

planaufstellende
Kommune:

**Gemeinde Jesewitz
Alte Dorfstraße 1**

04838 Jesewitz



Vorhabenträger:

**Lerchenbergmühle GmbH
Ochelmitzer Straße 6a
04838 Jesewitz**

Projekt:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“
der Gemeinde Jesewitz, OT Liemehna**

**Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

Februar 2022

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M. Sc. Nicolas Schürmann

Projekt-Nr.

21-129

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2	Verfahren	5
	2.1 Plangrundlage	5
	2.2 Planungsverfahren	5
	2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren	6
3	Lage, Abgrenzung	6
4	Bestandsaufnahme	7
	4.1 Beschreibung des Plangebietes	7
	4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	7
	4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	8
	4.4 Altlasten	8
5	Übergeordnete Planungen	8
	5.1 Landesplanung	8
	5.2 Regionalplanung	8
	5.3 Flächennutzungsplan	10
6	Geplante bauliche Nutzung	10
	6.1 Art der baulichen Nutzung	10
	6.2 Maß der baulichen Nutzung	11
	6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
	6.4 Grünordnerische Festsetzungen	12
7	Erschließung	12
	7.1 Verkehrserschließung	12
	7.2 Trinkwasserversorgung	13
	7.3 Löschwasserversorgung	13
	7.4 Schmutzwasserversorgung	13
	7.5 Niederschlagswasser	13
	7.6 Stromversorgung	14
	7.7 Gasversorgung	14
	7.8 Telekommunikation	14
	7.9 Abfallentsorgung	14
8	Immissionsschutz	15
9	Flächenbilanz	15
10	Naturschutz und Landschaftspflege	15
11	Hinweise	16
	Quellenverzeichnis	17

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets (RAPIS 2021, unmaßstäblich).....	7
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesewitz (2017) ohne Maßstab aus RAPIS 2022	10

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Jesewitz hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe am ehemaligen Offenstall Liemehna“ in Jesewitz beschlossen. Das Verfahren soll zukünftig unter dem Namen „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ weitergeführt werden.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Liemehna der Gemeinde Jesewitz, nördlich der „Ochelmitzer Straße“ und ist von landwirtschaftlicher Nutzflächen umgeben. Im Plangebiet sind zum Teil noch bestehende landwirtschaftliche Anlagen des ehemaligen Offenstalls Liemehna vorzufinden. Der überwiegende Teil der bestehenden Anlagen waren jahrelang ungenutzt und wurden teilweise in den letzten Jahren zurückgebaut.

Derzeit wird der ehemalige LPG-Standort überwiegend als Lagerstätte genutzt. Um den Standort für die Zukunft zu reaktivieren und zu entwickeln, wird auf der Fläche des ehemaligen Offenstalls ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche wurde bis Mitte der 2000er Jahre von der LPG bzw. ihrem Nachfolgeunternehmen landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist mit Ställen und Funktionsgebäuden der ehemaligen LPG bebaut. Diese nutzt ein ortsansässiges Unternehmen derzeit zum Unterstellen der betrieblichen Fahrzeuge und Landmaschinen auf dem Gelände sowie im geringen Umfang zur Lagerung von Baustoffen und zur Durchführung von Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten für die vorhandenen Betriebsmittel.

Die Erforderlichkeit des aufzustellenden Bebauungsplans ergibt sich aus einer konkreten Planung der Firma Lerchenbergmühle GmbH, die die Flächen des ehemaligen Offenstalls für eine Getreidemühle und dazugehörige Dienstleistungsangebote umnutzen möchte. Neben einer geplanten Getreidemühle als Hauptnutzung soll durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe mit ökologischem und nachhaltigem Geschäftskonzepten die Möglichkeit geschaffen werden, Synergieeffekte für den Standort und die Gemeinde voll auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Planung soll die Nachnutzung der bestehenden baulichen Anlagen ermöglicht und somit auch ein zusätzlicher Flächenverbrauch in anderen Teilen der Gemeinde vermieden werden.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Planungsrechtliche Vorbereitung des Geltungsbereichs zur Errichtung eines Dienstleistungszentrums für die Landwirtschaft (Aufbereitung, Veredelung und Lagerung von Bio-Getreide), einer Bio-Getreidemühle, eines Hofladens für regionale Produkte mit Hofcafé sowie eines Schaugartens mit Kinderspielplatz und den benötigten Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen
- Sicherung der Erschließung über die angrenzende „Ochelmitzer Straße“
- Grünordnerische Gestaltung und Eingrünung des Standorts zur umgebenden Landschaft
- Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Durch die Nähe zum Oberzentrum Leipzig findet im Gemeindegebiet derzeit eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung statt. Das geplante Vorhaben soll dabei eine Angebotslücke bei Verarbeitung und Vertrieb von regionalen Landwirtschaftserzeugnissen schließen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Demnach ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Jesewitz OT Liemehna, Gemarkung Liemehna Flur 1 (Stand November 2021; bereitgestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen).

