

planaufstellende  
Kommune:

Gemeinde Bennewitz  
Bahnhofstraße 24  
04828 Bennewitz



Vorhabenträger:

**ESF-Projektentwicklung  
Friedmar Thiele  
Am Wachberg 11A  
04425 Taucha**

Projekt:

**vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Lebensmittelhandel an der  
Kreuzung Bundesstraße 6 – Leipziger Straße“**

**Begründung zum Entwurf  
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



<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	Wesentliche Änderungen/Ergänzungen im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans .....	7
<b>3</b>	<b>Lage, Abgrenzung .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme.....</b>	<b>9</b>
4.1	Beschreibung des Plangebietes.....	9
4.2	Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht .....	9
4.3	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	10
4.4	Altlasten .....	11
<b>5</b>	<b>Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet.....</b>	<b>11</b>
5.1	Fachliche Ziele und Grundsätze zum vorbeugenden Hochwasserschutz .....	12
5.2	Belange der Gefahrenabwehr und des Hochwasserschutzes .....	13
<b>6</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>14</b>
6.1	Landesplanung.....	14
6.2	Regionalplanung .....	15
6.3	Flächennutzungsplan .....	17
<b>7</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>17</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	19
7.4	Verkehrsflächen .....	20
7.5	Grünflächen.....	20
7.6	Geh-, Fahr und Leitungsrechte .....	20
7.7	bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	21
<b>8</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>21</b>
8.1	Verkehrerschließung .....	21
8.2	Trinkwasserversorgung.....	22
8.3	Löschwasserversorgung .....	22
8.4	Schmutzwasserentsorgung.....	22
8.5	Niederschlagswasser .....	23
8.6	Stromversorgung.....	23
8.7	Gasversorgung.....	25
8.8	Telekommunikation .....	25
8.9	Abfallentsorgung .....	26
<b>9</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege.....</b>	<b>26</b>
9.1	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	26
9.2	Gestaltungsmaßnahmen.....	27
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>28</b>
<b>12</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>28</b>
<b>Quellenverzeichnis.....</b>		<b>30</b>

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans.....	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet .....	28

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage des Plangebiets in der Gemeinde Bennewitz (© RAPIS, DTK 12/2021, nicht maßstäblich) .....	8
Abb. 2:	Lage des Plangebiets (© RAPIS, DTK, 12/2021).....	9
Abb. 3:	Hochwassergefahrenkarte, Gefährdung bei HQ200/300 (LFULG 2022) .....	11
Abb. 4:	Flächennutzungsplan der Gemeinde Bennewitz.....	17

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Geotechnischer Bericht Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umweltgeologie mbH (IHU GmbH), 08.02.2022
- Anlage 2: Schallimmissionsprognose, Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen (GAF) mbH, 22.02.2022

## 1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Bennewitz hat in seiner Sitzung am 16.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Lebensmittelhandel an der Kreuzung Bundesstraße 6 – Leipziger Straße“ beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Bennewitz, nördlich der Leipziger Straße und südöstlich der Bundesstraße B 6. Es grenzt nordwestlich an im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bennewitz an. Die Fläche stellt sich derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die geplante städtebauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Bennewitz.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,01 Hektar.

Für den Standort an der *Leipziger Straße* liegt bereits eine konkrete Planung eines Projektentwicklers (ESF) für einen Lebensmittelmarkt vor. Aus diesem Grund soll mit den gegenständlichen Planungen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden. Ursprünglich wurde der Vorentwurf zu diesem Vorhaben durch einen anderen Vorhabenträger angestoßen. Da dieser nicht mehr an den Planungen beteiligt ist, dennoch weiterhin Interesse besteht, den Standort durch den gegenwärtigen Vorhabenträger für einen Lebensmittelmarkt zu entwickeln, wird auf Grundlage des Vorentwurfs das Verfahren fortgeführt. Dies entspricht dem planerischen Willen der Gemeinde 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 auf maximal 799 m<sup>2</sup> begrenzt werden.

Der Standort an der *Leipziger Straße* wurde gewählt, da ein guter Anschluss an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz gegeben ist und er vor allem in Verbindung mit den in Nahlage verorteten Gewerbestandorten sowohl für den Kernort Bennewitz, als auch für Teile des Ortsteils Deuben, zu einer Stärkung der Nahversorgung für das gesamte Gemeindegebiet beiträgt.

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 durch Ausnutzung des innerörtlichen Bauflächenpotentials, 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. un bebauten Flächen möglich.

Der aktuelle Standort des Nahversorgers Penny auf der gegenüberliegenden Straßenseite bietet keine weiteren Handlungsperspektiven. Die Verkaufsfläche ist für die heutigen Anforderungen zu klein und der Zustand des Gebäudes erfüllt nicht mehr aktuelle Energiestandards. Gleichzeitig befindet sich der Standort in ungünstiger zweiter Reihe. Insofern

besteht für den Vorhabenträger die Notwendigkeit einen neuen Standort für den Nahversorger in Bennewitz zu entwickeln.

Im rechtskräftigen REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2021 sind die angrenzenden Flächen entlang der Mulde als Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die Fläche als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) und liegt im Überschwemmungsbereich bei Extremhochwasser (HQ 200/300).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Demnach ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 2 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

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

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit den Sortimenten Lebensmittel und kurzfristige Bedarfsgüter
- Festsetzung einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 799 m<sup>2</sup>
- Sicherung der Erschließung und Schaffung ausreichender Stellplätze
- Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

## 2 Verfahren

### 2.1 Plangrundlage

Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Bennewitz, Gemarkung Deuben (Stand November 2021, bereitgestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen).

