



Gemeinde Großpösna



www.geoportal.sachsen.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung „Tankstelle Großpösna“

Begründung

Entwurf

Stand: April 2023

Bearbeitung: *planart*4

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
„Tankstelle Großpösna“, Gemeinde Großpösna
Stand: Entwurf

Verfahrensdurchführung: Gemeinde Großpösna
Rittergut 1
04463 Großpösna
Ansprechpartner:
Patrick Wiederanders
Tel: 034297-71820
Fax: 034297-71810

Vorhabenträger: JET Tankstellen Deutschland GmbH
Retail Sales
Caffamacherreihe 1
20355 Hamburg

Bearbeitung: **planart⁴** - Büro für Stadtentwicklung und Freiraumplanung
Senftleben & Apolinarski GbR
Shakespearestraße 5
04107 Leipzig
Tel: +49 (0)341-9609080
Mobil +49 (0)163-6016630

Dipl.-Ing. Ines Senftleben; Freie Architektin für Stadtplanung
Dipl.-Ing. Detlef Apolinarski; Freier Landschaftsarchitekt
www.planart4.de

Leipzig, 17.04.2023

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Rechtsgrundlagen	5
1.	Geltungsbereich	6
1.	Anlass, Planerfordernis und Ziele des Bebauungsplanes	7
2.	Verfahren nach § 13a BauGB	7
2	Planungsbindungen	8
2.1	Ziele der Raumordnung	8
2.1.1	Landesentwicklung	8
2.1.2	Regionalplanung	9
2.2	Flächennutzungsplan	9
2.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pösnapark	10
3	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	11
3.1	Örtliche Gegebenheiten, Naturraum und Topografie	11
3.2	Aktuelle Nutzung innerhalb des Plangebietes	11
3.3	Angrenzende Nutzungen und verkehrliche Erschließung	11
3.4	Schutzgebiete	11
3.5	Bodeneigenschaften	12
3.6	Klima	12
3.7	Ver- und Entsorgung	13
3.8	Altlasten	14
3.9	Immissionsschutz	14
3.10	Kulturdenkmale	14
4	Städtebauliches Konzept	15
5	Inhalte des Bebauungsplanes	18
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
5.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
5.1.2	Überbaubare Grundstücksfläche	18
5.1.3	Verkehrsflächen	19
5.1.4	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	19
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
5.2.1	Werbeanlagen	19
5.2.2	Gestaltung der nicht überbauten Flächen	19
5.2.3	Außenbeleuchtung	20
5.2.4	Hinweise	20
6	Städtebauliche Daten	20
7	Bodenordnung	21

Anlagen

Schalltechnische Untersuchung „Neubau einer JET-Tankstelle mit Portalwaschanlage – TS 0833, Sepp-Versch-Strasse 1, 04463 Großpösna“

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tankstelle Großpösna“ der Gemeinde Großpösna
- Abb. 2: Auszug Regionalplan Westsachsen Karte 1 - Raumstruktur
- Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan Großpösna Stand 2016
- Abb. 4: Übersicht Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pösnapark und Einordnung des VE-Plans „Tankstelle Großpösna“
- Abb. 5: Jährliche Änderung des Niederschlags – Großpösna im Zeitraum 1979 bis 2021
- Abb. 6: Lageplan und Grundriss – Neubau Shop-Gebäude Tankstelle Großpösna
- Abb. 7: Ansicht Südost von Sepp-Verscht-Straße

1 Einleitung

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – BauGB -

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) m. W. v. 30. April 2022

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 -

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung – SächsBO -

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366)

Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG)

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

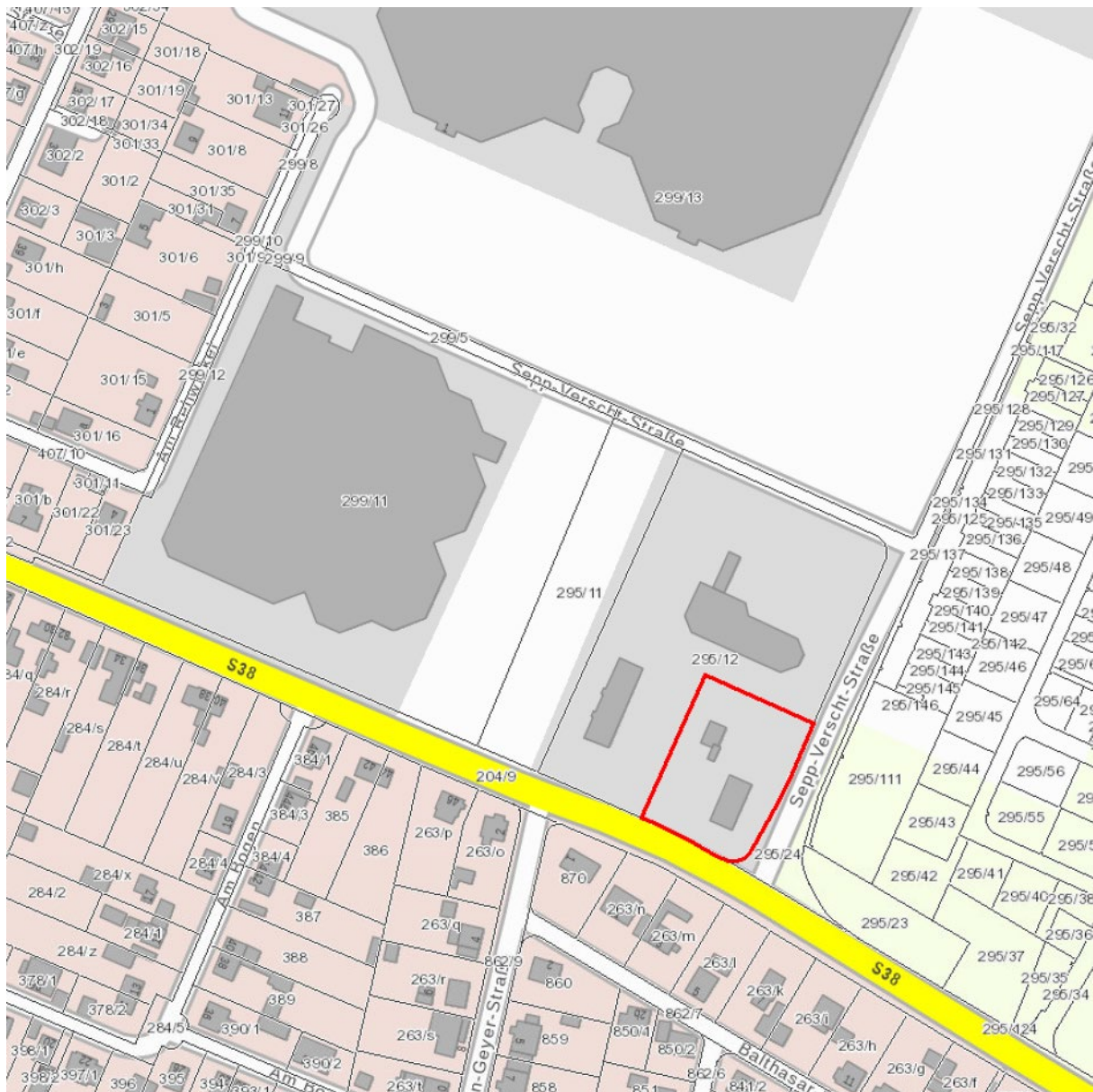
1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Großpösna in zentraler Lage im Ortsteil Großpösna. Die unmittelbare Abgrenzung erfolgt