2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Jesewitz und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	07.10.2021 und 28.10.2021
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	
3. Einholung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB § 2 Abs. 2 BauGB	
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/Datum
werden kann, im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung		
8. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
9. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
10. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken § 3 Abs. 2 BauGB	§ 10 Abs. 1 BauGB	
11. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde	§ 10 Abs. 2 BauGB	
12. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Der Umgang und die Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vorgebrachten Belange wird im Laufe des Planverfahrens an dieser Stelle in die Begründung aufgenommen.

3 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Jesewitz im Landkreis Nordsachsen. Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde Jesewitz, östlich des Ortsteils Liemehna. Das Gebiet wird durch die Ochelmitzer Straße im Süden begrenzt. Nördlich, westlich und östlich werden die angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Der Ortsrand von Liemehna befindet sich etwa 30 Meter westlich des Geltungsbereichs. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 44/3 und Teile des Flurstücks 50/7 in der Gemarkung Liemehna Flur 1 auf einer Fläche von ca. 2,11 Hektar.

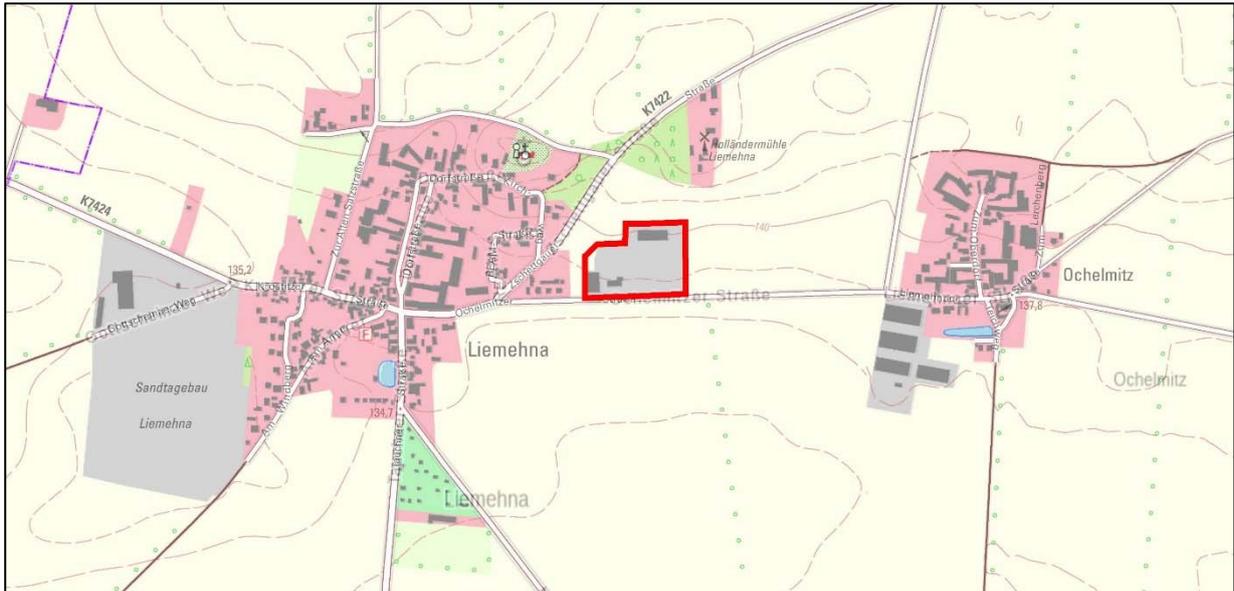


Abb. 1: Lage des Plangebiets (RAPIS 2021, unmaßstäblich)

