

Landratsamt Landkreis Leipzig | 04550 Borna

DS Architects
Baasdorfer Straße 31
06366 Köthen

Internet: www.landkreisleipzig.de

Amt: Stabsstelle des Landrates
Wirtschaftsförderung/
Kreisentwicklung

Bearbeiter/in: Andreas Biermann

Tel. +4934332411053

E-Mail: Andreas.Biermann@lk-l.de

Dienstgebäude:
Borna, Stauffenbergstraße 4

Öffnungszeiten:

Di 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 18:00 Uhr
Do 08:30 – 12:00 Uhr u. 13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 12:00 Uhr
zusätzlich Mo u. Mi 08:30 – 12:00 Uhr
(nur Kfz-Zulassung, Führerscheinstelle, Kasse und
Service KJC)

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

Datum

00120/621.0/683/2/7

02.05.2023

3. Änderung Vorhabenbezogener B-Plan "Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße" in Bebauungsplan „Lebensmittelvollsortiment-Markt an der Leipziger Straße" Stadt Kitzscher

Planfassung: 02.02.2023

Auf der Grundlage der mit Schreiben vom 23.03.2023 eingereichten Planunterlagen zum o.g. Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der Bedenken, Hinweise und Anmerkungen der berührten Ämter des Landratsamtes Landkreis Leipzig entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben:

Wirtschaftsförderung

Die im Folgenden aufgeführten Leitziele des im Frühjahr 2020 beschlossenen

Kreisentwicklungskonzeptes knüpfen an das Leitbild des Landkreises Leipzig als starken Wirtschaftsstandort an. Hierfür besonders zu erwähnen hinsichtlich der 3. Änderung des B-Plans:

- **Leitziel 1.1** Diversifizierte, zukunftsfähige und klimafreundliche Wirtschaftsstruktur im Landkreis Leipzig begünstigt Stabilität und unterstützt Innovationen.
- Teilziele:
 - Der Landkreis bietet den Unternehmen attraktive Standortbedingungen. Dazu zählt eine leistungsfähige technische Infrastruktur aber auch attraktive „weiche“ Standortfaktoren.
 - Der Landkreis unterstützt den Fortbestand der Vielfältigkeit des Handwerks, Handels, Gastgewerbes und des Dienstleistungssektors.
- **Leitziel 1.2** Eine Region mit Perspektiven für Menschen jeden Alters, insbesondere junge Menschen.

Den Darlegungen zur 3. Änderung des B-Plans in Verbindung mit den Zielen und Darlegungen des Kreisentwicklungskonzeptes des Landkreises Leipzig folgend, begrüßt die Wirtschaftsförderung dieses Vorhaben.

Tel. : +49 (3433) 241-0 oder +49 (3437) 984-0
Fax : +49 (3433) 241-1111
E-Mail : info@lk-l.de

Bankverbindung: Sparkasse Leipzig IBAN DE32 8605 5592 1010 0202 81
Sparkasse Muldentale IBAN DE05 8605 0200 1010 0000 86

Steuernummer: 238/149/04849 Gläubiger-ID: DE77ZZZ00000068714
Betriebs-Nr.: 05403393
Gemeindekennziffer: 14729000
BIC WELADE8LXXX
BIC SOLADES1GRM

Kreisentwicklung/Bergrecht

Es handelt es sich lt. Begründung des Vorhabens um einen Ersatzneubau für einen überalterten Einkaufsmarkt Markt in der Bornaer Straße 25.

Ein direkter Sortimentvergleich der Märkte ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Auch ist den Unterlagen nicht zu entnehmen, ob der „Altstandort“ rückgebaut oder tatsächlich einer neuen Nutzung, beispielsweise durch „Wresemann“ zugeführt wird.

Um eine Gesamtbetrachtung zum Thema Einzelhandel für Kitzscher herbeiführen und daraus ggf. Bedarfe ermitteln zu können, sollte für Kitzscher eine fachbezogene Konzeption/ein Einzelhandelskonzept erarbeitet werden.

Im Ergebnis der Prüfung der Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass der neu geplante EDEKA – Markt in der Leipziger Straße aufgrund seiner Größe (1.710 m² Verkaufsfläche) aktuell als großflächiger Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² Verkaufsfläche) lt. Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen und Regionalplan Leipzig-West Sachsen einzuordnen ist und daraus schlussfolgernd einem Zielabweichungsverfahren bedarf. Der digitalen Akte ist zu entnehmen, dass die bereits thematisiert wurde (siehe Protokoll Vorabstimmung).

In der Begründung des Vorhabens sind die Ziele des Landesentwicklungs- und Regionalplanes aufgeführt, diese wurden seitens des Vorhabenträgers im Zusammenhang mit einem Fachgutachten geprüft und gewertet. Eine abschließende Prüfung bzgl. der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens obliegt zuständigkeitshalber der Raumordnungsbehörde, hier: Landesdirektion Sachsen, sowie dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen.

