

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Wiedemar
Kyhnaer Hauptstraße 29
04509 Wiedemar OT Kyhna



Vorhabenträger:

ISAB Klitschmar GmbH
Grünstraße 21
04509 Wiedemar

Projekt:

Bebauungsplan
„Erweiterung Betriebsgelände ISAB Klitschmar“

Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung

Erstellt:

September 2021

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M.Sc. A. Knauer

Projekt-Nr.

21-061

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2	Verfahren	4
	2.1 Plangrundlage	4
	2.2 Planverfahren	5
	2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren	6
3	Lage, Abgrenzung	6
4	Bestandsaufnahme	7
	4.1 Beschreibung des Plangebietes	7
	4.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	7
	4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	7
5	übergeordnete Planungen	8
	5.1 Landesplanung	8
	5.2 Regionalplanung	9
	5.3 Flächennutzungsplanung	10
6	geplante bauliche Nutzung	10
	6.1 Art der baulichen Nutzung	10
	6.2 Maß der baulichen Nutzung	11
	6.3 Überbaubare Grundstücksfläche	11
	6.4 Bauweise	11
	6.5 Verkehrsflächen	11
	6.6 Grünflächen	12
7	Erschließung	12
	7.1 Verkehrserschließung	12
	7.2 Trinkwasserversorgung	12
	7.3 Löschwasserversorgung	12
	7.4 Abwasserbeseitigung	12
	7.5 Niederschlagswasser	13
	7.6 Stromversorgung	13
	7.7 Gasversorgung	13
	7.8 Telekommunikation	13
	7.9 Abfallentsorgung	13
8	Immissionsschutz	14
9	Naturschutz und Landschaftspflege	14
10	Flächenbilanz	14
11	Hinweise	15
	Quellenverzeichnis	16

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans	5
Tab. 2	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich	14

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage des Plangebiets (rote Umrandung; RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Bauleitplanung, nicht maßstäblich)	6
Abb. 2	Auszug aus dem FNP des Verwaltungsverbandes Wiedemar vom 12.11.2004 (Gemeinde Wiedemar).....	10

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Klitschmar der Gemeinde Wiedemar. Im Süden und Westen grenzen Wohnbebauungen an, nördlich und östlich landwirtschaftliche Flächen. Das Gelände und die darauf befindlichen Gebäude werden derzeit gewerblich von der ISAB Klitschmar GmbH genutzt. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung der Nutzung der vorhandenen Bausubstanz für gewerbliche Zwecke und der Erhalt der vorhandenen Arbeitsplätze sowie die Schaffung der Möglichkeit zur maßvollen Erweiterung des vorhandenen Betriebsstandorts. Damit soll auch ein zusätzlicher Flächenverbrauch in anderen Teilen der Gemeinde vermieden werden. Mit der Planung sollen das verträgliche Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sowie die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Klitschmar gesichert werden. Damit entspricht die Planung den landes- und regionalplanerischen Zielen, vorhandene baulich geprägte Flächen vorrangig zu nutzen und zu verdichten. Im Zuge der Überplanung soll zur Entlastung der Ortslage eine neue Erschließungsstraße errichtet werden.

Der Ortsteil Klitschmar liegt verkehrsgünstig an den Kreisstraßen K 7435 und K 7440 mit Anbindung an die Autobahn A9. Westlich befindet sich bereits ein größerer landwirtschaftlicher Betriebsstandort. Die großen Gewerbe- und Industriebetriebe im Norden von Leipzig (z.B. Porsche, BMW, DHL) sind ebenso gut erreichbar wie der Flughafen Leipzig-Halle.

Folgende Planungsziele sollen erreicht werden:

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes unter Einbeziehung des baulichen Bestandes und den dafür notwendigen Erschließungsflächen zur Schaffung der Möglichkeit einer maßvollen Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes
- erforderliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
- Sicherung der Erschließung über die Einbeziehung eines nordöstlich angrenzenden Feldweges
- Festsetzungen zum Immissionsschutz zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Wiedemar, Gemarkung Klitschmar (Stand Dezember 2020, bereitgestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen).

