

planaufstellende  
Kommune:

**Gemeinde Zschepplin**  
**Bahnhofstraße 1**  
**04838 Zschepplin OT Naundorf**



Projekt:

**Bebauungsplan**  
**„Gewerbegebiet Zschepplin Nord“**

**Begründung zum Vorentwurf**  
**Teil 1: Begründung**

Erstellt:

**August 2022**

Auftragnehmer:

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

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M.Sc. N Schürmann

Projekt-Nr.

21-060

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>Verfahren .....</b>	<b>5</b>
2.1	Plangrundlage .....	5
2.2	Planungsverfahren .....	5
2.3	Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren .....	6
<b>3</b>	<b>Lage, Abgrenzung .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme.....</b>	<b>7</b>
4.1	Beschreibung des Plangebietes.....	7
4.2	Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht .....	7
4.3	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	8
4.4	Altlasten .....	8
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>8</b>
5.1	Landesplanung.....	8
5.2	Regionalplanung .....	9
5.3	Flächennutzungsplan .....	10
<b>6</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>11</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	12
6.4	Grünordnerische Festsetzungen .....	12
<b>7</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>13</b>
7.1	Verkehrerschließung .....	13
7.2	Trinkwasserversorgung.....	13
7.3	Löschwasserversorgung .....	13
7.4	Schmutzwasserentsorgung.....	14
7.5	Niederschlagswasser .....	14
7.6	Stromversorgung.....	14
7.7	Gasversorgung.....	14
7.8	Telekommunikation .....	15
7.9	Abfallentsorgung .....	15
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege.....</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>17</b>
<b>Quellenverzeichnis.....</b>		<b>18</b>

## **Tabellenverzeichnis**

## **Seite**

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans.....	5
Tab. 2:	Emissionskontingente für die Tages- und Nachtzeit .....	16
Tab. 3:	Zusatzkontingente für die Richtungssektoren A und B, Tages- und Nachtzeit .	16
Tab. 4:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet .....	16

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage des Plangebiets in der Gemeinde Zschepplin (© RAPIS, DTK 2021, nicht maßstäblich) .....	7
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Verwaltungsverbandes Eilenburg-West (03/2018) .....	10

## 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Zschepplin hat in seiner Sitzung am 27.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zschepplin Nord“ im OT Zschepplin beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage Zschepplin. Die Fläche wurde früher bereits als Gewerbestandort genutzt, wurde jedoch von einigen Jahren aufgrund mangelnder Nachfrage zurückgebaut.

Aktuell wird die Fläche als Weidefläche zur Tierhaltung genutzt. Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich ein befestigter Weg aus Betonplatten, der das Plangebiet von einem Pferdehof trennt. Im Osten grenzt das Gebiet an die *Mittelstraße* an sowie an Wohnbebauung des Ortsrands von Zschepplin, im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein großflächiges Gewerbegebiet der Gemeinde Zschepplin.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem in der Gemeinde Zschepplin tatsächlich vorhandenen Bedarf an zusätzlichem Gewerbeflächen. Innerhalb der Gemeinde befinden sich keine weiteren Potentialflächen, die für die ortsansässigen Gewerbebetriebe als Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund ist für die Erschließung neuer Gewerbebauflächen eine Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen notwendig. Das Plangebiet bietet dafür gute Voraussetzungen, da es direkt an den im Zusammenhang bebauten Siedlungskörper anschließt. Somit wird die Flächenneuanspruchnahme bisher noch unerschlossener Flächen auf ein notwendiges Maß beschränkt. Durch den direkten Anschluss des Plangebiets an den im Zusammenhang bebauten Siedlungskörper ist eine Erschließung mit vergleichsweise geringem Aufwand möglich. Es besteht die Möglichkeit, durch eine Konzentration der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Zschepplin in direktem Anschluss an den Ortsrand und an das bestehende Gewerbegebiet eine weitere Zersiedelung zu verhindern und den Gewerbestandort Zschepplin zu stärken.

