

planaufstellende  
Kommune:

**Gemeinde Rackwitz  
Hauptstraße 11  
04519 Rackwitz**



Projekt:

**Bebauungsplan  
„Gewerbebebauung Kömmlitzer Str. 2“**

**Begründung zum Entwurf  
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

**Januar 2022**

Auftragnehmer:



**Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin**

Bearbeiter:

**B. Sc. A. Müller  
K. Lange**

Projekt-Nr.

**19-045**

geprüft:

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



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>städtebauliches Konzept</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Bearbeitungsverfahren</b> .....	<b>5</b>
	3.1 Plangrundlagen .....	5
	3.2 Planungsverfahren .....	5
	3.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	6
<b>4</b>	<b>Lage, Abgrenzung</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>9</b>
	5.1 Beschreibung des Plangebiets .....	9
	5.2 geschützte Gebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht .....	9
	5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	9
	5.4 Bergbau.....	10
<b>6</b>	<b>übergeordnete Planungen</b> .....	<b>10</b>
	6.1 Landesentwicklungsplan Sachsen .....	10
	6.2 Regionalplan Leipzig-West-sachsen .....	11
	6.3 Flächennutzungsplan.....	12
<b>7</b>	<b>geplante bauliche Nutzung</b> .....	<b>12</b>
	7.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
	7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
	7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	14
	7.4 Verkehrsflächen.....	14
	7.5 Flächen für Versorgungsanlagen .....	14
	7.6 Grünflächen.....	15
	7.7 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche .....	15
	7.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.....	15
<b>8</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>16</b>
	8.1 Verkehrserschließung.....	16
	8.2 Trinkwasserversorgung .....	16
	8.3 Löschwasserversorgung.....	16
	8.4 Abwasserentsorgung .....	16
	8.5 Niederschlagswasser.....	16
	8.6 Stromversorgung .....	17
	8.7 Gasversorgung.....	17
	8.8 Telekommunikation .....	17
	8.9 Abfallentsorgung.....	17
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>23</b>

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbebebauung Kömmlitzer Straße 2“ der Gemeinde Rackwitz .....	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet .....	17
Tab. 3:	Emissionskontingent $L_{EK}$ für die Tages- und Nachtzeit .....	19
Tab. 4:	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ für die Richtungssektoren A, B, C, D und E, Tages- und Nachtzeit .....	20

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage des Plangebiets (aus RAPIS, 2019).....	8
---------	---	---

### **Anlagen**

Anlage 1:	Schalltechnische Untersuchung, ECO Akustik GmbH, November 2021
-----------	--

## **1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis**

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet „Schladitzer Flur“ im Südwesten der Gemeinde Rackwitz und direkt südlich der Siedlung Neuschladitz. Es grenzt südlich an die Güntheritzer Straße und westlich an die Kömmlitzer Straße an.

Das Plangebiet wird aktuell durch die PERI SE und PERI Vertrieb Deutschland GmbH & Co. KG (im Weiteren als PERI bezeichnet) als Firmengelände genutzt. Hier befinden sich eine Montagehalle, eine Waschhalle, ein Verwaltungsgebäude sowie große zusammenhängende asphaltierte Bereiche, welche als Lager- und Verladeflächen genutzt werden. Die Fa. PERI plant an diesem Standort verschiedene kleinere Erweiterungsmaßnahmen auf dem Firmengelände auf den bereits versiegelten Flächen. Dies umfasst insbesondere die Errichtung weiterer kleinerer Hallen sowie eine Neuordnung der Lagerflächen im Außenbereich.

Die derzeitige Nutzung ist durch zwei Bauleitpläne gesichert. Der Großteil des Firmengeländes (Flurstücke 8/13 und 8/17) liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) aus dem Jahr 1993. Der südliche Teil (Flurstück 7/26) liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schladitzer Flur“, welcher am 01.08.2008 in Kraft getreten ist. Legt man die GRZ für beide rechtskräftigen Bebauungspläne zugrunde, ist auf dem gesamten Firmengelände der Fa. PERI eine Versiegelung bis zu 22.942,8 m<sup>2</sup> möglich. Die tatsächliche bebaute Fläche beträgt jedoch derzeit ca. 28.000 m<sup>2</sup>. Somit besteht ein Missverhältnis zwischen der tatsächlich vorhandenen Flächenversiegelung und der nach den beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen zulässigen Flächenversiegelung.

Um dieses Missverhältnis aufzulösen, die bereits vorhandene Bebauung und somit den Gewerbestandort für die Zukunft zu sichern sowie Spielraum für die Anpassung an die künftigen Bedürfnisse der Gewerbetreibenden vor Ort zu gewähren, hat sich die Gemeinde Rackwitz zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das Firmengelände der Fa. PERI entschlossen. Gleichzeitig werden durch die Zusammenlegung der Flächen, welche derzeit noch nach zwei unterschiedlichen Bauleitplanungen beurteilt werden, die bauplanerischen Entwicklungsmöglichkeiten für die Fa. PERI vereinfacht, da künftig nur noch ein Bebauungsplan für das gesamte Firmengelände gültig ist. Der neue Bebauungsplan überdeckt die beiden anderen Pläne, sodass künftig nur noch die Bestimmungen des neuen Bebauungsplans gültig sind. Dabei wurde bewusst auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB verzichtet, um zukünftige, heute noch nicht absehbare Nutzungen und Vorhaben nicht durch zur sehr auf ein konkretes Vorhaben ausgerichtete Festsetzungen im Bebauungsplan zu verhindern.

## **2 städtebauliches Konzept**

Auf dem Firmengelände der Fa. PERI befinden sich bereits eine Reparatur-, Instandsetzungs- und Montagehalle, ein Verwaltungsgebäude, eine Waschhalle, ein Waschplatz, eine Betriebs-tankstelle sowie Lager- und Verladeflächen. Grundsätzlich soll auch künftig an dieser Grundstücksnutzung nichts geändert werden. Es ist lediglich vorgesehen, zusätzliche kleinere Hallen zur Lagerung, Kommissionierung bzw. als Wetterschutz auf den bereits versiegelten Flächen zu errichten und die Lagerflächen neu zu ordnen und gleichzeitig zu vergrößern. Daher wird die Fläche als Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebiets werden Flächen zum Erhalt der dortigen Bepflanzung festgesetzt, um die Beeinträchtigungen für die Umwelt zu minimieren und insbesondere das Landschaftsbild, welches durch teilweise dichten Bewuchs zur Abschirmung der Gewerbeflächen nach Außen gekennzeichnet ist, zu erhalten.

Zudem werden das Flurstück 7/30 und ein Teil des öffentlich gewidmeten Flurstücks 7/43 (Kömmlitzer Straße) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Dies wird notwendig, um die Zufahrt zum Grundstück zu regeln, da sich hier zwischen der eigentlichen Verkehrsfläche der Kömmlitzer Straße und dem Gewerbegebiet noch zwei Zufahrtbereiche befinden. Die Grünflächen zwischen Straße und Gewerbegebiet werden ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, da sich direkt im Norden an das Plangebiet Wohnbebauung anschließt. Im Rahmen der Prognose wurden die maßgeblichen Lärmwerte ermittelt sowie ein Emissionskontingent und Zusatzkontingente für bestimmte Richtungssektoren für die Schallausbreitung bestimmt.