- im Osten durch die Sepp-Versch-Strasse und das angrenzende neue Baugebiet „Generationenpark Großpösna“,
- im Süden durch die Grimmaische Strasse und südlich angrenzende Wohnbebauung
- im Westen und Norden durch den Pösna Park.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tankstelle Großpösna“ umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 295/12 der Gemarkung Großpösna mit einer Fläche von ca. 3.158 m². Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum. Der Eigentümer hat die Flächen für das Vorhaben als Mietflächen zur Verfügung gestellt.

Abb. 1: Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tankstelle Großpösna“



Quellen: Kartengrundlage Geoportal Sachsen <https://geoportal.sachsen.de/>

1. Anlass, Planerfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Die Vorhabenträgerin, die JET Tankstellen Deutschland GmbH, beabsichtigt eine qualitative Erweiterung der bestehenden Betriebsfläche der Tankstelle im Pösnapark des Ortsteils Großpösna vorzunehmen. Geplant ist die Errichtung eines neuen modernen Verkaufsgebäudes mit Shop, Büro, Lagerraum und den notwendigen Sozialräumen, welches den bestehenden Kassen-Container ersetzen soll.

Das Vorhaben bedarf eines Bauleitplanverfahrens, da es sich um eine Teilfläche des genehmigten und damit planungsrechtlich bereits gesicherten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pösna Park“ handelt. Der geplante Neubau eines Shop-Gebäudes in Verbindung mit einer Erweiterung der bestehenden Überdachung ist bisher nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pösna Park“.

Der Vorhabenträger will das erforderliche Baurecht mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB schaffen.

Mit dem Vorhaben werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Qualitative Aufwertung der Bestandsituation
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens.

2. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, da eine bereits bebaute, innerörtliche und gewerblich genutzte Fläche in zentraler Lage eine bauliche Erweiterung erfahren soll.

Als Maßnahme der Innenentwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB möglich, wenn die bebaubare Grundfläche des Bebauungsplans unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt und Umweltbelange nicht dagegensprechen.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete sind im Fall der vorliegenden Planung nicht gegeben. Auch weitere schutzwürdige Biotop oder Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht erfasst. Es sind zudem keine negativ ausstrahlenden Effekte durch die Umsetzung des Vorhabens selbst zu erwarten.

Es ist eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen durch die vorhandenen Nutzungen des westlich/nördlich angrenzenden Pösnapark sowie durch die S 38 vorhanden. Diese Vorbelastungen resultieren zum einen aus dem Besucherverkehr des Pösna Parks, der bestehenden Tankstelle und dem McDonald's Restaurant, zum anderen aus dem Verkehrsaufkommen auf der Staatstraße S 38.

Die von der Tankstelle ausgehenden Immissionen wurden im Rahmen der Planaufstellung betrachtet und in einem Gutachten¹ untersucht. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

¹ Schalltechnische Untersuchung „Neubau einer JET-Tankstelle mit Portalwaschanlage – TS 0833, Sepp-Versch-Strasse 1, 04463 Großpösna“, C.HENTSCHEL CONSULT Ing-GmbH, April 2017

Die Überprüfung ergibt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Tankstelle Großpösna“ auf Grundlage des §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Dies ist möglich, da:

- der B-Plan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient
- die Größe der bebaubaren Grundfläche mit ca. 2.500 m² festgesetzt wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen
- keine Anhaltspunkte bzgl. der Erfordernisse der Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen
- das zukünftige Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lässt

Nach § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig. Deshalb wird auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

2 Planungsbindungen

2.1 Ziele der Raumordnung

2.1.1 Landesentwicklung

Aus dem Landesentwicklungsplan (LEP 2013) sind die raumordnerischen Zielvorgaben abzuleiten und gemäß Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) für die Bauleitplanung maßgebend.

Die Gemeinde Großpösna liegt nach LEP 2013 im verdichteten Bereich im ländlichen Raum und im Überschneidungsbereich des Oberzentrums Leipzig und dem Mittelbereich Borna. Die Gemeinde ist Bestandteil der Bergbaufolgelandschaft „Südraum Leipzig“ und damit nach Landesplan als Raum mit besonderen Handlungsbedarf definiert.

Gemäß Grundsatz 1.2.4 sollen die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum 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. Der zu entwickelnde Standort ist Teil des zentralen Innenbereiches des Hauptortes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einkaufszentrum Pösna Park und Einrichtungen der Gemeinde mit Verwaltung, Kultur- und Sporteinrichtungen, Grundschule sowie der Feuerwehr. Die beabsichtigte Erweiterung der bestehenden Tankstelle durch ein Shop-Gebäude steht im Kontext des Versorgungsstandortes.