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken begrenzt:

- im Norden: Flurstück 265 und Teile des Flurstücks 50/7 Gemarkung Liemehna Flur 1 (landwirtschaftliche Nutzung)
- im Osten: Flurstück 265 Gemarkung Liemehna Flur 1 (landwirtschaftliche Nutzung)
- im Süden: Flurstücke 148/44, 147/50, Gemarkung Liemehna Flur 1 (Ochelmitzer Straße)
- im Westen: Teile des Flurstücks 50/7 Gemarkung Liemehna Flur 1 (landwirtschaftliche Nutzung)

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Im Plangebiet befinden sich zum Teil noch Anlagen des ehemaligen Offenstalls. Teilweise wurden diese in den letzten Jahren sukzessive zurückgebaut. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als Lagerungsstandort für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge und zum Teil vorbereitend für die Getreidereinigung bzw. die Schälrmühle genutzt.

Das Gelände ist von Nord nach Süd leicht abschüssig, der Höhenunterschied beträgt etwa 4 Meter.

4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Flächen oder Objekte des Denkmalschutzes. Das gesamte Gebiet des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West mit den Gemeinden Zschepplin und Jesewitz liegt im ur- und frühgeschichtlichen Altsiedelland, einem Gebiet mit hoher archäologischer Relevanz (FNP VV EILENBURG-WEST, 2017).

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

4.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) definiert die Gemeinde Jesewitz als ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion. Gemäß Grundsatz G 1.2.3 sollen zur Entwicklung des ländlichen Raumes insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern.

Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände sollen gemäß Grundsatz 2.3.1.1 geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

Im Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur, sowie auf ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG trägt die Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriestandorte zur Stärkung regionaler wirtschaftlicher Potenziale bei.

Die vorliegende Planung trägt den Grundsätzen und Zielen des LEP Rechnung. Ein bereits anthropogen vorbelasteter ehemals landwirtschaftlich genutzter Standort wird nachgenutzt. Die geplante Nutzung als Dienstleistungszentrum für die regionale Landwirtschaft stärkt den ländlichen Raum und trägt zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

5.2 Regionalplanung

Der rechtskräftige REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021 stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-Westsachsen, insbesondere in

den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur, dar. Sein Hauptanliegen ist, den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung zu setzen, in dem sich die räumlich differenzierten Leistungspotenziale der Region wirtschaftlich entfalten können, auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region hingewirkt wird und die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert werden können. Der Regionalplan enthält Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Gemäß dem Grundsatz G 1.1.1 soll in der Planungsregion Westsachsen die wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie Forschung und Entwicklung zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Wertschöpfung gestärkt werden. Es sollen gemäß Grundsatz 1.1.3. Standortvoraussetzungen für eine nachhaltige und diversifizierte Wirtschaftsentwicklung, für die Entwicklung des Mittelstands, insbesondere der Klein- und Mittelbetriebe des Gewerbes sowie ein räumlich und sektoral attraktives Arbeitsplatzangebot geschaffen und weiterentwickelt werden.

Im System der Zentralen Orte übernimmt die Gemeinde Jesewitz keine besondere Funktion und wird dem ländlichen Raum zugeordnet.

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 beschreibt das Plangebiet als LEADER-Gebiet für die Entwicklung des ländlichen Raumes (Delitzscher Land). Im Grundsatz 2.1.1.5 wird festgelegt, dass Regionale Entwicklungskonzepte, LEADER-Entwicklungsstrategien, Kreisentwicklungskonzepte sowie Stadtentwicklungskonzepte darauf ausgerichtet werden sollen, die Umsetzung raumplanerischer Erfordernisse zu verbessern und die Steuerungswirksamkeit räumlicher Planung zu erhöhen. Eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen soll gem. Ziel 2.2.1.7 bei gleichzeitiger Vermeidung von Nutzungskonflikten ebenfalls unterstützt werden.

Gemäß Ziel 2.3.1.3 sollen die Gemeinden industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln.

Mit der Planung wird dem Ziel gefolgt, da eine Flächenneuanspruchnahme nicht stattfindet und eine Wiedernutzbarmachung einer anthropogen vorbelasteten Fläche erfolgt.