Zusammenfassend sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Sicherung der gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung künftiger baulicher Anpassungen
- Vermeidung von Beeinträchtigungen an der sich im Norden anschließenden Wohnbebauung

### 3 Bearbeitungsverfahren

#### 3.1 Plangrundlagen

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemarkung Schladitz (Stand 17.05.2019, bereitgestellt durch das Vermessungsamt des Landratsamtes Landkreis Nordsachsen).

#### 3.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbebebauung Kömmlitzer Straße 2“ der Gemeinde Rackwitz

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	§ 2 Abs. 1 BauGB	23.05.2019
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	17.07.2019
3. frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB	03.03.2021 bis einschließlich 06.04.2021
4. 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	03.03.2021 bis einschließlich 06.04.2021
5. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m.	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Datum
öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 2 Abs. 2 BauGB	
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8. 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	
9. Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
11. Genehmigung des Bebauungsplans durch das Landratsamt Landkreis Leipzig	§ 10 Abs. 2 BauGB	
12. öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

### 3.3 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.

#### Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 4 Abs. 1, 2 Abs. 2 und 3 Abs. 1 BauGB

Mit der Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken aus den frühzeitigen Beteiligungen haben sich nachfolgende wesentliche Änderungen und Anpassungen für den vorliegenden Planentwurf ergeben:

**Art der baulichen Nutzung:** Die Gemeinde möchte innerhalb dieses B-Plans, entsprechend ihrer Planungsabsicht, keinen Einzelhandel zulassen. Aus diesem Grund wird die Ansiedlung jedweden Einzelhandels für dieses Gebiet ausgeschlossen. Damit reagiert sie auf den Hinweis des Regionalen Planungsverbands (SN vom 31.03.2021), wonach zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden sollen, die nicht unter die Zulässigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO fallen.

**Maß der baulichen Nutzung:** Entgegen der im Vorentwurf festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen mit einer Firsthöhe FH von 12,0 m wurde für die die maximale Höhe der baulichen Anlagen die **Oberkante** OK im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Vorhabenträger mit nunmehr 13,0 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt, um eine zukünftige bauliche Entwicklung maßvoll zu ermöglichen. Mit der Festsetzung der Oberkante für die Höhe der baulichen Anlagen wird einer Empfehlung des Landratsamtes Nordsachsen, SG Planungsrecht/Koordinierung gefolgt. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sollen städtebauliche Fehlentwicklungen, insbesondere am Ortsrand, vermieden werden.

**Passiver Schallschutz:** Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wurde durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB *passiver Schallschutzmaßnahmen* sichergestellt, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich der Bürogebäude und Betriebswohnungen ausgeschlossen werden können. Damit wird der Hinweis des Landratsamtes Nordsachsen, SG Immissionsschutz (SN vom 14.04.2021) beachtet.

**Lärmschutz durch Kontingentierung:** Mit dem Vorentwurf dieses B-Plans wurde gleichzeitig eine Schalltechnische Untersuchung (ECO AKUSTIK GmbH; Auftragsnummer ECO 19 1 20 017 vom 19.02.2020) vorgenommen, auf die sich die Festsetzungen der Emissionskontingente bezog. Von Seiten des SG Immissionsschutz wurde eine Überarbeitung der Untersuchung empfohlen. Es wurde auf einen anderen Untersuchungsansatz hingewiesen. Dem hier vorliegenden B-Planentwurf liegt nunmehr die überarbeitete Schalltechnische Untersuchung vom November 2021 zugrunde. Entsprechend der Untersuchungsergebnisse wurden Festsetzungsvorschläge für den B-Plan formuliert. Diese wurden in den Entwurf übernommen. Die entsprechenden Ausführungen sind in Kap. 11 der Begründung enthalten.

Eine Baugebietsgliederung innerhalb des B-Plans zum Zweck der Zuordnung von Emissionskontingenten gemäß § 1 Abs. 4 BauGB konnte aufgrund der Größe des Plangebiets und der geplanten Nutzung sowie der Tatsache, dass die Fläche durch einen Vorhabenträger entwickelt wird, nicht vorgenommen werden. Es wird von der Möglichkeit der gebietsübergreifenden Gliederung Gebrauch gemacht. Die Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt nach der städtebaulichen Zielstellung der Gemeinde Rackwitz im vorliegenden Fall für mehrere Gewerbegebiete auf dem Gebiet der Gemeinde Rackwitz im Verhältnis zueinander. Auf diesen Flächen ist eine Ansiedlung von stärker emittierenden Gewerbebetrieben möglich und gewollt. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses stehen dafür Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges Leichtmetallwerk Rackwitz“ 2. Änderung, ohne Emissionsbeschränkung zur Verfügung. (vgl. Begründung Kap. 11) Ausschlaggebende Hinweise zur Problematik Schallschutz und den Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 1 Abs. 4 BauNVO ergingen vom Landratsamte Nordsachsen, SG Immissionsschutz (SN vom 14.04.2021) und der Landesdirektion Sachsen (SN vom 06.04.2021). Eine einschränkende Wirkung auf das Gewerbegebiet: „Ehemaliges Leichtmetallwerk Rackwitz“ ist durch die Gemeinde nicht gewollt und entsteht durch die gebietsübergreifende Gliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO nach fachlicher Einschätzung durch die Immissionsschutzbehörde auch nicht.

**Sicherung Kompensationsmaßnahmen:** Die Sicherung von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erfolgt mittels städtebaulichem Vertrag bis zum Satzungsbeschluss. Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf dem Plandokument.

**Bergbau:** Zur Beachtung bergbaulicher Belange wird darauf nachrichtlich hingewiesen, dass sich das Vorhaben innerhalb einer Fläche, die für den Abbau von Bodenschätzen vorgesehen ist, befindet. Es handelt sich um das Bergwerkseigentum „Breitenfeld“ (Feldnummer 3246, Bodenschatz Braunkohle). Des Weiteren liegt der Geltungsbereich innerhalb der Grenzen des Abschlussbetriebsplanes für den Braunkohletagebau Breitenfeld.

*Anmerkungen:*

**Geh- und Fahrrecht:** Die Gemeinde Rackwitz als Plangeber möchte sich die Zugänglichkeit des angrenzenden Gewerbegebiets Schladitzer Flur, einen Bereich innerhalb der Gewerbegebietsfläche, die von der Firma PERI genutzt wird, sichern. Der Grund dafür ist, dass die Kömmlitzer Straße das Gewerbegebiet erschließt und die einzige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Güntheritzer Straße) ist. Im Fall von Straßenerneuerungen der Kömmlitzer Straße, muss eine Zuwegungsmöglichkeit temporär vorhanden sein. Aus diesem Grund wird mit diesem Entwurf ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt (vgl. Kap. 7.7).

