

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Jesewitz
Alte Dorfstraße 1

04838 Jesewitz



Projekt:

Bebauungsplan
„Erweiterung GE/GI Jesewitz“
der Gemeinde Jesewitz

Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung

Erstellt:

Oktober 2021

Auftragnehmer:

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

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Marek Jamrozy

Projekt-Nr.

21-064

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3 Verfahren	4
3.1 Plangrundlage	4
3.2 Planungsverfahren	6
3.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren	7
4 Lage, Abgrenzung	7
5 Bestandsaufnahme	8
5.1 Beschreibung des Plangebietes	8
5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	8
5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	8
5.4 Altlasten	8
6 Übergeordnete Planungen	9
6.1 Landesplanung	9
6.2 Regionalplanung	9
6.3 Flächennutzungsplan	10
6.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan	11
7 Planungsüberlegungen und –alternativen	11
8 Geplante bauliche Nutzung	12
8.1 Art der baulichen Nutzung	12
8.2 Maß der baulichen Nutzung	12
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
8.4 Verkehrsflächen	13
8.5 Grünflächen	13
9 Erschließung	14
9.1 Verkehrserschließung	14
9.2 Trinkwasser- Abwasser und Löschwasserversorgung	14
9.3 Niederschlagswasser	14
9.4 Strom-, Gas und Wärmeversorgung	15
9.5 Telekommunikation	15
9.6 Abfallentsorgung	15
10 Immissionsschutz	15
11 Flächenbilanz	16
12 Naturschutz und Landschaftspflege	16
13 Hinweise	17
Quellenverzeichnis	18

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	6
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet	16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets (RAPIS 2021, unmaßstäblich)	7
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesewitz (2017) mit Vergrößerung in RAPIS 2021	11

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand vom Ortsteil Bötzen der Gemeinde Jesewitz, eingefasst von der Leipziger Straße (B 87) im Osten, der Straße An der Hufe im Süden und der Eilenburger Eisenbahn im Westen. Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt.

Die Erforderlichkeit des aufzustellenden Bebauungsplans ergibt sich aus dem Willen der Gemeinde, Flächen für weitere Industrie- und Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet konzentriert bereitzustellen und der Flächenverfügbarkeit an einem angrenzenden und bereits erschlossenen Gewerbe- und Industriegebiet. Das Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Flächen im Plangebiet für Nutzungen i. S. eines Industriegebietes gem. § 9 BauNVO. Durch den Bebauungsplan sollen daher geeignete Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Zugleich dient dieser Bebauungsplan der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Jesewitz hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung GE/GI Jesewitz“ in Jesewitz beschlossen.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung zusätzlicher Gewerbe- und Industrieflächen zur Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets
- Sicherung der Erschließung über die angrenzende Straße „An der Hufe“
- Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Grünordnerische Gestaltung und Eingrünung des Standorts zur umgebenden Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren. Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht nach Anlage 2 (BauGB) beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich derzeit im unbeplanten Aussenbereich.

Südwestlich des Plangebietes liegt ein durch den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Jesewitz an der B 87“ bereits erschlossenes Gewerbe- und Industriegebiet. Die verbleibenden angrenzenden Flächen unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Für das Plangebiet liegt der wirksame FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES VERWALTUNGSVERBUNDES EILENBURG-WEST (2017) vor. Das gesamte Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3 Verfahren

3.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Jesewitz OT Bötzen, Gemarkung Gallen Flur 1 und 2

sowie Flur 2 der Gemarkung Jesewitz (Stand September 2021; bereitgestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen).

3.2 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
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden	§ 3 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB	
3. Einholung der Stellungnahmen 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	
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 Stadt 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 werden kann, im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	
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. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3.3 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.

4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Jesewitz im Landkreis Nordsachsen. Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Ortslage Jesewitz, nordwestlich des Ortsteils Bötzen, eingfasst zwischen B 87 im Osten und der Bahntrasse der Eilenburger Eisenbahn, westlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet. Er umfasst die Flurstücke 7/2, 44/6, 56 in der Gemarkung Gallen Flur 2, die Flurstücke 64/1, 64/2 in der Flur 1 und 3/3, 3/4, 5/2, 6/1, 6/2, 6/4, 6/6, 288 in der Flur 2 der Gemarkung Jesewitz auf einer Fläche von ca. 14,34 Hektar. Er ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

Südöstlich unmittelbar angrenzend schließt sich ein bestehendes und erschlossenes Gewerbe- und Industriegebiet an, welches in Teilen bereits bebaut ist. Die Flächen nördlich, westlich und südlich werden landwirtschaftlich genutzt.