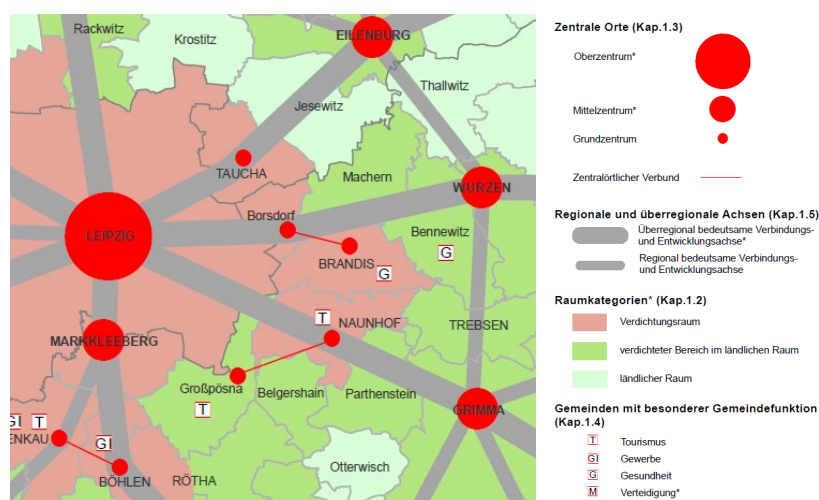
Die geplante Entwicklung des Plangebietes geht daher mit den Grundsätzen und Zielen des LEP 2013 konform.

2.1.2 Regionalplanung

Nach geltendem Regionalplan Westsachsen, rechtsverbindlich seit 16.12.2021, ist Großpösna als Grundzentrum im verdichteten Bereich im Ländlichen Raum vorgesehen und bildet einen zentralörtlichen Verbund mit der Stadt Naunhof. Großpösna ist als zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern benannt. Der Verflechtungsbereich bezieht sich hauptsächlich auf die eigenen Gemeindeteile. Die Flächen des Plangebietes sind im Regionalplan als Teil des Siedlungskörpers des Ortsteils Großpösna ausgewiesen.

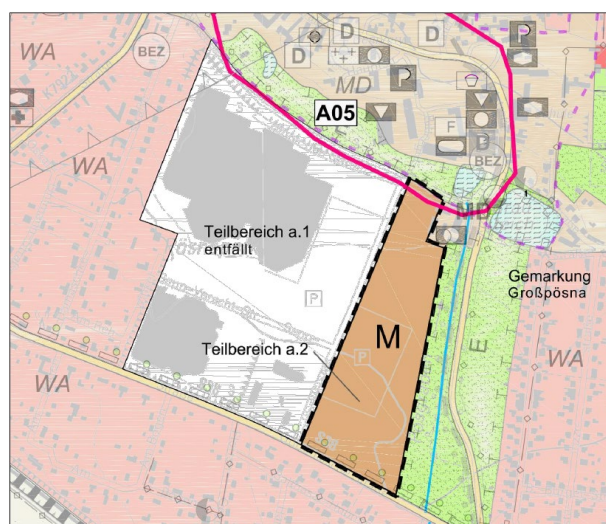
Ein besonderer landesplanerischer Handlungsbedarf besteht im Regionalplan für Großpösna aufgrund der Einordnung als Bergbaufolgelandschaft.

Abb. 2: Auszug Regionalplan Westsachsen Karte 1 - Raumstruktur



2.2 Flächennutzungsplan

Abb. 3: Auszug FNP Gemeinde Großpösna Stand 2016



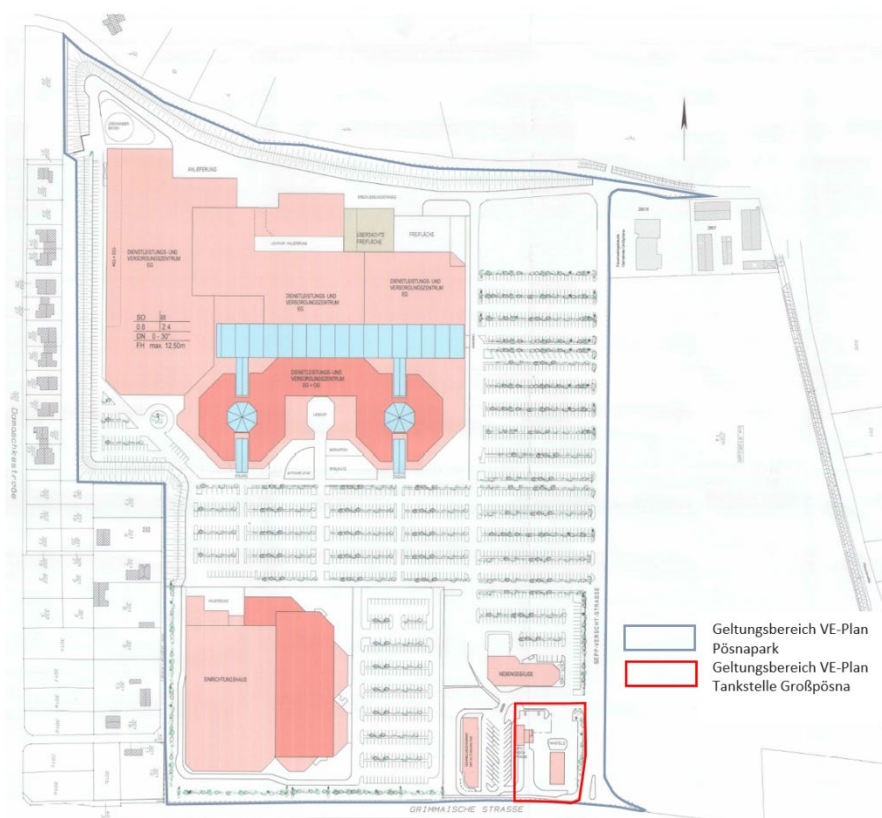
Der Bebauungsplan muss die Ziele der Raumordnung berücksichtigen (§ 1 Abs. 4 BauGB) und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1. Änderung aus dem Jahr 2016) ist das Plangebiet als Bestandteil des Pösnapark (Teilbereich a. 1) als weiße Fläche dargestellt. Der Pösnapark ist das Versorgungs- und Dienstleistungszentrum der Gemeinde Großpösna. Der Bereich des Pösnapark wurde in Abstimmung mit der Landesdirektion und der Gemeinde aus dem Verfahren der 1. Änderung des FNP herausgelöst. Eine grundsätzliche planerische Lösung und damit auch Festsetzung im FNP der Gemeinde ist

im Zuge des fortgeschriebenen Regionalplans Westsachsen 2021 aufgrund der Aufnahme von Großpösna als grundzentraler Verbund mit Naunhof nunmehr möglich.

