

planaufstellende  
Kommune:

**Gemeinde Wiedemar**  
**Kyhnaer Hauptstraße 29**  
**04509 Wiedemar OT Kyhna**



Projekt:

**Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Wiedemar**  
**1. Änderung**

**Begründung zum Vorentwurf**

Erstellt:

**September 2021**

Auftragnehmer:

büro.knoblich   
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M.Sc. A. Knauer

Projekt-Nr.

21-061

geprüft:

.....  
Dipl.-Ing. B. Knoblich



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Anlass und Inhalt der Planänderung.....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass.....	3
<b>2 Verfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>4 geplante Darstellung im Teil-Flächennutzungsplan.....</b>	<b>5</b>
<b>5 übergeordnete Planungen .....</b>	<b>5</b>
5.1 Landesplanung.....	5
5.2 Regionalplanung .....	6
5.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht .....	7
<b>6 Erschließung.....</b>	<b>8</b>
6.1 Verkehrserschließung .....	8
6.2 Versorgung .....	8
6.3 Entsorgung.....	8
<b>7 Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>9</b>
<b>8 Form der Genehmigungsunterlage .....</b>	<b>9</b>
<b>9 Hinweise.....</b>	<b>9</b>
<b>10 Quellenverzeichnis.....</b>	<b>10</b>

## Tabellenverzeichnis:

Tab. 1	Verfahrensschritte für die Änderung des Teil-Flächennutzungsplans .....	4
--------	---	---

## Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1	Lage des Plangebietes (rote Umrandung; RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Bauleitplanung, nicht maßstäblich).....	3
Abb. 2	Auszug aus dem wirksamen FNP Wiedemar (aus Rapis 2021, Darstellung unmaßstäblich).....	5
Abb. 3	Natura 2000-Gebiete im Umfeld des Plangebietes (rot markiert).....	8

## 1 Anlass und Inhalt der Planänderung

### 1.1 Planungsanlass

Für den Verwaltungsverband Wiedemar liegt der am 12.11.2004 genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) vor.

Das Änderungserfordernis begründet sich im Wesentlichen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Betriebsgelände ISAB Klitschmar“. Mit der FNP-Änderung werden somit die Voraussetzungen für eine maßvolle städtebauliche Erweiterung am nordöstlichen Rand der Ortslage Klitschmar geschaffen. Um diese städtebauliche Absicht auch bauplanungsrechtlich umsetzen zu können, hat der Gemeinderat Wiedemar am 08.07.2021 für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes bereits den Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst.

Im Bebauungsplan sollen die Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Zudem soll zur Erschließung eine neue Ortsstraße errichtet werden, welche an die Verbindungsstraße zwischen der K 7435 und K 7440 angrenzen soll. Damit weicht die beabsichtigte Festsetzung von den Darstellungen des wirksamen FNP ab, in welchem die Fläche als gemischte Baufläche und Wiesen- und Weidefläche (Grünland) dargestellt ist. Dies erfordert eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die 1. Änderung des FNP erfolgt für einen Teilbereich des o.g. Bebauungsplans. Somit umfasst der Änderungsbereich des FNP die Flurstücke 29/60, 29/76, 49/86, 38, 385/34 und Teile des Flurstücks 384/34 in der Flur 2 in der Gemarkung Klitschmar. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4.345 m<sup>2</sup>. Mit der Änderung des FNP soll die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

