

planaufstellende
Kommune:

**Gemeinde Jesewitz
Alte Dorfstraße 1
04838 Jesewitz**



Projekt:

**1. Änderung des Bebauungsplans
„Gewerbe- und Industriegebiet Jesewitz an der B 87“**

- A) Textliche Festsetzungen**
- B) Verfahrensvermerke**
- C) Begründung**

Planstand:

Entwurf

Erstellt:

Oktober 2022

Fachplaner:

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

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Karen Lange

Projekt-Nr.

22-000

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



A) Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung 2.2 zur Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt ergänzt:

Ergänzung – rot

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 **Maß der baulichen Nutzung**, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16-19 BauNVO BauNVO

1.1.1. **Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)**
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen bis zu einer maximalen Traufhöhe von TH 15,0 m über festgesetztem Höhenbezug zulässig.

Die übrigen textlichen Festsetzungen und die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden von der vorliegenden Änderung nicht berührt.

B) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Jesewitz hat in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Jesewitz den, Siegel
Tauchnitz, Bürgermeister

2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats Jesewitz vom übereinstimmt.

Jesewitz den, Siegel
Tauchnitz, Bürgermeister

3. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Jesewitz den, Siegel
Tauchnitz, Bürgermeister

C) Begründung

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	5
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3	Planverfahren	8
	3.1 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	10
4	Lage, Abgrenzung.....	10
5	Beschreibung des Plangebiets/Topographie.....	11
6	Landes- und Regionalplanung	11
7	Maß der baulichen Nutzung	12
	7.1 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO).....	12
8	Erschließung	12
9	Naturschutz und Landschaftspflege	12
10	Hinweise	12
	Quellenverzeichnis.....	13

Tabellenverzeichnis		Seite
Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans	9

Abbildungsverzeichnis		Seite
Abb. 1:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.....	7
Abb. 2:	B-Plan „Erweiterung GE/GI Jesewitz“ - Lage des Plangebiets (RAPIS 2021, unmaßstäblich).....	8
Abb. 3:	Lage des Plangebiets (DTK © GeoSN, 10/2022)	11

Anlagen

1	Übersicht Flurstücke im Plangebiet
---	------------------------------------

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Die ortsansässige Firma HÖNING GmbH für Fenster und Türen, deren Standort sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet- und Industriegebiet Jesewitz an der B 87“ in der Gemeinde Jesewitz, Ortsteil Bötzen befindet, plant die Erweiterung einer bestehenden Lagerhalle durch ein KASTO Lager. Dabei handelt es sich um ein vollautomatisches Hochregallager für Kunststoffprofile.

Der Bebauungsplan ist seit dem 23.06.2012 rechtskräftig. Der Betriebsstandort befindet sich innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets GE_E1. In diesem ist eine maximale Höhe der baulichen Anlagen mit einer Traufhöhe von TH 9,0 m zugelassen. Mit der Planung des Hochregallagers wird diese Höhe überschritten.

Das Erfordernis der Firma, die Lagerhaltung in dieser Form zu verändern ist unter anderem in den gestörten Lieferketten, welche sich aufgrund der Corona-Pandemie und der Ukraine Krise weltweit verschärft haben, begründet. Als platzsparende optimale Lösung für die Lagerhaltung wird ein Hochregallager vorgesehen.

Mit der ergänzenden Festsetzung zur Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis maximal 15,0 m für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets GE_E1 werden die Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde durch den Gemeinderat auf seiner Sitzung am gefasst.

Zusammengefasst sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung 2.2 des rechtskräftigen Bebauungsplans für die zulässige Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe von 9,0 m bis maximal 15,0 m über festgesetztem Höhebezug

Folgende Auswirkungen ergeben sich durch die Planänderung:

- Schaffung von Voraussetzung platzsparender Lagerhaltung innerhalb des GE_E1, um flexibel auf die veränderten Lieferbedingungen des Marktes zu reagieren,
- Sicherung einer ausreichenden Lagerhaltung für stabile Zulieferungen/ Versorgung
- Vermeidung von Bodeninanspruchnahmen durch Konzentration der Lagergüter in die Höhe.
- Schaffung von Voraussetzungen für eine platzsparende Ausnutzung der Flächen innerhalb des GE_E1.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Jesewitz an der B 87“ ist seit dem 23.06.2012 rechtskräftig. Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Jesewitz, Ortsteil Bötzen, westlich und östlich der Bundesstraße (B 87), welche von Nord nach Süd das Plangebiet schneidet. Das Gebiet des Bebauungsplans grenzt nordwestlich an die Ortslage Bötzen an.