2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pösnapark

Der Pösna Park wurde 1993 als eines der größten Einkaufs- und Versorgungszentren im Umland von Leipzig eröffnet. Planungsrechtliche Grundlage bildet dafür der VE-Plan Nr. 1 Dienstleistungs- und Versorgungszentrum Pösna Park aus dem Jahr 1991. Der Plan hat hinsichtlich seiner Realisierung als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ mehrere Änderungen erfahren. Die 4. Änderung, genehmigt am 11.06.2013, umfasste die Festlegung der max. zulässigen Verkaufsflächen für SB-Warenhäuser, Fachmärkte und Einzelhandelsflächen. Zu diesen Verkaufsflächen wurden sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen festgelegt, insbesondere auch in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente.

Abb. 4: Übersicht Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pösna Park und Einordnung des VE-Plans „Tankstelle Großpösna“



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Tankstelle Großpösna“ überlagert einen Teilbereich des Pösna Parks und umfasst den Mietbereich der Tankstelle. Die vorgegebene Verkaufsfläche für die Entwicklungsabsichten der Tankstelle als Bestandteil des Pösna Parks ist rechtlich bindend, da mit der Einrichtung eines Shop-Gebäudes auch die Verkaufsfläche steigt.

Zur Überprüfung, inwieweit die zulässigen Verkaufsflächenkontingente bereits ausgeschöpft sind, erfolgte Anfang 2020 eine Mietflächenevaluierung des Pösna Park und eine Korrektur der freien Mietfläche für ein zentrenrelevantes Sortiment. Danach ergab sich eine noch frei verfügbare Verkaufsfläche von 412 m². Die Flächenevaluierung wurde mit Schreiben der Landesdirektion Sachsen vom 09.03.2020 anerkannt.

Ein Teil des noch verfügbaren Flächenbudgets soll für die Realisierung des Shop-Gebäudes der Tankstelle in Abstimmung mit dem Betreiber des Pösna Park in Anspruch genommen werden. Geplant ist eine Verkaufsfläche von 84 m².

3 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

3.1 Örtliche Gegebenheiten, Naturraum und Topografie

Das Plangebiet ist naturräumlich der Leipziger Tieflandbucht zuzuordnen.

Die Geländeoberfläche ist eben und liegt bei ca. 152 m + NHN (Höhen über Normalhöhennull).

Aufgrund seiner integrierten Lage ist das Gebiet dem Innenbereich zuzuordnen. Die potenziell natürliche Vegetation entspricht einem typischen Hainbuchen-Traubeneichenwald im Komplex mit grasreichem Hainbuchen-Traubeneichenwald.²

3.2 Aktuelle Nutzung innerhalb des Plangebietes

Das Areal ist derzeit durch eine bestehende Tankstelle mit einer Portalwaschanlage überbaut. Die Kasse befindet sich in einem Containerbau außerhalb der Überdachung der Zapfsäulen. Die Tankstelle ist aktuell werktags von 5:00 Uhr bis 21:00 Uhr geöffnet.

3.3 Angrenzende Nutzungen und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist Teil des Dienstleistungs- und Versorgungszentrums Pösna Park im Gemeindeteil Großpösna. Das Versorgungszentrum bildet mit rund 60 Geschäften und 1.800 Stellplätzen den zentralen Bereich für die Versorgung der Gemeinde. Zum Einkaufszentrum gehören weiter ein Möbelhaus sowie ein McDonald's Schnellrestaurant. Angrenzend befinden sich zentrale Einrichtungen der Gemeinde wie Feuerwehr, Kindertagesstätte und die Gemeindeverwaltung selbst.

Die Südseite der Grimmaischen Straße im Süden des Plangebietes ist von einer gewachsenen Ein- und Zweifamilienhäuserbebauung geprägt, deren Erschließung über die Florian-Geyer-Straße und die Balthasar-Hubmaier-Straße erfolgt.

Das Plangebiet ist an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sehr gut angeschlossen. Die Staatsstraße S 38 (Grimmaische Straße) verbindet Großpösna mit der Kreisstadt Grimma, der Stadt Leipzig und weiteren Gemeinden des Landkreises Leipzig. Im Bereich der Ortsdurchfahrt sind Anschlussbeschränkungen zu beachten. Die Einrichtung einer neuen Zu-/Ausfahrt der Tankstelle an der Grimmaischen Straße wurde aus diesen Gründen abgelehnt.

Die Bundesautobahn BAB 38 wird über die Anschlussstelle Leipzig-Südost in ca. 3 km erreicht.

Die Sepp-Verscht-Straße erschließt über eine signalgesteuerte Kreuzung an der Grimmaischen Straße den Pösnapark. Die Sepp-Verscht-Straße befindet sich überwiegend im Eigentum des Eigentümers des Einkaufszentrums. Als private Erschließung des Pösna Parks ist diese für 20-km/h ausgelegt. Die Nutzung der Erschließungsstraße ist durch Grunddienstbarkeiten gesichert. In naher Zukunft soll auch dieser Bereich öffentlich gewidmet werden. Die Tankstelle, McDonald's und weitere Einrichtungen des Einzelhandels werden über eine gemeinsame Zufahrt der Sepp-Verscht-Straße erreicht.

3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem ausgewiesenen Natura-2000-Gebiet. Weitere Schutzgebiete sind in bewertungsrelevanter Entfernung nicht vorhanden. Schutzwürdige Biotop- oder Naturdenkmale sind im

² Quelle: <https://geoportal.umwelt.sachsen.de/arcgis/services/natur/pnv/MapServer/WMServer>

Geltungsbereich nicht erfasst.

Damit sind keine Auswirkungen durch die geplante bauliche Erweiterung der Tankstelle auf Schutzgebiete gegeben.

3.5 Bodeneigenschaften

Geologisch befindet man sich im quartären Sächsischen Lössgebiet mit Sandlöss-, Löss- und Lössderivatbedeckung. Laut digitaler Bodenkarte Sachsen 1:50:000 überwiegt im Plangebiet Hortisol über erodierter Parabraunerde aus gemischtem Schluff über tiefem periglazierem Kies führendem Lehm.