Ziel des Bebauungsplanes ist somit die planungsrechtliche Vorbereitung der Nutzung des vorhandenen Baulands für gewerbliche Zwecke, Vermeidung der Flächenneuanspruchnahme und möglicher Nutzungskonflikte in anderen Teilen der Gemeinde und Schaffung der Möglichkeit zur maßvollen Erweiterung der vorhandenen Strukturen. Zugleich dient dieser Bebauungsplan der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen. Durch den Bebauungsplan sollen daher geeignete Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Planungsrechtliche Vorbereitung des Geltungsbereichs zur Errichtung von Gewerbebetrieben
- Sicherung der Erschließung über die angrenzende *Mittelstraße* und einen vorhandenen Weg
- Grünordnerische Gestaltung und Eingrünung des Standorts zur umgebenden Landschaft
- Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Vermeidung der Flächenneuanspruchnahme in anderen Teilen der Gemeinde

Durch die Nähe zum Oberzentrum Leipzig findet im Gemeindegebiet derzeit eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung statt. Vom Vorhabengebiet wird eine gute Erreichbarkeit zu den im Norden von Leipzig angesiedelten Unternehmen (z.B. Porsche, BMW, DHL) und außerdem zu touristischen Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung, wie dem Fluss Mulde ermöglicht.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Demnach ist dem Bebauungsplan 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 Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

## 2 Verfahren

### 2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Zschepplin, Gemarkung Zschepplin Flur 2 (Stand: Mai 2021, bereitgestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen).

### 2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Jesewitz und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	27.07.2021 und 16.09.2021
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB	
3. Einholung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB § 2 Abs. 2 BauGB	
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
9. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde	§ 10 Abs. 2 BauGB	
11. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und 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

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Zschepplin im Landkreis Nordsachsen. Der Geltungsbereich befindet sich im nordwestlichen Teil des Ortsteils Zschepplin. Die Fläche befindet sich östlich der *Mittelstraße* und wird südlich und westlich landwirtschaftlich und nördlich von einer Gewerbefläche genutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 42 und 43 der Gemarkung Zschepplin Flur 2. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 1,05 ha.

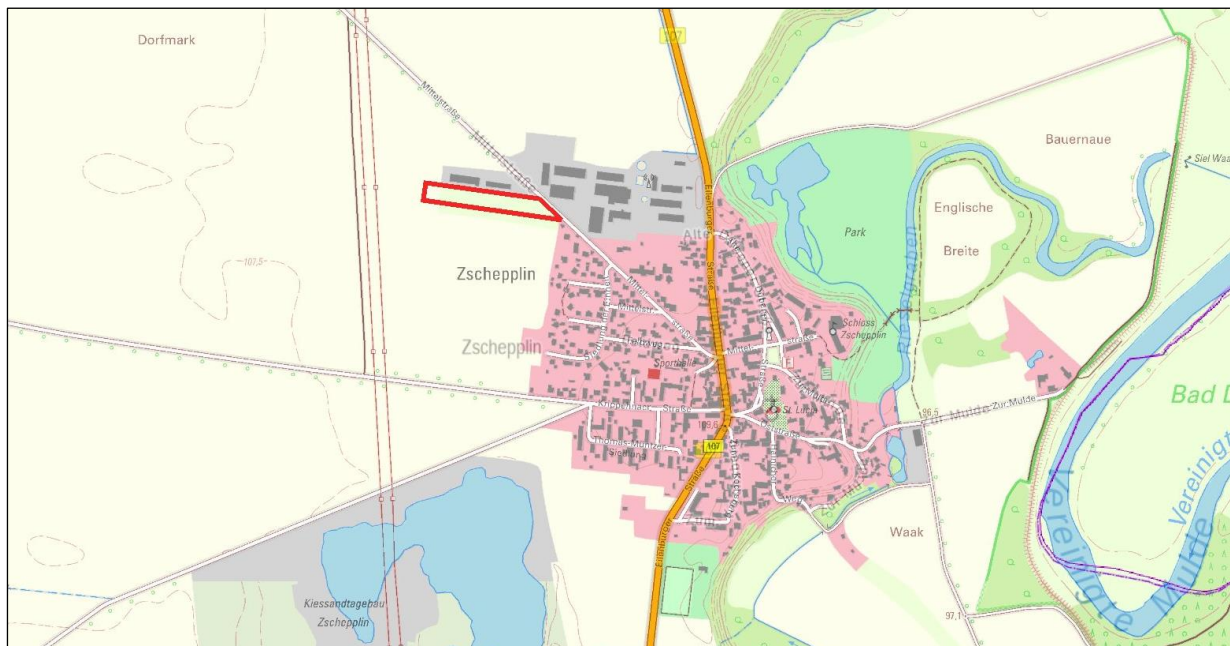


Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Zschepplin (© RAPIS, DTK 2021, nicht maßstäblich)