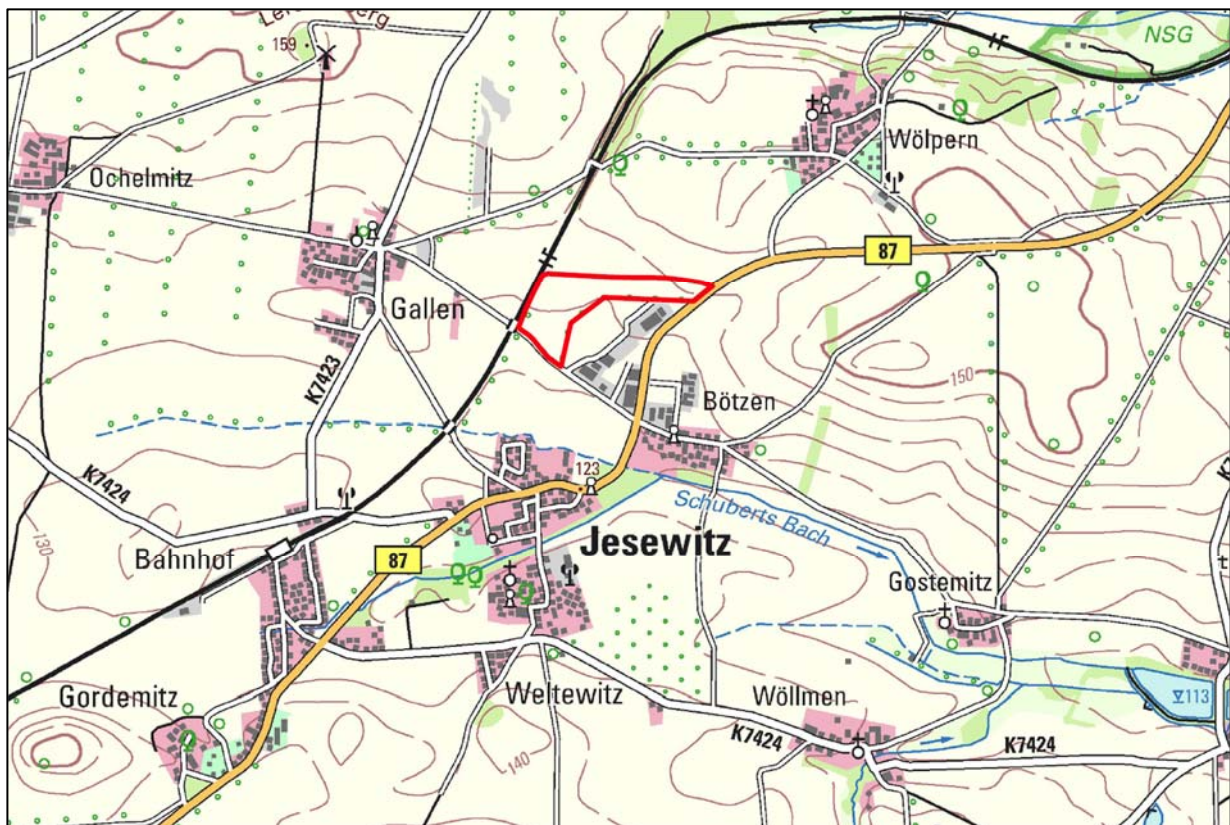


Abb. 1: Lage des Plangebiets (RAPIS 2021, unmaßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken begrenzt:

- im Norden: Flurstücke 16, 17, 31/18 Gemarkung Gallen Flur 2 und 340, 343 Gemarkung Wölpern Flur 1
- im Osten: Flurstücke 6/5, Gemarkung Jesewitz Flur 2
- im Süden: Flurstück 210/62 Gemarkung Gallen Flur 1 und Flurstück 3/5, 3/7, 3/11, 3/13, 5/4, 7/6, 7/7, 7/8, 16/2, 498/66 Gemarkung Jesewitz Flur 1
- im Westen: Flurstück 7/3, 21/6 Gemarkung Gallen Flur 2

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Bötzen der Ortschaft Jesewitz. Östlich tangiert die Leipziger Straße (B 87), südlich die Straße An der Hufe den Geltungsbereich. Am westlichen Geltungsbereich verläuft die Bahnstrecke Leipzig-Eilenburg. Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet grenzt weder an Schutzgebiete nach Naturschutzrecht noch Wasserrecht.