Bauplanungsrecht und Bauordnung

Es bestehen zum Vorentwurf des o.g. B-Plan grundsätzlich keine Einwände. Nachfolgende Hinweise sind im Rahmen der Entwurfserarbeitung zu berücksichtigen.

Gemäß den vorherigen Abstimmungen zum Bauvorhaben ist ein Antrag zum Zielabweichungsverfahren erforderlich. Dem Landkreis Leipzig liegt kein Schreiben der Landesdirektion zum Zielabweichungsverfahren vor. In der Begründung des o.g. BP-Änderungsverfahrens fehlen zudem Aussagen zu der Erforderlichkeit des Zielabweichungsverfahrens.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzscher ist das Gebiet als weiße Fläche dargestellt und somit keiner Bauflächenkategorie nach § 1 BauNVO zugeordnet.

Die 3. Änderung des o.g. vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt sich demnach nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzscher.

Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 kann ein Bebauungsplan unter bestimmten Voraussetzungen bereits aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan entsprechend geändert ist. Für die Aufstellung des vorzeitigen bzw. vorgezogenen Bebauungsplan bedarf es jedoch „dringende Gründe“. Diese sind in der Begründung darzustellen.

Daraus ergibt sich eine Genehmigungspflicht der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Die Pflicht zur Aufstellung bzw. Änderung eines Flächennutzungsplans bleibt unberührt. Insofern gestattet § 8 Abs. 4 nur eine zeitlich begrenzte Ausnahme vom Entwicklungsgebot. Die Kommune muss die Aufstellung des Flächennutzungsplan ernsthaft beabsichtigen.

Demnach bedarf es Aussagen zu dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans, ob dieses bereits eingeleitet wurde bzw. welchen Stand es hat.

Nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend. Aus diesem Grund sollten die aktuellen Fassungen des BauGB, sowie der Baunutzungsverordnung als Rechtsgrundlagen genannt und die Änderungen berücksichtigt werden.

Unter Punkt 3.1 *Historische Entwicklung* (Seite 28) der Begründung ist der darin enthaltene Satz „Zur DDR-Zeit stand im Plangebiet ... Im Jahre ... wurde ein Netto-Markt errichtet. Seit ... steht hier der Restpostenmarkt Wresemann.“ unvollständig.

Denkmalschutz

Es ergeben sich in Bezug auf die 3. Änderung zu oberirdischen Kulturdenkmalen keine Bedenken. Die Archäologischen Belange wurden im „Vorentwurf B-Plan Kitzscher - Planzeichnung“ in den Hinweisen Archäologische Funde übernommen.

Gründe

Die Genehmigungspflicht für o. g. Vorhaben ergibt sich somit aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

