

planaufstellende
Kommune:

**Gemeinde Jesewitz
Alte Dorfstraße 1
04838 Jesewitz**



Projekt:

**Bebauungsplan
„Ochelmitz West“ OT Ochelmitz**

**Begründung zur Satzungsfassung
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

Februar 2022

Auftragnehmer:

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

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

20-029

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2 Verfahren	4
2.1 Plangrundlage	4
2.2 Planungsverfahren	4
2.3 Wesentliche Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf vom 03.02.2021	5
2.4 Wesentliche Änderungen im Vergleich zum Entwurf vom 22.09.2021	6
3 Lage, Abgrenzung	6
4 Bestandsaufnahme	7
4.1 Beschreibung des Plangebietes	7
4.2 Altlasten	7
4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	8
4.4 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	8
5 Übergeordnete Planungen	9
5.1 Landesplanung	9
5.2 Regionalplanung	10
5.3 Flächennutzungsplanung	11
6 Geplante bauliche Nutzung	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	13
6.3 Bauweise	13
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche	14
6.5 Verkehrsflächen	14
6.6 Stellplätze und Garagen	14
6.7 Flächen für Versorgungsanlagen	15
7 Erschließung	15
7.1 Verkehrserschließung	15
7.2 Trinkwasserversorgung	15
7.3 Löschwasserversorgung	16
7.4 Schmutzwasserbeseitigung	16
7.5 Niederschlagswasser	18
7.6 Stromversorgung	19
7.7 Gasversorgung	20
7.8 Telekommunikation	20
7.9 Abfallentsorgung	20
8 Flächenbilanz	20
9 Naturschutz und Landschaftspflege	21
9.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	21
10 Immissionsschutz	22
10.1 Auswirkungen des Plangebietes	23
10.2 Einwirkungen auf das Plangebiet	23
11 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	25
Quellenverzeichnis	28

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans.....	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich.....	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereichs	7
Abb. 2:	Auszug aus dem FNP des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West	12

Anhang

Anlage 1:	Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung nach DIN 4020 für das Wohngebiet/Hauptuntersuchung nach DIN 4020 für das östliche Teilgrundstück), Büro für Geotechnik Peter Neundorf GmbH, 03.06.2021
Anlage 2:	Löschwassernachweis vom 02.08.2017

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Nordsachsen in westlicher Randlage zum Ortskern von Ochelmitz der Gemeinde Jesewitz und umfasst eine Fläche von 3.579 m². Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 29/4, 29/5 und teilweise 30/1 auf Flur 5 der Gemarkung Liemehna. Im Norden grenzt das Gebiet an eine landwirtschaftliche Nutzfläche, östlich grenzt die Wohnbebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ochelmitz an. Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich die Liemehnaer Straße und südlich dahinter ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Westen grenzt an das Gebiet der Streitweg an, ein asphaltierter, öffentlicher Verbindungsweg und westlich dahinter liegt eine weitläufige Landwirtschaftliche Nutzfläche.

Ziel des Bebauungsplans ist gemäß Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2020 die planungsrechtliche Vorbereitung der Bebauung des betreffenden Flurstücks mit Einfamilienhäusern und den dafür notwendigen Erschließungsflächen. Die Planung orientiert sich an der tatsächlichen Nachfrage, womit sie der Deckung eines konkreten Bedarfs an Wohnbaufläche zur Eigenentwicklung der Gemeinde Jesewitz innerhalb des Ortsteiles Ochelmitz dient.

Die Gemeinde Jesewitz mit ihren Ortsteilen ist als Wohnstandort für junge Familien beliebt. Das liegt einerseits an der Nähe zum Oberzentrum Leipzig mit seinen im Nordraum angesiedelten, gut erreichbaren Unternehmen (z.B. Porsche, DHL, BMW) nahe der Autobahn A 14 und dem Flughafen Leipzig/Halle, als auch der Nähe zu den Naherholungsmöglichkeiten im nördlichen Teil des Leipziger Neuseenlandes und der Muldenaue.

Folgende Planungsziele sollen erreicht werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets für bis zu 4 Einfamilienhäuser
- Ausnutzen der vorhandenen Erschließung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Einbindung in die Landschaft durch grünordnerische Maßnahmen und Ausgleich der Eingriffe

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Jesewitz, Gemarkung Liemehna Flur 5, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 10/2020).

2.2 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (Beschluss-Nr.: 39/2020) und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	07.05.2020 und 01.04.2021
2. frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	06.04.2021 bis 07.05.2021
3. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes (Beschluss-Nr.: 67/2021) und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB	07.10.2021 und 11.11.2021
4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	11.11.2021 bis 13.12.2021
5. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	22.11.2021 bis 23.12.2021
6. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	10.03.2022
7. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	10.03.2022
8. Einreichen zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde	§ 10 Abs. 2 BauGB	
9. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

2.3 Wesentliche Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf vom 03.02.2021

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

Fläche für Versorgungsanlagen

Der Standort der unterirdischen Wassertanks wird als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt, damit der Sachverhalt in der weiteren Planung berücksichtigt werden kann.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Anstelle eines Einfahrtsbereiches wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, wo sich die Fläche für Versorgungsanlagen mit den unterirdischen Wassertanks befindet.

2.4 Wesentliche Änderungen im Vergleich zum Entwurf vom 22.09.2021

In der Begründung

Das Kapitel 5.2 *Regionalplanung* wird an den in Kraft getretenen Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021 angepasst.

Im Umweltbericht

Die Maßnahme M1 und die Vermeidungsmaßnahmen V7 und V8 werden hinsichtlich ihrer Zielstellung präzisiert.

In Begründung und Umweltbericht wurden zusätzliche Hinweise zu den Themen Altlasten, Schmutz- und Niederschlagswasser, zu möglichen Starkregenereignissen, zum Baugrund, zu möglichen Geothermiebohrungen und zum Brandschutz ergänzt.

Weitere Einzelheiten sind den Beschlüssen des Gemeinderats und den dazugehörigen Abwägungsprotokollen zu entnehmen.

3 Lage, Abgrenzung

Die Gemeinde Jesewitz befindet sich etwa 15 km nordöstlich von Leipzig im Landkreis Nordsachsen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ochelmitz West“ befindet sich im westlichen Randbereich des Ortsteils Ochelmitz.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 29/4, 29/5 und teilweise das Flurstück Nr. 30/1 der Gemarkung Liemehna, Flur 5 auf einer Gesamtfläche von 3.579 m².

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Flurstücke begrenzt:

- im Norden: Gemarkung Liemehna, Flur 5, Flurstück Nr. 29/7
(landwirtschaftliche Fläche/ Siedlungsfläche)
- im Osten: Gemarkung Liemehna, Flur 5, Flurstücke Nr. 29/3 und 30/2
(Siedlungsfläche)
- im Süden: Gemarkung Liemehna, Flur 5, Flurstücke Nr. 34/3 und 34/5
(Liemehnaer Straße)
- im Westen: Gemarkung Liemehna, Flur 5, Flurstück Nr. 64/25 (Verkehrsfläche)



Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs
(aus RAPIS Raumplanungsinformationssystem, nicht maßstäblich)

-  räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes
-  Lage der Maßnahmefläche M2 zur Kompensation des Eingriffs

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Ortsteil Ochelmitz der Gemeinde Jesewitz, am Hang eines kleinen Hügels gelegen, ist von wenig strukturierten, weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Ochelmitz. Im Norden grenzt das Gebiet an eine schmale landwirtschaftliche Nutzfläche, östlich befinden sich Gärten der benachbarten Wohnbebauung, südlich verläuft die Liemejnaer Straße und westlich der Streitweg, mit dahinter befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Südlich der Liemejnaer Straße stehen Lagerhallen eines landwirtschaftlichen Betriebes und eine Biogasanlage.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Norden und Westen Acker- und Gartenland. Der nordöstliche Teil ist mit Großgrün bestandenes Gartenland. Die im Süden gelegene Auffahrt zum Grundstück ist betoniert und gehörte zu einer ehemaligen Tankstelle (s. Kap. 4.2).