Südöstlich in 500 m Entfernung verläuft die Schutzgebietsgrenze des Landschaftsschutzgebietes „Endmoränenlandschaft zwischen Taucha und Eilenburg“, nördlich in ca. 1.500 m Entfernung des FFH-Gebietes „Wölperner Torfwiesen“.

5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

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

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.

5.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Landesplanung

Die Karte des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 (LEP 2013) definiert im Zentrale-Orte-Konzept 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 Gewerbestandorte sollen gem. 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 Ausweisung eines 14,34 ha großen Gewerbe- und Industriegebietes geht mit einer hohen Beanspruchung unversiegelter intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen einher. Umgeben von stark frequentierten Bahn- und Verkehrsflächen und einem angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet wird diesen anthropogen vorbelasteten Flächen eine geringe naturschutzfachliche Qualität beigemessen. Die Ausweisung korrespondiert mit dem Grundsatz 4.1.3.2. Durch die Festsetzung von Flächen mit Pflanzgeboten im Plangebiet wird dem Ziel 4.1.1.14 entsprochen. Die vorliegende Planung trägt den Grundsätzen und Zielen des LEP Rechnung.

6.2 Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich an der B 87, die Teil der Regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse (im Zuge überregionaler Verbindungsachsen) Eilenburg-Leipzig ist (REGIONALPLAN WESTSACHSEN, 2020). Die Ortschaft Jesewitz wird im REGIONALPLAN WESTSACHSEN, 2020 als Gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern beschrieben, welche gem. Ziel 2.2.1.6 die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden sollen.

Ein Regionalplan stellt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung regionsspezifisch dar. Er bildet den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur. Der REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008 ist derzeit rechtskräftig, befindet sich jedoch in der Gesamtfortschreibung und wurde als „Regionalplan Leipzig-Westsachsen“ am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht. Da der Regionalplan auf einen Planungszeitraum von ca. 10 Jahren ausgerichtet ist und davon ausgegangen werden kann, dass die fortgeschriebene Fassung zeitnah in Kraft tritt, werden die Grundsätze und Ziele der aktuellen Fassung herangezogen.

Der REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2020 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.

Freiraumbeanspruchende oder -beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben sollen gem. 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 überwiegend in einem Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz „Landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Kuppenlandschaften“, welche in ihrer charakteristischen Ausprägung und landschaftsgliedernden Funktion erhalten werden sollen (Grundsatz 4.1.1.7). Die Topographie des Plangebietes weist aufgrund seiner Lage keine charakteristischen Merkmale einer Kuppe auf.

Der Grundsatz 4.1.3.1 verlangt die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Aufgrund seiner Erschließung, Anschluss zu weiteren Gewerbe- und Industriegebieten sind die planerischen Voraussetzungen des Plangebietes, auch in Bezug auf die Flächenverfügbarkeit, im Gemeindegebiet als optimal zu bewerten.

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet Landwirtschaft. Das Vorhaben steht im Konflikt mit den Grundsätzen 4.2.1.1 des Regionalplanes, da durch die geplante Flächeninanspruchnahme (14,34 ha) landwirtschaftlich genutzte Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden soll und somit der Wertschöpfung nicht mehr zur Verfügung steht. Die Größe der in Anspruch genommenen Ackerfläche stellt im Vergleich zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im gesamten Gemeindegebiet einen untergeordneten Anteil dar, so dass von einer spürbaren Beeinträchtigung der Landwirtschaft nicht auszugehen ist.

Regionale Grünzüge sollen, insbesondere bei städtischen Siedlungen, mit innerörtlichen Grünbereichen verknüpft werden (Grundsatz 2.2.1.11). Die weitere Ausformung der Grünzäsuren hinsichtlich ihrer Abgrenzung und Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorzunehmen (Z.2.2.1.12).

Die vorliegende Planung trägt den Grundsätzen und Zielen des REGIONALPLAN WESTSACHSEN sowie der neuen o. g. Satzung Rechnung. Die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes birgt, trotz der aus der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen resultierenden Konflikte, Potenziale für die kommunale und regionale Wirtschaft sowie Siedlungsentwicklung und nutzt Potenziale zur Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe und Wertschöpfungsketten.

6.3 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 (s. Abb. 2).

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.