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken begrenzt:

- im Norden: Flurstücke 29/3, 29/1, Gemarkung Zschepplin Flur 2 (Gewerbe, Verkehrsfläche)
- im Osten: Flurstück 27, Gemarkung Zschepplin Flur 2 (Verkehrsfläche)
- im Süden: Flurstücke 39, 44, 45/2 Gemarkung Zschepplin Flur 2 (landwirtschaftliche Nutzung, Wohnen)
- im Westen: Flurstücke 40, 41 Gemarkung Zschepplin Flur 2 (landwirtschaftliche Nutzung)

## 4 Bestandsaufnahme

### 4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Weidefläche zur Tierhaltung des angrenzenden Pferdehofs genutzt und ist als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Der Standort ist von zwei Seiten von Bebauung umgeben. Es gibt derzeit die Möglichkeit das Plangebiet über einen befestigten Stichweg von der *Mittelstraße* vom Norden aus zu erreichen.

Es gibt keine versiegelten Flächen im Vorhabengebiet. Eine Vorbelastung stellt das nördlich bis nordwestlich angrenzende Gewerbegebiet sowie die umgebenen Intensiväcker und der angrenzende Straßenverkehr dar.

### 4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht 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 keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Östlich der Ortslage Zschepplin befindet sich das Landschaftsschutzgebiet *Mittlere Mulde*.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

### **4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Flächen oder Objekte des Denkmalschutzes. Das gesamte Gebiet des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West mit den Gemeinden Zschepplin und Jesewitz liegt im ur- und frühgeschichtlichen Altsiedelland, einem Gebiet mit hoher archäologischer Relevanz (FNP VV EILENBURG-WEST, 2017).

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.

### **4.4 Altlasten**

Um Belastungen auf dem Plangebiet auszuschließen, wurde eine chemische Untersuchung (Anlage 1) von der Firma Geotechnik Peter Neundorf, datiert vom 23.02.2022 beauftragt. Darin sind keine Überschreitungen der Prüf- und Maßnahmewerte gemäß Vorschriften der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) festzustellen.

Altlasten konnten im Rahmen der Untersuchungen nicht festgestellt werden. Damit liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebiets vor.

## **5 Übergeordnete Planungen**

### **5.1 Landesplanung**

Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP 2013) wird die Gemeinde Zschepplin dem ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion 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.

In Grundsatz G 1.2.3 sollen zur Entwicklung des ländlichen Raumes insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern.

Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestandorte sollen gemäß Grundsatz 2.3.1.1 geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.



Im Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur, sowie auf ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG trägt die Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriestandorte zur Stärkung regionaler wirtschaftlicher Potenziale bei.

Die vorliegende Planung schafft ausbaubare Gewerbebestände in verkehrsgünstiger Lage mit guter Erreichbarkeit des Ballungsraums Leipzig-Halle und der umliegenden Industrie- und Gewerbebetriebe, um den aktuell gestiegenen Bedarf zu befriedigen.

Die vorliegende Planung trägt den Grundsätzen und Zielen des LEP Rechnung. Ein bereits anthropogen vorbelasteter ehemals landwirtschaftlich genutzter Standort wird nachgenutzt. Die geplante gewerbliche Nutzung stärkt den ländlichen Raum und trägt zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

## **5.2 Regionalplanung**

Der rechtskräftige REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021 stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-West Sachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur, dar. Sein Hauptanliegen ist, den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung zu setzen, in dem sich die räumlich differenzierten Leistungspotenziale der Region wirtschaftlich entfalten können, auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region hingewirkt wird und die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft gesichert werden können. Der Regionalplan enthält Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Gemäß dem Grundsatz G 1.1.1 soll in der Planungsregion Leipzig-West Sachsen die wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie Forschung und Entwicklung zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Wertschöpfung gestärkt werden. Es sollen gemäß Grundsatz 1.1.3. Standortvoraussetzungen für eine nachhaltige und diversifizierte Wirtschaftsentwicklung, für die Entwicklung des Mittelstands, insbesondere der Klein- und Mittelbetriebe des Gewerbes sowie ein räumlich und sektoral attraktives Arbeitsplatzangebot geschaffen und weiterentwickelt werden.