Das Kapitel 10 – Naturschutz und Landschaftspflege wurde gegenüber dem Vorentwurf überarbeitet. Da der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung bildet, wurde auf die in der Begründung Teil 1 zum Vorentwurf aufgeführten umfangreichen Aussagen, im Weiteren verzichtet. Im Kapitel 10 wird nur noch auf die Festsetzungen und Hinweise, die unmittelbar mit im Festsetzungsrahmen liegen, abgestellt.

#### 4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Rackwitz im Gewerbegebiet „Schladitzer Flur“ im Ortsteil Neu-Schladitz. Zwischen dem Ortsteil Neu-Schladitz und der Gemeinde Rackwitz verläuft die Bundesstraße B 184. Das Plangebiet umfasst die Betriebsflächen der Fa. PERI, Niederlassung Leipzig, südlich der Güntheritzer Straße und westlich der Kömmlitzer Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 7/26, 7/30, 7/43 (teilweise), 8/13, und 8/17 der Gemarkung Schladitz, Flur 4. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst 36.344 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken begrenzt:

- im Norden: Flurstücke 8/11 und 8/15 der Gemarkung Schladitz, Flur 4, (ehemalige Gewerbeflächen) und 8/16, 8/14 (Fußweg) der Gemarkung Schladitz, Flur 4 und anschließendem Flurstück 69/1 der Gemarkung Schladitz, Flur 3 (Güntheritzer Straße)
- im Osten: Flurstück 7/43 der Gemarkung Schladitz, Flur 4 (Kömmlitzer Straße)
- im Süden: Flurstück 7/25 der Gemarkung Schladitz, Flur 4 (Photovoltaikanlage)
- im Westen: Flurstücke 7/19 (Baumstrauchhecke) und 312 der Gemarkung Schladitz, Flur 4 (Ackerfläche)

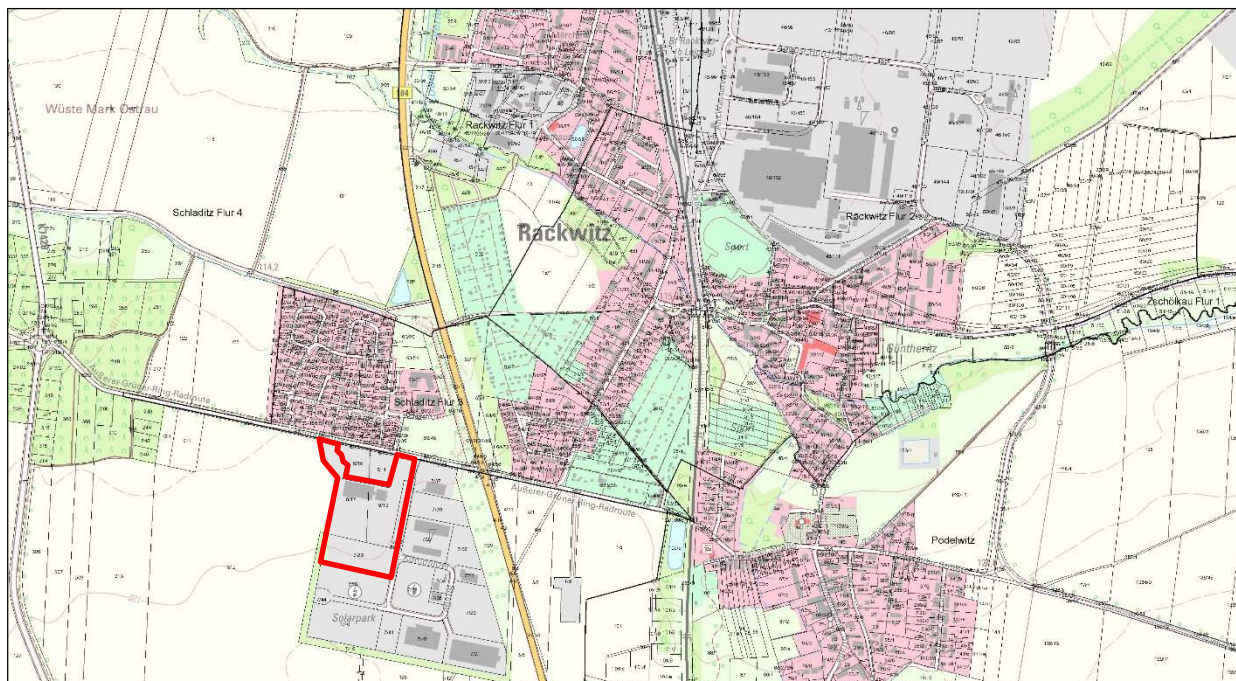


Abb. 1: Lage des Plangebiets (aus RAPIS, 2019)



## **5 Bestandsaufnahme**

### **5.1 Beschreibung des Plangebiets**

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt von den baulichen Anlagen der Fa. PERI. So befinden sich im Norden an der Grenze zu den Flurstücken 8/11 und 8/15 der Gemarkung Schladitz Flur 4 eine Halle, eine Waschhalle, ein Waschplatz, eine Betriebstankstelle sowie ein Verwaltungsgebäude. Die Außenanlagen südlich dieser Gebäude sind überwiegend asphaltiert und werden als Lager- sowie Be- und Entladeflächen genutzt. Nordöstlich des Verwaltungsgebäudes befindet sich der Mitarbeiterstellplatz.

Das Betriebsgelände ist an fast allen Seiten von teils dichtem Bewuchs eingegrünt. Von der Kömmlitzer Straße bestehen zwei Zufahrten. Zudem befindet sich ein Tor an der Güntheritzer Straße im Nordwesten des Plangebiets. Auf dem Flurstück 7/30 an der Kömmlitzer Straße befindet sich eine Netzstation der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH für das gesamte Gewerbegebiet.

Auf den Flächen östlich und südlich des Plangebiets befindet sich das Gewerbegebiet „Schladitzer Flur“. Hier ansässig sind die ETG Elevator Trading GmbH (Aufzugservice), Thaßler GmbH (Karosseriewerkstatt), Frieser Münschen GmbH (Baustoffhandel), Max Seiffried Nachf., e.K. (Fachhandel für Verpackungsmaterial), SES Energiesysteme GmbH (Maschinenhersteller) sowie eine Diska-Filiale. Über ein Drittel des Gewerbegebiets ist mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen bestanden. Im Westen grenzt eine Ackerfläche an. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Wohnsiedlung Neu Schladitz, welche größtenteils mit Einfamilienhäusern mit privaten Gartenflächen sowie drei Mehrfamilienhäusern bebaut ist.

### **5.2 geschützte Gebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht**

Das Plangebiet 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 zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

In einer Entfernung von etwa 700 m westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beginnt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Loberaue“. Zudem befindet sich ca. 1,7 km nördlich das SPA „Agrarraum und Bergbaufolgelandschaft bei Delitzsch“. Aufgrund der Entfernung und der bereits stattfindenden Nutzung des Plangebiets ist jedoch nicht mit einer Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete zu rechnen.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen.

