig einzureichen.

Die Erteilung der beantragten wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG für die Gewässerbenutzung (Versickerung in das Grundwasser) wird durch die Untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung und Prüfung bleiben Anpassungen bzw. Forderungen durch Nebenbestimmungen vorbehalten.

### 5.15.5 Kampfmittel

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Kampfmittel innerhalb des Plangebietes. Während der weiteren Planungs- und Erschließungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte, die auf munitionsbelastete Flächen hinweisen, sind zu dokumentieren. Die zuständige Behörde ist davon in Kenntnis zu setzen.

### 5.15.6 Hinweis auf vorbeugenden Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den bisher dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013 wurde am 27. Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz (StrlSchG – Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zukünftigen Bauherren, bei geplanten Neubauten und Sanierungsarbeiten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Gutachter die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

### 5.15.7 Denkmalschutz und Archäologie

Oberirdische Baudenkmale sind nicht im Geltungsbereich vorhanden.

Der Vorhabenbereich liegt jedoch in unmittelbarer Nähe zu einem Kulturdenkmal (ehemaliger Bahnhof Espenhain). Bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsgebiet eines Denkmals ist nach § 12 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Ein solcher Antrag wurde durch den Vorhabenträger mit Schreiben vom 10.11.2017 unabhängig vom Bebauungsplanverfahren gestellt und die denkmalschutzrechtliche Genehmigung mit Schreiben vom 18.12.2017 durch das Sachgebiet Denkmalschutz des Landratsamtes Landkreis Leipzig für die vorgesehenen Beräumungs- und Abbrucharbeiten erteilt.

Für das Vorhaben ergibt sich außerdem archäologische Relevanz. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Siedlung und Gräberfeld bislang unbekannter Zeitstellung [D-18610-04]). Für Arbeiten unterhalb der Geländeoberfläche ist gemäß § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Das gilt auch, wenn eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist rechtzeitig bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig, Bauaufsichtsamt, SG Denkmalschutz, einzuholen.

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im von Bautätigkeit betroffenen Areal sind durch das Landesamt für Archäologie Sachsen archäologische Grabungen durchzuführen, wodurch Bauverzögerungen nicht auszuschließen sind. Der Termin für die Grabungen ist mit dem Landesamt für Archäologie Sachsen mindestens acht Wochen vor Beginn der Arbeiten abzusprechen. Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewahren. Die ausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Darauf haben das Landesamt für Archäologie Sachsen sowie das Landratsamt Landkreis Leipzig hingewiesen.

### 5.15.8 Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des geplanten Vorhabens können sich Vermessungs- und Grenzmarken befinden, die entsprechend des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVerm-KatG) besonders zu schützen sind und erhalten werden müssen.

Handlungen, die die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenzmarken beeinträchtigen, sind zu unterlassen.

Bei Arbeiten, die eine Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken zur Folge haben können, ist auf Kosten des Vorhabenträgers deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) zu veranlassen.

### 5.15.9 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energieträger zur Versorgung der baulichen Anlagen kommt den Zielen des Klimaschutzes entgegen und wird empfohlen. Auch aus wirtschaftlichen Gründen bietet es sich für Bauherren an, Maßnahmen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie zu ergreifen.

### 5.15.10 Festsetzung eines Fällzeitpunktes

Die direkte Gefährdung von Individuen Baum bewohnender Vögel oder Fledermäuse ist durch die Festsetzung eines Fällzeitpunktes außerhalb der Brut- oder Wochenstubenzeit nahezu vollständig zu vermeiden. Aus Zwischenquartieren, welche von Vögeln oder Fledermäusen auch außerhalb der Fortpflanzungszeit oder Winterruhe bezogen werden, können diese verhältnismäßig leicht ausweichen.

Vor Baubeginn sind die zu beseitigenden Bäume auf Höhlungen und Spalten sowie auf Besiedlung zu untersuchen. Die Fällung erfolgt im Zeitraum von Oktober bis Februar des jeweiligen Jahres, nötigenfalls als vorgezogene Maßnahme, da in dieser Zeit durch die Fledermäuse weder Wochenstuben noch Winterquartiere besetzt werden und ein Umsetzen einzelner Individuen aus den dann bezogenen Zwischenquartieren konfliktarm möglich ist (Vermeidungsmaßnahme V1). Dies müssen Bauherren beachten.

### 5.15.11 Erfassung von Reptilien im Frühjahr / Sommer 2018

Die Datenerhebung für das Vorkommen der Zauneidechse ergab bei den bisherigen Begehungen eine Besiedlung des Geltungsbereiches. Aufgrund der potentiellen Eignung der Flächen im Geltungsbereich sind im Frühjahr / Sommer 2018 Erfassungen von Reptilien auf den von Beseitigung betroffenen Flächen fortzusetzen, um Planungssicherheit über das tatsächliche Reptilienvorkommen zu erhalten. Um ein Einwandern von Reptilien in das Baufeld zu vermeiden, ist das Baufeld mit einem Bauzaun und einem Reptilienschutzzaun einzustellen. (Zeitpunkt der Maßnahme: Reptilienschutzzaun um das Baufeld: sofort, Kontrollen laufend) (Vermeidungsmaßnahme V2).