Freiraumbeanspruchende oder -beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben sollen gemäß Grundsatz 4.1.1.1 auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten werden, um die weitere Reduzierung oder Zergliederung wertvoller Ökosysteme zu vermeiden. Das Plangebiet liegt am Ortsrand des Ortsteils Liemehna und auf bereits versiegelten Flächen, die teilweise brach liegen und in Teilen als Lagerplatz genutzt werden. Demnach wird mit dem geplanten Vorhaben die Fläche neu geordnet und planungsrechtlich gesichert.

Der Grundsatz 4.1.3.1 verlangt die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Auch aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung sind die planerischen Voraussetzungen des Plangebietes, auch in Bezug auf die Flächenverfügbarkeit im Gemeindegebiet als optimal zu bewerten.

Die vorliegende Planung trägt den Grundsätzen und Zielen des REGIONALPLANS LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021 Rechnung.

Ein bereits anthropogen vorbelasteter ehemals landwirtschaftlich genutzter Standort wird nachgenutzt. Die geplante Nutzung als Dienstleistungszentrum für die regionale Landwirtschaft stärkt den ländlichen Raum und trägt zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

Potenziale für die kommunale und regionale Wirtschaft sowie Potenziale zur Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe und Wertschöpfungsketten werden genutzt.

5.3 Flächennutzungsplan

Für den Verwaltungsverband Eilenburg-West liegt der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung (FNP VV EILENBURG-WEST, 2017) vor. Das beplante Gebiet ist im FNP (2017) als Fläche für Landwirtschaft (Ackerbau) dargestellt

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist daher notwendig.

Mit Beschluss vom 04.08.2021 hat der Verwaltungsverband Eilenburg-West die Fortschreibung des FNP beschlossen.

Für das Plangebiet ist eine Darstellung als gewerbliche Baufläche geplant.

Da derzeit damit zu rechnen ist, dass der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht wird, ist aufgrund der Abweichung zum wirksamen Flächennutzungsplan eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Landratsamt Landkreis Nordsachsen erforderlich. Somit ist die vorliegende Änderung in der angestrebten FNP-Änderung zu berücksichtigen.



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesewitz (2017) ohne Maßstab aus RAPIS 2022

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

6 Geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

Unzulässig sind Tankstellen, da sich diese Nutzung durch Lärm und Gerüche als besonders störungsbehaftet darstellt, die Lage des Gebietes in der Nähe von Wohnnutzungen sich für eine solche Nutzung nicht eignet und diese sich am Standort auch in Bezug auf die geplanten Nutzungen gestalterisch nicht einfügen würde. Anlagen für sportliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig. Diese Festsetzung verhindert eine zu starke Einschränkung des Gewerbegebiets, durch eine mögliche schutzwürdige Bebauung innerhalb des Gebiets. Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht zulässig, da diese nicht zu den geplanten Nutzungen passen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird damit hinreichend geregelt.

Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies ermöglicht die optimale Nachnutzung des vorhandenen ehemals landwirtschaftlich genutzten Areals bei größtmöglichem Schutz des Bodens und sorgt dafür, dass eine angemessene Durchgrünung sichergestellt ist. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Im Bereich des Gewerbegebiets kann bei Ausschöpfung der max. GRZ eine Fläche von 11.425,8 m² überbaut werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Für den Geltungsbereich sind drei Höhenbereiche festgelegt. Diese resultieren zum einen aus der vorhandenen Geländehöhe mit einem Höhenunterschied von bis zu 4 Metern, zum anderen sind für die geplanten Nutzungen teilweise bauliche Anlagen größerer Höhe erforderlich.

In der westlichen Teilfläche des Gewerbegebiets (GE) ist eine maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von max. 148,0 Metern über NHN (DHHN2016) festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den Höhen der bestehenden baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs, darüber hinaus ermöglicht diese Festsetzung, dass sich bauliche Anlagen in das Gesamtbild des bestehenden Standorts einfügen. Bei einer Geländehöhe von 138 m sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von etwa 10 m möglich.

