

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Bennewitz
Bahnhofstraße 24

04828 Bennewitz



Projekt:

**1. Änderung des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Bennewitz**

Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung

Erstellt:

Oktober 2022

Auftragnehmer:

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

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M. Sc. N. Schürmann

Projekt-Nr.

21-108

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Anlass und Inhalt der Planänderung	3
	1.1 Planungsanlass.....	3
	1.2 allgemeine Beschreibung des Vorhabens.....	3
2	Verfahren	4
3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	6
4	Übergeordnete Planungen	6
	4.1 Landesplanung.....	6
	4.2 Regionalplanung	7
	4.3 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	9
	4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	9
5	Erschließung	10
	5.1 Verkehrserschließung	10
	5.2 Ver- und Entsorgung	10
6	Immissionsschutz.....	11
7	geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	11
8	Naturschutz und Landschaftspflege.....	12
9	Form der Genehmigungsunterlage	12
10	Hinweise	13
	Quellenverzeichnis.....	14

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans:	5
---------	--	---

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereichs (aus RAPIS, 2022)	4
Abb. 2:	Lage des Geltungsbereichs (aus RAPIS, 2022)	6
Abb. 3:	geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	12

1 Anlass und Inhalt der Planänderung

1.1 Planungsanlass

Für die Gemeinde Bennewitz liegt der am 22.08.2011 genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) vor. Dieser trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.09.2011 in Kraft.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bennewitz hat in ihrer Sitzung am 16.05.2018 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelhandel an der Kreuzung B6/Leipziger Straße“ aufzustellen sowie die Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Nahversorgers zu schaffen.

Das Änderungserfordernis begründet sich im Wesentlichen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelhandel“. Aufgrund fehlender städtebaulicher Entwicklungsflächen und Bauflächenreserven verfolgt die Gemeinde Bennewitz das Ziel, die derzeit intensiv genutzte Ackerfläche zwischen Bundesstraße 6 – Leipziger Straße und Mühlenweg als „Fläche für Lebensmittelhandel“ umzuwidmen. Sie ist erforderlich, weil die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den aktuellen Darstellungen des wirksamen FNP entgegenstehen.

Andere Standortalternativen auf innerörtlichen Brachflächen oder in bestehenden Gewerbegebieten (Flurstücke 115/3 und 116/1 der Gemarkung Deuben), welche ähnlich gut erreichbar und für die geplante Nutzung ausgelegt sind, sind nicht vorhanden. Die Alternativprüfung wurde gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung durchgeführt. Hier steht ebenfalls keine umsetzbare Lösung zur Verfügung.

Die geplante Fläche umfasst ca. 1,01 ha und ist für die Entwicklungspotentiale der Gemeinde sowie des Vorhabenträgers bestens geeignet.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) soll folgendes Ziel erreicht werden:

- Darstellung einer „Fläche für Landwirtschaft“ nördlich der *Leipziger Straße* als gewerbliche Baufläche sowie als Grünfläche

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

1.2 allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die geplante städtebauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Bennewitz.

Innerhalb des Plangebiets ist vorgesehen, einen Einzelhandelsstandort für einen Lebensmittelmarkt des Nahversorgers Penny zu entwickeln. Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet ein Vorhaben- und Erschließungsplan, aus welchem die geplante Nutzung hervorgeht. Da die Gemeinde Bennewitz im aktuell gültigen Regionalplan kein Grund-, Mittel- oder Oberzentrum ist, soll die Verkaufsfläche im Bebauungsplan auf maximal 799 m² begrenzt werden.

Somit entfällt die Großflächigkeit des Einzelhandels und der Standort kann als eine gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Insbesondere sollen mit dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan folgende Planungsziele erreicht werden:

- planungsrechtliche Vorbereitung des Geltungsbereichs für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit den dazugehörigen Neben- und Erschließungsanlagen
- die Verbesserung der Nahversorgung in der Gemeinde Bennewitz durch Schaffung differenzierter Angebote
- Sicherung der Erschließung über die Einbeziehung einer südlich angrenzenden Verkehrsfläche