4.2 Altlasten

Im südlichen Teil des Flurstückes Nr. 30/1 Gemarkung Liemejna, Flur 5 befand sich ab 1972 bis 1994 eine landwirtschaftliche Tankstelle, die von der LPG Jesewitz betrieben wurde. Im Zeitraum von 1991 bis 1993 fand eine Altlastenerkundung statt. Die Altlastenkennziffer, unter welcher der Tankstellenstandort im SALKA eingetragen ist, lautet 74200286. Im Ergebnis der Untersuchungen konnte kein weiterer durch altlastenrelevante Sachverhalte bedingter Handlungsbedarf abgeleitet werden, d.h. es waren keine Altlastenerkundungs- und/oder -behandlungsmaßnahmen mehr erforderlich. Im Jahr 2009 wurde der altlastenbedingte

Handlungsbedarf für die ehemalige Tankstelle von der Fachbehörde mit „Archivieren im SALKA“ festgelegt.

Nach Stilllegung der Tankstelle wurde der restliche Kraftstoff (Benzin) aus den unterirdischen Tanks abgepumpt und diese belüftet, sodass sich die Gase verflüchtigen konnten. Im Laufe der Zeit füllten sich die Speicher mit Niederschlagswasser. Dieses wird seit dem Jahr 2000 zur Gartenbewässerung genutzt. Das Tankstellenhäuschen ist noch vorhanden, soll jedoch im Zuge der künftigen Bebauung abgerissen werden. Die übrigen oberirdischen Anlagen (Zapsäulen, Dieseltank) wurden bereits demontiert. Es sind laut Aussage der ehemaligen Pächter keine Unterlagen (Reinigungsprotokolle) mehr vorhanden, welche die Reinigung der Tanks belegen können. Da diese unterirdischen Anlagen nach gegenwärtigem Stand nicht überbaut oder entfernt werden sollen, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Planung zu erwarten. Die Tanks, welche ein Fassungsvermögen von 2-3.000 Litern aufweisen, sollen auch künftig der Speicherung von Niederschlagswasser von angrenzenden Dachflächen dienen.

Fachgutachterliche Baubegleitung und Dokumentation

Für Erdarbeiten im Bereich der ehemaligen Tankstelle wird die Einbeziehung einer fachgutachterlichen Baubegleitung empfohlen, die für die Einhaltung der abfallrechtlichen und bodenschutzrelevanten Bestimmungen zuständig ist. Falls der Rückbau der unterirdischen Tanks realisiert wird, ist von einem Fachgutachter eine Dokumentation darüber zu erstellen und der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorzulegen.

4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind derzeit keine baulichen Kulturdenkmale in der aktuellen Denkmalliste des Freistaates Sachsen registriert. Das Ortsbild des historischen Ortskern im nördlichen Teil von Ochelmitz (ca. 150 m entfernt) wird durch Dreiseit- und Vierseithöfe geprägt. Zwei weitgehend original erhaltene, ortsbildbestimmende Lehm-scheunen sind von baugeschichtlicher Bedeutung. Rund 400 m nordwestlich befindet sich die Windmühle Liemehna, mit technikgeschichtlicher und landschaftsprägender Bedeutung (LfD 2020). Der östliche Bereich des Plangebiets befindet sich innerhalb der Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen. Dabei handelt es sich um den archäologischen Relevanzbereich des Ortskerns von Ochelmitz.

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 der zuständigen 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. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

4.4 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet selbst 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 befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen.

5 Übergeordnete Planungen

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 ROG aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)
- Regionalplan Leipzig-West-sachsen (2021)

5.1 Landesplanung

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Gemeindegebiets der Gemeinde Jesewitz. Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (LEP 2013) wird die Gemeinde Jesewitz dem ländlichen Raum zugeordnet. Sie liegt nahe der überregionalen Achse Leipzig-Torgau-Cottbus. Gemäß Grundsatz 1.2.2 soll der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte gefestigt, die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert, die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden.

Die vorliegende Planung schafft attraktive Wohnbauflächen in verkehrsgünstiger Lage mit guter Erreichbarkeit des Ballungsraums Leipzig-Halle und der umliegenden Industrie- und Gewerbebetriebe, um den aktuell gestiegenen Bedarf zu befriedigen. Damit wird dem Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum entgegengewirkt und dieser gestärkt. Der Gemeinde Jesewitz liegen für das Plangebiet konkrete Anfragen von Bauwilligen vor.

Die Gemeinde Jesewitz übernimmt keine Funktion im System der zentralen Orte entsprechend dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013. Der nächstgelegene zentrale Ort ist das Mittelzentrum Eilenburg. Der Versorgungskern des Mittelzentrums Eilenburg befindet sich in zumutbarer Entfernung etwa 8 km nordöstlich, Versorgungseinrichtungen im Oberzentrum Leipzig befinden sich etwa 20 km entfernt im Südwesten.

Gemäß Ziel 2.2.1.6 LEP 2013 schließt die Planungshoheit der Gemeinden – ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung – ein, dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird. Das bedeutet, dass der Bedarf unter anderem an Wohnungen, der sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt, für die örtliche Bevölkerung auf Wunsch in der eigenen Gemeinde gesichert werden kann. Dem Ziel wird entsprochen, da der Bebauungsplan der tatsächlich vorhandenen Nachfrage im Ortsteil Ochelmitz entspricht. Der Gemeinde Jesewitz liegt der konkrete Bauwille von Interessenten vor, die planen, innerhalb des Geltungsbereiches Wohngrundstücke entwickeln und nutzen zu wollen, womit sich der Bebauungsplan an den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung orientiert und sich auf die Eigenentwicklung der Gemeinde Jesewitz beschränkt.

In der Gemeinde Jesewitz und ihren Ortsteilen sind durch die räumliche Nähe zum Flughafen Leipzig/Halle und der Autobahn A 14 überproportional viele Gewerbe- und Industriebetriebe ansässig, weshalb hier ein größerer Bedarf nach attraktiven Wohnbauflächen mit guter Erreichbarkeit der vorhandenen Arbeitsplätze in der Umgebung besteht. Zudem kann bei der Schaffung von Baurecht für bis zu vier Einfamilienhäusern davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Jesewitz vollzieht.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets zur Sicherung der Verkehrsinfrastruktur, das als Korridor für den Neubau der B 87n zwischen Leipzig (A 14) und der Landesgrenze Sachsen/Brandenburg festgelegt ist. Dieser Korridor ist im LEP 2013 (Grundsatz 3.2.6 und Ziel 3.2.7) und im Regionalplan Leipzig-West Sachsen verankert und bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung ist jedoch nicht als überörtlich, raumbedeutsam zu bewerten und steht somit nicht der Trassenplanung entgegen. Auswirkungen auf das Plangebiet dieses Bebauungsplans sind somit nicht zu erwarten, da es fernab vorhandener Trassen liegt, deren Bündelung im Zuge des Neubaus angestrebt wird.