Im System der Zentralen Orte übernimmt die Gemeinde Zschepplin keine besondere Funktion und wird dem ländlichen Raum zugeordnet.

Der REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021 beschreibt das Plangebiet als LEADER-Gebiet für die Entwicklung des ländlichen Raumes (Delitzscher Land). Im Grundsatz 2.1.1.5 wird festgelegt, dass Regionale Entwicklungskonzepte, LEADER-Entwicklungsstrategien, Kreisentwicklungskonzepte sowie Stadtentwicklungskonzepte darauf ausgerichtet werden sollen, die Umsetzung raumplanerischer Erfordernisse zu verbessern und die Steuerungswirksamkeit räumlicher Planung zu erhöhen. Eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen soll gemäß Ziel 2.2.1.7 bei gleichzeitiger Vermeidung von Nutzungskonflikten ebenfalls unterstützt werden.

Freiraumbeanspruchende oder -beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben sollen gemäß Grundsatz 4.1.1.1 auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten werden, um die weitere Reduzierung oder Zergliederung wertvoller Ökosysteme zu vermeiden. Das Plangebiet liegt am Ortsrand der Gemeinde Zschepplin auf einer bereits anthropogen vorbelasteten Fläche.

Der Grundsatz 4.1.3.1 verlangt die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Auch aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung sind die planerischen Voraussetzungen des Plangebietes, auch in Bezug auf die Flächenverfügbarkeit im Gemeindegebiet als optimal zu bewerten.

Die vorliegende Planung trägt den Grundsätzen und Zielen des REGIONALPLANS LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021 Rechnung. Ein bereits anthropogen vorbelasteter ehemals landwirtschaftlich wird nachgenutzt. Die geplante Nutzung als Gewerbebestandort für regionale Gewerbebetriebe stärkt den ländlichen Raum und trägt zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei. Potenziale für die kommunale und regionale Wirtschaft sowie Potenziale zur Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe und Wertschöpfungsketten werden genutzt.

### 5.3 Flächennutzungsplan

Für den Verwaltungsverband Eilenburg-West liegt der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung (FNP VV EILENBURG-WEST, 2017) vor. Das geplante Gebiet ist im FNP (2017) als Fläche für Landwirtschaft (Ackerbau) dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist daher notwendig.

Mit Beschluss vom 04.08.2021 hat der Verwaltungsverband Eilenburg-West die Fortschreibung des FNP beschlossen. Für das Plangebiet ist eine Darstellung als gewerbliche Baufläche geplant.

Da derzeit damit zu rechnen ist, dass der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht wird, ist aufgrund der Abweichung zum wirksamen Flächennutzungsplan eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Landratsamt Landkreis Nordsachsen erforderlich. Somit ist die vorliegende Änderung in der angestrebten FNP-Änderung zu berücksichtigen.



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Verwaltungsverbandes Eilenburg-West (03/2018)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## **6 Geplante bauliche Nutzung**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet ist in zwei Teilflächen untergliedert, um den Anforderungen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen. Dafür sind für die beiden Teilflächen jeweils Emissionskontingente festgesetzt.

In beiden Teilflächen sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

Unzulässig sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, da sich diese Nutzung durch Lärm und Gerüche als besonders störungsbehaftet darstellt, die Lage des Gebietes in der Nähe von Wohnnutzungen sich für eine solche Nutzung nicht eignet und diese sich am Standort auch in Bezug auf die geplanten Nutzungen gestalterisch nicht einfügen würde. Anlagen für sportliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen, da durch ihre Nutzung eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung verursacht werden kann.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig. Diese Festsetzung verhindert eine zu starke Einschränkung des Gewerbegebiets, durch eine mögliche schutzwürdige Nutzung innerhalb des Gebiets. Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht zulässig, da diese nicht zu den geplanten Nutzungen passen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird damit hinreichend geregelt.