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt.

### 2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	16.05.2018 und 29.06.2018
2. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	07.11.2018 und 30.11.2018

<b>Verfahrensschritte</b> (in zeitlicher Reihenfolge)	<b>Gesetzliche Grundlage</b>	<b>Datum</b>
3. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	10.12.2018 bis 18.01.2019
4. frühzeitige Einholung von Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung	§ 4 Abs. 1 BauGB	12/2018
5. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 10 Abs. 1 BauGB	
6. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
7. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 2 BauGB	
8. 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	§ 10 Abs. 3 BauGB	
9. Satzungsbeschluss		
10. 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	
11. Einreichung zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde (sofern erforderlich)	§ 4 Abs. 2 BauGB	
12. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung/ des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	

## **2.3 Wesentliche Änderungen/Ergänzungen im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans**

### Änderung des Baugebiets gemäß § 12 Abs. 3a BauGB:

Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde die künftige Fläche für den Lebensmittelhandel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelhandel“ festgesetzt. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wurde auf 799 m<sup>2</sup> beschränkt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Bedenken geäußert, wonach eine Ausweisung als sonstiges Sondergebiet nur für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup> möglich sei. Eine geringere Verkaufsfläche wäre auch in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO möglich. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wurde daher vorgeschlagen, die Fläche als Gewerbegebiet festzusetzen.

Seitens der Gemeinde Bennewitz wird die Ausweisung eines Gewerbegebiets an der geplanten Stelle jedoch nicht unterstützt. Die Fläche soll als Standort ausschließlich für einen Lebensmitteleinzelhandel entwickelt werden. Um dieses städtebauliche Ziel mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bebauungsplan in Übereinstimmung zu bringen, müssten viele der gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Dabei würde jedoch vsl. die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht mehr gewahrt bleiben.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Bennewitz entschieden, eine Fläche als „sonstige Weise einer baulichen Nutzung“ gemäß § 12 Abs. 3a als Fläche für Lebensmittelhandel festzusetzen. Somit kann der Bebauungsplan auf das konkret vor Ort geplante Vorhaben zugeschnitten werden. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zudem nicht an die Festsetzungen gemäß § 9 BauGB gebunden.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan beizulegen. Zudem ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen Vorhabenträger und Gemeinde ein Durchführungsvertrag zu schließen. Der Abschluss des Durchführungsvertrages soll bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgen.

### Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche:

Die mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wurde für den Bebauungsplanentwurf im Vergleich zum Vorentwurf neu festgesetzt und weitestgehend auf den geplanten Standort des Neubaus beschränkt. Damit wird die Bebaubarkeit des Grundstücks im Vergleich zum Vorentwurf weiter konkretisiert. Der künftige Marktstandort, welcher u.a. auch für die Schallimmissionsprognose angenommen wurde, wird somit auch bauplanungsrechtlich festgesetzt. Die Flächen außerhalb der Baugrenzen sind vorrangig für die Errichtung der Stellplätze mit ihren Zufahrten vorgesehen. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen für die Errichtung der baulichen Anlagen einen angemessenen Gestaltungsspielraum.

### Konkretisierung der Verkehrserschließung:

Für den Anschluss an die *Leipziger Straße* wurde die Erschließungsplanung neu erstellt. An der *Leipziger Straße* werden Umbaumaßnahmen notwendig. Demnach wird auf der *Leipziger Straße*, vom Ortsteil Deuben kommend, die Möglichkeit geschaffen links auf das Plangebiet einzubiegen. Mit den überarbeiteten Unterlagen wurde auch von der Erschließung über den Mühlenweg abgesehen. Die verkehrliche Erschließung soll ausschließlich über die *Leipziger Straße* erfolgen.

### Erstellung eines Entwässerungskonzeptes:

Zusätzlich wird mit dem Entwurf ein Baugrundgutachten vorgelegt. Auf Grundlage der in dem Gutachten gegebenen Empfehlungen wurde ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet

erstellt. Die Verbringung des Niederschlagswassers ist demnach vollständig durch Versickerung möglich. Das Entwässerungskonzept ist im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten.

#### Erstellung einer Schallimmissionsprognose:

Um zukünftig schädliche Lärmwirkungen durch den Neubau des Lebensmittelmarktes für die im Osten bestehenden Wohngebäude auszuschließen, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. In dieser wurden an den benachbarten Wohngebäuden vier Immissionsorte festgelegt. Zur Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 an den Immissionsorten wurde eine Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 10).

#### Erstellung eines Umweltberichts mit Ausgleichsmaßnahmen:

Im Zuge der Entwurfserarbeitung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, der Umweltbericht ist Bestandteil der Planunterlagen. Es wurde eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen, für den Ausgleich der Eingriffe werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt vollständig innerhalb des Plangebiets.

### 3 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil der Gemeinde Bennewitz. Diese liegt im Landkreis Nordsachsen. Die Fläche befindet sich nördlich der *Leipziger Straße* und südöstlich der Bundesstraße 6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 119/6, 117/4 und 117/3 der Gemarkung Deuben. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst ca. 1,01 ha.