5.2 Regionalplanung

Im REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021 übernimmt die Gemeinde Jesewitz keine Funktion im System der zentralen Orte. Die Ortslage Jesewitz stellt gemäß Karte 2 „Siedlungsstruktur“ den gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskern im Verflechtungsbereich zum Grundzentrum Taucha dar. Die Ortslage Ochelmitz liegt an einem landschaftsprägenden Höhenrücken, der gemäß Ziel 4.1.1.7 in Ausformung von Ziel 4.1.1.12 des LEP 2013 als Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz in Karte 11 „Kulturlandschaftsschutz“ festgelegt ist und in seiner charakteristischen Ausprägung erhalten werden soll. Landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Kuppenlandschaften weisen als charakteristische Ausprägung regionale Besonderheiten des Reliefs auf. Der Geltungsbereich selbst befindet sich außerhalb dieses Höhenrückens.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Fluglärmskontur B, einer über die Fluglärmskontur A hinausgehende Grenzlinie des Nachtschutzgebiets aus dem Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau der Start-/Landebahn Süd mit Vorfeld vom 04.11.2004, die in der Fassung des Änderungsplanfeststellungsbeschlusses vom 09.12.2005 ausgewiesen wurde. Im Gebiet der Fluglärmskontur B sollen vor Lärm schutzbedürftige Einrichtungen und Wohngebäude mit baulichem Schallschutz errichtet werden. Die baulichen Schallschutzmaßnahmen sollen den Schallschutzanforderungen des § 7 „Schallschutz“ des Gesetzes zur Verbesserung des Schutzes vor Fluglärm in der Umgebung von Flugplätzen vom 01.06.2007 genügen. Mit Fortschreibung des Regionalplans befindet sich der Geltungsbereich außerhalb des in Karte 14 „Raumnutzung“ festgelegten Siedlungsbeschränkungsbereiches für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle.

Der Freiraum zwischen den Orten Liemehna und Ochelmitz ist gemäß Karte 14 als Grünzäsur ausgewiesen. Diese dient dem Schutz der siedlungsnahen Erholungsfunktion und soll das Zusammenwachsen der beiden Siedlungsgebiete verhindern. Mit der vorliegenden Planung wird gemäß Ziel 2.2.1.12 eine Abgrenzung und Ausformung des Siedlungsgebietes durch die Bauleitplanung vorgenommen. Der Nord-Süd verlaufende Streitweg westlich des Plangebietes bildet somit die Grenze zwischen dem künftigen Siedlungszusammenhang und der freien Landschaft.

Gemäß Ziel 2.2.1.1 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,3 ohne Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird sichergestellt, dass die Neuinanspruchnahme von Freiflächen auf das notwendige Maß beschränkt wird.

Bei Neubebauung ist gemäß Ziel 2.2.1.2 eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken. Die geplante bauliche Dichte und der Charakter des entstehenden Wohngebietes entsprechen den örtlichen Gegebenheiten einer Einfamilienhaussiedlung mit großzügigen privaten Gartenflächen.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden (G 2.2.1.3) und das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden (Z 2.2.1.4). Diesem Ziel wird entsprochen, da mit der vorliegenden Planung zeitgemäße Wohngrundstücke geschaffen werden, die der zunehmenden Nachfrage und Beliebtheit der Gemeinde Jesewitz als Wohnstandort insbesondere für junge Familien entspricht, was der Entwicklung des Ortes zu Gute kommen und der Abwanderung im ländlichen Raum entgegenwirken wird.

Gemäß Grundsatz 2.2.2.3 sollen bauliche Maßnahmen in den ländlichen Siedlungen unter Berücksichtigung landschaftstypischer siedlungsstruktureller Besonderheiten erfolgen. Dazu sollen die charakteristischen historischen Siedlungsformen (hier: Gassendorf) in den Sandlöss-Ackerebenen-Landschaften der Delitzscher und der Brehnaer Platte in ihrer Struktur erhalten werden. Ein typisches Element für Gassendörfer sind neben der „Gasse“ als Hauptgestaltungs- und Ordnungselement u.a. relativ dicht gedrängte Gehöfte in einem Block, die durch große, stark durchgrünte Gärten von der umgebenden Landschaft abgegrenzt werden. Ein Gassendorf besteht somit nicht nur aus Bebauung, sondern aus einer Einheit von Bebauung und nachgelagerten Gärten. Mit der vorliegenden Planung wird keine einem charakteristischen Gehöft zugeordnete Hofstelle überplant. Vielmehr entspricht sie der baulichen Entwicklung der östlichen Ortslage von Ochelmitz und dem Bereich südlich der Liemehnaer Straße. Der historische Ortskern von Ochelmitz wird durch diese maßvolle Nachverdichtung, die aus der Eigenentwicklung resultiert, nicht beeinträchtigt.

Gemäß Ziel 4.1.1.10 ist die landschaftliche Erlebniswirksamkeit siedlungsnaher Freiräume zu erhöhen. Dazu soll die Einbindung von Siedlungen in die umgebende Landschaft durch die extensive und nachhaltige Pflege ortsnaher Streuobstwiesen, durch den Neuaufbau naturraum- und siedlungstypischer Ortsrandstrukturen und die Erhöhung des Waldanteils in Siedlungsnähe verbessert werden.

Die landschaftliche Erlebniswirksamkeit in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches ist bereits beeinträchtigt durch Anlagen der Agrargenossenschaft Jesewitz e.G. Hierbei handelt es sich um eine Biogasanlage mit zwei Blockheizkraftwerken und die zugehörigen Lagerflächen und -hallen. Der Geltungsbereich selbst ist zu klein und aufgrund seiner Siedlungsnähe ungeeignet für die Erhöhung des Waldanteils durch Aufforstung. Derzeit wird die Fläche überwiegend gartenbaulich genutzt und ist nicht von einer Streuobstwiese bestanden. Durch die vorliegende städtebauliche Planung kann vielmehr ein siedlungstypischer Ortsrand ausgeformt werden. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen wird zudem dem Ziel des Bodenschutzes entsprochen (flächensparendes Bauen).

Aufgrund der vorhergehenden Aussagen, entspricht das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung.

5.3 Flächennutzungsplanung

In der rechtswirksamen 2. Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANS (FNP) des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West für die Gemeinde Jesewitz, genehmigt am 26.03.2018, bekanntgemacht am 13.04.2018, ist die Fläche des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet sichergestellt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets erfüllt weiterhin die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Jesewitz für den Ortsteil

Ochelmitz. Der Schwerpunkt der Wohnnutzung wird für das Plangebiet beibehalten. Eine gewisse Nutzungsmischung ist über die Zulässigkeiten im Allgemeinen Wohngebiet weiterhin möglich. Das typische Ortsbild bleibt gewahrt.

Mit Beschluss vom 04.08.2021 hat die Verbandsversammlung des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West die 3. Änderung des FNP beschlossen. Somit ist die vorliegende Änderung in der angestrebten FNP-Änderung zu berücksichtigen. Aufgrund der Abweichung zum wirksamen Flächennutzungsplan bedarf der vorgezogene Bebauungsplan der Genehmigung gemäß § 10 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Landratsamt Landkreis Nordsachsen.



Abb. 2: Auszug aus dem FNP des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West (aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem, nicht maßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

6 Geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im WA sind Wohngebäude und die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Eine gewisse Nutzungsmischung ist über die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weiterhin gegeben. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, sie passen an dieser Stelle nicht in das Ortsbild und können die angestrebte Wohnnutzung erheblich stören.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Traufhöhe (TH) bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im WA mit 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte. Somit kann gewährleistet werden, dass ein Wohngebiet entsteht, welches sich städtebaulich in das Ortsbild einfügt. Die Festsetzung begründet sich daraus, dass das Wohngebiet am Ortsrand entwickelt wird und der grüne und offene Charakter des Gebietes weitgehend erhalten bleiben soll und sich die zukünftige Bebauung somit städtebaulich in das Ortsbild einfügt. Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

Anzahl der Vollgeschosse

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß § 16 BauNVO im WA auf maximal 2 begrenzt, damit sich die künftige Bebauung an der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung orientiert und sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten die landesrechtlichen Vorschriften für die Definition von Vollgeschossen gemäß SächsBO.

Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist mit 7,5 m festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den Höhen der bestehenden baulichen Anlagen und ermöglicht dadurch, dass sich bauliche Anlagen in das Gesamtbild der bestehenden Bebauung einfügen. Maßgebliche untere Bezugshöhe ist jeweils die Mitte der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen von den jeweiligen Grundstücksgrenzen. Oberer Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Rohbauaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt zwischen 137,5 m im Süden und 140,0 m ü. NHN im DHHN 2016 im Norden des Geltungsbereiches.

Dachneigung

Gleichzeitig wird eine bauordnungsrechtliche Festsetzung gemäß § 89 SächsBO für das jeweilige Einzelbauvorhaben getroffen. Es wird festgesetzt, dass nur eine Dachneigung $\leq 45^\circ$ zulässig ist. Mit dieser dachgestalterischen Vorschrift wird sichergestellt, dass bei Ausnutzung der Zweigeschossigkeit keine relativ hohen Gebäude durch eine zusätzlich steile Dachneigung errichtet werden.

6.3 Bauweise

Die Bauweise wird im WA gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht der städtebaulichen Situation in der näheren Umgebung. Somit wird zudem sichergestellt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und sich die künftige Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt und das vorherrschende Landschafts-/Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Für die Gemeinde Jesewitz existiert keine Ortsbildsatzung. Die Festsetzung entspricht der im Umfeld typischen Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern älterer und jüngerer Bauart. Die geplanten Gebäude sollen sich architektonisch in das vorhandene Ortsbild am Siedlungsrand einfügen.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 3 durch Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Baugrenze verläuft entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO in einem Abstand von 3 m entlang der Straße. Im südlichen Bereich zur Liemehnaer Straße ist die Baugrenze um 14 m zurückgesetzt, da in diesem Bereich bereits eine Hofstelle mit betonierter Zufahrt existiert, die erhalten werden soll. Eine künftige Bebauung kann so die bestehende Gebäudeflucht östlich des Geltungsbereichs aufnehmen und zum Streitweg hin abrunden. Die Tiefe des Baufensters beträgt durchgängig 17 m, damit ausreichend Platz für Einfamilienhäuser ist.

Gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

6.5 Verkehrsflächen

Zur Regelung der Erschließung der künftigen Wohngrundstücke ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze über eine Länge von 12 m ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Errichtung von Grundstückszufahrten ist damit innerhalb dieses Bereichs nicht zulässig. An dieser Stelle befindet sich ein unterirdischer Wasserspeicher, der nicht zur Überfahrt geeignet ist.

Die Grundstückszufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO, die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang I zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen. Zum Abbiegen von den öffentlichen Verkehrsflächen in die Zufahrten sind die Kurvenkrümmungsradien nach Tabelle 1 der Richtlinie anzuwenden.

Im Bereich von Feuerwehruzufahrten sind Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird.

6.6 Stellplätze und Garagen

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird festgesetzt, dass bezugnehmend auf die Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder aus der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten sind. Dies ist mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Eine Festsetzung öffentlicher Stellplätze im Plangebiet ist nicht erforderlich, da bei vier Einfamilienhäusern nicht mit übermäßigem Besucherverkehr zu rechnen ist und sich in der Umgebung ausreichend Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen befinden.

6.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Gemäß Planeinschrieb ist eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich unterirdische Wassertanks (ehem. Kraftstoff-tanks) im Bestand mit einem Speichervermögen von 2-3.000 Litern, die weiter als Regen-wasserspeicher betrieben werden sollen.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die direkte Anbindung an die Liemehnaer Straße und den Streitweg gegeben. Über die Liemehnaer Straße kann in Richtung Osten über die Teichstraße und der anschließenden Jesewitzer Straße die Ortslage Jesewitz erreicht werden. Hier verläuft die Bundesstraße B87, über die sowohl Eilenburg als auch Taucha und Leipzig erreicht werden können. Zudem führt die B87 in südlicher Richtung zu der A 14-Anschluss-stelle Leipzig-Nordost.

Das Mittelzentrum Eilenburg und die Stadt Taucha liegen ca. 8 km entfernt. Das Zentrum von Leipzig befindet sich etwa 20 km südwestlich und der Flughafen Leipzig/Halle befindet sich etwa 25 km westlich von Ochelmitz. In Richtung Westen kann zudem über die Ochelmitzer Straße, der anliegenden Dorfstraße und der folgenden Mutschlenaer Straße der Ort Krostitz erreicht werden.

ÖPNV-Anbindung

Im Ortsteil Ochelmitz befindet sich unmittelbar südlich neben dem Plangebiet eine Bushaltestelle, an der mittels der Linie 222 das nächstgelegene Mittelzentrum Eilenburg erreicht werden kann. Auch kann mit der Linie 222 und 195 (Umstieg in Jesewitz) der Bahnhof Jesewitz erreicht werden. Von dort besteht jeweils Anschluss an das Netz der S-Bahn Mitteldeutschland bzw. an den Regionalverkehr mit sehr guter Erreichbarkeit der Knoten Leipzig Hbf. und Halle (Saale) Hbf. Der Busverkehr findet hauptsächlich an Schultagen statt.

7.2 Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist der Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen zuständig. Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung besteht derzeit nicht. Die Herstellung von Grundstücksanschlüssen ist aber, ausgehend von der vorhandenen Versorgungsleitung GGG 100 in der Liemehnaer Straße, möglich. Im Rahmen der Bauausführung sind die notwendigen Leitungen straßenführend zu verlegen. Der Anschluss der Baugrundstücke ist jeweils über Hausanschlüsse geplant. Im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung ist der konkrete Bedarf für das Plangebiet zu ermitteln und mit dem Versorger abzustimmen.

Die Errichtung von Versorgungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung für eine künftigen Bebauung entlang des Streitweges kann ebenfalls ausgehend von der vorhandenen Versorgungsleitung GGG 100 (Liemehnaer Straße) in öffentlich gewidmeten Grundstücken erfolgen.

Die Errichtung von Erschließungsanlagen obliegt i.d.R. einem Erschließungsträger. Einzelheiten der Erschließung sind vorab mit dem Versorgungsträger abzustimmen und vertraglich zu regeln.

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 48 m³/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden. Die Aufstellflächen, Bewegungsflächen und Zufahrten für die Feuerwehr sind abzusichern und freizuhalten. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Löschwassernachweis zu erbringen.

Der Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen stellt Wasser für Löschzwecke ohne Lieferverpflichtung als Grundschutz entsprechend seiner Möglichkeiten über das örtliche Trinkwassersystem zur Verfügung. Dieser Grundschutz wird nur über Hydranten in den öffentlichen Verkehrsflächen abgesichert. Nach Auskunft des Netzbetreibers befindet sich im Teichweg, ca. 200 m östlich des Plangebiets, ein Oberflurhydrant, der die erforderliche Löschwassermenge bereitstellt (Messung vom 02.08.2017, siehe Anlage 2). Daher ist eine Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser in ausreichender Menge bzw. mit ausreichendem Druck als gesichert anzunehmen.

7.4 Schmutzwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt grundsätzlich durch die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL). Im Umkreis um das Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Schmutzwasser- bzw. Mischwasserleitungen. Laut Stellungnahme des Leitungsträgers vom 24.01.2018 ist ein Anschluss des Grundstückes an das öffentliche Abwassernetz deshalb nicht möglich. Zur schmutzwasserseitigen Entsorgung wird als dezentrale Entsorgungslösung die Errichtung einer i.d.R. vollbiologischen Kleinkläranlage empfohlen.