Für das Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO ist zulässig.

Im Bereich des Gewerbegebiets kann bei Ausschöpfung der max. GRZ eine Fläche von 6.400 m<sup>2</sup> überbaut werden.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Für das Gewerbegebiet ist die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) auf 122,0 m über NHN festgesetzt. Bezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN 2016). Damit sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von bis zu 12 Metern zugelassen. Unterer Bezugspunkt ist der eingetragene Höhenpunkt (HP) gemäß Planeinschrieb.

Die Festsetzung orientiert sich an den Höhen der in der Nähe bestehenden baulichen Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs, darüber hinaus ermöglicht diese Festsetzung, dass sich bauliche Anlagen in das Gesamtbild des bestehenden Standorts einfügen.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf durch für die Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten erforderliche Bauteile, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie aus Immissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine und Anlagen um bis zu 5 Meter überschritten werden.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen größer als 50 Meter sind zulässig. Somit können Lager und Produktionsstätten der Gewerbebetriebe so großzügig wie erforderlich gestaltet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Grenzabstände zu den äußeren Grundstücksgrenzen gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO sind einzuhalten. Diese verläuft in einem Abstand von 3,0 m und stellt somit einen Mindestabstand im Sinne dem § 6 Abs. 5 SächsBO dar.

Im Geltungsbereich ist ein Baufeld festgesetzt, welches eine Unterbringung der geplanten Nutzungen ermöglichen. Der Verlauf wird durch die festgesetzten Grünflächen und entlang der Grenzen des Geltungsbereichs durch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen bestimmt.

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 Festsetzungen entsprechen der im Umfeld typischen Bebauung der Gewerbebestandorte und stören das Ortsbild an dieser Stelle nicht.

### **6.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Gemäß Planeinschrieb sind entlang der westlichen, südlichen sowie östlichen Geltungsbereichsgrenze private Grünflächen mit der Zweckbestimmung als extensives Grünland festgesetzt. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten.

Auf den Flächen sind Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Die Herleitung und Beschreibung der entsprechenden Maßnahme ist Bestandteil des Umweltberichts, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

#### M1 Entwicklung von Feldgehölzen

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche sind Feldgehölze auf einer Fläche von insgesamt 1.695m<sup>2</sup> anzulegen, zu entwickeln und zu pflegen. Die Gehölze sind dabei einen Mindestabstand von ca. 8 m zueinander sowie zu den geplanten Gebäuden zu pflanzen. Der Abstand zum Fahrbahnrand der Mittelstraße und den Ackerflächen sollte bei ca. 5 m liegen.

#### M2 Entwicklung einer Feldhecke

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche sind auf einer Fläche von insgesamt 697 m<sup>2</sup> ausschließlich gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet „VKG 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ mit einem entsprechenden Nachweis zu verwenden.

Die Sträucher sind in Grüppchen von jeweils 3-5 Pflanzen derselben Art zu pflanzen.

Die Sträucher haben eine Qualität von 2xv oB (zweimal verpflanzt, ohne Ballen) 60-100 cm aufzuweisen und sind in einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Der Anschluss erfolgt von einem nördlich angrenzenden Weg (Flurstück 29/3; Gemarkung Zschepplin Flur 2). Entlang der Verkehrsfläche sind zwei Einfahrtsbereiche zur Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der angrenzende Weg verbindet das Plangebiet mit der öffentlichen Verkehrsfläche *Mittelstraße*.

Über den zukünftigen Status (öffentlich/privat) oder ggf. eine Einbeziehung in den Geltungsbereich soll im weiteren Planverfahren entschieden werden. Für die nicht öffentlichen Teile der Erschließung ist bis zum Satzungsbeschluss eine Sicherung über die Eintragung von Baulasten oder entsprechende Grundbucheinträge erforderlich. Andernfalls wäre die Erschließung nicht gesichert.

In nördwestlicher Richtung verläuft die *Mittelstraße* in Richtung des Ortsteils Noitzsch, in südöstlicher in die Ortslage der Gemeinde Zschepplin. Von dort erreicht man die Bundesstraße B 107 die in Richtung Bad Dübener bzw. Eilenburg führt.

Nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs in der Gemeinde Zschepplin ist die Bushaltestelle Zschepplin, B107 innerhalb der Ortslage in Zschepplin, die sich in einer Entfernung von ca. 550 m von dem Plangebiet befindet. An dieser Haltestelle besteht Anschluss an die Buslinien 221 (Eilenburg – Zschepplin – Eilenburg) und 233 (Bad Dübener – Zschepplin – Eilenburg). Die Entfernung zum nächstgelegenen Bahnhof (Eilenburg) beträgt etwa 7 Kilometer.

### **7.2 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Leitungsnetz des Versorgungsverbands Eilenburg-Wurzen (VEW) als zuständiger öffentlicher Wasserversorger.

### **7.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Zschepplin. 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. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden. Dies ist am Standort leider nicht der Fall.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Löschwasserteich im Eigentum der Agrargenossenschaft eG Hohenprießnitz. Nach Aussage des Eigentümers umfasst der Rückhalteraum ein ausreichendes Löschwasservolumen und dieser darf auch für das geplante Gewerbegebiet genutzt werden.

Insofern ist der Standort bereits ausreichend mit Löschwasser versorgt.

Die Aufstellflächen, Bewegungsflächen und Zufahrten für die Feuerwehr sind im Rahmen der Erschließung abzusichern und freizuhalten.

#### **7.4 Schmutzwasserentsorgung**

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AZV) »Mittlere Mulde«. Ein Anschluss des Plangebiets an die zentrale Abwasserentsorgung ist möglich.

#### **7.5 Niederschlagswasser**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann gemäß Baugrunduntersuchung entsprechend der Vorschriften der DWA-A 138 (siehe Anlage 1 - Geotechnischen Bericht vom 23.02.2022) nur bedingt auf den Grundstücken versickert werden.

Grund dafür sind ungünstige hydrogeologische Bedingungen in weiten Bereichen des Plangebiets und bis in größere Tiefe anstehende relativ gering wasserdurchlässigen Böden (Löß / Geschiebelehm).

Für eine gezielte Entsorgung eignen sich Rohr-Rigolen oder vorkonfektionierten Sicker-elemente mit einer Tiefe von ca. 2,0 bis 2,5 m unterhalb des Geländes. Bei einer frostfreien Tiefenlage des Verteilerrohres in der Rigole von ca. 80 bis 90 cm werden die Sandlößböden in den meisten Bereichen durchfahren.

Eine Muldenversickerung ist prinzipiell möglich. Die Sandlößböden sind hierzu bis zu den „gewachsenen“ Sandböden auszuheben und durch ein gut versickerungsfähiges Material (Kiessand) auszutauschen. Für die Verkehrsflächenentwässerung ist der Einsatz von Sedimentationsanlagen zur Regenwasserbehandlung in Verbindung mit Rigolen (auch unterhalb der Straßenkörper) erforderlich. Eine Versickerung ohne Behandlung bzw. nur über eine Bodenpassage würde eine Sondergenehmigung der zuständigen unteren Wasserbehörde erfordern.

Alternativ kann die Versickerung über Sickerschächte erfolgen. Diese bieten jedoch aufgrund der relativ kleinen zulässigen Einbindetiefe für größere Dachflächen zu geringe Speichervolumina. Hier sind je nach Größe der Dachfläche mehrere Sickerschächte erforderlich.

Im Plangebiet sind unter Berücksichtigung der aufgezeigten Möglichkeiten ausreichend Flächen für eine Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers vorhanden.

Die auf das konkrete Bauvorhaben gerichteten Lösungen zur Bewirtschaftung sind im weiteren Verfahren zu planen und nachzuweisen.

#### **7.6 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom).

#### **7.7 Gasversorgung**

Die Gasversorgung des Gewerbegebietes erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes.

## 7.8 Telekommunikation

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

## 7.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und erfolgt durch den Abfall- und Servicegesellschaft des Landkreises Nordsachsen mbH (ASG mbH).

Gemäß § 5 der Abfallwirtschaftssatzung Delitzsch (AWS DZ) sind Eigentümer von Grundstücken im Landkreis Nordsachsen, auf denen Abfälle aus privaten Haushalten und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen.

Für den Betrieb des Gewerbe- und Industriegebietes ist ein Anschluss an das System der Abfallentsorgung erforderlich. Die Abfallentsorgung während der Bauphasen ist durch den Betreiber in Eigenverantwortung sicherzustellen.