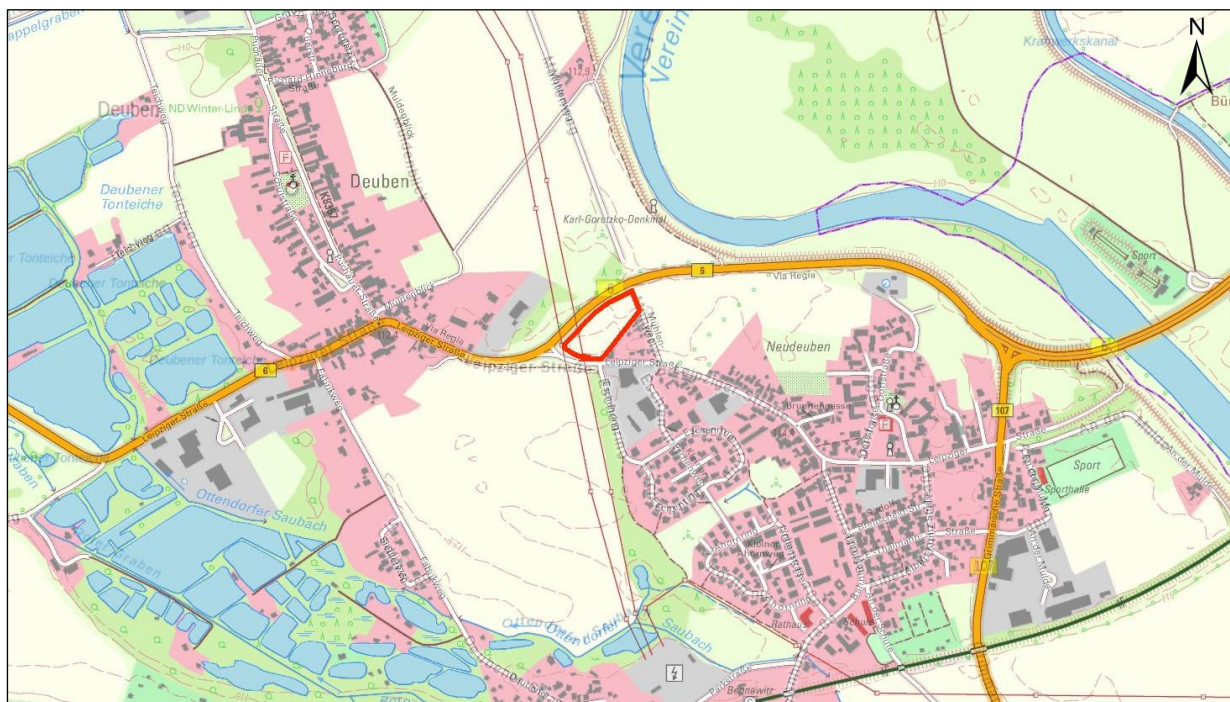


Abb. 1: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Bennewitz (© RAPIS, DTK 12/2021, nicht maßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken begrenzt:

- im Norden: Flurstücke 483/2, Gemarkung Deuben (Straßenverkehrsfläche, B 6)
- im Osten: Flurstück 117/d, 117/b, Gemarkung Deuben (Wohnbebauung)



- im Süden: Flurstücke 482/7, 119/3, Gemarkung Deuben (Straßenverkehrsfläche *Leipziger Straße* & Grünfläche)
- im Westen: Flurstücke 119/3, Gemarkung Deuben (Grünfläche)

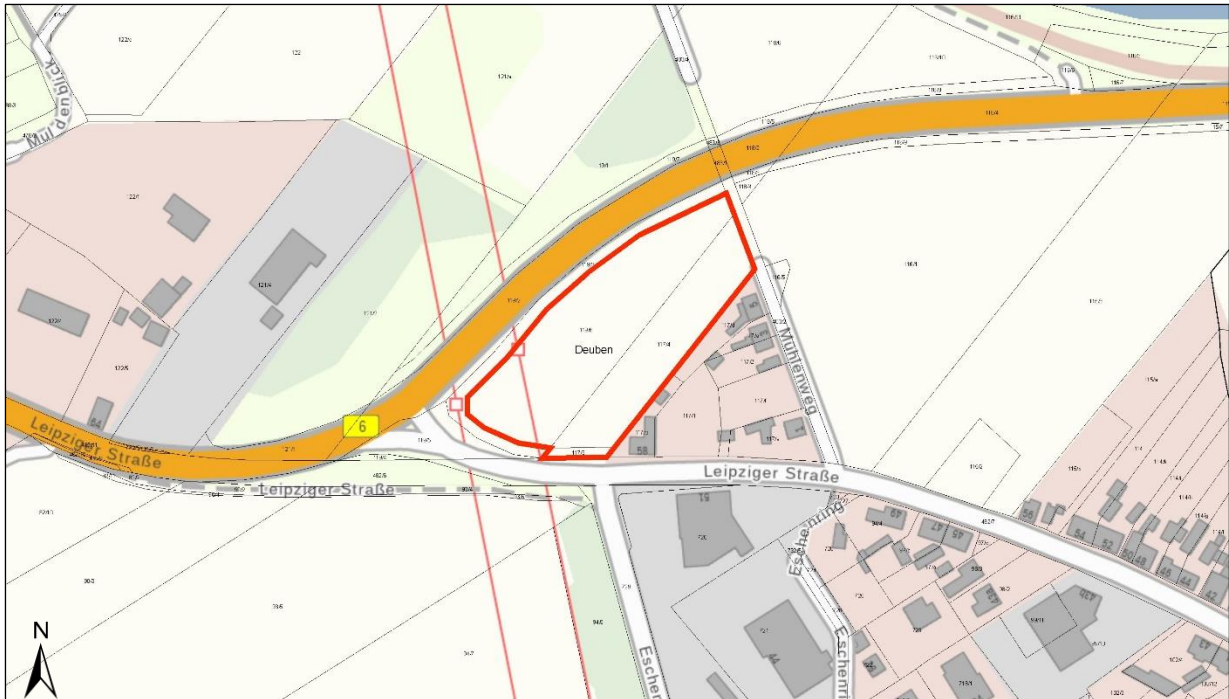


Abb. 2: Lage des Plangebiets (© RAPIS, DTK, 12/2021)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 4 Bestandsaufnahme

### 4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Ortsrand zwischen Leipziger Straße und Mühlenweg der Gemeinde Bennewitz und umfasst eine Fläche von ca. 1,01 ha.