Nach im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen durchgeführten Bodenuntersuchungen³ für die Tankstelle von 1996 liegt unterhalb eines gering mächtigen Mutterbodens (Humus) ein kleinräumig variierender Bodenaufbau aus vorwiegend Feinsand und Ton mit geringen Schluff- und vereinzelt Kieseanteilen vor. Im tieferen Bodenbereich (ab etwa 2 bis 3 Meter unter GOK) treten bevorzugt Feinsande auf. Grundwasser wurde in einer Tiefe von etwa 1,9 bis 2,3 m unter GOK angetroffen.

Aufgrund des deutlich gemischtkörnigen Bodens und stark variierenden Bodenaufbaus wird der Durchlässigkeitsbeiwert (kr) des Bodens als gering eingeschätzt. Die Möglichkeiten einer Versickerung von Niederschlagswasser sind damit stark eingeschränkt.

3.6 Klima

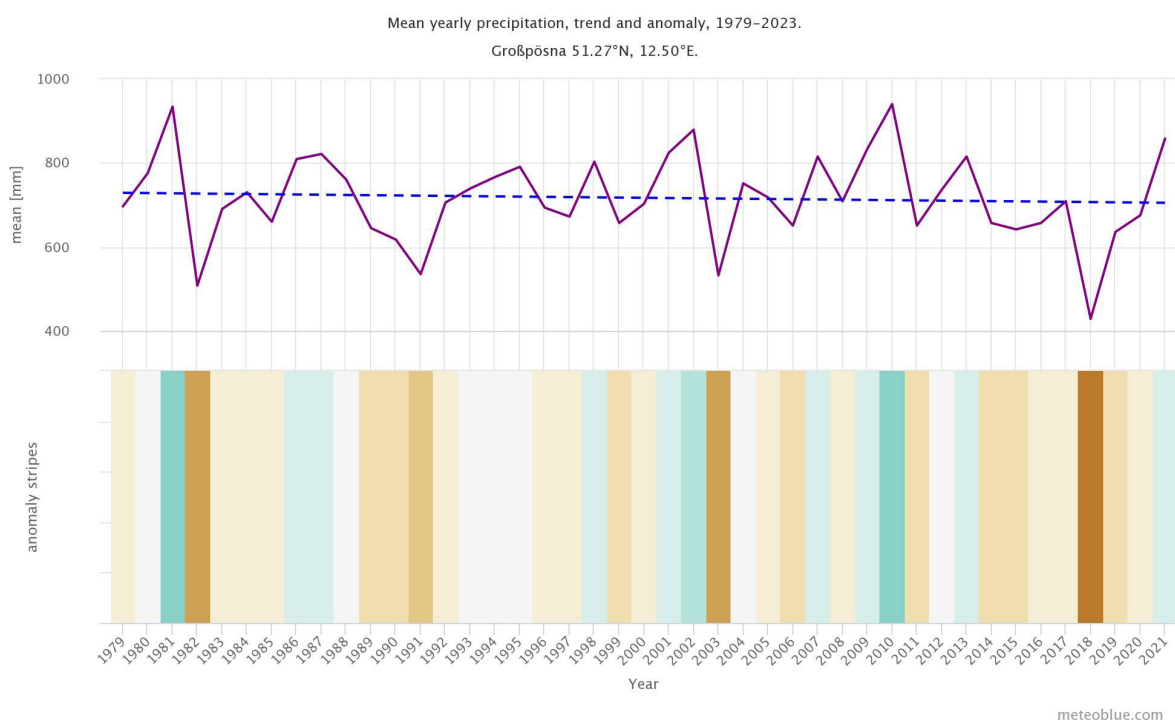
Das Plangebiet liegt in der Leipziger Tieflandsbucht (Karte, Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Nov.2011). Die durchschnittliche Jahrestemperatur steigt infolge des Klimawandels weiter an. In den Jahren 2017-2021 lag die durchschnittliche Jahrestemperatur bei 10,6 °C. Im Jahr 1979 lag diese bei 8,6 °C.⁴

Der Jahresniederschlag in der Gemeinde liegt bei ~ 705 mm. Die nachstehende Grafik zeigt eine Schätzung des mittleren Gesamtniederschlags für Großpösna und Umgebung. Die gestrichelte blaue Linie ist der lineare Trend des Klimawandels. Die leicht abwärts verlaufende Trendlinie weist darauf hin, dass die Bedingungen in Großpösna im Laufe der Zeit immer trockener werden. In der Grafik sind die so genannten Niederschlagsstreifen dargestellt. Jeder farbige Streifen steht für die Gesamtniederschlagsmenge eines Jahres - grün für feuchte und braun für trockene Jahre.

Die hohe Trockenheit der letzten Jahre korreliert mit dem Temperaturanstieg infolge des Klimawandels.

³ „Geotechnische Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück der geplanten Neutankstelle in 04463 Großpösna, Sepp-Ver-scht-Str. 1“, SAKOSTA GmbH, München Stand 24.06.1996

⁴ https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/change/gro%c3%9fp%c3%b6sna_deutschland_2915173

Abb. 5: Jährliche Änderung des Niederschlags – Großpösna im Zeitraum 1979 bis 2021

Quelle: <https://www.meteoblue.com>

3.7 Ver- und Entsorgung

Der Bereich der Tankstelle ist Teil der Gesamterschließung des Pösna Parks. Es liegen alle Medien wie Strom, Wasser, Gas und der Telekommunikation an.

Die Gemeinde Großpösna liegt mit ihren Gemarkungen Großpösna und Seifertshain im Verbandsgebiet des AZV Parthe. Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser. Das Schmutzwasser wird der zentralen Abwasserbehandlungsanlage am Standort Panitzsch zugeführt.

Das Niederschlagswasser des Versorgungs- und Dienstleistungszentrums "Pösna Park" wird über drei Staukanäle und zwei Regenrückhaltebecken zurückgehalten und in einer Größenordnung von jeweils 50 l/s im Regenfall über 2 Einleitstellen dem "Pösgraben" zugeführt. Die Entleerung der Becken erfolgt von der Sohle her mittels Pumpen. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in den "Pösgraben" über 2 Einleitstellen mit einer maximalen Einleitmenge von 100 l/s wurde von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leipzig 1997 auf unbefristete Zeit erteilt.

Im Jahr 1998 wurde die Tankstelle mit Kassengebäude errichtet. Im Jahr 2000 folgte der Bau der Waschhalle. Für die Entsorgung von Schmutzwasser und Regenwasser wurden Anschlüsse an die Entsorgungsleitungen des Pösna Parks hergestellt. Für beide Vorhaben wurde die Einleitung beim AZV Parthe beantragt und genehmigt.