### **5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Plangebiets oder in direkter Nähe sind zum derzeitigen Stand keine Flächen und Objekte des Denkmalschutzes bekannt. Es wird jedoch auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Demnach sind Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu

sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

## **5.4 Bergbau**

Nach Aussagen des Sächsischen Oberbergamtes Freiberg, befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Fläche, die für den Abbau von Bodenschätzen vorgesehen ist. Es handelt sich um das Bergwerkseigentum „Breitenfeld“ (Feldnummer 3246, Bodenschatz Braunkohle). Außerdem liegt das Vorhaben innerhalb der Grenzen des Abschlussbetriebsplanes für den Braunkohle Tagebau Breitenfeld. (SN 11.03.2021, Az.: 31-4146/4665/73-2021/8314)

Die Lage des Plangebiets im Bergwerksfeld 3246 wird nachrichtlich, textlich auf das Plandokument übernommen. Auf die Lage innerhalb des Abschlussbetriebsplans wird hingewiesen.

## **6 übergeordnete Planungen**

### **6.1 Landesentwicklungsplan Sachsen**

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) ist die Gemeinde Rackwitz als verdichteter Bereich im ländlichen Raum dargestellt. Gemäß dem Grundsatz 1.2.4 des LEP 2013 sollen die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen. Das Gewerbegebiet „Schladitzer Flur“, in dem sich auch das gegenständliche Plangebiet befindet, entspricht diesem Grundsatz insofern, als dass der Standort durch eine kleinräumige Konzentration von gewerblichen Produktionsstätten und weiteren Gewerben gekennzeichnet ist. Somit stellt er einen wichtigen wirtschaftlichen Kristallisationspunkt innerhalb des ländlichen Raumes nördlich von Leipzig dar. Mit der Präsenz von Gewerben und der daraus resultierenden Arbeitskräftenachfrage seitens der Unternehmen wird eine entscheidende Grunddaseinsfunktion (Arbeit) für die Bevölkerung in der Region vorgehalten. Durch gute Verkehrsanbindungen ist von stärkeren arbeits- und funktionsräumlichen Verflechtungsbeziehungen zum Oberzentrum Leipzig auszugehen.

Ein Grundsatz der Siedlungsentwicklung in allen Teilräumen Sachsen ist die Verminderung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke (G 2.2.1.1). Eine solche Neuinanspruchnahme wird durch die vorliegende Planung weitestgehend ausgeschlossen, da sich der gegenständliche Bebauungsplan auf planungsrechtlich bereits für gewerbliche Zwecke gesicherte Flächen erstreckt, welche zudem auch bereits bebaut sind. Die Planung sichert somit die Entwicklung an einem bereits genutzten Standort, ohne Flächen neu für eine Siedlungsentwicklung in Anspruch zu nehmen.

Da es sich um kein neues Baugebiet außerhalb bebauter Ortsteile handelt, wird projektspezifisch auch das Ziel 2.2.1.4 (Zulässigkeit der Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen) des Landesentwicklungsplanes Sachsen eingehalten. Auch eine Zersiedelung der Landschaft wird durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht herbeigeführt, so dass die Zielvorgabe Z 2.2.1.9 des LEP (2013) ebenfalls eingehalten wird.

Da sich der gegenständliche Bebauungsplan auf planungsrechtlich bereits für eine gewerbliche Nutzung gesicherte Flächen erstreckt, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des städtebaulichen Gefüges ebenfalls ausgeschlossen. Der Grundsatz G 2.2.2.2 mit Bezugnahme auf die Entwicklung von Gemeinden unter Berücksichtigung des historischen Siedlungsgefüges wird eingehalten.

Schließlich entspricht die Planung auch den Grundsätzen 2.3.1.1 und 2.3.1.2. Durch Aufstellung des Bebauungsplans werden die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung des Standortes der Fa. PERI geschaffen. Dies dient dem Erhalt eines bestehenden Gewerbebetriebs (G 2.3.1.1). Zudem stellt die Gemeinde Rackwitz bedarfsgerecht eine gewerbliche Baufläche zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung, da der Planung ein konkreter Bedarf eines ortsansässigen Unternehmens zu Grunde liegt.

Entsprechend der Bewertung der Landesdirektion Sachsen (SN 06.04.2021/ Az.: L34-2417 /263/18) steht die vorliegende Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung im Einklang. In der raumordnerischen Bewertung wird festgestellt: *„Mit den Erfordernissen der Raumordnung wurde sich in der Planbegründung auseinandergesetzt.“*

*Durch die Planung wird insbesondere G 2.3.1.1 und G 2.3.1.2 LEP 2013 entsprochen, da zur bedarfsgerechten Erhaltung und Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebes beitragen wird. Aus Sicht der Raumordnungsbehörde sind keine raumordnerischen Konflikte im Zuge der Planung festzustellen.“*

## 6.2 Regionalplan Leipzig-West Sachsen

Mit Inkrafttreten des Regionalplans Leipzig-West Sachsen am 16.12.2021 wird der bis dato geltende Regionalplan West Sachsen 2008 abgelöst. Mithin gelten für Planungen die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze des Regionalplans Leipzig-West Sachsen 2021 (RP Lpz-WS 2021). *„Die **Ziele** des Regionalplans sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG). Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten (§ 4 Abs. 1 ROG). Zudem besteht eine **Anpassungspflicht der Bauleitplanung** an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Grundsätze des Regionalplans sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG). Die **Grundsätze** der Raumordnung sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sowie bei behördlichen Entscheidungen in Zulassungsverfahren über Vorhaben Privater in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen (§ 4 ROG).“<sup>1</sup>*

Die Gemeinde Rackwitz, die sich gemäß RP Lpz-WS 2021 zwischen dem Oberzentrum Leipzig im Süden und dem Mittelzentrum Delitzsch im Norden befindet, ist im RP Lpz-WS 2021, in Anlehnung an die Raumkategorisierung im LEP 2013, als verdichteter Bereich im ländlichen Raum dargestellt. Sie liegt an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen den genannten Zentren, was positiv auf den Gewerbestandort wirkt.

Entsprechend Grundsatz G 1.1.3 und bezogen auf diesen B-Plan sollen Standortvoraussetzungen für eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung, den Ausbau anwendungsorientierter Entwicklungs- und Ausbildungskapazitäten zur Sicherung des regionalen Innovations- und Fachkräftepotenzials, die Entwicklung des Gewerbestandorts, ein räumlich und sektoral attraktives Arbeitsplatzangebot erhalten und weiterentwickelt werden. Gemäß des Planungsziels des vorliegenden B-Plans wird diesen Grundsätzen entsprochen. Die Planung dient vorwiegend der Eigenentwicklung der wirtschaftlichen Potentiale der Gemeinde Rackwitz.

Die Planung dient der Beschränkung bodenverbrauchender Nutzungen auf das unabdingbar notwendige Maß im Sinne des Ziels 2.2.1.1, da eine bereits für gewerbliche Zwecke genutzte Fläche für künftige weitere Entwicklungen gesichert wird. Eine Flächenneuanspruchnahme an

<sup>1</sup> Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021

einem anderen Standort wird somit vermieden. Zudem sollen die Gemeinden vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen u.a. ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten (Z 2.3.1.3), was u.a. ein Planungsziel für den gegenständlichen Bebauungsplan darstellt. Mit der Überplanung eines Bestandstandortes werden außerdem keine weiteren freirauminanspruchnehmende bzw. -beeinträchtigenden Nutzungen vorbereitet (Grundsatz G 4.1.1.1).