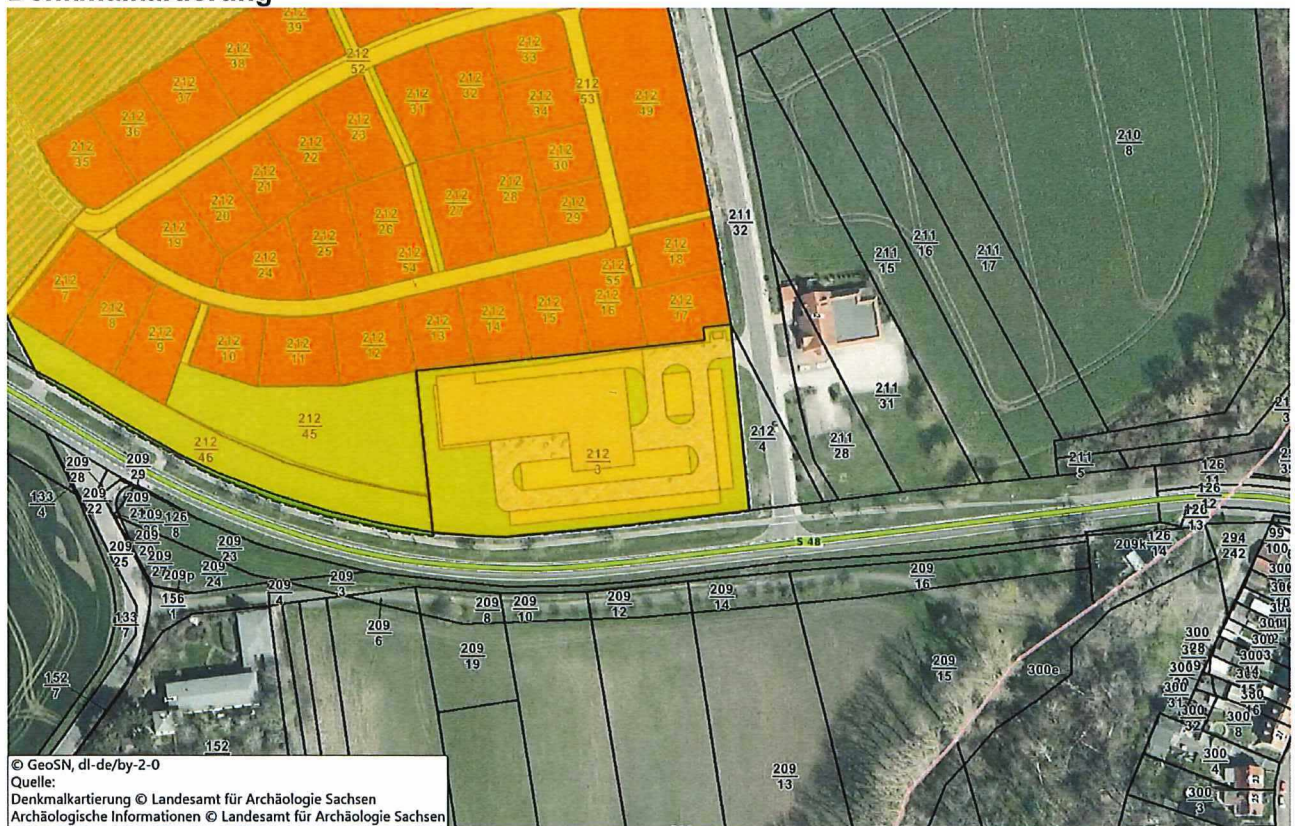
Hinweise

Dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Angaben zu baulichen Eingriffen unterhalb der Geländeoberkante, mit Angaben zu Aushubtiefe und Aushubumfang (Angaben auf Lageplan vermaßen)
- genaue Angaben bzw. Kennzeichnung gestörter Zonen (Eingriffe durch vorangegangene Baumaßnahmen, vorhandene Leitungstrassen, etc.)

Für Fragen steht Ihnen die Gebietsreferentin des Landkreises Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde für Kitzscher, sowie die zuständige Fachbehörde ist das Landesamt für Archäologie Sachsen, Tel: 0351/89260 zur Verfügung.

Denkmalkartierung



blau = archäologischer Relevanzbereich, rot = Baudenkmale, gelb = B-Pläne, orange = Wohnbaufläche
Auszug CARDO

Stand April 2023

Wasser/Abwasser

Bereich Grund-/Trinkwasserschutz

Es wurde in den vorliegenden Unterlagen nicht bewertet welchen Einfluss der neu zu errichtende Markt auf die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen Kitzscher hat. Es wurde lediglich dargestellt, dass die Regionalplanung (Bereich Wasserversorgung) das Vorhaben nicht beeinflusst. Eine Betrachtung ist nachzuholen.

Des Weiteren wurde unter Ziffer/Ziel 4.2.1.1. fehlerhaft die Lage zum Wasserwerk Kitzscher benannt. Das Wasserwerk Kitzscher existiert seit Jahrzehnten nicht mehr. Dies ist zu korrigieren.

Ebenso wurde unter Ziffer 3.6 u. a. auf eine nicht mehr existierende Gesetzlichkeit, namentlich auf die SächsVAwS, bezüglich der Einhaltung von Verboten und Nutzungsbeschränkungen im Bereich wassergefährdender Stoffe verwiesen. Diese galt jedoch nur bis zum 01.08.2017. Es findet die AwSV Anwendung. Auch diesbezüglich ist die Neuerrichtung daran zu prüfen.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass im Plangebiet auf Grund der Lage in der Trinkwasserschutzzone keine Geothermie mittels Sonden oder Wasser-Wasser-Wärmepumpen zugelassen werden. Generell wird keine direkte Nutzung des Grundwassers (Brunnen) zugelassen.

Sollten im Plangebiet Baugrunduntersuchungen (Erdaufschlüsse) geplant werden, so sind diese mind. einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Wasserbehörde (§ 49 WHG) via EL-BA.Sax (elektronisches Bohranzeigenverfahren in Sachsen) anzuzeigen.

Zur Verbesserung der Grundwasserneubildung im Trinkwasserschutzgebiet wird angeregt die Flächen des „Altmarktes“ zu entsiegeln.

Fachbereich Abwasser

Die Schmutzwässer können über den Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbands „Espenhain“ zentral entsorgt werden. Es sind die Vorgaben des Abwasserzweckverbands zu berücksichtigen.

In diesem Fall soll das bestehende Gebäude nicht nachgenutzt werden. Es soll ein neuer Einkaufsmarkt gebaut und das Areal des Bebauungsplans umgestaltet werden. Somit sind die Voraussetzungen zur Berücksichtigung der Zielvorhaben gemäß Unterpunkt 5 des Arbeitsblatts DWA-A 102 Teil 1 erfüllt. Es ist ein Entwässerungskonzept zur Entsorgung der Niederschlagswässer unter Beachtung der Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A 102 Teil 1 und der Besonderheiten in der Trinkwasserschutzzone III aufzustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser deutlich verändert haben. Es sind unabhängig von der Größe des Gebiets folgende Punkte zu beachten (Vorgaben des Arbeitsblatt DWA-A 102; anzuwenden in Sachsen seit Dezember 2020).