Das Plangebiet ist damit voll erschlossen.

3.8 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/ keine Altlasten oder Flächen vor, bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht.

3.9 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde im Rahmen einer schalltechnische Untersuchung⁵ überprüft, inwieweit von den geplanten Modernisierungsmaßnahmen der bestehenden Tankstelle einschließlich der Errichtung des neuen Shop-Gebäudes Auswirkungen durch Gewerbelärm auf die umgebenden Bebauung ausgehen. In die Betrachtung einbezogen wurde die südlich der Grimmaischen Straße gelegenen Wohngebäude (Einstufung als Allgemeines Wohngebiet) sowie die östlich und nördlich gelegenen gewerblich genutzten Gebäude.

Bisher ist die Tankstelle von 5:00 Uhr bis 21:00 Uhr täglich außer Sonntag in Betrieb. Künftig soll die Tankstelle täglich und die Portalwaschanlage an Werktagen jeweils tagsüber 6:00 Uhr – 22:00 Uhr geöffnet sein.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass der geplante Betrieb tagsüber die Immissionsrichtwerte sicher einhält und um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Der Immissionsbeitrag kann als schalltechnisch irrelevant im Sinne der TA Lärm eingestuft werden.

Nachts wird aus Rücksicht auf die Nachbarschaft auf einen Betrieb verzichtet, so dass nur die Lüfteraggregate der Lebensmittelkühlzellen und -regale sowie eine Luft-Wärme-Pumpe am Shop-Gebäude zu berücksichtigen sind. Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte sicher eingehalten und um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Der Immissionsbeitrag liegt außerhalb des Einwirkungsbereichs im Sinne der TA Lärm, Abschnitt 2.2 und ist vernachlässigbar. Auf Grund der Gebietseinstufung und Abstände ist nicht mit einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm zu rechnen.

Durch den Tankstellenverkehr auf der öffentlichen Straße ist mit keiner wesentlichen Verkehrszunahme zu rechnen. Maßnahmen organisatorischer Art müssen nicht vorgesehen werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Tagbetrieb der geplanten Jet-Tankstelle sowie der Betrieb der Portalwaschanlage schalltechnisch verträglich sind. Die Lüfter der Lebensmittelkühlung nebst Luft-Wärme-Pumpe können 24-Stunden in Betrieb sein.

3.10 Kulturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine ausgewiesenen Kulturdenkmale. Ebenso sind keine archäologischen Bodendenkmale bekannt.

⁵ Schalltechnische Untersuchung „Neubau einer JET-Tankstelle mit Portalwaschanlage – TS 0833, Sepp-Verscht-Straße 1, 04463 Großpösna“, C.HENTSCHEL CONSULT Ing-GmbH, April 2017

4 Städtebauliches Konzept

Bauliche Nutzung und Betrieb

Die JET Tankstellen Deutschland GmbH plant auf ihrem Mietgrundstück die Errichtung eines neuen, modernen Verkaufsgebäudes mit Shop, Büro, Lagerraum und den notwendigen Sozialräumen. Das Gebäude ist mit einer Grundfläche von ca. 14 x 13 m und einer Gebäudehöhe von 3,90 m geplant. Die Verkaufsfläche umfasst ca. 84 m² und ist für den Verkauf von Kraftstoffen für PKW, Schmier- und Pflegemitteln, Autozubehör- u. Verschleißteilen sowie den allgemeinen Reisebedarf vorgesehen. Das vorhandene Kassengebäude bleibt bestehen und wird als Lagerraum weitergenutzt. Die Zapfstellen, sowie Portalwaschanlage bleiben erhalten.

Die Überdachung der Tankstelle (Flachdach) wird erweitert, so dass das neue Shop-Gebäude überdacht erreichbar ist. Die Höhe der Überdachung liegt bei 5,40 m.

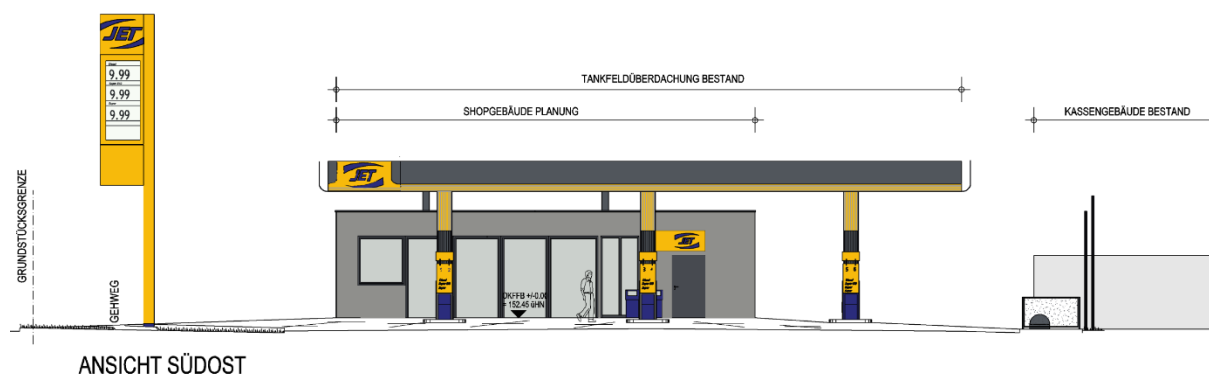
Das Shop-Gebäude stellt eine allseitig geschlossene Gebäudestruktur dar. Die gesamte Anlage ist, bedingt durch den Verwendungszweck als Tankstelle, gut befahrbar und auch für Rettungsfahrzeuge gut erreichbar. Es wird vorausgesetzt, dass die Löschwasserversorgung durch das örtliche Wasserversorgungsunternehmen wie bisher auch weiter gewährleistet wird.

Abb. 6: Lageplan und Grundriss – Neubau Shop-Gebäude Tankstelle Großpösna⁶



⁶ Abbildung 6 und 7 aus Bauantrag Entwurfsverfasser Dipl.-Ing Architekt Petra Helbig

Abb. 7: Ansicht Südost von Sepp-Versch-Strasse



Die Öffnung der Tankstelle einschließlich Shop-Gebäude ist täglich von 6:00 Uhr – 22:00 Uhr geplant, die Waschanlage ist nur werktags geöffnet.