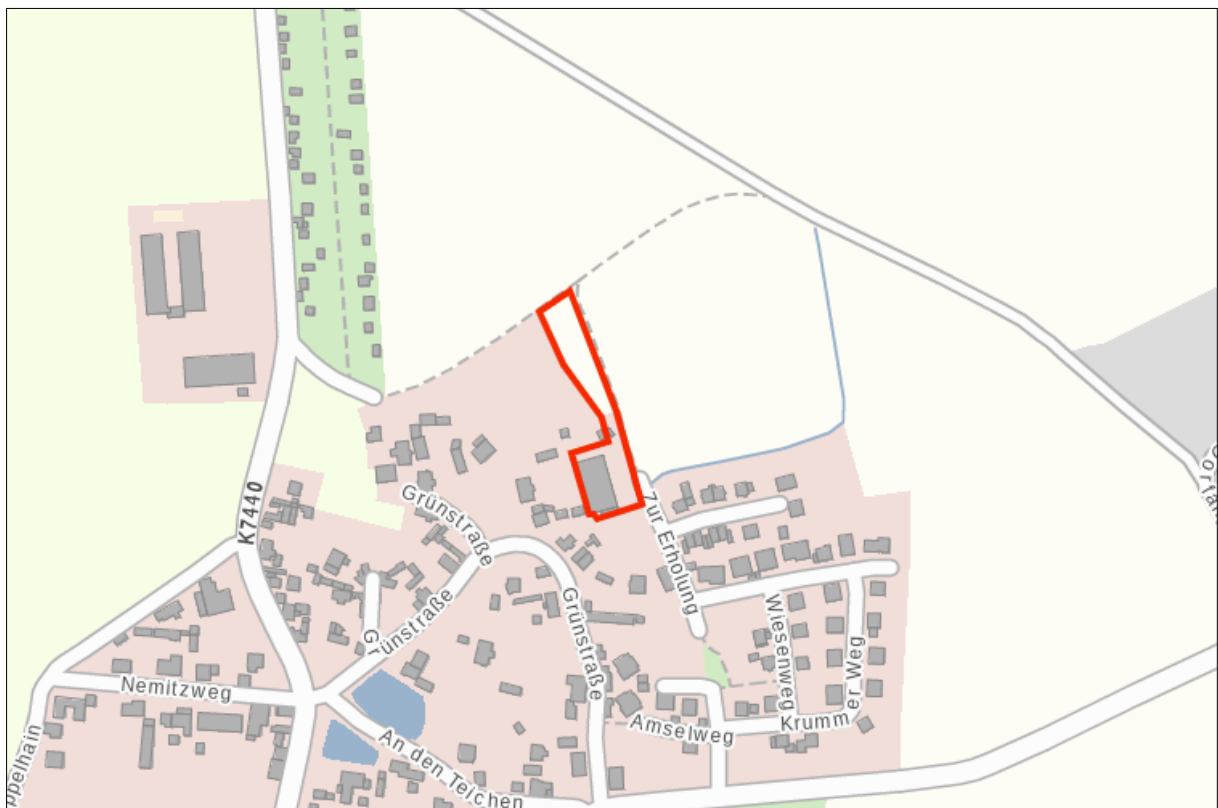


Abb. 1 Lage des Plangebietes (rote Umrandung; RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Bauleitplanung, nicht maßstäblich)

## 2 Verfahren

Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Betriebsgelände ISAB Klitschmar“ die Änderung des FNP des Verwaltungsverbandes Wiedemar (seit 01.01.2013 Gemeinde Wiedemar) durchgeführt (Parallelverfahren).

Das Verfahren zur 1. Änderung des FNP gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1 Verfahrensschritte für die Änderung des Teil-Flächennutzungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Datum
1. Beschluss über die 1. Änderung des FNP und ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	
3. frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
4. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinderat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen 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	
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
7. 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; Abwägungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Feststellungsbeschluss		
9. Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10. Einreichung zur Genehmigung beim Landkreis Nordsachsen	§ 6 Abs. 1 BauGB	
11. öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	§ 6 Abs. 5 BauGB	
12. in Kraft treten der Änderung des FNP am Tag der Bekanntmachung der Genehmigung	§ 6 Abs. 5 BauGB	

### 3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Wiedemar ist die Fläche der FNP-Änderung als gemischte Baufläche und Wiesen- und Weidefläche (Grünland) dargestellt.



Abb. 2 Auszug aus dem wirksamen FNP Wiedemar (aus Rapis 2021, Darstellung unmaßstäblich)

### 4 geplante Darstellung im Teil-Flächennutzungsplan

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Art der Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### 5 übergeordnete Planungen

#### 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 Gewerbebestandort ist verkehrsgünstig gelegen und verfügt über eine gute Anbindung an die Stadt Delitzsch sowie an die Autobahnen A 14 und A 9. 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.

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 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht**

Der Änderungsbereich des FNP selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotop (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 der Änderungsbereich des FNP außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen.