- Bewirtschaftung von Niederschlagswasser mit dem Ziel des Erhalts des lokalen Wasserhaushalts
- Begrenzung der Veränderungen des örtlichen Wasserhaushalts in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht auf ein Mindestmaß
- Erhalt der Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung und Neubildung des Grundwassers)
- Stärkung der Vegetation als Bestandteil der Infrastruktur (Verdunstung)

Die untere Wasserbehörde ist angehalten eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungsgebieten zu fordern (siehe u.a. „Vom Umgang mit Regenwasser – Ressource und Gefahr – Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungsgebieten“, Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft [SMEKUL], 12.01.2023).

Die Niederschlagswässer sind vor Ort in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Dabei ist die Verdunstung zu begünstigen. Somit sind auch reine unterirdische Versickerungsanlagen nicht mehr

zustimmungsfähig. Vielmehr ist stets eine Kombination unterschiedlicher Maßnahmen aus der „Disziplin“ Regenwasserentsorgung oder besser Regenwasserbewirtschaftung (von der Abflussvermeidung, die Versickerung über die bewachsene Bodenzone bzw. im Zusammenspiel mit Bepflanzung bis zur Behandlung der Niederschlagswässer) notwendig. Die Abflussvermeidung sollte dabei im Vordergrund stehen (Gründächer, Flächengestaltung mit tatsächlich durchlässigen Belägen etc.). Die Niederschlagswässer sollen somit vor Ort über oberirdische Versickerungsanlagen mit bewachsenem Oberboden (z.B. Versickerungsmulden) versickert werden. Dafür müssten die hydrogeologischen Randbedingungen gegeben sein oder weitere Maßnahmen ergriffen werden (z.B. Mulden-Rigolen-Elemente mit Anbindung an durchlässige Schichten und ohne direkte Einleitung in den Rigolenkörper des Elements). Falls ungünstige Voraussetzungen für eine fachgerechte Versickerung gegeben sein sollten, ist eine Versickerung nicht gänzlich auszuschließen. Es sind in diesem Fall zusätzlich nachgeschaltete Abwasseranlagen für intensivere Regen anzuordnen.

Außerdem sind dabei stets die Anbindungen (Leitungen, Rinnen o.ä.) an die oberirdischen Versickerungsanlagen und besonders der Flächenbedarf der Versickerungsanlagen zu beachten.

Insgesamt muss das Konzept auch die gewünschte Nutzung berücksichtigen. Hinzukommen in diesem Fall noch die besonderen Vorgaben zu Behandlung des Niederschlagswasser aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone. Flächen mit intensiveren Verkehrsbelastungen (Zufahrt) und mit einer möglichen stärkeren Verschmutzung (Lagerampe LKW o.ä.) müssen aus Sicht der unteren Wasserbehörde direkt an das Kanalnetz angebunden werden. Die Voraussetzungen hierzu müssten mit dem Abwasserzweckverband „Espenhain“ abgestimmt werden.

Zusätzlich ist zu beachten, dass die Einleitung von Niederschlagswässern in das Grundwasser (Versickerung) gemäß §§ 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Zudem sind für Abwasseranlagen/Versickerungsanlagen aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 55 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) erforderlich. Hierbei ist zu beachten, dass für wasserwirtschaftliche Anlagen nach § 60 SächsBO keine (eigenständige) Baugenehmigung notwendig ist. Das Wasserrechtsverfahren schließt die Baugenehmigung für die Abwasseranlage ein. Dabei ist zu beachten, dass die untere Wasserbehörde in diesem Fall die Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde einschließlich bautechnischer Prüfung, Bauüberwachung und Bauabnahme übernimmt (vgl. § 106 SächsWG). Deshalb ist zu beachten, dass die letztlich genehmigte Anlage auch exakt in dieser Form aus wasserwirtschaftlicher und aus bautechnischer Sicht errichtet und betrieben werden muss. Für jede Abweichung müsste jeweils eine Änderung der wasserrechtlichen Genehmigung beantragt werden. Außerdem sind neben den üblichen Nachweisen der gängigen Regelwerke der Abwassertechnik (hier z.B.: Arbeitsblätter

DWA-A 117, A 138, A 166, M 176, A 116 etc. sowie DIN 1986-100 o.ä.) ggf. auch bautechnische Betrachtungen (statische Nachweise, Nachweise zum Einsatz der Bauprodukte etc.) erforderlich. Eine Übersicht bietet die Wasserrechtsverfahrens- und Wasserbauprüfverordnung (WrWBauPrüfVO). Die Formulierungen in dieser Verordnung sind leider etwas unglücklich. Die mittlerweile nicht mehr gültige Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über bautechnische Prüfungen von wasserwirtschaftlichen Anlagen (Bau-TechPrüfVO) bot einen besseren Überblick.

Sofern ein sinnvoller Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser in „moderner Form“ vorgesehen wird, wird ein Verzicht weitergehender Betrachtung mit Blick auf die Niederschlagswasserverbringung (z.B. ein Fachbeitrag bzw. Erstellen einer Wasserhaushaltsbilanz) in Aussicht gestellt.