Pro Jahr werden ca. 6,5 -7,0 Mio. Liter Kraftstoffe verkauft bei einem Kundenverkehr von ca. 600 Kunden täglich. Diese teilen sich in ca. 550 Tankkunden und 50 Laufkunden auf. Die Kraftstoffbelieferung erfolgt im Durchschnitt drei Mal pro Woche, die Warenbelieferung zwei Mal pro Woche.

Bei Bedarf soll eine Umstellung auf alternative Kraftstoffe erfolgen sowie die Einrichtung von Ladesäulen für E-Autos möglich sein.

Die Informationstafel mit Sprit-Preisangaben an der Grimmaischen Straße wird durch einen neuen, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben weit sichtbaren Werbeaufsteller an der Grimmaischen Straße ersetzt.

Verkehrliche Erschließung

Die Tankstelle ist über die vorhandene Zufahrt der Sepp-Versch-Strasse erreichbar. An der Verkehrssituation wird nichts verändert.

Gemäß VwVSächsBO § 49 sind für je 30-40 m² Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz, jedoch mindestens 2 Stellplätze je Laden erforderlich. Entsprechend der Verkaufsfläche von 84 m² werden 2 Stellplätze vorgesehen.

Entlang der Grimmaischen Straße verläuft ein Fußweg über die Flächen des Pösna Parks. Dieser Fußweg soll durch den Bebauungsplan eine öffentliches Gehrecht erhalten.

Außenanlagen

Die neu zu errichtenden Fahrbahnflächen werden in Betonpflaster ausgeführt und an die vorhandenen Flächen angepasst sowie mit einer Gefälleausbildung zu den Einläufen ausgebildet. Die Parkflächen werden ebenfalls in Betonpflaster ausgeführt. Die Kennzeichnung erfolgt ggfs. auf der Oberfläche mittels Farbbeschichtung. Damit wird eine sichtbare Abtrennung zu den Fahrbahnflächen erreicht. Der Anfahrtschutz um das Gebäude wird durch Podeste mit Betonhochbordeinfassungen gewährleistet.

Verbleibende Grünflächen werden durch eine Rasenansaat begrünt.

Medientechnische Erschließung

- Medientechnische Versorgung

Die Erschließung des Gebäudes mit Elektroenergie und Trinkwasser ist auf dem gegenwärtig vorhandenen Mietgrundstück gewährleistet. Für die Beheizung wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe vorgesehen.

- Schmutzwasser

Die häuslichen Abwässer aus Spüle, Personal- und Kunden-WC werden über neu zu errichtende Grundleitungen an die vorhandenen Grundleitungen des Grundstückes angeschlossen. Die WC-Einrichtung im ehemaligen Kassengebäude wird stillgelegt. Der Schmutzwasseranfall an häuslichen Abwasser liegt mit ca. 90 m³ pro Jahr nur geringfügig über der bisher anfallenden Schmutzwassermenge.

- Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Tankstelle wird im Trennsystem über das vorhandene Regenwassernetz des Pösna Parks abgeleitet.

Die von der Tankstelle einschließlich Waschhalle in Anspruch genommenen Betriebsflächen (entspricht der Mietfläche und stellt gleichzeitig den Umgriff des Geltungsbereiches dar) umfassen eine versiegelte Fläche von insgesamt 1.816 m². Davon sind 297 m² Gebäude und Dach sowie 1.519 m² den Verkehrsflächen zuzuordnen. Weitere versiegelte Bereiche betreffen den Gehweg entlang der Grimmaischen Straße mit einer Fläche von 110 m².

Die Bestandsituation der Tankstelle ist abwasserseitig erschlossen.

Der Anteil der versiegelten Flächen durch den Neubau des Shop-Gebäudes mit verlängerter Überdachung Verkehrsflächen erhöht sich um 371 m². Gegenüber dem genehmigten Istzustand werden die Dachflächen um 303 m² erweitert und die Pflasterflächen um 108 m² erweitert.

Die Berechnung des Regenwasserabflusses erfolgte gem. DIN 1986 Teil 100:

Berechnungsregenspende für Dachflächen $r_{5,5} = 320,8 \text{ l/s} \times \text{ha}$ nach KOSTRA

Berechnungsregenspende für Hofflächen $r_{5,2} = 240,4 \text{ l/s} \times \text{ha}$ nach KOSTRA

Abflussbeiwert für Dachflächen $c = 1,0$

Abflussbeiwert für Pflasterflächen $c = 0,7$

Für die Dachflächen (Gebäude und Tankplatzüberdachung insgesamt 303 m²) wurde ein Regenwasserabfluss von $Q_r = 9,72 \text{ l/s}$ ermittelt. Für die zusätzlich versiegelten Hofflächen (Betonsteinpflaster insgesamt 108 m²) ergibt sich ein Regenwasserabfluss von $Q_r = 1,81 \text{ l/s}$. Insgesamt fällt 12,1 l/s mehr Niederschlagswasser an, welches abflussreduziert in das vorhandene Regenwassernetz eingeleitet werden muss.

- Regenwasser Hofflächen

Das anfallende Regenwasser der neu zu errichtenden Hofflächen vor und neben dem Shop-Gebäude sowie der zwei neuen Parkplätze (80 m²) wird im Gefälle in die vorhandenen Hofeinfälle geleitet, die an die vorhandenen Grundleitungen des Grundstückes angeschlossen sind.

- Regenwasser Dachflächen

Das anfallende Regenwasser der Gebäudedachfläche (Verkaufsraum) des neuen Zwischendaches einschließlich der rückseitig liegenden Pflasterfläche (28 m²) wird über neu zu errichtende

Grundleitungen und über eine Füllkörperanlage im rückwärtigen Bereich des Shop-Gebäudes abflussreduziert in das vorhandene Leitungsnetz des Grundstückes eingeleitet. Die Füllkörperanlage wird als Speicherblockrigole mit Rigofill inspect mit einem Speichervermögen von 6,60 m³ und einem Drosselschacht für 1 l/s ausgebildet.

Die vorhandene Entwässerungsleitung DN 100 in der Zufahrt zur Waschhalle ist mit Gefälle von 1 % verlegt und hat ein Abflussvermögen von 4,2 l/s. ($h/di = 0,7$). Zum Abfluss der bereits angeschlossenen beiden Hofeinläufe besteht eine Differenz von 1 l/s = Drosselabfluss der Regenrückhaltung für die geplanten Flächen.