Die Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung des zuständigen Aufgabenträgers der Abwasserentsorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL). Für die Versickerung des biologisch behandelten Abwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamt Nordsachsen – Untere Wasserbehörde notwendig. Nach den Vorschriften der DIN 4261-5 – Kleinkläranlagen, Versickerung von biologisch aerob behandeltem Schmutzwasser – ist zur ausreichenden Versickerung der anfallenden Wasser nach vollbiologischer Klärung ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert des Bodens von $k_f = 5 \times 10^{-6}$ m/s bis 5×10^{-3} m/s erforderlich.

Hinsichtlich der Versickerung von gereinigtem Abwasser sind die Verhältnisse laut vorliegendem Bodengutachten (s. Anlage 1) auf dem Grundstück als variierend zu bezeichnen. Während im nördlichen Teil aufgrund der hier zu erwartenden Sandböden relativ günstige Versickerungsbedingungen vorliegen, sind im südlichen Teil des Geländes weit überwiegend gering wasserdurchlässige Löß- und Geschiebelehm Böden mit eingelagerten Sandschichten vorherrschend. Die Versickerung der gereinigten Abwässer ist somit im nördlichen Teil über Sickergräben bis in eine maximale Tiefe von 2,0 m möglich.

Im südlichen Teil des Geländes sind die Versickerungsbedingungen stark behindert. Die Sickergräben sind hier mit relativ großer Dimensionierung und unter Nutzung von Sandschichten und bei Volleinstau der durchlässigen Oberbodenzone herzustellen.

Eine zeitweise Vollfüllung der Sickergräben und ein daraus resultierender Rückstau zu den Kläranlagen sind nicht auszuschließen. Für ein solches Szenario sollte eine zusätzliche Notentsorgung aus den Sickergräben (z.B. schwimmergesteuerte Pumpe mit Verregnung oder angeschlossener Sickermulde) installiert werden. Weiterhin sollte ein Rückstau in die Kläranlagen bautechnisch verhindert werden.

Die Sickergräben sind entsprechend der vorliegenden Baugrundverhältnisse und der anzuschließenden Einwohnerwerte zu bemessen.

Unter der vorhandenen Datenlage zu den örtlichen Gegebenheiten auf dem Grundstück sowie den Baugrundverhältnissen kann in den Bereichen mit geringer Versickerungsfähigkeit alternativ eine zyklische Entsorgung des (ungeklärten) Abwassers mittels Tankfahrzeug aus abflusslosen Sammelgruben erwogen werden.

Es wird empfohlen, bereits im Vorfeld der Grundstücksverkäufe, die Möglichkeiten zur Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserverbringung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen abzustimmen. Im weiteren Verlauf der Planung sind für jedes Grundstück/konkretes Einzelvorhaben dezentrale Entsorgungslösungen zu planen und mit Vorlage der unter Auflagen (s. Kap. 11) aufgeführten Unterlagen zur Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) zur Prüfung durch den Versorgungsträger und die Untere Wasserbehörde vorzulegen. Außerdem muss die Verbringung des Kläranlagenüberlaufes geklärt werden. Die Vorzugslösung ist die Versickerung auf dem Grundstück.

Es sind das Technische Regelwerk „Abwasserableitung“ und die allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) der KWL in ihrer aktuell gültigen Fassung sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die vorgesehene Entsorgungslösung ist zur Prüfung beim Versorgungsunternehmen, im Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung/Dezentrale Entsorgung vorzulegen. Der Bestand an wasserwirtschaftlichen Anlagen kann digital bei der KWL (Unternehmensbereich Netze, Team Geoinformation) abgefordert werden.

Gemäß § 95 SächsWG besitzen bestehende Anlagen Bestandsschutz. Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu gewährleisten.

Der sichere Betrieb, der ungehinderte Zugang für Wartung und Instandhaltung sowie eine spätere Aufnahme und Neuverlegung müssen deshalb bereits bei der Planung berücksichtigt werden.

Die Anforderungen bezüglich der Trassierung von Ver- und Entsorgungsleitungen für wasserwirtschaftliche Anlagen sind in den Technischen Regelwerken der Leipziger Wasserwerke enthalten.

Leitungstrassen in privaten Anliegerwegen bzw. nicht öffentlichen Flächen sind durch Leitungsrechte bzw. Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Bei der Planung von öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, die ganz oder teilweise in Privatstraßen errichtet werden und durch die Leipziger Wasserwerke übernommen werden sollen, ist entsprechend sicherzustellen, dass

- Der Straßenaufbau auf Dauer der Belastungsnorm Bk 0,3 (RStO 12, 12-2012) entspricht,
- die unverbaute Straßenbreite auf der gesamten Länge der wasserwirtschaftlichen Anlagen dauerhaft mindestens 4,00 m beträgt,
- die Zufahrt dauerhaft frei befahrbar ist (es dürfen keine Tore, Poller o.ä. in der Zufahrt errichtet werden),
- in der Straße befindlichen Schächte dauerhaft frei zugänglich und mit Kanaltechnik anfahrbar sind.

Teilortskanalisation

Im Ort befindet sich eine sogenannte Teilortskanalisation mit Einleitstellen in öffentliche Gewässer, ohne Anbindung an ein zentrales Schmutzwassernetz. Falls die Versickerung nicht möglich ist, kann als Alternative eine Einleitung des Überlaufes in die Teilortskanalisation geprüft werden. Die Wasserrechtliche Erlaubnis für die betroffene Einleitstelle wäre dann zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen, mit unklarer Situation zur Genehmigungsfähigkeit der

zusätzlichen Einwohnerwerte. Außerdem müsste eine Erschließung in Form eines mindestens 70 m langen Kanals erfolgen.

Insofern eine Ableitung der Überlaufwässer aus den biologischen Kleinkläranlagen notwendig wird, bedarf es dazu des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der Leipziger Wasserwerke. In dem Erschließungsvertrag sind u.a. die technischen Voraussetzungen und Bedingungen für die Ver- und Entsorgung und die mit der Planung und Ausführung verbundene Kostenübernahme zu vereinbaren.

Ein Erschließungsvertrag kann nur unter der Bedingung der Wirtschaftlichkeit abgeschlossen werden und wenn für den zukünftigen Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen keine rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Risiken bestehen.

Von Seiten der Leipziger Wasserwerke wird davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten vom Erschließungsträger im vollen Umfang getragen werden.

7.5 Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes durch hohen Grünflächenanteil, Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster und Dachbegrünung (Blau-Grünes-Retentions Gründach) so gering wie möglich zu halten. Es gilt klimaangepasstes und wassersensibles Bauen. Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert bzw. direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Da dies durch das Bauvorhaben nicht generell gewährleistet ist, sind spezifische Einzelnachweise notwendig. Die im Kap. 11 unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aufgeführten Auflagen sind erforderlich und geeignet, um einen ausreichenden Schutz des Grundwassers vor nachteiligen Veränderungen seiner Beschaffenheit zu gewährleisten.

Das auf den Grundstücken und auf der privaten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern bzw. zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen. Hierbei ist das „Schwammstadtprinzip“ maßgebend und dessen technische Funktionsweise ist nachzuweisen. Die entsprechende Entwässerungsplanung ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Kommt für die Niederschlagswasserentsorgung eine Versickerung in Frage, sind die Voraussetzungen der Erlaubnisfreiheitsverordnung des Freistaates Sachsen im Einzelverfahren zu prüfen und die Planungsunterlagen der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Diese entscheidet im konkreten Einzelfall aufgrund der unterschiedlichen örtlichen Untergrundverhältnisse über die Erlaubnisfreiheit/Erlaubnispflicht für alle künftigen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches.

Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005). Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden.