Immissionsschutz

Für die Beurteilung der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt die Schallprognose vom 19.07.2022 der GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugwesen mbH vor.

In diesem werden unter der Vorgabe von Lärminderungsmaßnahmen die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten, hier das B-Plan Gebiet „Leipziger Straße, eingehalten. Die Lärminderungsmaßnahmen enthalten unter anderem Vorgaben für die haustechnischen Anlagen, Einhausung des LKW-Anlieferbereiches mit Einhaltung Schalldämm-Werten der Außenbauteile und

eine Errichtung einer Lärmschutzwand mit den beschriebenen Abmessungen von 57 m Länge, einer Höhe von 1,8 m und einer Flächenmasse > 20 kg/m². In der Prognose wird die Wand von der Einfahrt bis zum Beginn des eingehausten Anlieferbereiches dargestellt.

Eine textliche Festsetzung zur Schallschutzwand die außerhalb des Plangebietes liegt ist aus Sicht des Immissionsschutzes nicht zu lässig und ist auf ihre Zulässigkeit zu prüfen. Ebenso ist festzustellen, dass die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan „Leipziger Straße“ die Lärmschutzwand nicht wie jetzt gefordert bis zur Einfahrt geht. Die vertragliche Regelung mit dem EDEKA-Markt müsste dann Bestandteil des B-Planes werden.

Aus schalltechnischer Sicht ist der Lärmkonflikt noch nicht gelöst. Die Unterlagen sind anzupassen bzw. erneut zu prüfen auch im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden B-Plan „Leipziger Straße“.

Natur- und Landschaftsschutz

Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Dazu sind die abzubrechenden bzw. zu sanierenden Gebäude sind im Vorfeld auf gebäudebewohnende Tierarten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Die Untersuchung ist durch eine fachlich geeignete Person eine Untersuchung durchzuführen.

Werden Tiere oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt, ist darzustellen, wie eine Vorhabensumsetzung erfolgen kann, ohne artenschutzrechtliche Verbote im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu berühren. Fachlich geeignet ist eine Person, wenn sie nachweislich über eine ausreichende Artenkenntnis zu besonders und streng geschützten Tierarten / gebäudebewohnenden Tieren, mit Schwerpunkt Artengruppe der Fledermäuse und der europäischen Vögel verfügt (Zertifikate oder andere Nachweise belegbarer Sachkunde).

Allein die Tatsache, dass dem Planer keine Hinweise vorliegen, sind die artenschutzrechtlichen Belange nicht auszuschließen. Es ist in den Unterlagen darzulegen und festzusetzen, wie die Rechtsnorm des § 44 im B-Plan beachtet wird.

Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen o. g. 3. Änderung des bestehenden B-Plans.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sollte die Entsiegelung des bisherigen Edeka-Standortes in der Bornaer Straße 25 Kitzscher und Nutzung als Frei- bzw. Grünfläche geprüft werden. Böden sind ein wichtiger Bestandteil im globalen Kohlenstoffzyklus. Sie stehen in enger Wechselbeziehung zu den klimarelevanten Gasen CO₂, N₂O und CH₄ und sind in der Lage, große Mengen an Kohlenstoff und Stickstoff zu binden. Böden speichern weltweit ungefähr fünfmal so viel Kohlenstoff wie die oberirdische Biomasse. Die Böden bilden damit nach den Meeren den zweitgrößten Treibhausgasspeicher. Funktionsfähige Böden können daher zur Verminderung bestimmter Folgen des Klimawandels beitragen, wie des im Sommer zunehmenden Hitzestaueffekts in urbanen Räumen. Bei Extremniederschlagsereignissen können sie dazu beitragen. Der Boden erhält durch die Entsiegelung seine gemäß § 2 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz genannte natürliche Bodenfunktion als Standort für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen zurück. Außerdem kann er bei (Extrem-) Niederschlägen dazu beitragen, die Überlastung von Entwässerungsanlagen und Gewässern sowie Überschwemmungen zu vermeiden.

Der in den Antragsunterlagen erwähnte Umweltbericht liegt den Unterlagen nicht mit bei und ist nachzureichen.

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich ebenfalls keine Einwände, wenn folgendes beachtet wird:

- Für alle im Rahmen der Erschließungsarbeiten anfallenden Abfälle [beim Abbruch des bestehenden Gebäudes (Restpostenmarkt) sowie beim Neubau des EDEKA-Marktes] ist im

weiteren Verlauf der Genehmigungsplanung ein Entsorgungs- und Verwertungskonzept mit folgendem Inhalt zu erarbeiten und dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt, zur Abstimmung vorzulegen:

- Alle tatsächlich bei der Ausführung der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle und Materialien einschließlich Mengenangaben sowie
- die Festlegung der Entsorgungs- bzw. Verwertungswege und Benennung der Entsorgungsanlagen bzw. die Art und Weise der geplanten Verwertung

Dabei sind getrennt voneinander alle anfallenden Abfälle gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) detailliert und eindeutig getrennt nach Art, Anfallstelle, Abfallschlüssel-Nr. (ASN) und Menge zu erfassen.

- Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte bzw. gefährliche Stoffe / Abfälle vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung, Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle hat entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen und ist dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig nach Aufforderung nachzuweisen. Die Entsorgung / Verwertung und Lieferung ist nachweislich und lückenlos zu dokumentieren.
- Während der Erschließungsarbeiten ist auf eine Umsetzung der Gewerbeabfallverordnung in Bezug auf die anfallenden Bauabfälle zu achten. Das Getrenntsammlungsgebot der Gewerbeabfallverordnung ist strikt umzusetzen und zu dokumentieren. Entsprechend § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung haben Erzeuger und Besitzer von Bauabfällen diese getrennt nach Abfallarten zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wieder-verwendung oder dem Recycling zuzuführen.
- Die bei den Baumaßnahmen anfallenden mineralischen Abfälle dürfen (soweit sie nach § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten sind) nicht auf Deponien abgelagert werden. Im Rahmen der Baumaßnahmen nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen, soweit er nach § 7 Abs. 4 KrWG zu verwerten ist.

Forst

Es bestehen keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße".

ÖPNV

Den Zielen dieser Planung unter Punkt 1.2 folgend wird aus Sicht des öffentlichen Personennahverkehrs Folgendes vermerkt:

Ins Feld geführt werden die Ziele Regionalität, Bio und Fair Trade. Hier reiht sich auch den öffentliche Personennahverkehr mit seiner Nachhaltigkeit entsprechend ein. Die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs wird für die Menschen erleichtert, wenn Haltestellen an entsprechenden Punkten wie zum Beispiel: Wohngebiete, Betriebe, Arbeit, Dienstleistung, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Tourismusbetriebe angebunden sind. Ein solcher Einkaufsmarkt ist hier für den ÖPNV besonders interessant, da neben den Kunden auch Beschäftigte und Auszubildende des Marktes vom ÖPNV profitieren können.

In den vorliegenden Unterlagen wurde im Punkt 3.5 Verkehrliche Erschließung festgestellt, dass sich derzeit unmittelbar am Vorhabensstandort keine Haltestelle befindet. Es wird in der Begründung weiter ausgeführt, dass es künftige Überlegungen hinsichtlich einer Haltestelle für die noch entstehenden Wohngebiete im Norden und Westen dieses Vorhabensgebietes geben soll.

Gegenwärtig verkehrt die PlusBus Linie 144 über die August Bebel Straße bis zum Busplatz in Kitzscher. Bei PlusBus Linien hat die Anschlusssicherung an Knotenpunkten, wie hier zum Beispiel am Bahnhof Böhlen zur S Bahn, und am Busknoten in Kitzscher, oberste Priorität. Eine innerörtliche Wegeführung von PlusBus Linien durch Wohngebiete gefährdet die Anschlusssicherung an den Knotenpunkten. Überlegenswert ist jedoch die Etablierung von Haltestellen auf der S 48 unmittelbar in Höhe des neuen Vorhabensgebietes. Damit könnte sichergestellt werden, dass Beschäftigte und Auszubildende des neuen Einkaufsmarktes und Kunden den ÖPNV nutzen können.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich derzeit in einer Entfernung von 523 Metern.

Unter Beachtung des § 1 (6) Nr. 9 BauGB (Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs sind unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.) sollte hier tiefer geprüft werden, ob durch eine entsprechende ÖPNV Erschließung das Vorhabensgebiet für Beschäftigte und Kunden noch interessanter wird, wenn sich die ÖPNV Erreichbarkeit verbessert.

Vermessungsamt-Datenbereitstellung und Erhebung

Das zu bebauende Flurstück 212/3 der Gemarkung Braußwig ist im Plan richtig dargestellt. Da die Situation der anliegender Flurstücke aber gravierend geändert wurde, würde eine Aktualisierung der Plangrundlage Sinn ergeben.

Straßenverkehrsamt

Gegen das Vorhaben bestehen keine verkehrsrechtlichen Einwände.

Öffentliche Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Erschließungsstraße „Leipziger Straße“ und „August-Bebel-Straße“ an die Abfallentsorgung angeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Privatstraßen aus haftungsrechtlichen Gründen nicht für die Abfallentsorgung genutzt werden. Ohne die Eintragung der notwendigen Dienstbarkeit in den Grundbüchern der späteren Eigentümer und deren ausdrückliche Genehmigung erfolgt eine Abfallentsorgung über eine Privatstraße nicht. Es sind demzufolge ein oder mehrere Sammelplätze für Abfallbehälter an der nächstgelegenen öffentlichen Straße vor zu sehen. Die Sammelplätze müssen über öffentliche Straßen von einem Abfallsammelfahrzeug erreichbar sein. An den Entsorgungstagen sind die Abfallbehälter von den Entsorgungspflichtigen zu diesen Sammelplätzen zu bringen und von dort, nach erfolgter Entsorgung, auch wieder abzuholen.