Die Entwässerung der flüssigkeitsdichten Fahrbahn einschließlich der vorhandenen Abscheideranlage wird nicht verändert. Ebenso bleibt der Abwasseranfall der Waschhalle unverändert.

5 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Zulässig ist die Einordnung einer Tankstelle mit Waschanlage und Shop. Die Festlegung als Sondergebiet erfolgt aufgrund der Einordnung des Pösna Parks als Sondergebiet des großflächigen Einzelhandels. Die Tankstelle ist im Rahmen dieser Festsetzung bereits zulässig.

Bei Bedarf für den Betrieb der Tankstelle soll eine Umstellung auf alternative Kraftstoffe erfolgen sowie die Einrichtung von Lade-säulen für E-Autos möglich sein.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definieren die bebaubaren Grundstücksflächen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8 festgesetzt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 4,00 m und für die Überdachung von max. 6,00 m begrenzt.

Die Höhenfestsetzung der Gebäudehöhe ermöglicht eine einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet.

5.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Bauliche Anlagen sind im sonstigen Sondergebiet, ausgenommen Verkehrswege und Werbeanlagen, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Klarstellung, welcher Bereich des Grundstücks bebaut werden kann, werden im zeichnerischen Teil Baugrenzen ausgewiesen. Bauliche Anlagen der Tankstelle können demnach nur auf den Flächen errichtet werden, die sich innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes befinden. Betriebsnotwendige Nebenanlagen und Werbeanlagen wie die Preisinformation können außerhalb errichtet werden, um die

Betriebsabläufe zu optimieren. Die Preisinformation wird entsprechend der gesetzlichen Vorgaben gut sichtbar an der Grimmaischen Straße positioniert.

5.1.3 Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Gehweg festgesetzt. Der Gehweg verläuft über das private Grundstück des Pösna Parks. Für den bereits bestehenden Gehweg wird ein öffentliches Gehrecht eingeräumt. Damit wird die bestehende Situation auch planungsrechtlich gesichert. Der Grünstreifen zwischen Gehweg und Fahrbahn der Grimmaischen Straße wird als Verkehrsgrün festgesetzt.

5.1.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen ist im Trennsystem in das vorhandene Regenwasserleitungsnetz des Pösna Parks abzuleiten.

Für die neu zu errichtenden Gebäudeteile, wie die Dachfläche des Shop-Gebäudes und der Tankstellenüberdachung, ist das anfallende Niederschlagswasser der über eine Speicherblockrigole zurückzuhalten und gedrosselt über einen Überlauf in das Regenwasserleitungsnetz mit max. von 1 l/s einzuleiten.

Diese Festsetzung erfolgt, um einer Überlastung der vorhandenen Regenwasserableitung vorzubeugen, da die max. Einleitmenge des Pösna Parks festgeschrieben ist.

5.2 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

5.2.1 Werbeanlagen

Im Zuge der Umgestaltung der Tankstelle wird eine neu freistehende Informationstafel mit Preisanzeigen errichtet. Diese darf eine maximale Höhe von 11,00 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Positionierung an der Grimmaischen Straße erfolgt, um die Sichtbarkeit für ankommende Autofahrer zu gewährleisten.

Werbeanlagen im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden dürfen die gebaute Wandhöhe nicht überschreiten.

5.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die exponierte Lage der Tankstelle im Eingangsbereich zum Pösna Park und dem in Realisierung befindlichen „Generationenpark“ erfordern schon aus städtebaulichen Gründen eine Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

PKW - Stellplätze, Zufahrten und Wege innerhalb des Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. Betonpflaster auszuführen. Davon ausgenommen ist die erforderliche flüssigkeitsdichte Fahrbahn im Tankbereich der Tankstelle. Diese Festlegung erfolgt, um eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Hofflächen zu ermöglichen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Versickerungseinrichtungen (Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme) sind zulässig.

Für die Raseneinsaat ist eine standortgerechte Saatgutmischung zu verwenden. Die Anlage von Kies-

oder Schotterflächen ist unzulässig. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

5.2.3 Außenbeleuchtung

Von der Beleuchtung darf aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes keine Blendwirkung auf Wohngebiete und den öffentlichen Verkehrsraum ausgehen.

Die Beleuchtung der Tankstelle ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Für die Beleuchtung der Tankstelle sind abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, zu verwenden.

5.2.4 Hinweise

Schutz des Oberbodens

„Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG)“. Der Einsatz von Pestiziden, speziell Herbiziden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verboten. Der Oberboden (Mutterboden) ist bei Einzelvorhaben zu sichern, zu schützen und wieder zu verwenden.

Bohranzeige- / Bohrergebnismitteilungspflicht

Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) vom 30. Juni 2020 hingewiesen. Danach besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (zuständige B-hörde) nach § 8 Geologiedatengesetz, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

6 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfasst im Bestand folgende Kennzahlen:

Gebäude (Waschanlage und Kassencontainer)	88 m ²
Tankstellenüberdachung	209 m ²
Versiegelte Hofflächen Tankstelle	1.519 m ²
Unversiegelte Grundstücksflächen/Grünflächen	1.235 m ²
<u>Gehweg</u>	<u>107 m²</u>
Gesamtfläche	3.158 m²

Die Planung erfolgt ausschließlich auf den vorhandenen Mietflächen. Es entstehen folgende Nutzungen:

Neubau Shop-Gebäude	183 m ²
Gebäude (Waschanlage und Kassencontainer)	88 m ²
Tankstellenüberdachung inklusive Erweiterung	341 m ²
Versiegelte Hofflächen Tankstelle insgesamt	1.627 m ²
Unversiegelte Grundstücksflächen/Grünflächen	812 m ²
<u>Gehweg</u>	<u>107 m²</u>
Gesamtfläche	3.158 m²

7 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Die bestehenden Eigentumsverhältnisse ändern sich nicht. Die Nutzung der Flächen durch eine Tankstelle bleibt und erfährt lediglich eine Erweiterung durch das Shop-Gebäude. Der Nutzungszweck wird weiterhin über den bestehenden Mietvertrag zwischen dem Eigentümer und dem Vorhabenträger sichergestellt.

Der Vorhabenträger schießt mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag ab, in welchem er sich zur Umsetzung des Vorhabens gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zur Kostenübernahme verpflichtet.