Neubebauung wird sich entsprechend der getroffenen Festsetzungen im B-Plan an die landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasst. Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird die bauliche Dichte reguliert. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft wird mittels grünordnerischer Festsetzungen hingewirkt. Hierbei wird vor allem auf den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen abgestellt (Ziel Z 2.2.1.2).

Das Plangebiet befindet sich gemäß Raumnutzungskarte des RP Lpz-WS 2021 innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs um den Flughafen Leipzig-Halle. Unter entsprechender Anwendung des Ziels 2.2.1.12 des LEP 2013 sind innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs neu für Bebauung vorgesehene Flächen im Rahmen der Bauleitplanung in den Bebauungsplänen nur als Industrie- und Gewerbegebiete zulässig. Da das Plangebiet im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll, steht die Planung nicht dem Schutzanspruch des Siedlungsbeschränkungsbereichs entgegen.

### **6.3 Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Rackwitz liegt derzeit kein Flächennutzungsplan vor, sodass der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan i.S. § 8 Abs. 4 BauGB einzuordnen ist. Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus einer notwendigen Anpassung gegenüber den bereits existierenden Bauleitplanungen zur Standortsicherung eines ortsansässigen Unternehmens. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die zulässigen Nutzungen abschließend definiert und unzulässige Nutzungen ausgeschlossen. Zudem werden erforderliche grünordnerische Festsetzungen getroffen. Es ist zudem sichergestellt, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird, da die Festsetzungen im Bebauungsplan größtenteils auf die bereits vorhandene Nutzung zugeschnitten sind. Es ergeben sich im Vergleich zur bestehenden städtebaulichen Situation somit kaum Veränderungen. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

## **7 geplante bauliche Nutzung**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit der Fa. PERI einen Standort eines produzierenden Gewerbes einschließlich umfangreicher unternehmenszugehöriger Lagerflächen. Daher wird die Fläche der Fa. PERI als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Insofern entspricht die Festsetzung dem Nutzungszweck eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO.

Zugelassen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, da diese Nutzungen nicht der Planungsabsicht der Gemeinde entsprechen, die Flächen v.a. für Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

### Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen mit einer Oberkante OK 13,0 m über Höhenbezugspunkt begrenzt. Für die Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten zwingend erforderliche Bauteile sowie technische Anlagen größerer Höhe (z.B. Lichtmasten) können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu einer Höhe von 16,0 m über Höhenbezugspunkt zugelassen werden. Maßgebliche Bezugshöhe ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenbezugspunkt (121,46 m NHN). Dieser befindet sich am Kanaldeckel auf der Kreuzung der Kömmlitzer Straße.

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ wird im GE gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Somit dürfen maximal 80% der Grundstücksfläche überbaut werden.

Bei einer Fläche des Baugrundstücks von 34.464 m<sup>2</sup> ergibt sich somit eine überbaubare Fläche von insgesamt 27.571 m<sup>2</sup>. Im Bestand sind jedoch bereits 27.977 m<sup>2</sup> überbaut. Die tatsächliche Flächenversiegelung liegt damit um 406 m<sup>2</sup> über der überbaubaren Grundstücksfläche bei Anwendung der GRZ. In diesem Zusammenhang sei auf § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO verwiesen, wonach weitere Überschreitungen der GRZ durch Nebenanlagen über das Maß von 0,8 hinaus in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können. Eine Geringfügigkeit ist gemeinhin bei einer Überschreitung um bis zu 10 % der zulässigen Grundfläche gegeben. Bei einer maximal überbaubaren Fläche von 27.571 m<sup>2</sup> entspricht dies zusätzlichen 2.757 m<sup>2</sup>. Somit ist die bestehende zusätzliche Überbauung von 406 m<sup>2</sup> als geringfügig einzustufen und im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO noch zulässig.

Aus diesem Grund, abstellend auf die im derzeitigen Bestand überbaute Fläche, wird die Festsetzung getroffen, dass gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,812 überschritten werden kann.

### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die GFZ wird im GE gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO mit 2,4 festgesetzt. Dies entspricht auch der GFZ-Festsetzung am Bebauungsplan „Schladitzer Flur“ für das Flurstück 7/26.

### Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die BMZ wird entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans „Schladitzer Flur“ mit 5,0 festgesetzt. Damit liegt die Festsetzung unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Demnach wäre in Gewerbegebieten eine BMZ bis 10,0 zulässig.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### **Bauweise**

Für das GE wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es wird zusätzlich bestimmt, dass eine Länge der Baukörper > 50 m zulässig ist.

Die Einhaltung der Grenzabstände zu den außerhalb des Plangebiets liegenden Grundstücken ist mittels Baugrenzen festgesetzt und entspricht § 6 SächsBO. Die bestehende Reparatur-, Ausstellungs- und Montagehalle inklusive des angeschlossenen Büro- und Verwaltungsgebäudes wurden mit seitlichem Grenzabstand zu den genannten Außengrenzen errichtet.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist notwendig, da die bestehende Reparatur-, Ausstellungs- und Montagehalle inklusive des angeschlossenen Büro- und Verwaltungsgebäudes über eine Gebäudelänge von ca. 99 m verfügt. Insofern fällt die Bestandsbebauung weder unter die offene, noch unter die geschlossene Bauweise nach BauNVO.

#### **überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufeld schließt den gesamten südlichen Teil des Plangebiets ab der Höhe des Bestandsgebäudes ein und verläuft in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den äußeren Flurstücksgrenzen. Im Osten und Westen orientiert sich die Baugrenze an den dortigen Bewuchsflächen, welche im Bebauungsplan mit einer Festsetzung zum Erhalt der Gehölze belegt sind. Zudem ist ein kleineres Baufeld im Nordwesten zur eventuellen Errichtung einer zusätzlichen Halle festgesetzt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

### **7.4 Verkehrsflächen**

Der Anschluss des Plangebiets an das Verkehrsnetz ist über die Kömmlitzer Straße im Osten und Güntheritzer Straße im Norden gegeben. Die Zufahrten von der Kömmlitzer Straße, welche noch auf dem öffentlich gewidmeten Flurstück liegen, sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Zusätzlich werden drei Einfahrtbereiche festgesetzt (zwei an der Kömmlitzer Straße und einer an der Güntheritzer Straße). Gleichzeitig wird festgesetzt, dass eine Zufahrt zum GE nur über diese Einfahrtbereiche zulässig ist. Dies dient der eindeutigen Regelung der Zufahrt zum Baugrundstück.

### **7.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Auf dem Flurstück 7/30 befindet sich eine Netzstation der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH. Diese wird durch die Planung nicht berührt, weshalb sie als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Dies entspricht auch der Festsetzung im Bebauungsplan „Schladitzer Flur“.