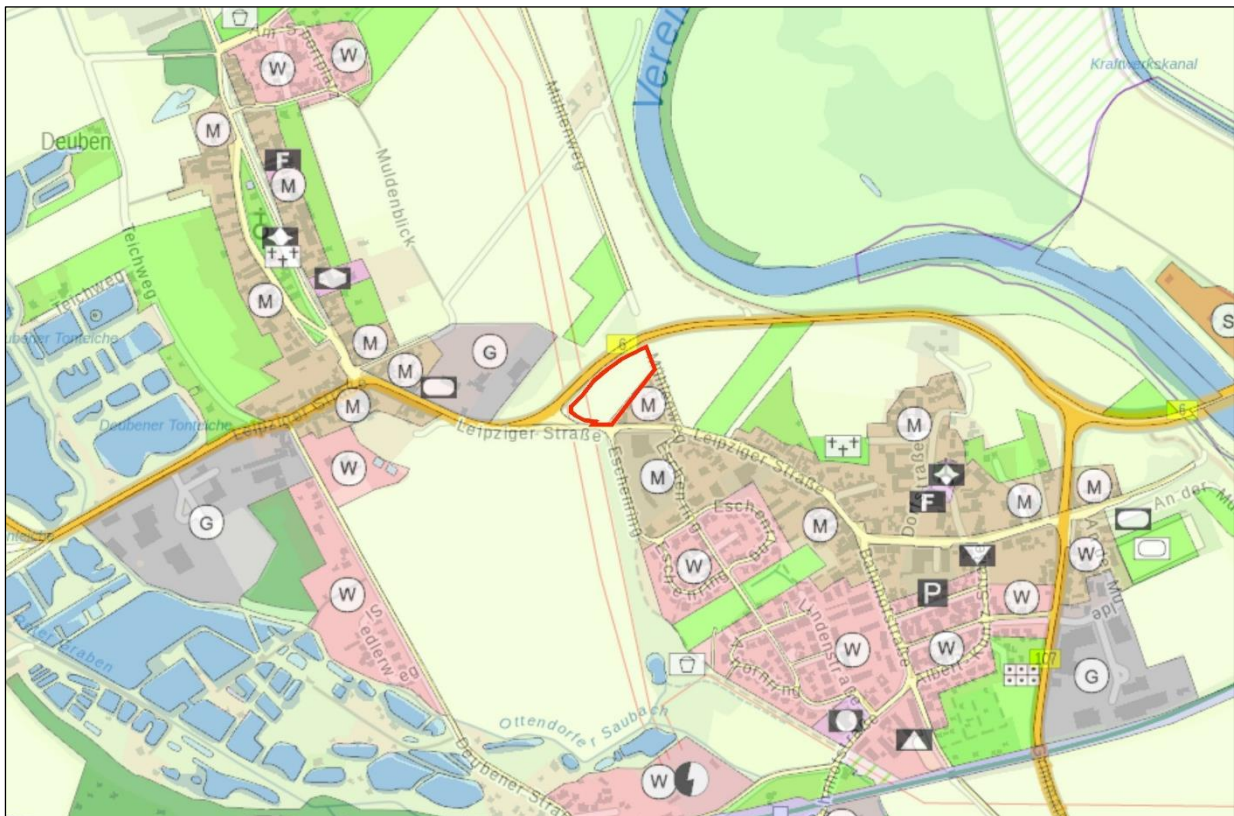


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet (aus RAPIS, 2022)

 Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Bennewitz

2 Verfahren

Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lebensmittelhandel“ die 1. Änderung des FNP der Gemeinde Bennewitz durchgeführt (Parallelverfahren).

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

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Flächennutzungsplans:

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Bennewitz und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	08.11.2022
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden	§ 3 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	
3. Einholung der Stellungnahmen 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	
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs 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	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
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, in der Gemeindevertretung im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
9. Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans		
10. Einreichen zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde	§ 6 Abs. 1 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
11. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und damit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes	§ 6 Abs. 5 BauGB	

3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bennewitz ist der Änderungsbereich als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