## 8 Immissionsschutz

Um die lärmtechnischen Auswirkungen der umgebenden Nutzungen auf das Plangebiet sowie mögliche Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Umgebung zu beurteilen, wurde eine gutachterliche schalltechnische Untersuchung (Eco Akustik GmbH vom 22.02.2022, siehe Anlage 2) erstellt, bei der die zukünftig zu erwartenden Immissionsbelastungen für die benachbarten Nutzungen prognostiziert und nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt wurden. Aus den Ergebnissen der Beurteilung leiten sich Maßnahmen zum Schallschutz ab.

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Dafür ist eine Geräuschkontingentierung entsprechend DIN 45691 für Teilflächen des Gewerbegebiets vorgenommen worden um auftretende schalltechnische Konflikte im Rahmen der gutachterlichen Begleitung und den daraus abzuleitenden Festsetzungen für die vorliegende Planung innerhalb des Planverfahrens abschließend zu bewältigen.

### Schallimmissionen

Als Immissionsorte (IO) wurden Wohngebäude an der Siedlung der Einheit Nr. 4, 9, 11, 20 und 30 (jeweils zum geplanten Gewerbegebiet ausgerichtet) ausgewählt. Die Geräuschsituation an den Immissionsorten wird durch den Straßenverkehr auf der *Mittelstraße* dominiert. Relevante Geräuschimmissionen werden auch durch gewerbliche Emittenten außerhalb des Plangebiets wie der Agrargenossenschaft eG Hohenprießnitz bestimmt.

Für das Plangebiet wird eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Ziel ist es, dass an den Immissionsorten die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung werden für die Teilgebiete GE1 und GE2 jeweils Emissionskontingente gemäß Tab. 2 festgesetzt.

Tab. 2: Emissionskontingente für die Tages- und Nachtzeit

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Emissionskontingente in dB(A)	
		tags	nachts
GE1	4.395	59	48
GE2	3.700	65	54

Die ermittelten Emissionskontingente werden durch die IO 1, IO 2 und IO 3 bestimmt, während an den IO 4 und IO 5 die Planwerte nicht ausgeschöpft werden. Um das Gebiet besser zu nutzen, können gemäß DIN 45691 für einzelne Richtungssektoren die Emissionskontingente durch Festsetzung von Zusatzkontingenten gemäß Tab. 3 erhöht werden. Für die Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente.

Tab. 3: Zusatzkontingente für die Richtungssektoren A und B, Tages- und Nachtzeit

Richtungssektor	Zusatzkontingent in dB	
	tags	nachts
A	0	0
B	8	5
C	10	6
D	13	9
E	14	10

## 9 Flächenbilanz

Tab. 4: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>8.095</b>	<b>77,2</b>
gesamte überbaubare Grundstücksfläche	6.476	61,8
gesamte nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.619	15,4
<b>private Grünflächen</b>	<b>2.392</b>	<b>22,8</b>
<b>Summe</b>	<b>10.487</b>	<b>100</b>

## 10 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan 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.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

## **11 Hinweise**

Die Hinweise zum Bebauungsplan werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 12.08.2022

## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

**BAUGB (2022):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

**BAUNVO (2021):** 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 Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**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

**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

**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

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

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

**VwVSächsBO (2021):** 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 10. Dezember 2021 (SächsABl. SDr. S. S 246)

### Planungen

**FNP VV EILENBURG-WEST (2017):** Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West, genehmigt mit Datum vom 26.03.2018.

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

**REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2021):** beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische

Staatsministerium des Innern am 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlIG am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.

### Literatur

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

### Internetseiten

**LfULG (2021):** Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html>, letzter Aufruf am 25.05.2021.

**RAPIS (2022):** digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.ipm-gis.de/client/>, letzter Aufruf am 11.05.2022.

## **Anlage 1**

Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung nach DIN 4020)  
(Büro für Geotechnik Peter Neundorf GmbH Stand: 23.02.2022)

## **Anlage 2**

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans  
„Gewerbegebiet Zschepplin Nord“ im OT Zschepplin  
(Eco Akustik GmbH Stand: 22.02.2022)