Bei der weiteren Planung sind die Belange für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu berücksichtigen. Es gelten die in der Anlage aufgeführten allgemeinen Vorschriften.

Klimaschutz und Klimaschutzkonzept - Empfehlungen für die Entwicklung der Fläche

Der Entwurf entspricht nicht den Anforderungen an den Klimaschutz.

Das BauGB setzt mit §§1 Abs. 5, 1a Abs.5 und 9 Abs.1 Nr. 23 den Rahmen für die Beachtung des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung.

Diese Grundsätze werden insbesondere hinsichtlich des Vermeidungsgebotes (§1 UVPG) im vorliegenden Plan nicht eingehalten.

Der Entwurf enthält zur Klimaanpassung (Resilienz gegenüber dem Klimawandel) und zum Klimaschutz (Minderung von Treibhausgasemissionen) Aspekte in nicht ausreichendem Maße.

Ein Klimaschutzkonzept für die Stadt Kitzscher liegt nicht vor. Allerdings setzt das vom Kreistag beschlossene Klimaschutzkonzept Landkreis Leipzig und Kommunen (2022) Maßstäbe zu Energieeinsparung, Erneuerbare Energien und Klimaanpassung in der Bauleitplanung.

Es muss davon ausgegangen werden, dass der vorliegende Plan ohne weitere Festsetzungen zu Energieverbrauch und erneuerbare Energien sogar neue Emissionen induziert. Damit widerspricht er oben genannter Rechtsgrundlagen. „Werden heute Treibhausgasemissionen zugelassen, die in der Zukunft möglicherweise zu starken Einschränkungen der grundrechtlich umfassend geschützten Freiheit aus Art. 2 GG führen, so können natürliche Personen dagegen vorgehen.“

Der Entwurf ist in dieser Form weder im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung inhaltlich noch rechtlich haltbar und bedarf entsprechender Anpassung.

Vorschläge

- Festsetzungen zur Vermeidung von Treibhausgasemissionen durch stationären Energieverbrauch
 - Festsetzungen zu Gebäudestandards in Neubaugebieten, Art der Energieversorgung und Nutzung erneuerbarer Energien
- Festsetzungen zur Vermeidung von Treibhausgasemissionen durch Mobilität
- Verbindliche Solarfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB in die textlichen Festsetzungen der Planzeichnung

Die o.g. verbindliche Solarfestsetzung des Bebauungsplans würde zudem nicht der Bundesgesetzgebung zur Einsparung fossiler Energien (Gebäudeenergiegesetz i.V.m. Energieeinspargesetz, Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in Konflikt stehen.


Sommer
Leiterin der Stabsstelle

Anlage - Öffentliche Abfallentsorgung

Allgemeine Rechtsgrundlagen und Vorschriften

Rechtsgrundlagen

- Satzung des Landkreises Leipzig über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen vom 01.01.2023
- Unfallverhütungsvorschrift „Grundsätze der Prävention“ (DGUV Vorschrift 1)
- Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ (DGUV Vorschrift 43)
- Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ (DGUV Vorschrift 70)
- BG Regel „Branche Abfallwirtschaft: Teil 1 Abfallsammlung“ (DGUV Regel 114 – 601)
- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 (Ersatz für Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95)
- Arbeitsschutzgesetz
- Betriebssicherheitsverordnung
- Geräte- und Produktsicherheitsgesetz (GPSG)
- 9.Verordnung zum Geräte- und Produktsicherheitsgesetz – Maschinenverordnung
- Sozialgesetzbuch VII (SGB VII)
- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)
- Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO)

Die Umsetzung der gemäß Satzung des Landkreises Leipzig bestehenden Anschlusspflicht der Abfallerzeuger- und Besitzer bedingt insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsgemäße Gestellung und Vorhaltung der von der Kell GmbH bereitgestellten Abfallbehälter zu schaffen.

Nach § 15 Abs. 4 AWS erfolgt die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeug) nur auf öffentlichen Straßen und Wegen, soweit diese befahrbar sind.

Ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der Abfallbehälter vom bzw. vor dem Grundstück besteht nicht. Ist eine Zufahrt aufgrund von tatsächlichen und rechtlichen Hindernissen nicht gegeben, so hat der Anschluss- und Überlassungspflichtige den Abfallbehälter an der ihrem Grundstück nächstgelegenen vom Abfuhrfahrzeug erreichbarer Stelle bereitzustellen.

Der Einsatz von Abfallsammelfahrzeugen ist ohne Gefährdung von Personen und Sachen nur möglich, wenn Straßen und Fahrwege die erforderlichen sicherheitstechnischen Anforderungen erfüllen. Entsprechend dürfen Entsorgungsfahrzeuge nur auf Straßen eingesetzt werden, auf denen ein gefahrloser Betrieb sichergestellt werden kann.