Die Fläche stellt sich derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Auf dem Plangebiet befinden sich zudem mehrere Leitungen, überwiegend unterirdische Mittelspannungsleitungen, aber auch zwei 110-kV-Hochspannungsleitungen überspannen Teile des Plangebiets. An der südwestlichen bzw. südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der *Leipziger Straße/B6* befindet sich zudem eine Grünfläche.

Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend von den Straßenverkehrsflächen, insbesondere der Bundesstraße B6 geprägt. Darüber hinaus liegen in unmittelbarer Umgebung östlich Wohnbebauung, sowie südlich der *Leipziger Straße* ein Gewerbegebiet mit einer Tankstelle, einer Verkaufseinrichtung sowie weiteren Gewerbebetrieben.

### 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 Biotop (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, sodass von einer FFH-Vorprüfung abgesehen werden kann (s. Teil 2: Umweltbericht).

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*).

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.

#### **4.3 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.

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).

#### 4.4 Altlasten

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebiets vor.

### 5 Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 75 SächsWG i.V.m. § 76 Abs. 1 WHG

Mit dem „Hochwasserschutzgesetz II“ hat der Bundesgesetzgeber 2017 eine neue Kategorie von Gebieten geschaffen, die sogenannten Risikogebiete außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG enthält hierfür eine gesetzliche Definition: „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind.“

Der Gesetzgeber reagierte mit der Schaffung dieser Gebietskategorie auf die Erkenntnis aus den Hochwasserereignissen 2002 und 2013, dass erhebliche Schäden auch in Gebieten entstehen können, die bei Hochwasser überschwemmt werden, mit dem weniger als einmal in hundert Jahren zu rechnen ist, aber auch in Gebieten, die hinter Hochwasserschutzanlagen liegen, die vor Hochwasser schützen sollen, mit dem mindestens einmal in 300 Jahren zu rechnen ist. Es ist daher erforderlich, dass auch in solchen Gebieten Maßnahmen der Hochwasservorsorge getroffen werden.

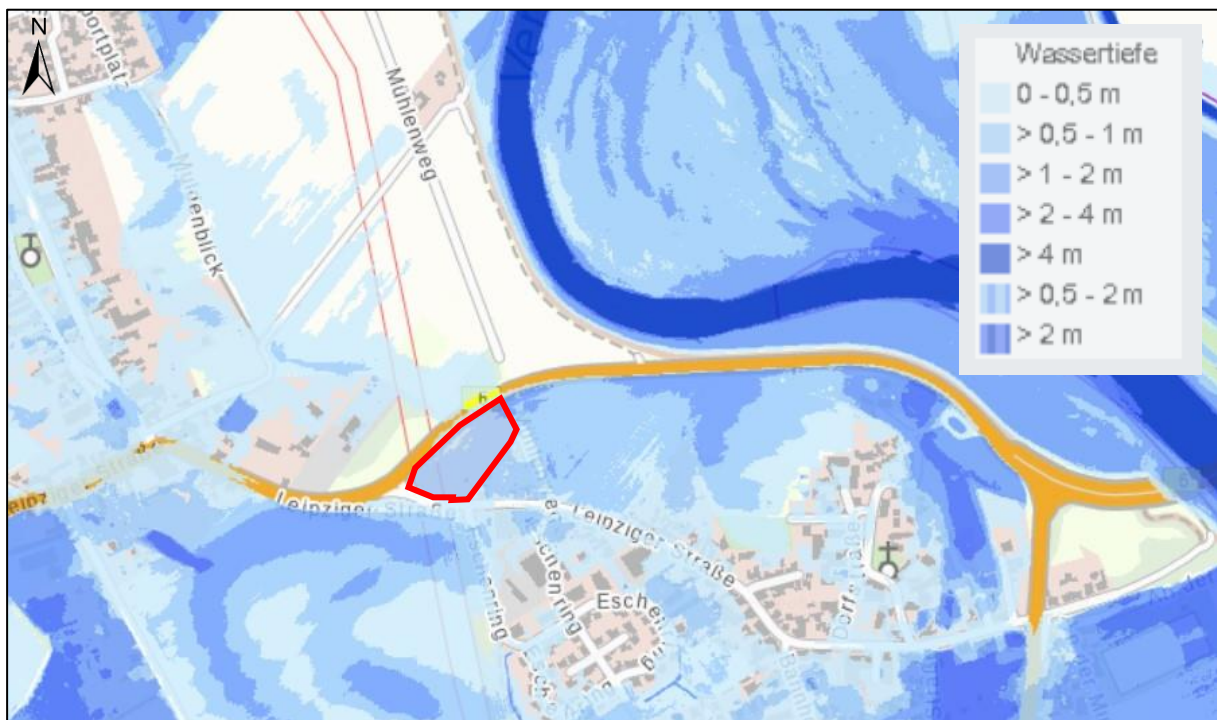


Abb. 3: Hochwassergefahrenkarte, Gefährdung bei HQ200/300 (LFULG 2022)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Gemeinde Bennewitz ist durch Hochwasser gefährdet. Durch Maßnahmen zum technischen Hochwasserschutz entlang der Vereinigten Mulde (Hochwasserdeich Püchau-Bennewitz) ist die Fläche des Plangebietes vor einem Hochwasser bis HQ100 geschützt. Der hinter dem Hochwasserdeich liegende Bereich verbleibt als überschwemmungsgefährdeter Bereich