2.2 Planverfahren

Tab. 1 Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans
 „Erweiterung Betriebsgelände ISAB Klitschmar“ im OT Klitschmar der Gemeinde Wiedemar

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	08.07.2021
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	
3. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans durch den Gemeinderat		
4. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	
5. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB	
6. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplans durch den Gemeinderat	§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB	
7. ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses		
8. Offenlegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit seiner Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
9. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB	
10. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen 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	
11. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Datum
12. Information der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB	
13. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

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

3 Lage, Abgrenzung

Die Gemeinde Wiedemar befindet sich etwa 15 km nordöstlich von Leipzig im Landkreis Nordsachsen und gliedert sich in mehrere Ortsteile. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Betriebsgelände ISAB Klitschmar“ befindet sich im Nordosten des Ortsteils Klitschmar.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 29/60, 29/76, 49/86, 38, 385/34 und Teile der Flurstücke 49/87, 384/34, 35 in der Flur 2 in der Gemarkung Klitschmar auf einer Fläche von 6.419 m².

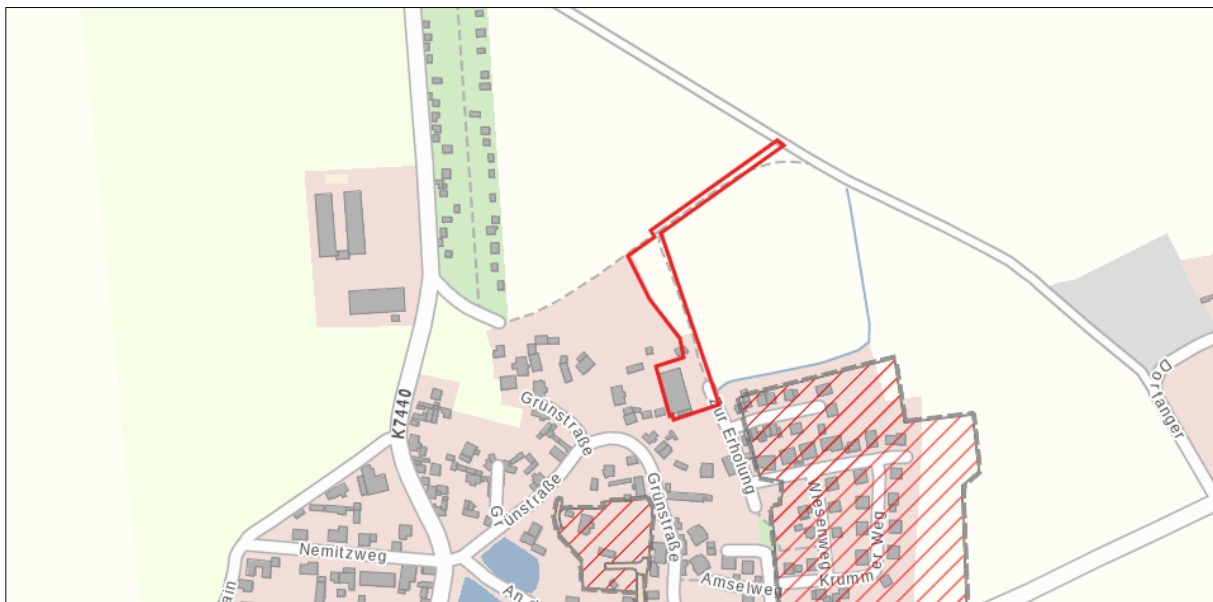


Abb. 1 Lage des Plangebiets (rote Umrandung; RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Bauleitplanung, nicht maßstäblich)

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Flurstücke in der Flur 1 und 2 der Gemarkung Klitschmar begrenzt:

- im Norden: Flurstücke 35, 267/41, 268/41 und 285 (landwirtschaftliche Flächen)
- im Osten: Flurstücke 39 (landwirtschaftliche Fläche), 49/81 und 49/52 (Wohnbebauung)
- im Süden: Flurstücke 49/87 (Zur Erholung), 464/3 und 464/1 (Wohnbebauung)
- im Westen: Flurstücke 29/77, 463 und 387/32, 383/34 und 384/34 (Grünland, Wohnbebauung)

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Klitschmar, südlich und südwestlich grenzen Wohnbebauungen der Ortslage Klitschmar an. Östlich und nördlich grenzen Ackerflächen und die dahinterliegende Verbindungsstraße zwischen der K 7435 und K 7440 an.