Bauherren haben bei Auffinden von Zauneidechsen vor Baubeginn folgende Maßnahme durchzuführen:

Einstellen der Fundfläche der Zauneidechse mit Reptilienschutzzaun, Freifangen der Fundfläche nach Methodenstandarts (Handfang, Schlingenfang, Eimerstellen, Verbringen der Zauneidechsen auf die Ersatzfläche (Maßnahmenfläche M5-1) (Vermeidungsmaßnahme V8).

### 5.15.12 Maßnahmen während der Bauphase

Während der Bauphase sind offene Gräben und andere lineare Strukturen, von denen eine Fallenwirkung ausgehen kann schnellstmöglich wieder zu verschließen und vor dem Verschließen auf Amphibien oder Reptilien zu kontrollieren. Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung mit Gehölzrodung, Grasnarbe abtragen und Oberbodenaushub sind beginnend am Knotenpunkt B95/S242 nach Westen durchzuführen. Dabei sind die Beseitigung von Gehölzen und die Mahd der Gras- und Staudenflächen jeweils in einem Zug für das gesamte Bau-  
feld durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme V3).

Durch die Bautätigkeit in bestehende Gehölzflächen hinein können Einzelbäume oder Gehölzgruppen durch den Baubetrieb gefährdet werden. Gehölzstandorte sind einschließlich ihrer Kronentraufe und dem Wurzelbereich durch Bauzäune vor Beeinträchtigung zu schützen. Sollte das nicht möglich sein, sind der Wurzelraum vor Verdichtung, die Krone vor Astausbrüchen und der Stamm vor Beschädigung zu schützen (Vermeidungsmaßnahme V5).

Die bei Bodenarbeiten anfallenden Aushubmaterialien sind zu separieren, zu deklarieren und entsprechend ihres Schadstoffpotentials der geordneten Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertung, besonders vor Ort hat dabei Vorrang vor Beseitigung. Deklarationsanalysen sollten möglichst schon im Rahmen der Baugrunduntersuchungen erfolgen (Vermeidungsmaßnahme V6).

### 5.15.13 Empfehlung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Soweit wie möglich sollten versickerungsfähige Beläge für die befestigten Flächen verwendet werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf unbelasteten Flächen versickert werden. Der Abfluss von Niederschlagswasser in die Vorflut ist zu verzögern (Vermeidungsmaßnahme V7).

### 5.15.14 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Außerhalb des Geltungsbereiches und damit an anderer Stelle als am Eingriffsort werden gemäß §§ 9 Abs. 1a i.V.m. 1a Abs. 3 S.3 BauGB folgende Maßnahme im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation festgesetzt:

Maßnahme M 3

Beräumung von Bauschutt, Gartenabfällen und Siedlungsmüll im ehemaligen Gleisbett der Bahnstrecke auf einer Fläche von 264 m<sup>2</sup>, Entwicklung von Gehölzflächen, Förderung der natürlichen Sukzession, Beseitigung von fremdländischen Gehölzaufwuchs (Robinie) Aufwertung der Fläche zuzüglich der Beseitigung der Gefährdung von Boden und Grundwasser durch Stoffeinträge und Aufwertung des Landschaftsbildes.

#### Maßnahme M 7-1

Rückbau von Zufahrtsflächen und Abortgebäuden am ehemaligen Bahnhof außerhalb des Geltungsbereiches und Entwicklung von Waldflächen

- Gebäudeflächen – 93 m<sup>2</sup>
- Zufahrten – 140 m<sup>2</sup>

#### Maßnahme M 7-2

Rückbau von Vorplätzen am ehemaligen Bahnhof außerhalb des Geltungsbereiches und Entwicklung von Saumflächen

- Vorplatz – 142 m<sup>2</sup>

#### Maßnahme M 8

Entsiegelung von Zufahrten der ehemaligen Bahnhofstraße Espenhain

Die Maßnahme umfasst den Rückbau versiegelter Wege im Umfang von 114 m<sup>2</sup>. Die befestigten Flächen sind zurückzubauen, zu entsiegeln und mit vegetationsfähigem Oberboden anzudecken.