i.S. § 75 SächsWG. Größere Abflüsse und ggf. ein Versagen der Hochwasserschutzanlage können weiterhin Überschwemmungen und Schäden verursachen. Gemäß Hochwassergefährdung im GEOPORTAL SACHSENATLAS werden im Plangebiet bei einem HQ200 Überflutungshöhen von >0,5 bis 2,0 m erreicht (s. Abb. 3, LFULG 2022).

## **5.1 Fachliche Ziele und Grundsätze zum vorbeugenden Hochwasserschutz der Landes- und Regionalplanung**

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP) bestimmt mit Ziel 4.1.2.9, dass in den Regionalplänen die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz festzulegen sind. Das Plangebiet liegt gemäß der Festlegungskarte Raumnutzung (Karte 14) des REGIONALPLANES LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021 (RPLLWS) in einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz.

Mit der Festlegung von Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz werden Planungsträger beauftragt, bei Entscheidungen über künftige Nutzungen in diesen Gebieten das bestehende Hochwasserrisiko einzubeziehen. Die abschließende Abwägung der räumlichen Belange untereinander wird durch die Regionalplanung jedoch nicht vorweggenommen. Damit können die Erfordernisse hochwasserangepasster Nutzungen sowie der Rückgewinnung von Retentionsräumen entsprechend den Erfordernissen der kommunalen Entwicklung und des konkreten Hochwasserrisikos unterschiedlich gewichtet werden. Hier sind die Grundsätze 4.1.2.19 und 4.1.2.20 des RPLLWS zu berücksichtigen:

G 4.1.2.19 Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) sollen das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie die Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen berücksichtigt werden.

G 4.1.2.20 In den Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei der Sanierung bestehender Bebauung sowie bei neuer Bebauung sind geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen

Im REGIONALPLANES LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021 wird in den Erläuterungen zu den Grundsätzen 4.1.2.19 und 4.1.2.20 formuliert, dass in den besiedelten Bereichen nicht das raumordnerische Ziel besteht, diese Flächen zum Wasserrückhalt vorzuhalten, sondern hochwasserunempfindliche Bauformen entwickelt werden sollen und dass bei einer Nutzungsaufgabe die Wiederherstellung als Freiraum geprüft werden soll. Bei Neubauten sind die Bodenversiegelung und die Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dadurch sollen die Gefahren für Ober- und Unterlieger nicht noch weiter verstärkt bzw. langfristig gemindert werden. Darüber hinaus sollen die Schadenspotenziale in den überschwemmungsgefährdeten Bereichen nicht noch weiter ansteigen, wozu insbesondere technische Maßnahmen zur Verhinderung des Eintrags wassergefährdender Stoffe in Oberflächengewässer und das Grundwasser gehören. Es wird auf die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des BMUB, die „Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben“ der ARGE BAU, sowie das DWA-Merkblatt 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ hingewiesen.

## 5.2 Belange der Gefahrenabwehr und des Hochwasserschutzes

Aus § 5 Abs. 2 WHG ergibt sich, dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen (Eigenvorsorge). Für die Gemeinde Bennewitz bedeutet das, dass bei der vorliegenden Planung innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebiets, auch die dadurch hervorgerufenen Probleme zu bewältigen sind. Die Belange der Gefahrenabwehr und des Hochwasserschutzes sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) und § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Belange des Hochwasserschutzes) aufgeführten Belange.

### Belange der Gefahrenabwehr

Aufgrund der Planung innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebiets ist besonderes Augenmerk auf den Ausschluss einer Gefährdung von Leben und Gesundheit zu legen.

Zur Information sowohl der Öffentlichkeit als auch der an der Planung und am Planvollzug Beteiligten, ist die Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt. Durch Kennzeichnung der Überschwemmungsgefährdung auf der Planzeichnung und Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise wird für den Schutz der zukünftigen Bebauung und der sich hier aufhaltenden Menschen gesorgt. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Standortes besteht jedoch eine ausreichende Vorwarnzeit im Falle eines Hochwasserereignisses, um die Sicherheit der sich hier aufhaltenden Menschen zu gewährleisten.

Insbesondere in der Bauphase können sich kritische Zustände ergeben, wenn die Gebäudelasten noch gering sind. Deshalb ist die Bauausführung so zu planen, dass gefährdete Bauabschnitte, wie zum Beispiel nach Fertigstellung der Gründung, nicht mit jahreszeittypischen Hochwassern in den Winter- und Frühjahrsmonaten zusammenfallen. Vorsorglich sollte die Möglichkeit einer (Teil-)Flutung des Gebäudes gegebenenfalls mit Frischwasser eingeplant werden.

Innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes ist weiter sicherzustellen, dass Bauvorhaben so errichtet werden, dass keine baulichen Schäden zu erwarten sind und folglich alle baulichen und technischen Möglichkeiten einer hochwasserangepassten Bauausführung ausgeschöpft werden. Mit Kennzeichnung des überschwemmungsgefährdeten Gebiets werden neben der Öffentlichkeit auch alle an der Planung und am Planvollzug Beteiligten über das Überschwemmungsrisiko informiert.