Ein Teil des Plangebietes wird derzeit von der ISAB Klitschmar GmbH für industriellen Schaltanlagenbau genutzt. Die Freiflächen im Geltungsbereich sind teilweise durch Sukzession gekennzeichnet, der Hauptteil der Freiflächen unterliegt einer regelmäßigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Richtung Norden verläuft ein Feldweg, der regelmäßig von Spaziergängern genutzt wird.

4.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Gemäß § 14 SächsDSchG bedürfen sämtliche Tiefbaumaßnahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

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

4.3 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 den Bebauungsplan ergeben sich die auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP 2013), dem REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008 (RP 2008) sowie dem REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2020 (RP 2020).

5.1 Landesplanung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Gemeindegebiet der Gemeinde Wiedemar. Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP 2013) wird die Gemeinde Wiedemar dem ländlichen Raum zugeordnet. 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. Gemäß Grundsatz G 1.2.3 sollen zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potentiale insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern.

Die vorliegende Planung sichert eine bereits in Anspruch genommene Gewerbefläche in verkehrsgünstiger Lage mit guter Erreichbarkeit des Ballungsraums Leipzig-Halle und der umliegenden Industrie- und Gewerbebetriebe. Durch die planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzung werden Arbeitsplätze gesichert und die regionale Wertschöpfung, auch in Form von kommunalen Steuereinnahmen, gestärkt. Dem Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum wird durch die Sicherung einer wirtschaftlichen Perspektive entgegengewirkt.

Entsprechend Grundsatz 2.2.1.1 und der Begründung sollen Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen haben, die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Gemäß Ziel 2.2.1.7 sind brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

Dieser Vorgabe wird gefolgt, da es sich bei der vorliegenden Planung zwar planungsrechtlich teilweise um eine Maßnahme im Außenbereich handelt, aber eine vorhandene Gewerbefläche maßvoll erweitert wird und somit auf die Inanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle verzichtet werden kann.

Gemäß G 2.3.1.1 sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen, gemäß G 2.3.1.2 sollen in den Gemeinden bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Der geplante Gewerbestandort ist verkehrsgünstig gelegen und verfügt über eine gute Anbindung an die Stadt Delitzsch sowie an die Autobahnen A14 und A9. Die Gemeinde Wiedemar verfügt bereits über zahlreiche Gewerbeflächen, für die eine kontinuierliche Nachfrage besteht. Bei der Größe des Geltungsbereichs von unter einem Hektar kann davon ausgegangen werden, dass die Schaffung von Baurecht im Plangebiet im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortsteils Klitschmar stattfindet.

5.2 Regionalplanung

Gemäß REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008 übernimmt die Gemeinde Wiedemar keine Funktion im System der zentralen Orte und wird dem ländlichen Raum zugeordnet.

Gemäß Grundsatz 2.1.3 sollen Standortvoraussetzungen unter anderem für eine nachhaltige und diversifizierte Wirtschaftsentwicklung, die Entwicklung des Mittelstands, insbesondere der Klein- und Mittelbetriebe des Gewerbes sowie ein räumlich und sektoral attraktives Arbeitsplatzangebot geschaffen werden. Gemäß Grundsatz 2.1.10 soll im Raum Delitzsch die charakteristische Raumstruktur mit den weithin offenen Agrargebieten, der sich entwickelnden Bergbaufolgelandschaft und den Gewerbeansiedlungen im Zuge der BAB A 9 und der BAB A 14 funktionsteilig weiterentwickelt werden.

Die vorliegende Planung trägt diesen Grundsätzen Rechnung. Es wird eine bedarfsgerechte Gewerbenutzung auf einer baulich bereits in Anspruch genommenen Fläche festgesetzt, die aufgrund der Größe des Plangebiets von unter einem Hektar insbesondere durch kleine oder mittlere Gewerbebetriebe genutzt werden wird.

