

planaufstellende  
Kommune:

**Gemeinde Jesewitz  
Alte Dorfstraße 1  
04838 Jesewitz**



Projekt:

**Bebauungsplan  
„Ochelmitz West“ OT Ochelmitz**

**Begründung zum Vorentwurf  
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

**Februar 2021**

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



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Verfahren .....</b>	<b>4</b>
2.1 Plangrundlage .....	4
2.2 Planungsverfahren .....	4
<b>3 Lage, Abgrenzung.....</b>	<b>5</b>
<b>4 Bestandsaufnahme .....</b>	<b>6</b>
4.1 Beschreibung des Plangebietes .....	6
4.2 Altlasten.....	6
4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	7
4.4 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht .....	7
<b>5 Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>7</b>
5.1 Landesplanung .....	7
5.2 Regionalplanung.....	8
5.3 Flächennutzungsplanung.....	9
<b>6 Geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>10</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3 Bauweise.....	10
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	11
6.5 Verkehrsflächen.....	11
6.6 Stellplätze und Garagen .....	11
<b>7 Erschließung .....</b>	<b>11</b>
7.1 Verkehrserschließung.....	11
7.2 Trinkwasserversorgung .....	12
7.3 Löschwasserversorgung.....	12
7.4 Schmutzwasserbeseitigung .....	12
7.5 Niederschlagswasser.....	13
7.6 Stromversorgung .....	13
7.7 Gasversorgung .....	13
7.8 Telekommunikation .....	13
7.9 Abfallentsorgung.....	13
<b>8 Flächenbilanz .....</b>	<b>14</b>
<b>9 Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>14</b>
<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>15</b>

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans .....	4
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich .....	14

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereichs .....	6
Abb. 2:	Auszug aus dem FNP des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West .....	9

## 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 m<sup>2</sup>. 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 von Ochelmitz an. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich die Liemehnaer Straße und dahinter ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Westen grenzt an das Gebiet ein asphaltierter Verbindungsweg, 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 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 A14 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 (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 der Gemeinde Jesewitz und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	07.05.2020 und

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
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	
3. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Gemeinde Jesewitz und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB	
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	
5. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
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	
7. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
8. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
9. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

### 3 Lage, Abgrenzung

Die Gemeinde Jesewitz befindet sich etwa 15 km nordöstlich von Leipzig im Landkreis Nord-sachsen. 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 30/1 auf Flur 5 der Gemarkung Liemehna auf einer Gesamtfläche von 3.579 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Flurstücke begrenzt:

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

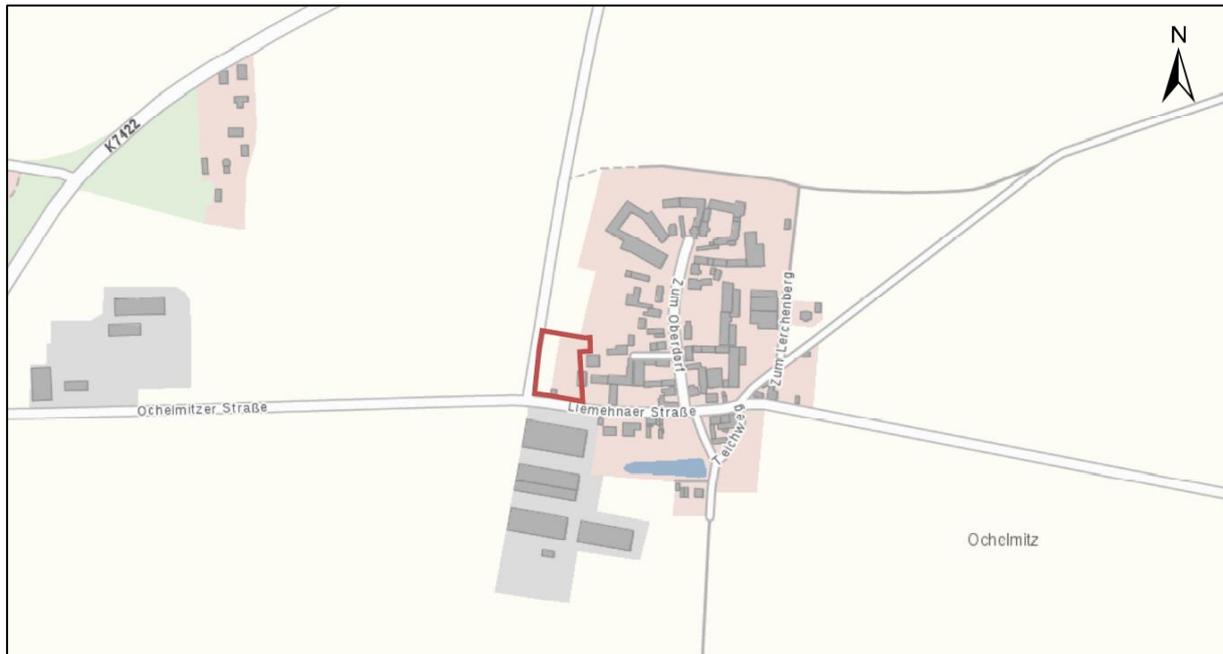


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs  
(aus RAPIS Raumplanungsinformationssystem, nicht maßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

## 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 Liemehnaer Straße und westlich der Streitweg, mit dahinter befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Südlich der Liemehnaer 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 Tankstelle (s. Kap. 4.2).