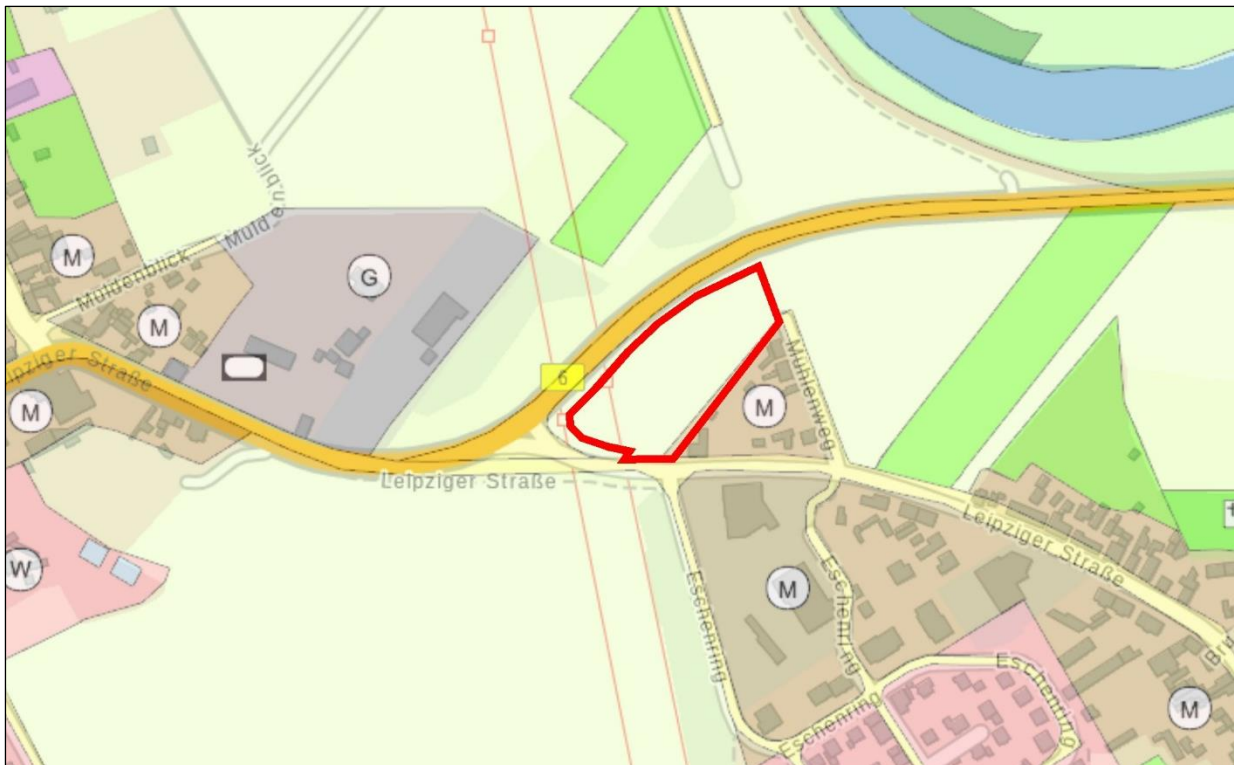



Abb. 2: Darstellung des Geltungsbereichs im wirksamen FNP (aus RAPIS, 2022)

 Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans

Entsprechend der geplanten Nutzungen des sich im Bauleitverfahren befindenden o.g. Bebauungsplan wird die Art der Nutzung als

- gewerblichen Baufläche sowie
- Grünfläche

in der 1. Änderung des FNP der Gemeinde Bennewitz dargestellt.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesplanung

Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (LEP 2013) wird Bennewitz dem verdichteten Bereich im ländlichen Raum zugeordnet und liegt an der regionalen Verbindungs- und

Entwicklungssachse Leipzig-Wurzen-Oschatz-Riesa-Dresden zwischen dem nächstgelegenen Oberzentrum Leipzig (ca. 25 km) und dem Mittelzentrum Wurzen (ca. 3 km). Gemäß Grundsatz 1.2.2 soll der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner zentralen Orte gefestigt, die Erreichbarkeit der zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert, die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden. Das geplante Vorhaben soll den Nahversorgungsstandort im Sinne der Eigenentwicklung der Gemeinde Bennewitz festigen. Entsprechend der aktuell wachsenden Nachfrage nach einem großzügigeren Einkaufserlebnis sowie qualitativ höheren Kundenansprüchen, ist das geplante Vorhaben als Verbesserung und Sicherung von qualitativen Standards der Bewohnenden in der Gemeinde, vor allem für die Ortslagen Deuben und Bennewitz, einzuordnen.