Diesbezüglich haben Verkehrsflächen den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu entsprechen und müssen den Anforderungen der Rahmendaten für die Entsorgungsfahrzeuge erfüllen:

Rahmendaten Entsorgungsfahrzeuge

Breite (ohne Außenspiegel):	2,55 m
Höhe (ohne Aufbauten):	4,00 m
Gewicht:	bis 30 t
Länge:	ca. 11 m

Aufweitungen von Verkehrsflächen sind bei Kurven notwendig. Es muss gewährleistet werden, dass diese von dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen ohne Rangieren befahren werden können. Erweiterte Anforderungen ergeben sich für Sackgassen und Stichstraßen. Nach den geltenden

Unfallverhütungsvorschriften darf Abfall nur in Straßen eingesammelt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass eine Rückwärtsfahrt nicht erforderlich ist. Verstöße gegen das Rückfahrverbot stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 209 Abs. Nr. 1 Siebtes Buch Sozialgesetzbuch (SGB VII) dar. Demnach muss an deren Ende eine Wendeanlage (Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer) entsprechend Ziffer 6.1.1.2 RAST 06 für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge vorhanden sein.

Ein- und Ausfahrtswege sowie die Randbereiche der Wendeanlage (inklusive Überhangflächen) müssen frei von Beleuchtungsmasten, Strom- und Telekomverteilern sowie Straßenbegleitgrün oder Ähnlichem sein. Wendeflächen und deren Zufahrten sind frei von parkenden Fahrzeugen zu halten.

Ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der Abfallbehälter vom bzw. vor dem Grundstück besteht nicht. Ist eine Zufahrt aufgrund von tatsächlichen und rechtlichen Hindernissen nicht gegeben, so hat der Anschluss und Überlassungspflichtige den Abfallbehälter an der ihrem Grundstück nächstgelegenen vom Abfuhrfahrzeug erreichbarer Stelle bereitzustellen. Sollte es während der Bauphase zu Behinderung der Abfallentsorgung kommen, so empfiehlt sich das organisierte Verbringen der Abfallbehälter am jeweiligen Entsorgungstag an den/das Baustellenanfang/-ende. Sofern es zu der Bestimmung eines Alternativstandortes für die Bereitstellung der Abfallbehälter Hinweise bedarf, sind die erforderlichen Anfragen rechtzeitig an die Abfallwirtschaft zu richten. Auf jeden Fall sind jedoch die anliegenden Überlassungspflichtigen als auch die zuständigen Entsorgungsunternehmen durch den Auftraggeber oder dessen beauftragte Unternehmen zur disponiblen Vorkehr rechtzeitig zu informieren.

Protokoll:

Bauvorhaben EDEKA-Markt an der Leipziger Str. ; Kitzscher – 07.04.2022

Anwesenheitsliste:

Biermann, Andreas – Landratsamt Landkreis Leipzig, Stabstelle des Landrates
Wirtschaftsförderung/Kreisentwicklung/Bauleitplanung

Junghanns, Jörg – EDEKA Grundstücksgesellschaft

Zeibug, Filine – EDEKA Grundstücksgesellschaft

Schröder, Hermann - Grundstückseigentümer, Schröder Holding GmbH

Eckpunkte:

- Kein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB möglich
- Verschiedene Varianten der Bauleitplanverfahren möglich
- 3. Änderung des V+E Plan am sinnvollsten (gemäß Aufstellungsbeschluss 36/21 SR)
- 2. Änd. V+E Plan „Penny Markt“ in vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nonfood-Discounter an der Leipziger Straße“ am 25.01.2017 wurde durch Landratsamt Landkreis Leipzig genehmigt + Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 Abs. 3 BauGB im Amts- & Informationsblatt der Stadt Kitzscher vom 22.02.2017
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB erforderlich
- Vorabstimmung mit:
 - SG Naturschutz- und Landschaftsschutz; Frau Höhn +49 3437 984 1940
 - SG Immissionsschutz +49 3437 984 1923
 - SG Wasser/Abwasser +49 3437 984 1905
 - Erfragen, ob Vorabstimmung erforderlich ist oder ob es ausreichend ist, die betroffenen Sachgebiete durch die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB einzubeziehen
→ Insb. zu der Thematik Anlieferzone vs. Wohngebiet B-Plan Leipziger Str.
- Aufstellungsbeschluss durch die Stadt Kitzscher bereits gefasst (siehe Anhang)
Bebauungsplan „Lebensmittelvollsortiment – Markt an der Leipziger Straße“
Mögl. Anpassung im Text (Überschrift): im rechtlichen Rahmen nach Abstimmung mit Eichner (SG Kommunalrecht) Geringfügige Änderung des Beschlusstitels legitim, jedoch nicht wünschenswert
- Abstimmung mit Landesdirektion (Herr Zimmer) durch EDEKA und Schröder bereits erfolgt → keine Bedenken zum Vorhaben; **erneuter Zielabweichungsantrag erforderlich**
- In die Begründung sollen die Ergebnisse der Abstimmung mit Landesdirektion und die gutachterliche Stellungnahme zu einem Verlagerungsvorhaben mit einfließen