Gemäß Ziel 5.1.7 sollen im Rahmen der Bauleitplanung Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wohngebiet kann zu Nutzungskonflikten führen. Deshalb wurde für die vorliegende Planung die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes vorgenommen, welches nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässt, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Gemäß Ziel 6.1.3 sollen die Gemeinden vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln.

Dieser Vorgabe wird gefolgt, da es sich bei der vorliegenden Planung zwar planungsrechtlich teilweise um eine Maßnahme im Außenbereich handelt, aber eine vorhandene Gewerbefläche maßvoll erweitert wird und somit auf die Inanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle verzichtet werden kann.


Der REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2020) wurde am 11.12.2020 als Satzung beschlossen. Aus diesem sind keine wesentlichen Änderungen erkennbar, welche dem Vorhaben entgegenstehen würden.

5.3 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Verwaltungsverbandes Wiedemar vom 12.11.2004 ist die Fläche des Plangebiets als gemischte Baufläche und Wiesen- und Weidefläche (Grünland) dargestellt. Die geplanten Festsetzungen (als Gewerbegebiet) widersprechen jedoch den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiedemar, weshalb dieser in einem Parallelverfahren geändert wird.



Abb. 2 Auszug aus dem FNP des Verwaltungsverbandes Wiedemar vom 12.11.2004 (Gemeinde Wiedemar)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

6 geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 8 BauNVO ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, mit der Einschränkung, dass nur solche Gewerbegebiete und Anlagen zugelassen werden, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da durch sie eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung verursacht werden kann. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sollen ebenfalls nicht zugelassen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Baugebietsfläche GEe wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von GRZ und Höhe der Oberkante baulicher Anlagen hinreichend geregelt.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Baugebiet	Fläche	GRZ	max. Versiegelung
GEe	3.704 m ²	0,8	2.963 m ²

Für das Gewerbegebiet ist eine Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 8 m festgesetzt.

Die Festsetzung orientiert sich am Bestand und der im Ortsteil Klitschmar üblichen Baukörperhöhen mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden. Eine an den Standort angepasste gewerbliche Nutzung wird ermöglicht, ohne dabei Baukörper zuzulassen, die negative Auswirkungen auf die Umgebung haben können.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Gewerbegebiet werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Baugrenze der südlichen Gewerbegebietsfläche verläuft in einem Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze und entspricht somit dem § 6 Abs. 5 SächsBO. Die Baugrenze der nördlichen Gewerbegebietsfläche verläuft südlich und östlich in einem Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze sowie nördlich und westlich direkt angrenzend zur festgesetzten privaten Grünfläche.

6.4 Bauweise

Für das Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht Gebäudelängen von über 50 m. Die Grenzabstände zu den äußeren Grundstücksgrenzen gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO sind einzuhalten. Die vorhandene bauliche Anlage weist eine Gebäudelänge von etwa 40 Metern auf. Eine Erweiterung der bestehenden Gebäude wird somit ermöglicht.

6.5 Verkehrsflächen

Gemäß Planeinschrieb ist eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich dabei um einen Teil der öffentlichen Straße „Zur Erholung“, über die die bereits vorhandene Zufahrt zum Plangebiet erfolgt. Diese soll in Richtung Norden und Osten an die Verbindungsstraße zwischen den Kreisstraßen K 7435 und K 7440 erweitert werden. Entlang der Verkehrsfläche sind der Erhalt und die Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen geplant.

6.6 Grünflächen

Gemäß Planeinschrieb ist entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Breite von 5 m sowie zum Erhalt von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Breite von 3 – 10 m festgesetzt. Die Grünfläche dient der Eingrünung des Gewerbegebietes und zum Erhalt des bestehenden Vegetationsbestandes.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die derzeitige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen Zur Erholung, Krummer Weg und den Rosenweg durch die Ortslage Klitschmar zur Kreisstraße K 7435. Über diese wird in Richtung Osten die Stadt Delitzsch erreicht (ca. 8 km) und in Richtung Nordwesten die Stadt Landsberg (ca. 5 km). Richtung Süden besteht Anschluss an die Bundesautobahn A9 (AS Wiedemar, ca. 4 km). Der Flughafen Leipzig/Halle befindet sich etwa 8 km südlich von Klitschmar. Das Zentrum von Leipzig befindet sich etwa 20 km südöstlich.