Gemäß Ziel 2.2.1.1 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Bennewitz kann für den Einzelhandelsstandort keine weiteren Flächen zur Nachverdichtung im Innenbereich weiterentwickeln. Die Ausweisung der Fläche als Bauland dient somit der Eigenentwicklung der Gemeinde. Die Flächenneuanspruchnahme wird durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche so begrenzt, dass im rückwärtigen Bereich, angrenzend zur Bundesstraße B 6, ein wesentlicher Bereich als unversiegelte Fläche verbleibt.

Gemäß Ziel 2.2.1.3 sollen neue Baugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen festgesetzt und entsprechend Ziel 2.2.1.4 in städtebaulicher Anbindung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgewiesen werden. Durch die Lage im Außenbereich mit direkter Anbindung an den bebauten Siedlungskörper wird diesem Grundsatz entsprochen. Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wohnbebauung im Bestand. Somit erfolgt durch die vorliegende Planung eine städtebauliche Abrundung der Ortslage, sowie die Beachtung des bodensparenden Bauens durch das Ausnutzen der vorhandenen Erschließungsanlagen durch maßvolle Nachverdichtung am Siedlungsrand. I.V.m. Ziel 2.2.1.9 wird eine Zersiedlung der Landschaft mit der Inanspruchnahme einer bereits baulich stark geprägten Fläche vermieden. Die vorhandene Bebauung wird ergänzt und abgerundet. Der Abschluss zum Außenbereich wird eindeutig definiert und durch die nördliche und östliche Grenze der B 6 begrenzt.

Gemäß Ziel 2.2.1.8 sind in den Regionalplänen siedlungsnahe, zusammenhängende Bereiche des Freiraumes mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten als Regionale Grünzüge festzulegen. Zur Verhinderung des Zusammenwachsens dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete, insbesondere im Zuge von Achsen, sind Grünzäsuren festzulegen. Regionale Grünzüge und Grünzäsuren sind von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und von anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Mit der im Vergleich zum Vorentwurf des parallel aufzustellenden Bebauungsplans wird mit einem Abstand von etwa 140 Metern zwischen der geplanten Bebauung und der Grünzäsur das Ziel 2.2.1.8 nicht beeinträchtigt.

4.2 Regionalplanung

Gemäß rechtskräftigem REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021 (RPLLWS) ist die Gemeinde Bennewitz wie im LEP 2013 nicht als Zentraler Ort eingestuft. Insofern ist auch auf Grundlage des Regionalplans in der Gemeinde Bennewitz derzeit kein großflächiger Einzelhandelsstandort zulässig, weshalb die Verkaufsfläche im Bebauungsplanverfahren auf

maximal 799 m² begrenzt wird (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel *Landesplanung*).

Mit den Grundsätzen 4.4.1.1 und 4.1.3.1 verweist der Regionalplan auf den Bodenschutz. Bodenverbrauchende Nutzungen sowie die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Die Planung ist mit einer Neuinanspruchnahme derzeit noch unverbauter Flächen verbunden, da innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs der Gemeinde Bennewitz keine entsprechenden Flächenreserven mehr verfügbar sind. Der Standort an der *Leipziger Straße* wurde zudem ausgewählt, um einen Anschluss an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz zu gewährleisten. Durch die Nahlage an den Kernort der Gemeinde Bennewitz, als auch für Teile des Ortsteils Deuben übernimmt der geplante Lebensmittelmarkt maßgebliche Versorgungsfunktionen und dient somit der Stärkung der Nahversorgung für das gesamte Gemeindegebiet und die Umgebung.

Alternativflächen und weitere Flächenreserven sind für Neuentwicklungen in Bennewitz stark begrenzt und wurden im Rahmen der Prüfung alternativer integrierter Standorte für nicht umsetzbar bewertet. Andere Standortalternativen auf innerörtlichen Brachflächen oder in bestehenden Gewerbegebieten (Flurstücke 115/3 und 116/1 der Gemarkung Deuben), welche ähnlich gut erreichbar und für die geplante Nutzung ausgelegt sind, sind nicht vorhanden. Die Alternativprüfung wurde gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung durchgeführt. Hier steht ebenfalls keine umsetzbare Lösung zur Verfügung.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wohnbebauung im Bestand. Somit erfolgt durch die vorliegende Planung eine städtebauliche Abrundung der Ortslage, sowie die Beachtung des bodensparenden Bauens durch das Ausnutzen der vorhandenen Erschließungsanlagen durch maßvolle Nachverdichtung am Siedlungsrand. Nördlich und östlich der Fläche begrenzt die *B 6* das Plangebiet. Somit ist mit Umsetzung der vorliegenden Planung keine weitere Siedlungsentwicklung auf unmittelbar angrenzenden, unbeplanten bzw. unbebauten Flächen möglich.