### Hochwasserangepasste Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB und § 78 Abs. 3 S. 1 Ziffer 3 WHG wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen und Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten sind. Hierzu sind mindestens folgende Maßnahmen vorzusehen:

Im Geltungsbereich sind bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten. Die folgenden Angaben sind zum Bauvorhaben im Bauantrag nachzuweisen:

- Verzicht auf Kellergeschoss
- Verzicht auf Ölheizungsanlagen
- Schutz der Gebäude vor eindringendem Kanalisationswasser (Rückstau)
- Hochwassersichere Anordnung der Haustechnik (v.a. Heizung und Elektroinstallation).

Der Nachweis einer hochwasserangepassten Bauweise ist bei der zuständigen Behörde einzureichen.

Mit dieser Festsetzung wird dem Klimawandel und der damit verbundenen Gefahr von Extremereignissen so weit wie möglich Rechnung getragen.

Um die zusätzliche Versiegelung durch die private Verkehrsfläche maximal möglich zu reduzieren und die Retentionsfunktion des Bodens weitgehend zu erhalten und somit die Schutzgüter Boden und Wasser nur gering zu beeinträchtigen, wird zudem empfohlen, dass die Stellplätze, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Es ist ein Pflaster mit umlaufenden Dränfugen zu verwenden, um eine Versickerung der anfallenden Niederschläge von > 270 l/s\*ha zu gewährleisten.

Bei der Durchführung aller Arbeiten ist besondere Sorgfalt mit wassergefährdenden Stoffen geboten. Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

Die baulichen Anlagen können so an die Hochwassergefahr angepasst werden, dass nur geringe Schäden zu erwarten sind. Durch gebäudebezogene Schutzmaßnahmen kann das ungeplante Eindringen von Wasser in Gebäude verhindert werden und unter Berücksichtigung der Hochwassergefährdung durch entsprechende Baukonstruktion (Gebäudelast, Wand-/Sohlendimensionierung) die Standsicherheit und Unversehrtheit der Gebäude bei Hochwasser sichergestellt werden. Durch Anpassung der Bausubstanz, der Gebäudeausstattung und Einrichtung an eine mögliche Überflutung sowie eine hochwassersichere Installation der haustechnischen Anlagen können Schäden vermieden werden.

Zusammengefasst können auf Grundlage der vorangehend erläuterten Voraussetzungen eine Gefährdung von Leben und Gesundheit, bauliche Hochwasserschäden und sonstige Sachschäden vermieden bzw. vermindert werden.

#### Belange des Hochwasserschutzes

Neben möglichen Hochwasserschäden und einer Gefährdung von Leben und Gesundheit sind auch die Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB zu berücksichtigen. Hier ist zum einen die Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung auszuschließen. Zum anderen geht es auch hier um die Vorbeugung von Hochwasserschäden.

Maßnahmen der Hochwasserrückhaltung zielen im Allgemeinen darauf, schutzwürdige Flächen vor Schäden durch Überflutung zu schützen (insbesondere durch Anlage von Deichen, Hochwasserschutzmauern etc.).

## **6 Übergeordnete Planungen**

Für den Bebauungsplan ergeben sich die auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP 2013), sowie dem am 16.12.2021 bekannt gemachten REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021 (RPLLWS).

### **6.1 Landesplanung**

Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (LEP 2013) wird Bennewitz dem verdichteten Bereich im ländlichen Raum zugeordnet und liegt an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse 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 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 einen 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 durch Ausnutzung des innerörtlichen Bauflächenpotentials, 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. Somit erfolgt auch durch die Abrundung der vorhandenen Siedlungsentwicklung sowie Ausnutzung des innerörtlichen Bauflächenpotentials. Damit ist keine weitere Siedlungsentwicklung auf unmittelbar angrenzenden, unbeplanten bzw. unbebauten Flächen möglich.

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 vom Vorentwurf angepassten Planung wird mit einem Abstand von etwa 137 Metern zwischen der geplanten Bebauung und der Grünzäsur das Ziel 2.2.1.8 nicht beeinträchtigt.

## **6.2 Regionalplanung**

Gemäß rechtskräftigem Regionalplan Leipzig-West Sachsen 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 auf maximal 799 m<sup>2</sup> begrenzt wird (siehe Kapitel 6.1 *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 durch Ausnutzung des innerörtlichen Bauflächenpotentials, 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. ungebauten 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.

Entsprechend dem Ziel 5.1.12 des Regionalplanes sind die Grünzäsuren von Bebauung im Sinne von Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. In Abstimmung mit dem regionalen Planungsverband wurde die Planung hinsichtlich der Grünzäsur überarbeitet und der Standort des Marktes in Richtung Osten verschoben und die



Gebäudeanordnung um 90° gedreht. Die Ziele der Regionalplanung werden durch die Überschreitung der, für die Grünzäsur maßgeblichen 100 m, zwischen der bestehenden und der geplanten Bebauung, nicht weiter berührt. Der regionale Planungsverband hat die neue Planung mit der Mitteilung vom 21.04.2021 bestätigt.

### 6.3 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Bennewitz liegt ein LANDSCHAFTSPLAN (Stand: 2001) auf dessen Grundlage ein wirksamer FLÄCHENNUTZUNGSPLAN entwickelt wurde, genehmigt am 30.09.2011, vor. In diesem ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet in den Grundzügen dargestellt. Dieser stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lebensmittelhandel an der Kreuzung Bundesstraße 6 - Leipziger Straße“ eine Fläche für Landwirtschaft dar (s. Abb. 4).