An der Straße An den Teichen befindet sich die Bushaltestelle Klitschmar (Wiedemar), Am Teich, über die der Bahnhof in Delitzsch erreicht werden kann. Von dort besteht Anschluss an das Netz der S-Bahn Mitteldeutschland bzw. an den Regionalverkehr mit sehr guter Erreichbarkeit des Knotens Leipzig Hbf.

7.2 Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist die Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung (DERAWA) zuständig. Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Wiedemar. 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 Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das örtliche Trinkwassersystem, der Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung stellt Trinkwasser für Löschzwecke ohne Lieferverpflichtung als Grundschutz entsprechend seiner Möglichkeiten zur Verfügung. Dieser Grundschutz wird nur über Hydranten in den öffentlichen Verkehrsflächen abgesichert.

7.4 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV-WALL) im Trennsystem. Ein Abwasseranschluss ist für das Plangebiet bereits vorhanden.

7.5 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern bzw. zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in öffentliche Schmutz- und Regenwasserleitungen ist nicht gestattet.

Im weiteren Verfahren soll die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet gutachterlich untersucht werden, um eine tragfähige Lösung für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser zu finden. Alternativ soll auch eine Einleitung in den östlich angrenzenden Entwässerungsgraben geprüft werden.

Reicht die Versickerungsfähigkeit des Bodens laut Gutachten nicht aus, um unter Berücksichtigung des Bemessungsregens eine vollständige Versickerung im Boden zu erreichen, sind zusätzliche Maßnahmen der Speicherung (Zisterne) und der Wiederverwendung des Wassers vorzunehmen. 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.

7.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Das Plangebiet verfügt bereits über einen Anschluss an das Stromnetz.

7.7 Gasversorgung

Der Ortsteil Klitschmar verfügt nicht über ein Gasversorgungsnetz.

7.8 Telekommunikation

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

7.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und erfolgt durch die Kreiswerke Delitzsch GmbH. Es besteht eine Anschlusspflicht.

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 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Lärmbelastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Die Festsetzung des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet sieht Betriebe und Anlagen vor, deren Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 tags (06:00 - 22:00 Uhr) 60 dB und nachts (22:00 - 06:00) 45 dB nicht überschreiten. Zur schalltechnischen Beurteilung am Standort ist im weiteren Verfahren eine gutachterliche Untersuchung vorgesehen. Diese soll unter Berücksichtigung eventuell vorhandener Vorbelastungen planerische Möglichkeiten für den Betriebsstandort und Lösungen für ggf. auftretende schalltechnische Konflikte aufzeigen.

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 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 bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen beschrieben. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Neben den textlichen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft sind weitere Maßnahmen zu Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Umweltbericht hergeleitet, detailliert beschrieben und dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

10 Flächenbilanz

Tab. 2 Flächenbilanz nach Festsetzungen im Geltungsbereich

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Gewerbegebiet	3.704	57,7
überbaubare Grundstücksfläche	2.963	45,2
nicht überbaubare Grundstücksfläche	741	11,5
Verkehrsflächen	2.077	32,3
Grünflächen	638	9,9
Summe	6.419	100,0

11 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, 30.09.2021

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 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BBODSCHG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes 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.

BIMSCHG (2020): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) 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.

PLANZV (2021): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 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 (2018): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die 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.

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.

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

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.

UVPG (2021): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540).

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 (2004): Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Wiedemar, wirksam mit Datum vom 12.11.2004.

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 SächsLPIG 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 SächsLPIG, beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht.

Literatur

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

RIXNER, F., R. BIEDERMANN UND S. STEGER (2014): Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. Köln, 2014.

Internetseiten

RAPIS (2020): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html, letzter Aufruf am 07.07.2021.