Die Bebauung erfolgt in direktem Anschluss an den bebauten Innenbereich, welcher direkt im Süden und Osten an den Geltungsbereich angrenzt. Das Vorhaben ist aufgrund der direkten Lage an der *Leipziger Straße* mit minimalem Erschließungsaufwand umsetzbar. Insofern wird die Bodenneuanspruchnahme entsprechend o.g. Ziel auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt.

Außerdem kommt die Gemeinde dem Ziel 2.2.1.2 des Regionalplans nach, dass bei Neubebauung eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben und auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft hinzuwirken ist. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Anpassung an die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sichergestellt. Die vorgesehenen kompensatorischen Maßnahmen dienen der angemessenen Durchgrünung des Plangebiets.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die Versorgungs- und Siedlungskerne innerhalb der Gemeinden als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung abbilden (Ziel 2.2.1.6). Entsprechend Karte 2 zum Regionalplan „Siedlungsstruktur“ ist die Gemeinde Bennewitz als Versorgungs- und Siedlungskern eingestuft. Somit entspricht die Planung dem Regionalplan, da sie sich innerhalb des Schwerpunktes der Siedlungsentwicklung der Gemeinde vollzieht.

Im gültigen REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021 sind die angrenzenden Flächen entlang der Mulde als Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die Fläche als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) und liegt im Überschwemmungsbereich bei Extremhochwasser (HQ200).

4.3 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 ebenfalls 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.

Die Gemeinde Bennewitz liegt mit ihrem Hauptort und den Ortsteilen in der Muldenaue. Nördlich, direkt angrenzend auf der gegenüberliegenden Straßenseite des „Mühlenwegs“, befindet sich das LSG „Mittlere Mulde“, ca. 200 m östlich liegt das Vogelschutzgebiet „Vereinigte Mulde“, das FFH-Gebiet „Vereinigte Mulde und Muldeauen“ und das Biotop „Naturnaher sommerwarmer Fluss“ (Biotop § 21 SächsNatSchG). Ca. 700 m südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das FFH-Gebiet „Teich- und Waldgebiete um Machern und Brandis“. Ca. 800 m westlich befinden sich das Biotop „Naturnahes nährstoffreiches Rest- und Abbaugewässer“ und das FND „Schilfteich Deuben“ als Teilflächen der „Deubener Tonteiche“. Im Umkreis von ca. 200 Metern befinden sich außerdem eine Streuobstwiese „Bennewitz, Streuobstwiese nordwestlich“. Diese Flächen und geschützte Einzelobjekte werden vom Vorhaben nicht berührt.

Durch den fertiggestellten Hochwasserdeich Püchau-Bennewitz befindet sich der Geltungsbereich nicht mehr im festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines HQ100 der Vereinigten Mulde gemäß § 72 SächsWG i.V.m. § 76 WHG, jedoch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (siehe Kapitel 5 *Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 75 SächsWG i.V.m. § 76 Abs. 1 WHG* in der Begründung im Entwurf des Bebauungsplans).

Das Gebiet wird im Trinkwasserschutzgebiet (TWSG) für Grundwasser und Uferfiltrat „WW Canitz-Thallwitz“ in der weiteren Schutzzone III B geführt. Geplante Verkehrsflächen sind nach den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu errichten.

4.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 SächsDSchG Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig oder dem Landesamt für Archäologie Sachsen anzuzeigen sind. 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. Die ausführenden Firmen sind schriftlich durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie (LfA) im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden müssen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren

Die Genehmigungspflicht für das o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle

ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (jungbronzezeitliche, slawische, vorrömisch eisenzeitliche, römisch kaiserzeitliche und ältere römische kaiserzeitliche Siedlungen).