Damit weicht die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Nutzung für einen Lebensmittelmarkt von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ab. Es wird somit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des FNP im Parallelverfahren notwendig. Mit der dann 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche des Plangebiets als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Dies wird in der nachfolgenden Offenlage berücksichtigt. Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Daraus ergibt sich für den Bebauungsplan eine Genehmigungspflicht gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Landratsamt Landkreis Leipzig.

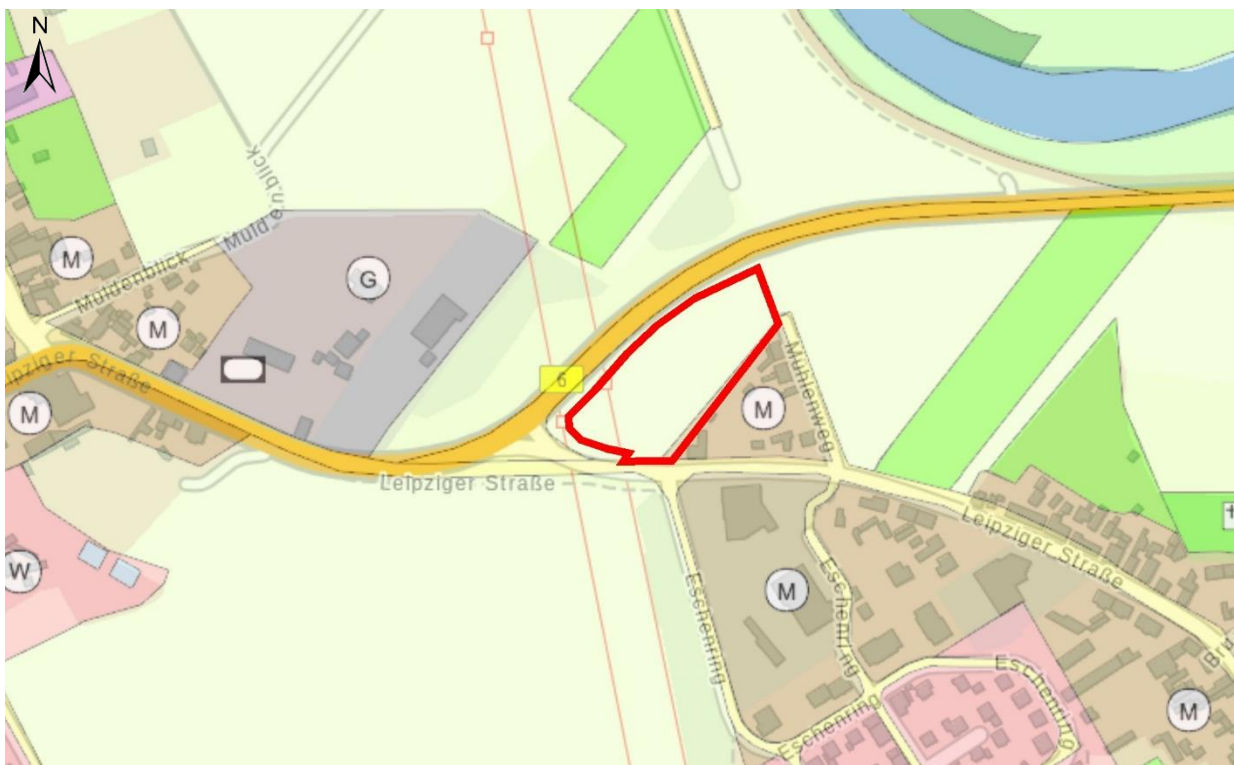


Abb. 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Bennewitz  
(Kartenauszug aus RAPIS vom 01/2022, nicht maßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans  
**7 Geplante bauliche Nutzung**

## 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Lebensmittelmarktes wird als „sonstige Weise einer baulichen Nutzung“ gemäß § 12 Abs. 3a BauGB als „Lebensmittelhandel“ festgesetzt. Damit soll die Nutzung der Fläche als Standort für einen Lebensmittelmarkt mit zugehörigen Stellplätzen ermöglicht werden. Innerhalb der Fläche ist festgesetzt, dass ein Lebensmittelmarkt mit den Sortimenten Lebensmittel und kurzfristige Bedarfsgüter und einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> zulässig ist. Die Verkaufsfläche wird auf den Wert von maximal 799 m<sup>2</sup> beschränkt, da die Gemeinde Bennewitz gemäß den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung kein Grundzentrum ist (siehe Kapitel 6.1 *Landesplanung*) und somit großflächiger Einzelhandel nicht zulässig ist.

Zur eindeutigen Bestimmung der künftigen Nutzung wird der zulässige Anteil der nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente, auf maximal 15 % der Nettoverkaufsfläche beschränkt. Somit wird verdeutlicht, dass die nahversorgungsrelevanten Sortimente bei der künftigen Nutzung im Vordergrund stehen sollen um dadurch die bestehenden Einzelhändler in der Gemeinde nicht zu schaden. Die Abgrenzung nahversorgungsrelevanter und nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente orientiert sich dabei an der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008). Demnach zählen zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik
- Zeitungen / Zeitschriften
- Blumen
- Apotheken

Zusätzlich zu festgesetzten Hauptnutzung sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen bzw. für den Betrieb erforderlich sind. Dies umfasst insbesondere Stellplätze, Zufahrten und technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

Zur Verkaufsfläche zählen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes. Außerdem zählen dazu im Inneren des Gebäudes die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang. Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Nutzungen gemäß dem Durchführungsvertrag.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Höhe der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl bestimmt.