Die Fläche des Plangebiets beträgt 23,9 ha.

Der Bereich, auf den sich die Bebauungsplanänderung bezieht, befindet sich innerhalb der Grenzen dieses Bebauungsplans. Er betrifft die Baugebietsfläche des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets GE_E1, welche westlich an die B 87 angrenzt. Das GE_E1 wird über die Straße *An der Gierenwiese*, welche im Süden in die Straße „An der Hufe“ anbindet, erschlossen. Im Nordwesten grenzt das Gebiet an die Flächen des festgesetzten eingeschränkten Industriegebiets GI_E2.

Für das von der Änderung betroffene eingeschränkte Gewerbegebiet GE_E1 ist die Art der baulichen Nutzung entsprechend der Festsetzungen i. V. m. den Festsetzungen zum Immissionsschutz im rechtskräftigen Bebauungsplan bestimmt. Im GE_E1 gelten die Emissionswerte: 60 dB (tags), 45 dB (nachts).

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das eingeschränkte Gewerbegebiet GE_E1 festgesetzt: die Zahl der Vollgeschosse mit II, die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8, für die Höhe der baulichen Anlagen eine Traufhöhe (TH) mit 9,0 m über Höhenbezug sowie die abweichende Bauweise (a), wonach Gebäude mit einer Länge von über 50,0 m zugelassen sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch den Verlauf einer Baugrenze bestimmt, deren Abstand zur Grenze des Flurstücks der Bundesstraße B 87 20,0 m und zur südlichen Plangebietsgrenze 10,0 m beträgt. Entlang der Erschließungsstraße *An der Gierenwiese* beträgt der Abstand der Baugrenze zur Verkehrsfläche 3 m.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Jesewitz“ Ortsteil Bötzen in Aufstellung. Dieser grenzt unmittelbar an den westlichen Teilgeltungsbereich des zu ändernden rechtskräftigen Bebauungsplans an, vgl. Abb. 2. Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes in Richtung Westen bis an die Bahntrasse der Eilenburger Eisenbahn und in Richtung Osten bis an die B 87.