Der wirksame FNP befindet sich aktuell in der Fortschreibung, für das Plangebiet ist eine Darstellung als gewerbliche Baufläche geplant.

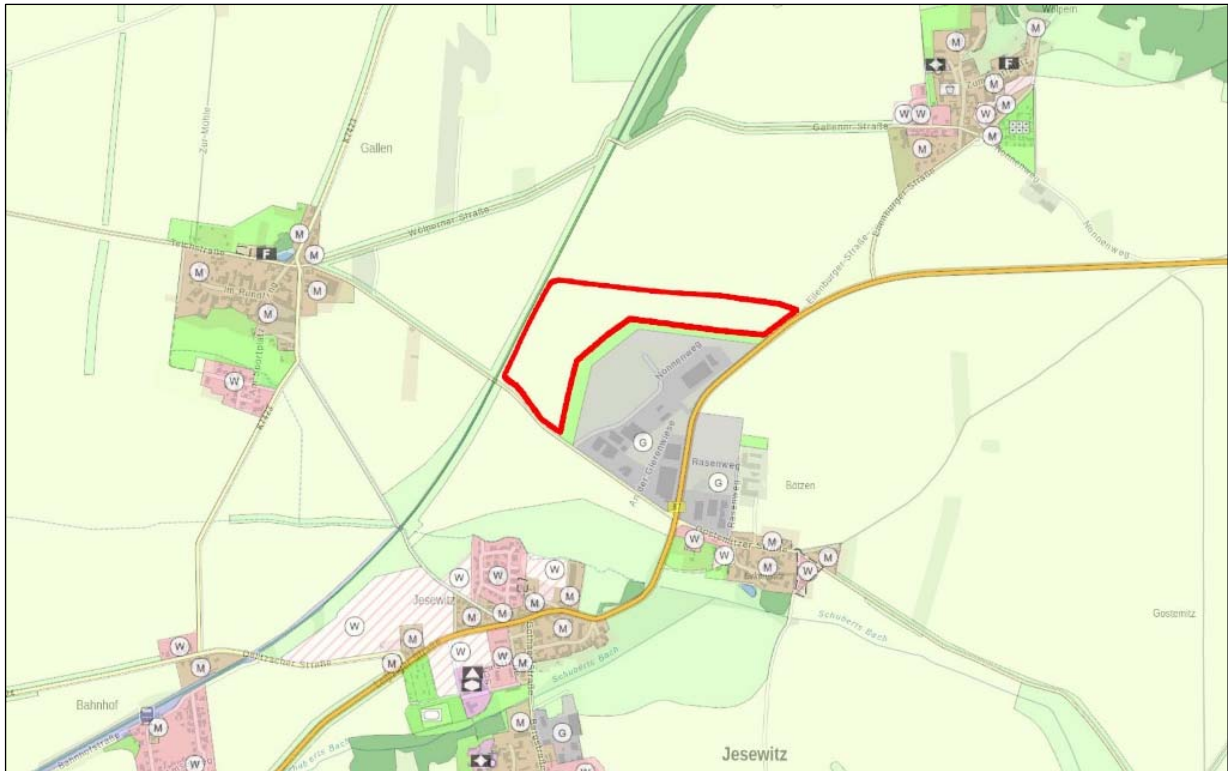



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesewitz (2017) mit Vergrößerung in RAPIS 2021

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

6.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes handelt, wird hiermit auf den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Jesewitz an der B 87“ (2012) der Gemeinde Jesewitz hingewiesen.

7 Planungsüberlegungen und –alternativen

Der Wille der Gemeinde sieht die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes Jesewitz an der B 87 vor. Die Ermittlung potenziell geeigneter Flächen für Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb des Gemeindegebiets erfolgt nach den Vorgaben der Raumordnung auf Ebene der Landes- und Regionalplanung unter Berücksichtigung der ortskonkreten Belange (z.B. Flächenverfügbarkeit, Akzeptanz in der Bevölkerung).

An das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese sind durch die angrenzenden Infrastrukturachsen (Bahn, Bundesstraße) und das benachbarte Gewerbegebiet stark vorbelastet und ohne besondere ökologische oder ästhetische Funktion.