### 4.2 Altlasten

Zu DDR-Zeiten befand sich innerhalb des Plangebietes eine bis 1995 betriebene Tankstelle. Nach der Stilllegung 1996 wurden die unterirdischen Tanks gereinigt. Im Laufe der Zeit füllten sie sich mit Niederschlagswasser und werden daher seit einigen Jahren als Sammelbehälter für Niederschlagswasser genutzt. Das Tankstellenhäuschen ist noch vorhanden, soll jedoch im Zuge der künftigen Bebauung abgerissen werden. Die übrigen oberirdischen Anlagen (Zapfsäulen) wurden bereits demontiert. Da diese unterirdischen Anlagen nicht überbaut oder entfernt werden sollen, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Planung zu erwarten.

### **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 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. 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**

### **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.

In der Gemeinde Jesewitz und ihren Ortsteilen sind durch die verkehrsgünstige Lage entlang der Bundesstraße B87 und durch die räumliche Nähe zum Flughafen Leipzig-Halle und der Autobahn A14 viele Gewerbe- und Industriebetriebe ansässig, weshalb hier ein größerer Bedarf nach attraktiven Wohnbauflächen mit guter Erreichbarkeit der vorhandenen Arbeitsplätze besteht.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets zur Sicherung der Verkehrsinfrastruktur, das als Korridor für den Bau der B87n festgelegt ist. Dieser Korridor ist bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung ist jedoch nicht als überörtlich, raumbedeutsam zu bewerten und steht somit nicht der Trassenplanung entgegen.

## 5.2 Regionalplanung

Laut REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008 übernimmt die Gemeinde Jesewitz keine Funktion im System der zentralen Orte. Die Gemeinde Jesewitz stellt einen Versorgungs- und Siedlungskern im Verflechtungsbereich zum Grundzentrum Taucha dar. Der Ortskern von Ochelmitz liegt an einem landschaftsprägenden Höhenrücken, der gemäß Ziel 4.1.7 in seiner charakteristischen Ausprägung erhalten werden soll. Der Geltungsbereich selbst befindet sich außerhalb dieses Höhenrückens.

Der Geltungsbereich liegt gemäß REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008 innerhalb der Fluglärmkontur B, einer über die Fluglärmkontur 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 Fluglärmkontur 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.

Die Freifläche zwischen den Orten Liemehna und Ochelmitz ist im Regionalplan als Grünzäsur ausgewiesen. Diese soll das Zusammenwachsen der beiden Siedlungsgebiete verhindern. Mit der vorliegenden Planung wird gemäß Ziel 5.1.13 eine Abgrenzung und Ausformung des Siedlungsgebietes durch die Bauleitplanung vorgenommen. Der Nord-Süd verlaufende Streitweg westlich des Plangebietes bildet somit die Grenze zwischen dem Siedlungszusammenhang und der freien Landschaft.

Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken (Z 5.1.2). Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden (Z 5.1.3) 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 5.1.4).

Die bauliche Dichte und der Charakter des entstehenden Wohngebietes entsprechen den örtlichen Gegebenheiten. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Ochelmitz. Mit der Planung soll durch die Schaffung von bis zu vier Wohnbauflächen der Eigenentwicklung des Ortes Ochelmitz Rechnung getragen werden. Es werden attraktive Wohnbauflächen unter anderem für Familien mit Kindern geschaffen, die der Entwicklung des Ortes zu Gute kommen und der Abwanderung im ländlichen Raum entgegenwirken.

Derzeit befindet sich der Regionalplan Westsachsen in der Gesamtfortschreibung. Aus dem Entwurf zum REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2017) mit Stand vom 02.06.2020 ist ersichtlich, dass sich der Geltungsbereich nicht mehr innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle befindet.

### 5.3 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West für die Gemeinde Jesewitz, genehmigt am 26.03.2018, ist die Fläche des Plangebiets als Fläche für 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.

Aufgrund der Abweichung zum gültigen Flächennutzungsplan bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung gemäß § 10 BauGB durch das Landratsamt Landkreis Nordsachsen.