Für das Flurstück 7/30 ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Verbundnetz Gas Aktiengesellschaft Leipzig (Korrosionsschutzanlagenrecht und Bauverbot) eingetragen. (Mitnetz Strom mbH, Liegenschaftsmanagement, SN 25.03.2021, Az.: VS-0-W-G /V 86021)

## **7.6 Grünflächen**

Die bestehenden Grünflächen an der Kömmlitzer Straße, welche auf dem öffentlich gewidmeten Flurstück 7/43 liegen, werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

## **7.7 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche**

Entsprechend der Ausführungen im Kapitel 3.3 ist eine Fläche festgesetzt, die zugunsten der Gemeinde Rackwitz mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten ist. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, eine temporäre Anbindung des Gewerbegebiets „Schladitzer Flur“ an die öffentliche Verkehrsfläche (Güntheritzer Straße), für den Fall von Bauarbeiten im Bereich der Gewerbegebietseinfahrt (Kreuzung Kömmlitzer Straße/ Güntheritzer Straße), herzustellen.

Bei der zu belastenden Fläche handelt es sich um einen Teil der Gewerbegebietsfläche im Bereich der Verkehrsanbindung Kömmlitzer Straße an die Güntheritzer Straße. Die festgesetzte Fläche soll dazu dienen, im Fall von Straßenerneuerungs-/ -reparaturarbeiten in dem Bereich, eine Anbindung des Gewerbegebiets „Schladitzer Flur“ an die Güntheritzer Straße zu gewährleisten.

Es handelt sich hierbei um eine Festsetzung der Fläche für ein Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, hier der Gemeinde Rackwitz. Festsetzungen von Flächen für Geh-, Fahr- sowie auch Leitungsrechte haben bodenrechtlichen Charakter; sie gelten zeitlich unbeschränkt. Zeitliche oder betriebliche Bindungen können im Rahmen des Bebauungsplans nicht getroffen werden. Eine zeitliche Einschränkung oder Befristung zur Berücksichtigung privater Belange des Grundstückseigentümers ist vertraglich, z.B. in einem städtebaulichen Vertrag, zu vereinbaren und ggf. entsprechend im Grundbuch einzutragen (z.B. die Nutzung des privaten Bereichs als temporäre Baustraße für die Allgemeinheit). Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten begründen lediglich eine Duldungspflicht. Sobald also das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit tatsächlich ausgeübt werden soll, wird die Gemeinde auch die erforderlichen Finanzmittel für die Herstellung eines entsprechenden Weges/Baustraße in ihre Finanzplanung einstellen und die Verkehrs- und Unterhaltungspflicht für den Nutzungszeitraum übernehmen.

## **7.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

Da innerhalb der Gewerbegebietsfläche Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), zugelassen sind und es sich hierbei um, in Bezug auf Lärm, schutzwürdige Nutzungen handelt, werden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, passive Schutzmaßnahmen textlich festgesetzt.

Außerdem ist festgesetzt, dass schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets durch den Betrieb und die Nutzung des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt werden.

Für vertiefende Ausführungen dazu wird auf das Kapitel 11 – Immissionsschutz verwiesen.

## **8 Erschließung**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der Kömmlitzer und der Güntheritzer Straße über die festgesetzten Einfahrtbereiche. Über die Bundesstraße B 184 besteht ein direkter Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz und die Autobahn A 14 ist in wenigen Minuten in südlicher Richtung zu erreichen. Somit verfügt der Standort über eine sehr gute Verkehrsanbindung für eine gewerbliche Nutzung.

Der nahverkehrsseitige Anschluss erfolgt über die Bushaltestelle „Neuschladitz“ in der Güntheritzer Straße direkt nördlich des Plangebiets. Hier verkehren die Linien 192 (Delitzsch-Rackwitz-Leipzig, Klinikum St. Georg) und 211 (Delitzsch-Krostitz-Rackwitz). Im Tagesverkehr kann mindestens eine stündliche Taktung gewährleistet werden. Der Bahnhof Rackwitz befindet sich ca. 1,7 km vom Plangebiet entfernt. Hier besteht Anschluss an die S 2 in Richtung Leipzig sowie Bitterfeld, Dessau und Wittenberg.

### **8.2 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den DERAWA Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung. Das Plangebiet ist bereits über einen Trinkwasseranschluss von der Güntheritzer Straße an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist somit gesichert. Darüber hinaus verläuft auch in der Kömmlitzer Straße eine Trinkwasserleitung, an der prinzipiell ein Anschluss möglich wäre.

### **8.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgaben der Gemeinde Rackwitz. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen. In einem Umkreis von 300 m um das Plangebiet befinden sich mehrere Hydranten in der Kömmlitzer und Güntheritzer Straße. An den Hydranten kann nach Auskunft des DERAWA im Bedarfsfall eine Gesamtmenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz mit einem Mindestvordruck von 1,5 bar entnommen werden. Die Löschwasserversorgung ist demnach als gesichert anzusehen.

### **8.4 Abwasserentsorgung**

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AZV) „Oberer Lober“. In der Kömmlitzer Straße verläuft eine Schmutzwasserleitung DN 250 GGG, über welche bereits die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt. An der bereits bestehenden Erschließung ändert sich vsl. nichts.

### **8.5 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser im Gewerbegebiet wird über eine Regenwasserleitung DN 800 GGG in der Kömmlitzer Straße abgeleitet. Es bestehen bereits Anschlüsse vom Plangebiet an diese Leitung. An dieser Entsorgungsvariante wird vsl. nichts geändert, sodass die Erschließung gesichert ist.



## 8.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Das Plangebiet ist bereits an das Stromnetz über eine Leitung von der Güntheritzer Straße im nordöstlichen Teil des Grundstücks angeschlossen. Hier befindet sich auf dem Grundstück auch eine kleine Trafostation. Künftig soll diese Erschließung beibehalten werden. Die Stromversorgung ist somit gesichert.

## 8.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt aus dem Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas). Das Plangebiet verfügt bereits über einen Anschluss an die Mitteldruckleitung in der Güntheritzer Straße. Diese Erschließungsvariante wird vsl. beibehalten, sodass die Erschließung gesichert ist.

## 8.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin. Die Erschließung ist somit gesichert. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Hauptlinien führen entlang der Kömmlitzer und der Güntheritzer Straße und sind auf dem Plandokument zu Informationszwecken dargestellt. (Deutsche Telekom Technik GmbH, SN 28.04.2021)

### Anmerkungen:

Die Lage der jeweiligen Ver- und Entsorgungsleitungen ist zu Informationszwecken auf dem Plandokument dargestellt. Die Darstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Legerichtigkeit.

## 8.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung in Rackwitz erfolgt durch die Kreiswerke Delitzsch GmbH. Die Entsorgung erfolgt mit Spezialfahrzeugen (Absammelfahrzeuge) auf öffentlichen Straßen und Wegen. Diese Voraussetzungen sind durch die verkehrstechnische Erschließung über die Kömmlitzer und Güntheritzer Straße erfüllt.