Die Erweiterung eines bestehenden Gebietes ist sinnvoller Weise nur auf den unmittelbar angrenzenden und verfügbaren Flächen zielführend und aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und bereits hergestellter öffentlicher Akzeptanz anzustreben. Ein Lückenschluss der Gewerbe- und Industriefläche zwischen den Bahngleisen und der Bundesstraße 87 ist naheliegend und ist unter Berücksichtigung der ortskonkreten Belange alternativlos. Darüber

hinaus kann ein Anschluss an das bestehende Abwassersystem des benachbarten Gebietes erfolgen, was eine höhere Auslastung der bestehenden Anlagen zur Folge hat.

8 Geplante bauliche Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind gemäß § 9 BauNVO zwei Industriegebiete festgesetzt. Zulässig sind vorwiegend Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dies dient der Deckung des konkreten Bedarfs von Gewerbe- und Industrieflächen in günstiger Ortsrandlage mit guter Anbindung an eine Bundesstraße.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Diese Festsetzung verhindert, eine zu starke Einschränkung des Industriegebietes, bezüglich einer möglichen schutzwürdigen Bebauung innerhalb des Industriegebietes.

Die Festsetzung des Industriegebiets orientiert sich an den Festsetzungen des benachbarten und bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes.

8.2 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 Industriegebiet ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen überbaubaren Grundfläche ist der § 19 Abs. 3 BauGB.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO mittels Division der mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen durch die anrechenbare Grundstücksfläche ermittelt. Die Festsetzung orientiert sich an einer für ein Gewerbe- und Industriegebiet notwendigen Bebaubarkeit. Somit kann Neuansiedlungen genügend Spielraum zur Bebaubarkeit gegeben werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Für das Industriegebiet (GI) ist eine maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von max. 12 Metern festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den Höhen der bestehenden baulichen Anlagen im benachbarten Gewerbe- und Industriegebiet, darüber hinaus ermöglicht diese Festsetzung, dass sich bauliche Anlagen in das Gesamtbild des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets einfügen.

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.

Als unterer Bezugspunkt gilt jeweils die mittlere Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen von den jeweiligen Grundstücksgrenzen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Industriegebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen größer 50 Meter sind zulässig. Somit können Lager und Produktionsstätten der Gewerbe- und Industriebetriebe 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 einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese verläuft in einem Abstand von 3,0 m zu den Verkehrsflächen, den angrenzenden öffentlichen Grünflächen sowie dem Geltungsbereich, sofern sie direkt angrenzen. Sie stellt somit einen Mindestabstand im Sinne dem § 6 Abs. 5 SächsBO dar. Im östlichen Plangebiet verläuft die Baugrenze mit einem Mindestabstand von 20 m zum äußeren Rand der Fahrbahnfläche der Bundesstraße B 87. Der Abstand zur Bundesstraße entspricht den Bestimmungen der Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG).

8.4 Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebiets an das Verkehrsnetz erfolgt über die Ortsverbindungsstraße an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze („An der Hufe“).

Auf einer Fläche von 7.200 m² wird eine beide Industriegebiete erschließende, öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im südlichen Planungsgebiet sichert die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche den im Geltungsbereich befindlichen Bestand der Ortsstraße „An der Hufe“.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweck Fuß- und Radweg, bildet ein in der Genehmigung befindliches Verfahren zur Errichtung eines Radweges entlang der Gemeindeverbindungsstraßen zwischen Bötzen und Liemehna in der Gemeinde Jesewitz (RWB B-L, 2021) ab. Auftraggeber des Vorhabens ist die Gemeinde Jesewitz über den Verwaltungsverband Eilenburg West.

8.5 Grünflächen

Gemäß Planeinschrieb sind öffentliche Grünflächen im Umfang von 1,14 Hektar festgesetzt und verlaufen entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze.

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. Auf der im nördlichen Plangebiet verlaufenden Grünfläche wird im Abstand von 5 m zum Geltungsbereich die Grünfläche in Teilen zum Zweck der Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgehalten.

9 Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebietes an das Verkehrsnetz erfolgt über die südlich verlaufende Ortsverbindungsstraße „An der Hufe“, die in östlicher Richtung die Bundesstraße B 87 erreicht. Von dieser Ortsverbindungsstraße aus wird das gesamte zu erweiternde Gewerbe- und Industriegebiet erschlossen.

Die Verkehrserschließung ist damit im bauplanungsrechtlichen Sinn gesichert. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen sind nicht notwendig.

9.2 Trinkwasser- Abwasser und Löschwasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser und die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers ist der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZVWALL) zuständig.

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.