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die südlich verlaufende *Leipziger Straße*. Diese ist die Ortsverbindungsstraße der Gemeinde Bennewitz und verbindet den Standort mit dem Gemeindezentrum und der Stadt Wurzen, sowie wenige Meter westlich mit dem Knotenpunkt *Leipziger Straße/B 6/ B 107* an das überörtliche Verkehrsnetz im Verlauf zwischen Wurzen und Leipzig. Die Bundesautobahn A 14 ist über die B 107 in Richtung Trebsen/Grimma und über die Bundesstraße B 6 Richtung Leipzig in jeweils 15 km Entfernung erreichbar.

Zum Bebauungsplan wurde eine Vorplanung für die Verkehrsanlagen erstellt. Demnach wird auf der *Leipziger Straße* von dem Kreuzungsbereich der B6 kommend, die Möglichkeit geschaffen links auf das Plangebiet einzubiegen. Dadurch wird der gesamte Straßenraum der *Leipziger Straße* aufgeweitet. Die Straßenumbaumaßnahmen bedürfen keiner rechtlichen Vorbereitung auf Grundlage des Bebauungsplans. Die Flächen der *Leipziger Straße* werden daher nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Das Plangebiet ist derzeit nicht direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle *Deuben, Leipziger Straße* befindet sich jedoch ca. 455 m südlich des Plangebiets. Hier besteht Anschluss mehrere Buslinien der Regionalbus Leipzig GmbH. Der Bahnhof Bennewitz befindet sich ca. 800 m südlich des Plangebiets. Hier besteht ein regelmäßiger Anschluss an die S-Bahn Leipzig-Wurzen.

Gegenwärtig wird für den Verkehrsraum „*Wurzener Land*“, dazu zählt auch Bennewitz, der ÖPNV neu geplant. Inwiefern weitere Haltestellen in näherer fußläufiger Umgebung den Standort an das ÖPNV-Netz anschließen wird noch erörtert. Die Errichtung einer Bushaltestelle im Nahbereich zum Vorhaben wird durch die Gemeinde angestrebt.

Des Weiteren ist der Standort an das örtliche Radverkehrsnetz angebunden. Vom Ortsteil Deuben sowie vom Ortsteil Bennewitz befindet auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein gut ausgebauter Fuß- und Radweg. Zukünftige Planungen sollen die *Leipziger Straße* an eine touristische Radroute „*Wurzener Land Radroute*“ einbinden.

Insofern ist das Plangebiet gut an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung und Erschließung des Gebiets im Änderungsbereich mit Trink- und Löschwasser, die Beseitigung von Abwasser und von Abfällen erfolgt über die anliegenden Leitungsnetze der zuständigen Versorgungsunternehmen. Das Niederschlagswasser ist in geeigneter Weise vor Ort zu versickern.

Zuständiger Netzbetreiber für die Versorgung mit elektrischer Energie und der Gasversorgung ist die MITNETZ Strom mbH bzw. MITNETZ Gas mbH.

Der zuständige Netzbetreiber für Telekommunikation ist die Telekom Deutschland GmbH.

6 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Auswirkungen des Änderungsbereichs

Zur Gewährleistung, dass durch das Vorhaben für die umliegende schutzbedürftige Bebauung keine Beeinträchtigungen bezüglich der Schallausbreitung ausgehen, wurde im parallelen Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung nach den Vorgaben der TA Lärm sowie der DIN 4109 erstellt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist die geplante Nutzung als Lebensmitteleinzelhandel mit den umliegenden Nutzungen verträglich.

Einwirkungen auf den Änderungsbereich

Hinsichtlich des auf das Gebiet des B-Plans einwirkenden Gesamtlärms ist festzustellen, dass sich dieser aus den Immissionswirkungen der gewerblichen Gesamtlast und des Verkehrslärms der Bundesstraße B6 ergibt. Als schutzwürdige Bereiche sind dabei potenzielle Büros des Marktes an den Außenfassaden zu berücksichtigen. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind die geplanten Nutzungen am Standort mit vertretbarem technischen Aufwand realisierbar.