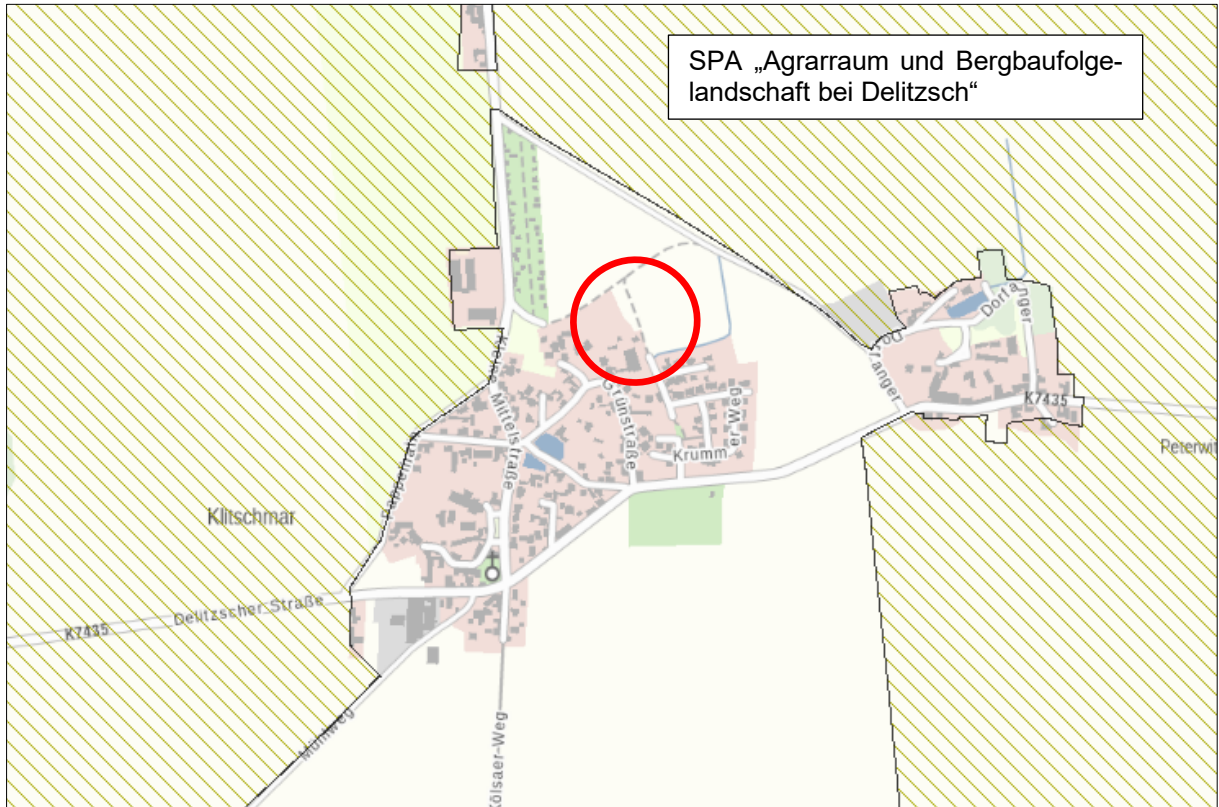


Abb. 3 Natura 2000-Gebiete im Umfeld des Plangebietes (rot markiert)

## 6 Erschließung

### 6.1 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 A 9 (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.

### 6.2 Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser, elektrischer Energie und Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über die anliegenden Leitungsnetze der zuständigen Versorgungsunternehmen.

### 6.3 Entsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers kann über das vorhandene Abwassernetz erfolgen.



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.

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und ist gesichert durch den Anschluss an das öffentliche Straßennetz.

## **7 Naturschutz und Landschaftspflege**

Nach § 2a BauGB ist für den Bereich der 1. Änderung des FNP ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. Der Umweltbericht wird der Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

## **8 Form der Genehmigungsunterlage**

Der Flächennutzungsplan einer Gemeinde unterliegt einer ständigen Fortschreibung. Im § 6 Abs. 6 BauGB ist demgemäß die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans geregelt.

Zur 1. Änderung des FNP des Verwaltungsverbandes Wiedemar wird nur ein Planausschnitt des betroffenen Gebietes mit den zugehörigen Informationen sowie gesiegelten und unterschriebenen Verfahrensvermerken (in der Fassung des Feststellungsbeschlusses) und einer sich auf den Änderungsbereich beschränkenden Begründung zur Genehmigung eingereicht.

## **9 Hinweise**

Die Hinweise werden nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange ergänzt.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 30.09.2021

## 10 Quellenverzeichnis

### Gesetze/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.

**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 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**ROG (2020):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

**SÄCHSDSCHG (2019):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (Sächs. GVBl. 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.

### Planungen

**LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013):** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 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.

### Internetseiten

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