### 5.15.15 Erarbeitung einer Entwurfsplanung nach RE; Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre durch die Planfeststellung der A72 für eine auf den Bereich der Zufahrt begrenzte Aufweitung der S242 sowie dem Einbau einer Querungshilfe; Antrag auf Änderung der planfestgestellten Anbindung Bahnhofstraße durch den Vorhabensträger

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße 95 und südwestlich der Staatsstraße 242. Der Bebauungsplan grenzt teilweise an das Vorhaben „Neubau der A72, Abschnitt 5.1 Borna bis Rötha“, welches mit Beschluss vom 26. Juni 2012 planfestgestellt wurde und derzeit ausgeführt wird. Bestandteil des festgestellten Planes für den Neubau der A72 ist der

Teil-Rückbau der B95 (Richtungsfahrbahn Chemnitz) sowie der Umbau des Knotenpunktes B95/S242 in Espenhain. Der planfestgestellte Bereich unterliegt der Veränderungssperre.

Entlang der B 95 befindet sich das B-Plangebiet innerhalb des Verknüpfungsbereiches der festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD) Espenhain; entlang der S 242 befindet sich das Plangebiet außerhalb der festgesetzten OD.

Die verkehrliche Erschließung soll über eine neue Zufahrt zur S 242, welche sich außerhalb der OD befindet, sowie zukünftig (nach dem planfestgestellten Umbau des KP B 95/ S 242 und Rückbau RF Chemnitz der A 72; BA 5.2) über eine öffentliche Straße zur zukünftigen Kreisstraße erfolgen. Die derzeit vorhandene Zufahrtsmöglichkeit über die Bahnhofstraße zum Ast der B 95 soll geschlossen werden (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt).

Bezüglich der S 242 werden die anbaurechtlichen Belange des § 24 sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) berührt. Der Nahversorgungsmarkt und die Parkflächen unterliegen dem Bauverbot des § 24 Abs. 1 Nr. 2 SächsStrG. Der Abs. 1 des § 4 gilt jedoch nicht, wenn der Bebauungsplan mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist (§ 24 Abs. 8 SächsStrG). Es bedarf daher einer ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbaubehörde zu den Festsetzungen des Bebauungsplans vor Satzungsbeschluss.

Im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde der NL Leipzig seitens der Bauherren das vom Marktbetreiber geschätzte tägliche Verkehrsaufkommen zur Verfügung gestellt. Nach RAS 2006 ist demnach im Zuge der anbaufreien S 242 ein Aufstellbereich für Linksabbieger für die Zufahrt zum Parkplatz erforderlich. Dies wird mit der verkehrstechnischen Untersuchung bestätigt. Für eine sichere fußläufige Anbindung des Marktes ist eine Querungshilfe vorzusehen.

Die notwendigen baulichen Änderungen im Zuge der S 242 für die Errichtung des Aufstellbereiches und der Querungshilfe sowie die notwendige Geometrie der Zufahrt ist aus einer zu erstellenden Entwurfsplanung zu ermitteln.

Die Entwurfsplanung (Vorentwurf) ist von einem Straßenplaner nach den Richtlinien für die einheitliche Gestaltung von Entwurfsunterlagen im Straßenbau - RE - zu erarbeiten und der NL Leipzig zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen. Der planfestgestellte Knotenpunkt B95/S242 des Straßenbauvorhabens A 72, Abschnitt 5.1. ist bei der Planung zu beachten und nachrichtlich darzustellen.

Die Bauwerksstützen des nordwestlich der Zufahrt liegenden Bauwerkes über die S 242 sind bei der Darstellung der freizuhaltenden Sichtdreiecke mit darzustellen.

Für den Bereich der notwendigen Aufweitung der S 242, welcher sich innerhalb der planfestgestellten Grenzen des vorgenannten Straßenbauvorhabens befindet, und für die Querungshilfe ist eine Ausnahme von der Veränderungssperre des § 9a Abs. 1 FStrG bei der Landesdirektion Sachsen zu beantragen.

Nach Realisierung der planfestgestellten Maßnahmen an der heutigen B 95 und der heutigen S 242 in der Ortslage Espenhain (nach Verkehrsfreigabe des Bauabschnitts 5.1 der BAB A 72) kann die Bahnhofstraße – abweichend vom festgestellten Plan – an die dann teiltrückgebaute B 95 (künftig: Kreisstraße) angeschlossen werden, sofern zuvor ein entsprechendes Planänderungsverfahren für die BAB A 72, Bauabschnitt 5.1 von der AS BAB A 72/B 176 bei Borna bis zur AS BAB A 72/B 95 bei Rötha beantragt und positiv abgeschlossen wird. Ein Planänderungsverfahren für die BAB A 72, Bauabschnitt 5.1 von der AS BAB A 72/B 176 bei Borna bis zur AS BAB A 72/B 95 bei Rötha ist durch den Vorhabenträger bei der Landesdirektion Sachsen zu beantragen. Entsprechende Abstimmungen wurden mit der Landesdirektion und dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) bereits getroffen.