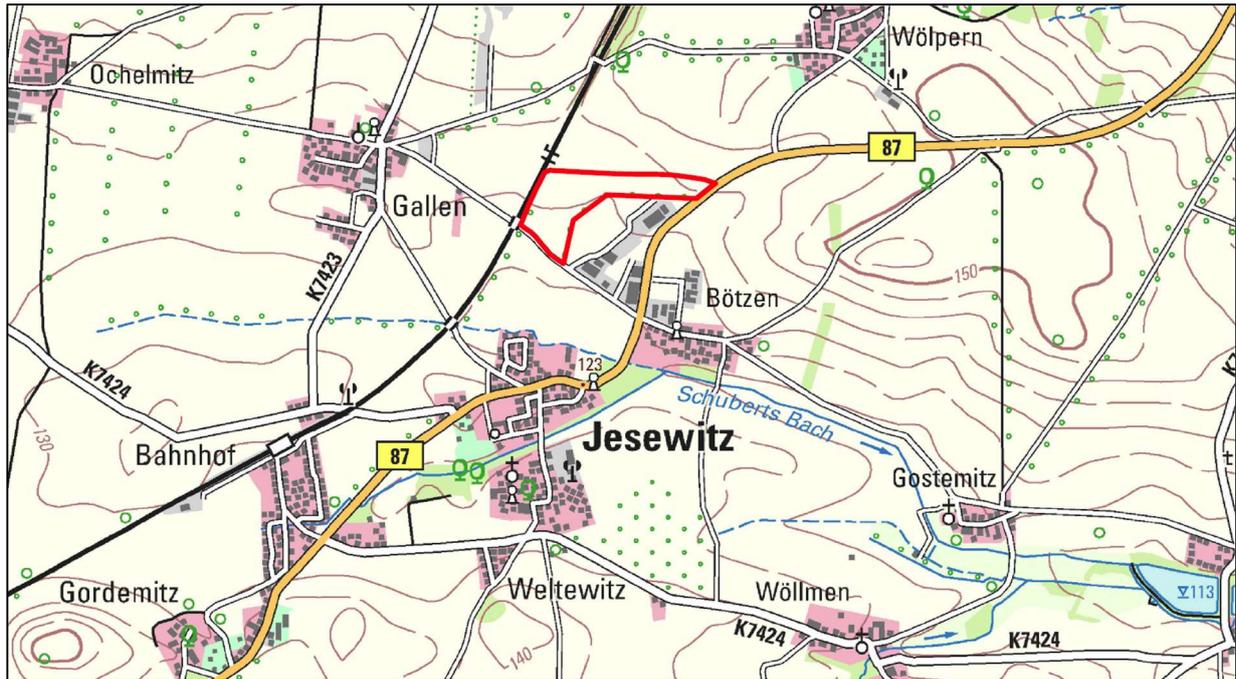


Abb. 2: B-Plan „Erweiterung GE/GI Jesewitz“ - Lage des Plangebiets (RAPIS 2021, unmaßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

3 Planverfahren

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans kommt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung, da mit der ergänzenden Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen, welche eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe mit maximal 9,0 m bis maximal 15,0 m über Höhenbezug zulässt, die Grundzüge der Planung und das Gesamtgerüst der Abwägung des Ursprungsplans nicht berührt werden. Es werden keine zeichnerischen Festsetzungen geändert, die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenfalls unverändert. Eine Änderung weiterer Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ist nicht erforderlich.

Hinsichtlich der naturschutzfachlich zu bewertenden Schutzgüter hat die Zulässigkeit der maximalen Traufhöhe von 15,0 m über Bezugshöhe (Oberkante der nächstgelegene Straße) für das eingeschränkte Gewerbegebiet GE_E1 Einfluss auf das Landschaftsbild.

Einschätzung: Bezogen auf das gesamte Plangebiet liegt die von der Festsetzungsänderung betroffene Gewerbegebietsfläche GE_E1 mit einer Flächengröße von ca. 4,4 ha „zentral“ innerhalb des Gewerbe- und Industriestandortes und großräumlich zwischen B 87 im Osten und der Bahnlinie der Eilenburger Eisenbahn. Die Fläche GE_E1 ist westlich, östlich und nördlich von zulässiger Gewerbe- und Industriebebauung/-nutzung umgeben. Im Westen grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan zur Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebiets an. Dem Gebiet GE_E1 gegenüber in südliche Richtung erstrecken sich landwirtschaftlich Nutzflächen bis zur Ortslage Jesewitz. Die B 87 stellt ebenfalls eine optische und räumliche Barriere dar. Die kürzeste Entfernung zwischen Wohnnutzung am Ortseingang Bötzen und dem Gewerbe- und Industriegebiet beträgt ca. 100 m. Dazwischen befindet sich der weiträumige Kreuzungsbereich der B 87 und der *Gostemitzer Straße/ An der Hufe*, der mit seinen Schutzabständen gemäß Fernstraßengesetz keiner Siedlungsbebauung zugänglich ist. Zudem ist die Wohnbebauung am Ortseingang Bötzen in Nord-/Südrichtung zur *Gostemitzer Straße* ausgerichtet.

Zur Ortslage Jesewitz beträgt der Abstand zum Gewerbe- und Industriegebiet ca. 400 m.

Fazit: Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Lage im Bereich landwirtschaftlicher Flächen, zwischen landschaftszerschneidenden Infrastrukturlinien (Eisenbahnlinie und Bundesstraße) und den Abständen zu den Ortslagen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als verträglich bewertet.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

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	09.11.2022
2. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss zum Entwurf		09.11.2022
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
4. 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 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, in der Gemeinderatssitzung im Rahmen einer umfassenden Abwägung und Abwägungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
6. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
7. Information der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3.1 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

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 erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Jesewitz, Ortsteil Bötzen im Landkreis Nordsachsen. Der Geltungsbereich befindet sich östlich und westlich der Bundesstraße B 87.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst den des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Jesewitz Flur 2 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Geltungsbereich westliche der B 87:

3/5, 3/7, 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/16, 3/17, 3/18, 5/4, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 7/5, 7/6, , 7/8, 7/10, 7/12, 7/13, 8/5, , 8/7, 8/8, 8/10, 8/11, 8/12, 8/13, **9/6**, 9/7, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11, 9/12, 9/13, 10/5, 10/6, **10/7**, 10/8, 10/9, 10/10, **11/5**, 11/8, **11/12**, **11/13**, 11/16, 11/17, **11/19**, 11/20, 11/21, 11/22, 11/23, 11/24, 11/25, 11/27, 11/28, **11/29**, **11/30**, **11/31**, **14/4**, 14/9, 14/10, 14/12, 14/13, 14/15, **14/16**, **14/18**, **14/19**, **14/22**, **14/25**, **14/29**, **14/30 (tw.)**, **14/32**, **14/33**, 15/2, 15/5, 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 15/10, 15/12, 15/13, 15/14, 15/15, 15/16, 15/17, 15/18, 166/15, **292**, 293, **294**, 295, 298, **299**

Geltungsbereich östlich der B 87:

22/7, 22/10, 22/15, 22/16, 22/17, 22/20, 22/21, 22/22, 22/23, 22/24, 22/29, 22/30, 22/32, 22/31, 23/1 (tw.), 23/6, 23/7, 23/8, 23/9, 23/10, 25/9, 25/13, 25/14, 25/15, 25/17, 25/19, 25/20, 234/25, 300, 301, 302 (tw.), 303

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans identisch.

Anmerkung:

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplans wurden liegenschaftliche Neuordnungen vorgenommen. Zur Übersicht sind in der Anlage 1 die liegenschaftlichen Verhältnisse dargestellt.

Die *kursiv* dargestellten Flurstücke liegen vollständig oder teilweise innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets GE_E1 und sind somit vom Änderungsinhalt dieser Planung betroffen. In der Anlage 1 zur Begründung sind die Fläche mit den entsprechenden Flurstücken dargestellt.



Abb. 3: Lage des Plangebiets (DTK © GeoSN, 10/2022)



Geltungsbereich des Bebauungsplan

5 Beschreibung des Plangebiets/Topographie

Das Bebauungsplangebiet besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen, die durch die von Norden nach Süden verlaufende B 87 getrennt sind. Das B-Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Jesewitz, im Ortsteil Bötzen und dort westlich an den Siedlungszusammenhang angrenzend. Der Geltungsbereich ist als Gewerbe- und Industriegebiet genutzt. Im Nordosten, Norden, Westen grenzen Ackerflächen an. Die südliche Grenze bilden die Straßen *An der Hufe* und die *Gostemitzer Straße*, die östliche der *Rasenweg* mit der anschließenden Ortsbebauung.

6 Landes- und Regionalplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung, die sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Sachsen (LEP 2013) und dem Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021 ergeben.

Der Geltungsbereich ist als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt und genutzt und grenzt an den Siedlungszusammenhang der Ortslage Bötzen.

7 Maß der baulichen Nutzung

7.1 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_{E1} ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen bis zu einer Traufhöhe von TH 15,0 m über festgesetztem Höhenbezug zulässig.

Mit dieser Festsetzung werden die textlichen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ergänzt. Sie gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet GE_{E1}, welches sich beidseitig entlang der Erschließungsstraße *An der Gierenwiese* befindet. Es wird die Möglichkeit geschaffen, innerhalb des GE_{E1}, bauliche Anlagen über das festgesetzte Maß von einer maximalen Traufhöhe von 9,0 m bis zu einer maximalen Traufhöhe von 15,0 m über Höhenbezug, errichten zu können. Das betrifft unter anderem der Errichtung von Hochregalen, die einer zeitgemäßen Lagerlogistik entsprechen.

8 Erschließung

Belange der Erschließung sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planänderung.

9 Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden von der vorliegenden Planänderung nicht berührt.

10 Hinweise

Die Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens ergänzt.

Büro Knoblich

Zscheplin, 25.10.2022

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2022): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

BauNVO (2021): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - 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.

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

Regionalplan Leipzig-West Sachsen (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.

ROG (2022): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

SächsBO (2021): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.