Zusätzlich zur Löschwasserversorgung mit Hydranten ist im benachbarten Gewerbe- und Industriegebiet ein Löschwasserteich östlich der Erschließungsstraße „An der Laakenwiese“ auf dem Flurstück 8/9 festgesetzt, der zusätzlich die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser gewährleistet.

9.3 Niederschlagswasser

Das auf den Zufahrten und den Nebenanlagen/Gebäude anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes mittels geeigneter Methoden zur Versickerung zu bringen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers am Anfallort dient der Stabilisierung der Grundwasserneubildungsrate. Das kommunale Kanalnetz als auch die Vorflut werden dadurch entlastet.

Bei Einsatz von technischen Anlagen zur Versickerung (z.B. Rigolen) bzw. bei Fassung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen zu beantragen.

Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die vorhandene Kanalisation abgeleitet.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung für das Plangebiet, die Konzeption entsprechender Versickerungs- oder Rückhalteanlagen soll nachgelagert und auf das konkrete Bauvorhaben bezogen geplant werden.

Zur Prüfung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wird im weiteren Planverfahren eine Niederschlagswasseruntersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse mit Erarbeitung des Entwurfs vorliegen sollen.

9.4 Strom-, Gas und Wärmeversorgung

Die Grundversorgung mit elektrischer Energie, Erdgas oder Wärme erfolgt im Gemeindegebiet Jesewitz über das Netz der envia Mitteldeutsche Energie AG.

9.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümer des Telekommunikationsfestnetzes.

9.6 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.

10 Immissionsschutz

Für die vorliegende Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes wird ein eigenes Schallgutachten erstellt, welches sich derzeit in der Ausschreibung befindet. Dort werden auch die Emissionen der aktuell im angrenzenden Gewerbegebiet befindlichen Standorte erfasst. Die Ergebnisse des Gutachtens sollen bis zur Erstellung des Entwurfs vorliegen.

Im Rahmen der weiteren Planung soll eine Geräuschkontingentierung für Teilflächen des Gewerbe- und Industriegebiets vorgenommen werden. Aufgrund der festgesetzten Kontingente des benachbarten B-Plans und den bisherigen Erfahrungen damit 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.

11 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

	Bestand	Planung
Landwirtschaftliche Fläche	14,34 ha	-
Industriegebiet, davon	-	12,36 ha
<i>überbaubare Fläche</i>	-	9,89 ha
<i>nicht überbaubare Fläche</i>	-	2,47 ha
Öffentliche Grünflächen		1,14 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,0 ha	0,73 ha
*Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweck: Fuß- und Radweg	0,0 ha	0,11 ha
Summe	14,34 ha	14,34 ha

* Bestandteil des Vorhabens „Radweganbau Bötzen - Liemehna Gemeinde Jesewitz“

12 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 2 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.

M1 – Pflanzung einer Feldhecke

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Länge von mindestens 770 Metern und einer Breite von mindestens 3 Metern eine Feldhecke mit Baumanteil zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze in einem Pflanzabstand von 150 cm zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind 2x verpflanzte Bäume mit einer Höhe von 100 bis 150 cm sowie verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind mit einem Wildverbisschutz zu versehen, für die Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege).

M2 - Entwicklung eines Extensivgrünlands

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ohne Pflanzgebot ist durch Ansaat und Pflege ein extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist eine Regiosaatgutmischung für Feldraine und Säume mit 10 % Gräsern und 90 % Kräutern und Leguminosen) RSM für das UG 5 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

M3 - Freiflächengestaltung:

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücke des Industriegebietes sind Rasen und Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Rasenflächen sind als Scherrasen auszubilden und mit lockeren Baum- und Strauchpflanzungen zu durchsetzen.

13 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 25.10.2021

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).

BBODSCHG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBODSCHV (2020): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

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.

SMEKUL (2021): Energie- und Klimaprogramm Sachsen 2021, Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft

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.

SÄCHSNATSCHG (2021): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Art. 1 Erstes G zur Änd. des Sächsischen NaturschutzG vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

SÄCHSLPLG (2021): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) 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.

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.

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.

Planungen

RWB B-L (2021): Radweganbau Bötzen-Liemehna der Gemeinde Jesewitz

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 WESTSACHSEN (2020): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25.07.2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig. Nach Fortschreibung am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht.

REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008): Regionalplan Westsachsen 2008 vom 25.07.2008

Literatur

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

SMUL (2009): Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, TU Berlin – Institut für Landschafts- und Umweltplanung im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden.

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 15.09.2021.

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