Für Aussagen zu den Baugrundverhältnissen und zur Versickerung des Niederschlagswassers wurde ein Bodengutachten erstellt (s. Anlage 1). Gemäß dem geotechnischen Bericht durch das Büro für Geotechnik Peter Neundorf GmbH vom 03.06.2021 sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet für eine Versickerung von Niederschlagswasser als variierend zu bezeichnen.

Im nördlichen Teil des Geländes, im Bereich der RKS 4, ist eine Rohr-Rigolen-Versickerung möglich. Die Einbindetiefe der Rigolen darf hier 2,0 m unter Gelände bzw. 136,4 m ü. NHN nicht überschreiten.

Im südlichen Teil des Geländes wurden weit überwiegend Böden mit zu geringer Versickerungsfähigkeit (Löß, Geschiebelehm, stark schluffige Sande) vorgefunden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers entsprechend der Vorschriften der DWA-A 138 ist hier nicht möglich.

Vorzugslösung ist, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück beseitigt wird, wo es anfällt. Weil eine Versickerung im Bereich der anfallenden Niederschläge zur Schließung des ökologischen Wasserkreislaufes und zur Entlastung von Kanalnetzen gewünscht ist, wird trotz der ungünstigen Bedingungen für die Versickerung eine zumindest notdürftige Entsorgung des Niederschlagswassers empfohlen. Das Regenwasser ist hierzu in Mulden-Rigolen-Elementen mit geringer Einbindetiefe zu speichern und in einer Kombination aus Versickerung im Mutterboden, Löß, Geschiebelehm und den Sandschichten sowie einer Verdunstung über die Geländeoberfläche zu entsorgen.

Die Mulden-Rigolen-Elemente bestehen aus begrünten Mulden mit darunter liegenden Rigolen. Die Versickerungsmulden werden ohne Längsgefälle angelegt. Es wird empfohlen, das Wasser den Sickermulden oberirdisch zuzuleiten.

Sollte es aufgrund der wechselhaften Baugrundverhältnissen zu schwierig werden, könnte man an geeigneter Stelle evtl. eine Versickerungs-/Rückhalteanlage errichten, um die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung für den gesamten Geltungsbereich sicherzustellen. Auf Basis des mit dem Baugrundgutachten ermittelten K_f -Wertes ist die technische Lösung der Versickerung nachzuweisen.

Starkregengefahrenbereich

Das Plangebiet liegt im Starkregengefahrenbereich. Hinweise zur Starkregenbeeinflussung können bei den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH im Niederschlagswassermanagement erfragt werden. Eigenvorsorgemaßnahmen müssen umgesetzt werden, um Schaden abzuwenden. Es sind Vorsorgemaßnahmen zu planen. Keller, Kellerfenster, abwärtsführende Treppen, Lichtschächte, ebenerdige Eingänge, Tiefhöfe und Tiefgaragen sind besonders gefährdet. Starkregen werden nur zeitverzögert durch die Kanalisation, falls diese vorhanden ist, abgeführt. Nach Umsetzung von Bauvorhaben und Änderung der aktuellen Situation, kann sich die Wirkung der Starkregenabflüsse, z.B. Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit und Einstau, verändern. Die Broschüre „Wassersensibel planen und bauen in Leipzig“, die unter www.l.de/wasserwerke/hauseigentuemmer-bauherren/starkregen zu finden ist, gibt dazu Informationen.

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. Südlich angrenzend an das Plangebiet, auf dem Flurstück Nr. 34/5, befindet sich die Netzstation (Trafostation) „Liehmehaer Straße“ des Stromnetzbetreibers enviaM.

Generell sollten Planungen so erfolgen, dass Umverlegungsarbeiten vorhandener Anlagen der enviaM-Gruppe entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen. Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein

entsprechender Antrag ist frühestmöglich an zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden.

7.7 Gasversorgung

In der Ortslage Ochelmitz liegt keine Gasversorgung an.

7.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsnetzes. Die Erschließung des Plangebietes ist straßenseitig gesichert.

7.9 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung in der Gemeinde Jesewitz ist die Abfall- und Servicegesellschaft des Landkreises Nordsachsen mbH zuständig. Es besteht eine Anschlusspflicht. Die Entsorgung erfolgt nur auf öffentlichen Straßen und Wegen.

Gemäß § 5 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Nordsachsen für das Teilgebiet des ehemaligen Landkreises Delitzsch (AWS DZ) sind Eigentümer von Grundstücken im Entsorgungsgebiet, auf denen Abfälle anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen. Insofern also – auch in Verbindung mit § 17 KrWG – eine Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung entsteht, besteht ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der vorzuhaltenden Abfallbehälter.

8 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Allgemeines Wohngebiet	3.491	97,6
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	1.047	29,3
nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.444	68,3
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	88	2,4
Summe	3.579	100

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ist bei Ausnutzung der GRZ eine Überbauung von bis zu 30 Prozent bzw. 1.047 m² der Wohnbaufläche durch bauliche Anlagen möglich.

9 Naturschutz und Landschaftspflege

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB mit integrierter artenschutzrechtlicher Einschätzung dargestellt (Teil 2 der Begründung). Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Weiterhin werden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen beschrieben. 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 Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

9.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist. Im Umweltbericht werden konkrete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Ersatzpflanzung für zu rodende Obstbäume (M1) und zur Pflanzung einer Hecke (M2) vorgeschlagen. Die Ausgleichsmaßnahmen, die im Plangebiet zu erbringen sind, sind auf dem Plandokument festgesetzt. Des Weiteren werden im Umweltbericht neun Vermeidungsmaßnahmen beschrieben.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets:

M1 – Ersatzpflanzung für zu rodende Obstbäume

Für jeden zu rodenden Obstbaum innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks, ist ein heimischer Obstbaum in der Qualität Hochstamm 2xv mDb StU 10-12 cm als Ersatz innerhalb dieses Baugrundstücks zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei einer Nutzung von wurzelnackter Ware ist ein zusätzlicher Wurzelschutz aus Draht zu installieren. Die Maßnahme ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit des ersten Gebäudes umzusetzen. Eine Fertigstellungspflege von einem Jahr und eine anschließende Entwicklungspflege von mindestens zwei Jahren ist sicherzustellen.

Im Zuge der geplanten Bebauung müssen zwei ältere Obstbäume gerodet werden. Da diese eine relativ hochwertige Biotopstruktur darstellen ist der ökologische Verlust art- und wertgleich zu ersetzen. Bei der Sortenauswahl sind regionale Sorten zu verwenden, die an die klimatischen Bedingungen angepasst sind. Hierbei sollte sich zudem an den bestehenden Bodenverhältnissen orientiert werden (Trockenheitsverträglichkeit).

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets:

Mit den o.g. Maßnahmen kann nicht der gesamte durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009) ausgeglichen werden. Es verbleibt nach Abzug dieser Maßnahmen noch ein Kompensationsbedarf von 1.376 Werteinheiten (WE). Dieser ergibt sich aus der zusätzlichen Bebauung im Rahmen des Bebauungsplans. Um dieses Defizit auszugleichen, ist zusätzlich die Kompensationsmaßnahme M2 zu erbringen. Auf diese wird auf dem Plandokument hingewiesen.

M2 – Pflanzung einer Feldhecke

Um den vom Eingriff betroffenen Naturhaushalt im funktionalen, räumlichen und zeitlichen Bezug wiederherzustellen soll eine lineare Feldhecke (Baum-Strauch-Hecke) innerhalb der ausgeräumten Agrarlandschaft östlich des Ortsbereiches hergestellt werden. Die dortigen Ackerflächen sind stark erosionsgefährdet. Die Heckenstruktur trägt zu einer Verringerung von Winderosion bei und steigert zusätzlich das Landschaftsbild. Derartige Grünstrukturen sind zwischen den Ackerflächen um Ochelmitz herum landschaftstypisch.