## 9 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> *)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>34.464</b>	<b>94,8</b>
überbaute Grundstücksfläche	27.977	81,2
nicht überbaute Grundstücksfläche	6.487	18,8
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	<b>25</b>	<b>0,1</b>

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)*</b>	<b>Anteil am Gesamtgebiet (%)</b>
<b>öffentliche Straßenverkehrsflächen</b>	<b>272</b>	<b>0,7</b>
<b>öffentliche Grünflächen</b>	<b>1.583</b>	<b>4,4</b>
<b>Summe</b>	<b>36.344</b>	<b>100,0</b>

\*) Die Flächengrößen wurden graphisch ermittelt.

## **10 Naturschutz und Landschaftspflege**

Gemäß § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. In § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, hier Teil 2.

Die darin enthaltenen Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, werden, so sie der Ermächtigung gem. § 9 BauGB entsprechen, im B-Plan festgesetzt. Auf Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets wird hingewiesen.

Festgesetzt ist:

*Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB*

Im Bebauungsplan sind an der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im Nordosten des Plangebiets Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die innerhalb dieser Flächen bestehenden Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode durch die gleiche Pflanzenart mit folgenden Qualitäten zu ersetzen: für Sträucher H 60 – 80 cm, für Heister 80 – 100 cm für Bäume StU 12-14 cm.

### *Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets*

Für den Kompensationsbedarf durch Versiegelung wurden vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen geprüft, welche jedoch von der Gemeinde und vom Auftraggeber derzeit nicht zur Verfügung gestellt werden können. Es besteht die Möglichkeit den Eingriff durch ein anderes Ökoko-Konto zu kompensieren. Die Eilenburger Wohnungsbau- u. Verwaltungsgesellschaft mbH (EWV) stellt dafür die Ökokontofläche Eilenburg – Ehemalige Wohnblöcke Beethovenstraße (Naturschutzfläche „Streuobstwiese Gemarkung Eilenburg, Flur 42, Flurstück 60/52) zur Verfügung. 19.040 Punkte sind für das Vorhaben reserviert (E-Mail EWV, 27.04.2020). Der Vorhabenträger wird dazu vertraglich mit der EWV gebunden. Die Sicherung der Kompensationsmaßnahme erfolgt mittels städtebaulichem Vertrag bis zum Satzungsbeschluss. Auf die vertragliche Vereinbarung wird auf dem Plandokument hingewiesen.

## 11 Immissionsschutz

### Passiver Schallschutz

Da innerhalb der Gewerbegebietsfläche Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), zugelassen sind und es sich hierbei um, in Bezug auf Lärm, schutzwürdige Nutzungen handelt, werden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, passive Schutzmaßnahmen textliche festgesetzt. Danach ist das gesamte bewertete Schalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1 :2018-01, Abschnitt 7 für den Lärmpegelbereich IV entsprechen. Dem Bezug auf den Lärmpegelbereich IV liegt eine Übersichtskarte der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1:2016-07, Stand 12.02.2020 des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zugrunde. Diese wurde im Zuge der Neufestsetzung des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Flughafens Leipzig-Halle erstellt und dient Bauherrn bei der Planung ihrer Vorhaben in Bezug auf den Fluglärmschutz als Grundlage.

### Schallschutz mittels Kontingentierung

Für den Bebauungsplan wurde bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfs 10/2020 eine Schallimmissionsprognose (2020) vom Büro Eco Akustik erstellt. Diese wurde aufgrund der Hinweise zur Planung im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durch die zuständigen Behörden (SG Immissionsschutz des Landratsamtes Nordsachsen und Landesdirektion Sachsen) überarbeitet. Aufgrund einer geänderten Betrachtung der Vorbelastung durch das Landratsamt Nordsachsen, SG Immissionsschutz, wurde die schallschutztechnische Untersuchung überarbeitet. Dem vorliegenden B-Planentwurf liegt nunmehr eine, mit dem SG Immissionsschutz, abgestimmte Fassung der schalltechnischen Untersuchung des Büros Eco Akustik mit Stand vom November 2021 vor. Diese ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Maßgebliche Immissionsorte (IO) sind vier Wohngebäude im sich nördlich an das Plangebiet anschließenden Wohngebiet (Südring 3a, 3r, 7 und 9), ein Bürogebäude in der Kömmlitzer Straße 5 östlich des Plangebiets und die südliche Bebauungsgrenze der Planfläche C2 des B-Plans „Wohngebiet Neu-Schladitz“ (3. rechtskräftige Änderung und 4. im Verfahren befindliche Änderung), nördlich des Plangebiets.

Für das Plangebiet wird eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Ziel ist es, dass an den IO die zulässige Gesamtmission von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) für die Wohngebäude sowie tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) für das Bürogebäude nicht überschritten wird. Daher ergibt sich unter Berücksichtigung der Vorbelastung für das Gewerbegebiet ein Emissionskontingent gemäß Tab. 3.

Tab. 3: Emissionskontingent  $LEK$  für die Tages- und Nachtzeit

Teilfläche	Fläche in $m^2$	Emissionskontingente in dB(A)	
		tags	nachts
GE	34.464	60	46

Die Planwerte werden an den Immissionsorten durch die ermittelten Emissionskontingente nicht ausgeschöpft. Um das Gebiet besser zu nutzen, können gemäß DIN 45691 für einzelne Richtungssektoren die Emissionskontingente durch Festsetzung von Zusatzkontingenten erhöht werden. Im Bebauungsplan sind dann der Bezugspunkt und die von diesem ausgehenden Strahlen darzustellen, die die Sektoren begrenzen. Für die Richtungssektoren A, B, C, D und E dürfen die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente erhöht werden.

Tab. 4: Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  für die Richtungssektoren A, B, C, D und E, Tages- und Nachtzeit

Richtungssektor	Zusatzkontingent in dB	
	tags	nachts
A	4	2
B	2	1
C	3	0
D	0	1
E	9	10

Die Emissionskontingente sowie die Zusatzkontingente werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine sinnvolle gewerbliche Nutzung ist gemäß den festgesetzten Zulässigkeiten möglich. Die mit der Planung verfolgte Nutzung ist mit den festgesetzten Emissionskontingenten sichergestellt. Eine Ansiedlung von stärker emittierenden Gewerbebetrieben entspricht an dieser Stelle nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde Rackwitz.

Auf eine Teilung der Gewerbefläche in mehrere Teilflächen wird aufgrund der Größe des Plangebiets und der geplanten Nutzung sowie der Tatsache, dass die Fläche durch einen Vorhabenträger entwickelt wird, gutachterlich verzichtet. Die Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt nach der städtebaulichen Zielstellung der Gemeinde Rackwitz im vorliegenden Fall für mehrere Gewerbegebiete auf dem Gebiet der Gemeinde Rackwitz im Verhältnis zueinander. Die Gemeinde Rackwitz verfügt über ein Gewerbegebiet mit Flächen, die aufgrund der Lage an stark befahrenen Infrastrukturachsen und dem Fehlen schutzbedürftiger Nutzungen in der näheren Umgebung ohne Immissionsbeschränkung nutzbar ist. Auf diesen Flächen ist eine Ansiedlung von stärker emittierenden Gewerbebetrieben möglich und gewollt.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses stehen dafür Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges Leichtmetallwerk Rackwitz“ 2. Änderung ohne Emissionsbeschränkung zur Verfügung.