7 geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

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

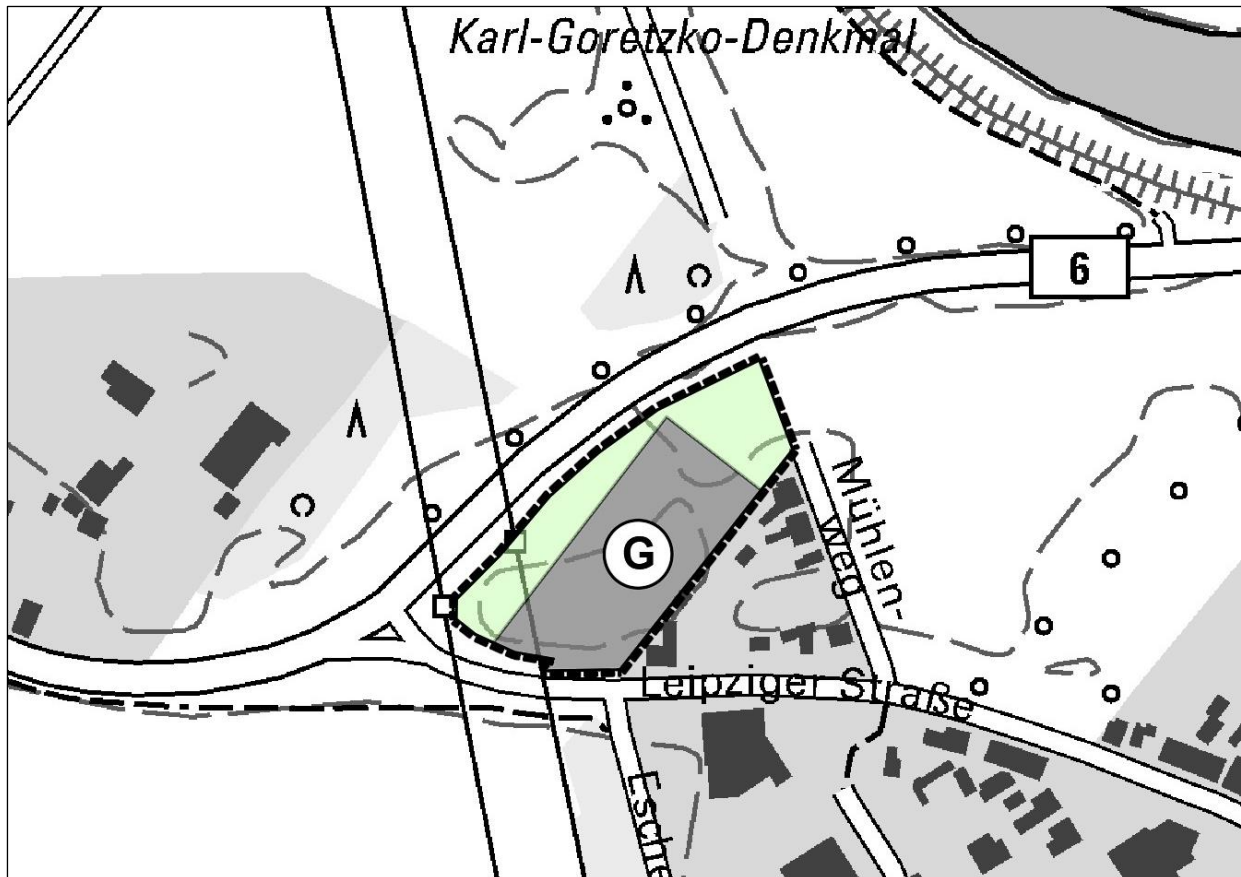



Abb. 3: geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

 Bereich der 1. Änderung

8 Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 2a BauGB ist für den Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

9 Form der Genehmigungsunterlage

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

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

Sonstige Änderungen sind nicht vorgesehen, da mit dem Beschluss über die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bennewitz keine erneute Bekanntmachung des Flächennutzungsplans in der Fassung, die er durch die 1. Änderung erfahren hat, bestimmt wurde (§ 6 Abs. 6 BauGB).

10 Hinweise

Die Hinweise zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 26.10.2022

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 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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.

BNATSCHG (2022): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) 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 (2022): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

SÄCHSBO (2022): 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.

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

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.

Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2011): Flächennutzungsplan der Gemeinde Bennewitz in seiner wirksamen Fassung vom 23. August 2011.

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 SächsLPIG 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 (2022): Sächsisches Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie; Geoportal Sachsenatlas. Interaktive Karte.
<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/de-fault/index.html>. Letzter Abruf am 21.04.2022.

RAPIS (2022): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.ipm-gis.de/client/>, letzter Aufruf am 28.04.2022.