Die Hecke wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 268 der Gemarkung Liemehna Flur 5 angelegt. Die Hecke muss eine Flächengröße von etwa 690 m² erreichen, um den voraussichtlichen Eingriff auszugleichen. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Pflanzabstände zur benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche wird sie eine Breite von etwa 7,50 m bei einer Länge von etwa 92 m erreichen.

Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher in einer Qualität als 2xv oB 100-150 cm in einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Etwa alle 10 m ist zusätzlich jeweils 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum in einer Qualität als Hochstamm 2xv oB StU 8-10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es ist auf das Vorhandensein von Leitungsbeständen und die entsprechend geltenden Abstandsregelungen zu achten.

Die §§ 9 und 10 SächsNRG sind entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Abstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m. Ist das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

Die Pflanzenauswahl sollte sich an den im Umweltbericht aufgeführten Gehölzarten orientieren. Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit des ersten Gebäudes durch den Bauherrn zu erfolgen.

Die bestehenden Biotoptypen, einschließlich der Kompensationsfläche im Bestand, werden im Plangebiet mit 34.230 WE gezählt. Aus der Bewertung der geplanten Biotoptypen ergibt sich ein Wert von 23.197 WE. Bei der Gegenüberstellung von Bestands- und Planwert ergibt sich ein biotopbezogener Kompensationsbedarf von -11.033 WE. Durch die Gegenüberstellung der geplanten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsraums des Bebauungsplans können 11.050 WE Aufwertung geschaffen werden.

In der Gesamtbetrachtung der biotop- und funktionsbezogenen Bilanzierung können die voraussichtlichen Eingriffe vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt kein zusätzlicher Kompensationsbedarf, sondern derzeit ein Überschuss von 17 WE. Der Großteil des erforderlichen Ausgleichs erfolgt zwar außerhalb des Geltungsbereiches aber im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort. Das Vorhaben steht somit im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG.

Unter Voraussetzung der Durchführung der festgelegten Kompensationsmaßnahmen ist damit das Vorhaben kompensiert. Der Vorhabenträger, auf dessen Antrag die Planung von der Gemeinde eingeleitet wurde, wird dazu vor Satzungsbeschluss vertraglich von der Gemeinde Jesewitz gebunden. Damit wird die Umsetzung der Maßnahme sichergestellt.

10 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche

Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

10.1 Auswirkungen des Plangebietes

Aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO kann davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet ausgehen.

Immissionsschutz (Lärm, Rauchgas, Blendung)

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential wird auf die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) im „LAI – Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Stand: 24.03.2020 hingewiesen. Dieser ist im Internet unter <https://www.lai-immissionsschutz.de> (Punkt Veröffentlichungen, Physikalische Einwirkungen) zu finden.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen für Abgase des § 19 – hingewiesen. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.

Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen werden als Minderungsmaßnahmen empfohlen, matte Oberflächen, veränderte Neigungswinkel, Vergrößerung des Abstands zur umliegenden Bebauung sowie die Abschirmung der Solarmodule durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante zu berücksichtigen.

10.2 Einwirkungen auf das Plangebiet

Auf den Vorhabenstandort wirken Geräusche durch Verkehrs- und gewerblichen Lärm ein. Für die Beurteilung von Geräuschen auf den Vorhabenstandort wird die DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 (Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987, Beuth Verlag Berlin) herangezogen. Danach dürfen in Allgemeinen Wohngebieten folgende schalltechnische Orientierungswerte nicht überschritten werden:

- tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 55 dB(A),
- nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) 45 dB(A) (für Verkehrslärm),
- nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) 40 dB(A).

Biogasanlage mit Blockheizkraftwerk

Direkt südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen die Anlagen der Agrargenossenschaft Jesewitz e.G. Hierbei handelt es sich um eine Biogasanlage mit zwei

Blockheizkraftwerken und die zugehörigen Lagerflächen und -hallen. Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach § 16 BImSchG wurde von der Agrargenossenschaft eine Schallimmissionsprognose „Erweiterung der Biogasanlage am Standort Ochelmitz“ der Lücking und Härtel GmbH vom 28.06.2017 (Berichtsnr.: 0018-G-01-28.06.2017/0) vorgelegt und vom SG Immissionsschutz als plausibel eingeschätzt. Aufgrund dieser Schallimmissionsprognose kann ausgesagt werden, dass sowohl tags als auch nachts die o.g. schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Gewerbelärm im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überschritten werden.

Straßenverkehrslärm

Mit Hilfe von Verkehrszählenden des Landratsamtes Nordsachsen aus den Jahren 2016 und 2017 wurde die Belastung durch Straßenverkehrslärm durch die direkt südlich gelegene Liemehnaer Straße abgeschätzt. Es kann ausgesagt werden, dass der o.g. schalltechnische Orientierungswert tags innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans nicht überschritten wird. Bis 13 m nördlich der Südgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt ein maßgeblicher Außenlärmpegel von bis zu 66 dB(A) entsprechend der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018, Beuth Verlag Berlin) und DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018, Beuth Verlag Berlin) vor. Dies liegt an der unteren Grenze des Lärmpegelbereichs IV nach Tabelle 7 der DIN 4109-1. Nachts kann bis etwa 13 m nördlich der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans der schalltechnische Orientierungswert für Verkehrslärm überschritten werden. Hier werden direkt an der südlichsten Baugrenze Werte von ca. 48 dB(A) erreicht. Schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sollten daher auf der von der Liemehnaer Straße abgewandten Gebäudeseite errichtet werden.

Schieneverkehrslärm

Die Schallimmissionen durch die südlich in ca. 2 km Entfernung verlaufende Bahnstrecke Leipzig-Torgau-Cottbus wird als untergeordnet angesehen.

Fluglärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Nachtschutzgebietes gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 04. November 2004, der 1. Planfeststellungsänderung vom 09. Dezember 2005 sowie der 7. Planfeststellungsänderung vom 17. Juli 2009 zum Ausbaurvorhaben der Start- und Landebahn Süd mit Vorfeld des Flughafens Leipzig/Halle. In diesen Bereich ist insbesondere im Nachtzeitraum mit einer sehr hohen Geräuschbelastung zu rechnen.

In Anlehnung an die Lärmkartierung gemäß Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm kann der Fluglärm dahingehend eingeschätzt werden, dass im Nachtzeitraum Beurteilungspegel im Mittel zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A) durch Fluglärm hervorgerufen werden. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Eine weitere Lüftung (z.B. dezentrales Lüftungssystem) wird empfohlen. Diese Angaben ersetzen nicht die erforderliche Fachplanung.

Das gesamte Gültigkeitsgebiet des Bebauungsplans liegt aufgrund des nächtlichen Flugverkehrs des Flughafens Leipzig/Halle im Lärmpegelbereich III. Die Einhaltung der Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109-1 ist durch den Bauherrn sicherzustellen. Hierbei handelt es sich lediglich um Mindestanforderungen zum baulichen Schallschutz. Der Bauherr hat bei der Errichtung möglicher Wohngebäude für ausreichenden baulichen Schallschutz zu sorgen. Dies gilt aufgrund der hohen Fluglärmbelastung im Nachtzeitraum insbesondere für Schallschutz in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Als Grundlage zur Bemessung des baulichen Schallschutzes dienen die Ergebnisse der Berechnung für den Siedlungsbeschränkungsbereich 2015. Danach liegt das gesamte Planungsgebiet nach der in Sachsen zurzeit anzuwendenden DIN 4109-1;2016-07 im Lärmpegelbereich III. Das geforderte gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ beträgt damit 35 dB. Für Wohngebäude ist dabei ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu erstellen und bei der Bauausführung zu beachten.