Für den südöstlichen Teilfläche des Gewerbegebiets ist eine maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von max. 163,0 Metern über NHN (DHHN2016) festgesetzt. Hier ist die Neuerrichtung einer Getreidemühle mit einem Mühlenturm vorgesehen, der eine Anlagenhöhe von bis zu 25 Metern erfordert.

Im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebiets darf die Höhe baulicher Anlagen eine Höhe von 150,0 Metern über NHN im DHHN2016 nicht überschreiten. Unter Berücksichtigung der Geländehöhe sind bauliche Anlagen mit einer Höhe von maximal 10 m zulässig.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf durch für die Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten erforderliche Bauteile, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie aus Immissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine und Anlagen überschritten werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen größer als 50 Meter sind zulässig. Somit können Lager und Produktionsstätten der Gewerbebetriebe so großzügig wie erforderlich gestaltet werden.

Die Grenzabstände zu den äußeren Grundstücksgrenzen gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO sind einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Im Geltungsbereich sind drei Baufelder festgesetzt, die eine Unterbringung der geplanten Vorhaben ermöglichen. Der Verlauf wird durch die festgesetzten Grünflächen und entlang der Grenzen des Geltungsbereichs durch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen bestimmt. Die Abstände der Baufenster zueinander sichern ausreichend Flächen für die erforderliche Durchgrünung und die innere Erschließung des Gebiets.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß Planeinschrieb sind entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze private Grünflächen mit der Zweckbestimmung als extensives Grünland festgesetzt. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten.

Auf den Flächen sind Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Die Herleitung und Beschreibung der entsprechenden Maßnahme ist Bestandteil des Umweltberichts, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

M1 Entwicklung von extensivem Grünland

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche ist extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Als Ansaat für die Regiosaatmischung RSM Regio 4 (Ostdeutsches Tiefland) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

M2 Erhalt von extensiv genutztem Grünland

Die bestehenden Grünflächen und Gehölze sind zu erhalten und dürfen durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden an eine öffentliche Verkehrsfläche, die Ochelmitzer Straße (Flurstücke 148/44 und 53, Gemarkung Liemehna Flur 1). Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind zwei Bereiche zur Ein- und Ausfahrt festgesetzt, die den derzeitigen Zufahrten zum Plangebiet entsprechen.

Diese stellen den Anschluss des Gewerbegebiets an die öffentliche Verkehrsfläche „Ochelmitzer Straße“ sicher. Die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen zur inneren Erschließung sind nicht erforderlich, da der Standort durch nur einen Vorhabenträger entwickelt wird und für die innere Erschließung zwischen den festgesetzten Baufenstern ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

Der Ortsteil Liemehna wird von den Buslinien 215 und 222 der Verkehrsunternehmen des Mitteldeutschen Verkehrsverbands bedient. Die Entfernung zum nächstgelegenen Bahnhof beträgt etwa 3 Kilometer.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Leitungsnetz des Versorgungsverbands Eilenburg-Wurzen (VEW) als zuständiger öffentlicher Wasserversorger.

7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Jesewitz. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Nach Auskunft des Netzbetreibers befindet sich an der „Zschettgauer Ecke Ochelmitzer Straße“, westlich des Geltungsbereichs, ein Unterflurhydrant der über einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von etwa 125 m³/h zur Verfügung stellt. Die Bereitstellung erfolgt über die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Teile des Geltungsbereichs liegen außerhalb des erforderlichen 300 Meter Umkreises von der Entnahmestelle. Für diese Teile wird im laufenden Verfahren eine abschließende Lösung zur Löschwasserbereitstellung erarbeitet.

7.4 Schmutzwasserversorgung

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch den Zweckverbands für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL) und die Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) als Geschäftsbesorger.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im gesamten Ortsteil Liemehna dezentral. Zur schmutzwasserseitigen Entsorgung wird als dezentrale Entsorgungslösung die Errichtung einer i.d.R. vollbiologischen Kleinkläranlage empfohlen. Aufgrund der seit Jahren praktizierten dezentralen Entsorgung kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet die Verbringung des Abwassers gesichert ist.

7.5 Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann gemäß Baugrunduntersuchung entsprechend der Vorschriften der DWA-A 138 (siehe Anlage 1 - Geotechnischen Bericht vom 03.02.2022) nicht vollständig auf den Grundstücken versickert werden.