**Hinweis:**

Die DIN 45691: 2006-12 und DIN 4109-1:2018-01 sind in der Gemeindeverwaltung Rackwitz, Hauptstraße 11, 04519 Rackwitz während der Dienstzeiten im Fachbereich Bauen, Umwelt, Tourismus, Wirtschaftsförderung einsehbar. Dieser Hinweis ist auch auf dem Plandokument ersichtlich.

## 12 Hinweise

### Trinkwasserversorgung

Bei Neuverlegung von Leitungen sind zu vorhandenen Trinkwasserleitungen Mindestabstände von 0,6 m bei Parallelführung, 0,3 m bei Querung (rechtwinklig) und 1,0 m bei der Errichtung von Kabelschächten einzuhalten. Auf den Mindestabstand von 0,6 m ist besonders im Bereich von Absperrarmaturen zu achten. Bei Querung von Trinkwasserleitungen > DN 200 ist Handschachtung erforderlich.

Armaturen, Straßenkappen, Schachtdeckel und sonstige zur Versorgungsanlage gehörende Einrichtungen müssen während der Bauzeit zugänglich bleiben. Hinweisschilder oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung des Versorgungsunternehmens nicht verdeckt, nicht versetzt oder entfernt werden. Beschädigungen sind dem Versorgungsunternehmen unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind einzustellen und die Gefahrenquelle ist zu sichern. Bei unvorhergesehenen Situationen (z.B. Auffinden nicht angegebener Leitungen) ist mit der DERAWA Verbindung aufzunehmen.

Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o.ä.) festzustellen.

#### Baugrunduntersuchungen

Auf Grund der vorhanden geologischen Verhältnisse am Standort des Plangebiets wird von Seiten des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (SN 01.04.2021, Az.: 21-2511/171/11) angeraten, für Neubauten sowie Umbauten/Umnutzungen und Erweiterungen von Gebäuden projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, Grundwasserflurabstand) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

#### Altbergbau

Da geplante Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegen, ist das Vorhandensein nicht-risikundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb seitens des Sächsischen Oberbergamtes Freiberg empfohlen, die Baugruben von dem zuständigen Bauverantwortlichen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. (SN 11.03.2021, Az.: 31-4146/4665/73-2021/8314)

### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Betriebstankstelle am Standort ist der unteren Wasserbehörde bekannt. Die Tankstelle wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Jahr 2012/2013 angezeigt. Weiterhin wurde die Tankstelle durch einen Sachverständigen geprüft. Weitere Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, welche der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 unterliegt, sind nicht bekannt.

Hinweis zur Anzeigepflicht:

Zukünftig geplante AwSV-Anlagen sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 40 AwSV anzuzeigen.

### Allgemeine Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

1. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen grundsätzlich folgende Vorschriften beachtet werden: Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. 1 S. 905) beachtet werden. Technische Regel wassergefährdende Stoffe (TRwS) 779 „Allgemeine technische Regelungen“

2. In allen Arbeitsbereichen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Bodenflächen flüssigkeitsdicht und beständig gegenüber den verwendeten Stoffen hergestellt werden. Einschlägige technische Regel ist die technische Regel wassergefährdende Stoffe (TRwS) 786 „Ausführung von Dichtflächen“

3. Alle wassergefährdenden Stoffe usw. sind so zu lagern, dass austretende Flüssigkeiten zurückgehalten werden (z. B. Lagerung auf Auffangwannen, in doppelwandigen Behältern oder in Räumen, die als Rückhalteeinrichtung konzipiert sind). Bindemittel sind vorzuhalten. Bei der Lagerung in Behältern muss berücksichtigt werden, dass auch beim Entleeren u. U. Flüssigkeiten austreten können. Diese Mengen müssen ebenfalls zurückgehalten werden. D. h. der Aufstellungsbereich um die Behälter muss hierfür ebenfalls flüssigkeitsdicht und beständig ausgebildet werden (bzw. die Behälter sind dort aufzustellen, wo die Flächen sowieso aufgrund der Nutzung abgedichtet werden).

4. Alle Bauteile, die wassergefährdende Stoffe enthalten oder die mit solchen Stoffen verschmutzt sind, müssen ebenfalls so gelagert werden, dass austretende Flüssigkeiten zurückgehalten werden (z.B. Batterien, Motoren, Getriebe, Schrotte, usw.). Werden solche Teile im Freien gelagert, müssen diese Teile so gelagert werden, dass sie vor Niederschlag geschützt sind. Dies betrifft auch das Abstellen von Fahrzeugen, die so beschädigt sind, dass wassergefährdende Stoffe austreten können.

5. Jede Anlage ist anhand der maßgeblichen Wassergefährdungskategorie und dem Anlagenvolumen einer Gefährdungsstufe zuzuordnen (§ 39 Abs. 1 AwSV). Anhand der Gefährdungsstufe ist zu ermitteln, ob die Anlagen durch einen Sachverständigen zu prüfen sind (Anlage 5 AwSV) und ob die Anlage bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen ist (§ 40 AwSV) und ob die Anlage der Fachbetriebspflicht unterliegt (§ 45 AwSV). Für alle am Betriebsstandort vorhandenen Anlagen ist jeweils

eine Anlagendokumentation gemäß § 43 AwSV zu führen (SN LRA Nordsachsen, 14.04.2021, Az.: 2021-06034)

## 13 Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BauGB (2021):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

**BauNVO (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.

**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.

**BNatSchG (2021):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) 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.

**SächsABG (2019):** Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

**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

**SächsBO (2021):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

**SächsDSchG (2021):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist

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

**BImSchG (2021):** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

## Planungen

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

**Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021):** vom 16. Dezember 2021.

## Literatur

**Ingenieurbüro Messmer (1993):** Gemeinde Rackwitz. Bebauungsplan „Schladitzer Flur“. 6. vereinfachte Änderung, zeichnerischer Teil (Teil A) im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Teil B) (04.08.1993).

**Ingenieurbüro Dipl.-Ing. W. Pakowski (1993):** Vorhaben- und Erschließungsplan Teilfläche aus Flurstück 8/2 der Flur 4 Gemarkung Schladitz, Gemeinde Rackwitz, Kreis Delitzsch (Aktenzeichen 51-2511.4, Registrier-Nr. 03/11/93) (Teil A, Stand Juni 1993).

**Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2020):** Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

**Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2020),** Flughafen Leipzig – Halle, Bauherren Info Fluglärm (12.02.2020)

## Internetseiten

**BfN – Bundesamt für Naturschutz (2018):** Schutzgebiete in Deutschland (interaktiver Kartendienst Schutzgebiete, Stand 03.09.2018). Abrufbar unter: <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>, letzter Abruf am 05.06.2019.

**LfULG (2017):** 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 Abruf am 30.09.2020.

**RAPIS (2021):** 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 30.09.2021.



## **ANLAGE 1**

Schalltechnische Untersuchung,  
ECO Akustik GmbH,  
vom November 2021