Nach VDI 2719 ist bei schutzbedürftigen Räumen ab einem Außengeräuschpegel von > 50 dB(A) zusätzlich eine schalldämmende und fensterunabhängige Lüftung notwendig. Dies ist im gesamten Planungsgebiet der Fall. Damit sind bei allen schutzbedürftigen Räumen wie Schlaf- und Kinderzimmer Lüftungseinrichtung vorzusehen, die zu keiner unzulässigen Reduzierung des resultierenden bewerteten Gesamtschalldämm-Maßes führen. Ein Verzicht ist möglich, wenn die Wohngebäude über eine zentrale Lüftungsanlage verfügen und mit dieser ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch erfolgen kann.

Sport- und Freizeitanlagen

Sport- oder Freizeitanlagen befinden sich im näheren Umkreis des Vorhabens nicht, entsprechender Lärm ist daher nicht zu befürchten.

11 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Außenbeleuchtung

Für alle geplanten Lichtenanlagen der Außenbereiche sind Leuchten mit LED zu verwenden, welche einen nach unten ausgerichteten Lichtkegel und warmweißes Licht mit niedrigem UV-Anteil besitzen. Die Reduzierung von Streulicht durch Ausrichtung der Lichtkegel nach unten und eine Vermeidung von kaltweißem Licht mit hohem Anteil an kurzwelligem Licht (UV-Anteil bzw. Verzicht auf UV-haltige Leuchtmittel) ist von hoher Bedeutung für nachaktive Insekten und Fledermäuse (Lockwirkung). Generell sollte die Beleuchtungsstärke minimiert und, wo möglich, räumlich und zeitlich auf künstliche Beleuchtung verzichtet werden.

Begrenzung von Geothermiebohrungen

Das Gebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonit-sandschichten (tieferer Abschnitt des sog. Grundwasserleiters 5). Im Bereich des Plangebietes beginnt dieser ab ca. 80 m ü. NHN.

Die Glimmersandschichten/Glaukonitsandschichten stellen aufgrund ihrer weitflächigen Verbreitung, der hohen Schutzfunktion ihrer Deckschichten sowie der guten Ergiebigkeit des Grundwasserleiters bzw. der Qualität des Grundwassers einen bedeutenden Grundwasserleiter im Bereich des Landkreises Nordsachsen dar, der langfristig vor Eingriffen geschützt werden soll. Zur Verhinderung eines Anschnittes des hochmineralisierten Grundwassers unter der tertiären Rupeltonfolge ist eine Begrenzung der Bohrteufe seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf max. 50 m erforderlich. Sollten Bohrergebnisse einen Beginn der Rupeltonfolge oberhalb 50 m Bohrteufe anzeigen, so kann operativ eine weitere Reduzierung der Bohrteufe notwendig werden.

Auflagen/Nebenbestimmungen zur Abwasser und Niederschlagswasserverbringung

Die gesamte Ortslage Ochelmitz wird als vernässungsgefährdet eingeordnet, sodass spezifische Einzelnachweise je Versickerungsanlage pro Grundstück notwendig werden. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte sind noch folgende Unterlagen vorzulegen:

- Dimensionierung des gewählten Typs der geplanten Versickerungsanlagen auf Basis der ortskonkreten Ermittlung des Durchlässigkeitswertes (vorzugsweise Sickertest) nach DWA A 138 sowie Angabe des spezifischen Bemessungswasserstandes
- Dokumentation des Bestandes von Versickerungsanlagen, falls vorhanden (u.a. versiegelte Ein- und Ausfahrt zur Tankstelle)

- Überstaubetrachtung/Überflutungsnachweis in Anlehnung an DIN 1986-100
- bei Notwendigkeit einer Bauwasserhaltung ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen bei Versickerung in Auffülle ist deren Schadlosigkeit nachzuweisen, da sich im Südwestbereich die AKZ 74200286 (ehemalige Tankstelle der LPG Jesewitz) befindet
- bei den erkundeten ungünstigen entwässerungstechnischen Randbedingungen sind grundsätzlich bodengeologische Abnahmen der Sickerebene einzuplanen
- die künftige Funktion der ehemaligen Kraftstofftanks ist zu definieren; für diese sind das Volumen sowie das Reinigungsprotokoll beizufügen.

Radonvorsorge

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121-132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153-158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach vorliegenden Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher wird generell ein vorsorgender Schutz vor Radon empfohlen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

Baugrunduntersuchung

Der geotechnische Bericht (s. Anlage 1) enthält eine Voruntersuchung nach DIN 4020 für das Wohngebiet und eine Hauptuntersuchung nach DIN 4020 für das östliche Teilgrundstück.

Für den Teil des Geltungsbereiches, welcher dem Status „Voruntersuchung“ unterliegt, sind im weiteren Planfortschritt objektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 (Hauptuntersuchung) für die einzelnen Bauvorhaben angeraten. Die Erkenntnisse aus der Voruntersuchung sind einzubeziehen.

Für das östliche Teilgrundstück wurde die Hauptuntersuchung nach DIN 4020 bereits durchgeführt. Im weiteren Planungs- und Bauverlauf sind die bautechnischen Hinweise und Empfehlungen zu beachten.

Geotechnische Bauüberwachung/Baubegleitung

Für die Bauvorhaben wird eine geotechnische Bauüberwachung/Baubegleitung empfohlen, die sicherstellt, dass die geotechnischen Erfordernisse während der Baudurchführung eingehalten werden. Im Zuge der Bauüberwachung sollen die angetroffenen Baugrund-

verhältnisse auf Übereinstimmung mit den Ergebnissen der planungsrelevanten geotechnischen Berichte überprüft, bewertet und dies dokumentiert werden. Tragfähigkeitskontrollprüfungen bzw. Abnahmen von Erdplanien, baugrundverbessernden Maßnahmen und anderen relevanten Aushubsöhlen sollten im Rahmen der geotechnischen Bauüberwachung/Baubegleitung durchgeführt bzw. begleitet werden.

Geologiedatengesetz und Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht

Es besteht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z.B. Bohranzeigedaten = Bohranzeigespflicht) an das LfULG als zuständige Behörde nach § 8 GeolDG, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen (Bohrergebnismitteilungspflicht) nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Brandschutz

Es sind die Schutzziele, die sich aus den §§ 3 und 14 SächsBO und ff. ergeben zu berücksichtigen, in die Planung einzubeziehen und am Bau zu verwirklichen. So sind gemäß § 3 i.V.m. § 14 SächsBO Anlagen u.a. so anzuordnen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden, der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Es sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu berücksichtigen.

Büro Knoblich

Zscheplin, den 28.02.2022

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

BIMSchG (2021): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

1. BIMSchV (2021): Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist.

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

KRWG (2021): Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) 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 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

SächsBO (2021): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

SächsDSchG (2019): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.

SächsLPLG (2018): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).

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

SächsNRG (2008): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist.

VwVSächsBO (2019): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782)

geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019 (SächsABl. SDr. S. S 339).

Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2016): Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West, wirksam 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 für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 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

BMU (2012): Leitfaden des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zur Verwendung gebietseigener Gehölze, Berlin.

MIL (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Potsdam.

Internetseiten

LFD (2020): Denkmalkarte Sachsen des Landesamts für Denkmalpflege Sachsen. Im Internet unter: <https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de>, letzter Aufruf am 15.09.2020.

LFULG (2020): 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 15.09.2020.

RAPIS (2020): Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 15.09.2020.

Anlage 1

Geotechnischer Bericht
(Voruntersuchung nach DIN 4020 für das Wohngebiet/
Hauptuntersuchung nach DIN 4020 für das östliche Teilgrundstück)
durch das Büro für Geotechnik Peter Neundorf GmbH
vom 03.06.2021

Anlage 2

Löschwassernachweis
vom 02.08.2017