Grund dafür sind ungünstige hydrogeologische Bedingungen in weiten Bereichen des Plangebiets, bis in größere Tiefe anstehende relativ gering wasserdurchlässigen Böden (Löß / Geschiebelehm), in Verbindung mit einem relativ hohen Grundwasserstand.

Notdürftige Entsorgungsvarianten unter Nutzung der Verdunstung über den Boden oder das Blattwerk von Pflanzen (Evapotranspiration) sind für eine nicht regelkonforme Niederschlagswasserentsorgung möglich. Hierzu sind Schilfflächen oder groß bemessene Mulden-Rigolen-Elemente mit einer teilweisen Nutzung der Versickerungsleistung der Oberbodenzone denkbar. Diese Entsorgungsvariante ist mit der zuständigen unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Um eine Minderung des Abflusses zu erzielen, können Dachbegrünungen bzw. der Einsatz teildurchlässiger Flächenbefestigungen („Öko-Pflaster“) eingesetzt werden. Weiterhin kann eine Rückhaltung und Brauchwassernutzung auf den Grundstücken erfolgen.

Im Plangebiet sind unter Berücksichtigung der aufgezeigten Möglichkeiten ausreichend Flächen für eine Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers vorhanden.

Die auf das konkrete Bauvorhaben gerichteten Lösungen zur Bewirtschaftung sind im weiteren Verfahren zu planen und nachzuweisen.

7.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Eine Versorgung mit Elektroenergie ist grundsätzlich möglich.

7.7 Gasversorgung

Die Ortslage Liemehna ist nicht an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

7.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes.

7.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und erfolgt durch die Abfall- und Servicegesellschaft des Landkreises Nordsachsen mbH.

Gemäß § 5 der Abfallwirtschaftssatzung Delitzsch (AWS DZ) sind Eigentümer von Grundstücken im Landkreis Nordsachsen, 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.

Für den Betrieb des Gewerbe- und Industriegebietes ist ein Anschluss an das System der Abfallentsorgung erforderlich. Die Abfallentsorgung während der Bauphasen ist durch den Betreiber in Eigenverantwortung sicherzustellen.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Lärmbelastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern.

Um die lärmtechnischen Auswirkungen der umgebenden Nutzungen auf das Plangebiet sowie mögliche Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Umgebung zu beurteilen, wird eine Schallimmissionsprognose erstellt, welche sich derzeit in der Bearbeitung befindet.

Im Rahmen der weiteren Planung soll eine Geräuschkontingentierung für Teilflächen des Gewerbegebiets vorgenommen werden. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen sowie der Lage und Art der relevanten Immissionsorte ist damit zu rechnen, dass auftretende schalltechnische Konflikte im Rahmen der gutachterlichen Begleitung und den daraus abzuleitenden Festsetzungen für die vorliegende Planung innerhalb des Planverfahrens abschließend bewältigt werden können.

9 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzungen	Fläche (m ²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Gewerbegebiet	19.043	88,8
bebaubare Grundstücksfläche	11.426	53,3
nicht bebaubare Grundstücksfläche	7.617	35,5
private Grünflächen	2.389	11,1
Anpflanzung (M1)	1.964	9,2
Erhalt (M2)	425	1,9
Summe	21.433	100

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. In § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem

Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

11 Hinweise

Die Hinweise zum Bebauungsplan werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

Büro Knoblich

Zscheplin, den 24.02.2022

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BAUGB (2021): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BAUNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BNATSCHG (2021): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 G. v. 25. Februar 2021 BGBl. I S. 306 geändert worden ist.

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

ROG (2020): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

SÄCHSBO (2021): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

SÄCHSDSCHG (2021): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt geändert durch Art. 21 ÄndVO zur Ressortbezeichnung vom 12.4.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

UVP-GESETZ (2021): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Planungen

FNP VV EILENBURG-WEST (2017): Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West, genehmigt mit Datum vom 26.03.2018.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013.

REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.

Literatur

MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

Internetseiten

LfULG (2021): Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html>, letzter Aufruf am 02.02.2022.

RAPIS (2021): Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 18.10.2021.

Anlage 1

Geotechnischer Bericht
(Büro für Geotechnik Peter Neundorf GmbH Stand: 03.02.2022)