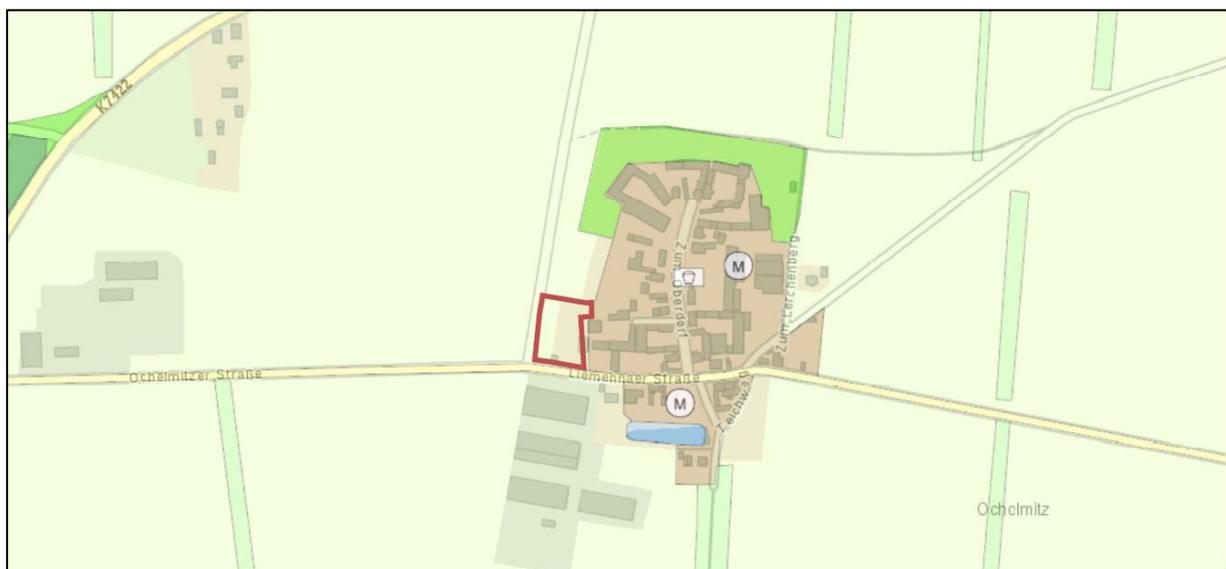


Abb. 2: Auszug aus dem FNP des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West (aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem, nicht maßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## **6 Geplante bauliche Nutzung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 4 BauNVO ist 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 bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im WA mit 0,3 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des allgemeinen Wohngebietes maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Die Festsetzung der Grundfläche 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 zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im WA auf maximal 2 begrenzt, um dem Ziel einer flächensparenden Bauweise zu entsprechen. Dies entspricht zudem der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung.

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. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des Dachs und der Außenwand. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche Liemehnaer Straße/Streitweg.

### **6.3 Bauweise**

Die Bauweise wird im WA gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Somit wird sichergestellt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und sich die künftige Bebauung in das vorherrschende Ortsbild einfügt.

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 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.

## **6.5 Verkehrsflächen**

Zur Regelung der Erschließung der künftigen Wohngrundstücke ist entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ein Einfahrtbereich festgesetzt. Die Errichtung von Grundstückszufahrten ist damit nur innerhalb dieses Bereichs zulässig, der vollständig an die öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen Liemehnaer Straße und Streitweg angrenzt. Ausgenommen ist ein Abschnitt entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, der sich östlich einer bestehenden Grundstückszufahrt befindet, mit Großgrün bestanden ist und in dem sich unterirdische Wasserspeicher befinden. Diese sind nicht zum überfahren geeignet.

## **6.6 Stellplätze und Garagen**

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet wird festgesetzt, dass bezugnehmend auf die Richtzahltabelle 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.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

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 A14-Anschlussstelle 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.

Im Ortsteil Ochelmitz befindet sich unmittelbar 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 ist von der Versorgungsleitung 100 GG im Verlauf 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.

## **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 m<sup>3</sup>/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). Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

## **7.4 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt grundsätzlich durch die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH. Im Umkreis um das Plangebiet befinden sich gegenwärtig jedoch keine öffentlichen Schmutzwasserleitungen. 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.

## **7.5 Niederschlagswasser**

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. Mit jedem Bauantrag muss die Entwässerungsplanung nachgewiesen werden. Die entsprechende Entwässerungsplanung ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

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 zur Versickerung des Niederschlagswassers und der Dimensionierung der technischen Anlagen wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, welches in der weiteren Planung Berücksichtigung finden wird.

## **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 34/5, befindet sich eine Netzstation des Stromnetzbetreibers.

## **7.7 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes. Im näheren Umkreis um das Plangebiet befinden sich keine Versorgungsleitungen.

## **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 <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>3.579</b>	<b>100</b>
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	1.074	30
nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.505	70
<b>Summe</b>	<b>3.579</b>	<b>100</b>

## 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.

Büro Knoblich

Zscheplin, den 03.02.2021

## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BAUGB (2020):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

**BAUNVO (2017):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**BNATSCHG (2020):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.

**PLANZV (2017):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 (2018):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) 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 (2018):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) 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 WESTSACHSEN (2008):** 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 SächsLPlIG am 25.07.2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

**REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2020):** Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i.V.m. § 6 Absatz 2 SächsLPlIG, Stand: 18. Mai 2020.

## Literatur

**BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (BMU) (2012):** Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze, Berlin.

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

## Internetseiten

**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.