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 festgesetzt. Somit wird eine ortstypisch aufgelockerte Bebauungsstruktur erhalten und die Festsetzung entspricht auch dem Wert, welcher im Rahmen des Bebauungsplans „An der Tankstelle“ für die Flächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestimmt wurde. Damit wird sichergestellt, dass sich das künftige Vorhaben in das vorhandene Ortsbild einfügt und ausreichend Freiflächen verbleiben. Diese Festsetzung

berücksichtigt das Ziel einer hochwasserangepassten Bauweise im überschwemmungsgefährdeten Gebiet, sowie eine größtmögliche Erhaltung der natürlichen Funktion des Bodens (u.a. Versickerungsfähigkeit und Durchlässigkeit). Somit kann auch gewährleistet werden, dass der Bodenverbrauch auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Bei der festgesetzten GRZ von 0,6 ist somit eine Überschreitung der Grundfläche durch die genannten Stellplätze, Nebenanlagen etc. bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

#### Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen nimmt Bezug auf die i.d.R. angewandten Gebäudehöhen bei aktuellen Neubauvorhaben für Lebensmittelmärkte. Die Höhe wird daher im Baufeld (BF) 1 durch die maximal zulässige Oberkante mit 8,0 m festgesetzt. Somit wird auch gewährleistet, dass das künftige Gebäude in der Höhenwirkung keine zu dominante Stellung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung einnimmt. Die maßgebliche Bezugshöhe ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenbezugspunkt (113,05 m ü NHN). Dieser befindet sich in der Fahrbahnmitte der *Leipziger Straße*. Für die Durchführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten zwingend erforderliche Bauteile sowie aus Immissionsschutzgründen erforderliche Aufbauten (z.B. Schornsteine) größerer Höhe sind entsprechend § 16 Abs. 6 BauNVO in Ausnahmefällen zulässig.

Das Baufeld 2 ist für die Errichtung einer Werbeanlage vorgesehen. Aufgrund der Lage innerhalb der 20 Meter Schutzzone der 110-kV-Leitung wird die maximale zulässige Oberkante auf 3 Meter festgesetzt, um bei Arbeiten unter der Freileitung eine Arbeitshöhe von größer 5 m, ab vorhandenem OK Gelände, nicht zu überschreiten.

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

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Demnach ist eine Länge der Baukörper > 50 m zulässig und zu den äußeren Grundstücksgrenzen ist ein Grenzabstand gemäß § 6 SächsBO einzuhalten. Eine abweichende Bauweise ist notwendig, da entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan das künftige Gebäude eine Gebäudelänge von 50 m überschreitet. Eine Gebäudelänge > 50 m ist am gewählten Standort, gegenüber dem Gewerbegebiet städtebaulich vertretbar.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen in zwei Baufeldern (BF) festgesetzt. Diese umschließen einerseits die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten, geplanten Gebäude und bieten Spielraum für moderate Abweichungen von der Entwurfsplanung (BF 1). Nach Osten orientieren sich die Baugrenzen an dem gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO einzuhaltenden Abstandsflächen von 3 Metern zur Flurstücksgrenze. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen um bis zu 0,5 m ist zulässig.

Des Weiteren ist für die Errichtung von Werbeanlagen (siehe Kapitel 7.7) das Baufeld 2 festgesetzt. Technische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zudem wurde geprüft, an welchem Standort die geplante Bebauung möglichst keine Behinderung des Abflusses bei einem Hochwasserereignis darstellt. Das Ergebnis wurde mit der Festsetzung des Baufensters zur überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt.

Bei einem stärkeren Hochwasserereignis als einem HQ100 kann es im Plangebiet zu einem Überströmen von Bauwerken und dem Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen kommen (siehe Kap. 5), sodass eine Eigenvorsorge bei der Baudurchführung zu treffen ist.

#### **7.4 Verkehrsflächen**

Aus der Überplanung des Standorts ergibt sich die Notwendigkeit zur Herstellung einer neuen Zufahrt um sowohl den Kundenverkehr als auch den Lieferverkehr aufzunehmen. Gemäß Planeinschrieb ist ein Einfahrtsbereich festgesetzt. Die Zufahrt auf das Plangebiet des Lebensmitteleinzelhändlers wird auf der Höhe des straßenseitig gegenüberliegenden *Eschenrings* erfolgen und befindet sich südlich an der Flurstücksgrenze des Flurstücks 117/3.

#### **7.5 Grünflächen**

Gemäß Planeinschrieb ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung gestaltete Abstandfläche festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sind die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen  $M_{UB1}$  und  $M_{UB2}$  umzusetzen.

#### **7.6 Geh-, Fahr und Leitungsrechte**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des Geltungsbereichs getroffen, welche sich aus den Anforderungen bestehender Strom-, Gas- und Schmutzwasserleitungen ergeben.

Bei der zu belastenden Fläche handelt es sich um Teile des Geltungsbereichs im Bereich der bestehenden Strom-, Gas- und Schmutzwassertrassen und deren gesetzlich vorgeschriebenen Schutzstreifen. Die festgesetzten Flächen sollen dazu dienen, im Fall von Leitungserneuerungs-/reparaturarbeiten in dem Bereich, für die Betreiber die Zugänglichkeit zu gewährleisten. Direkte Überbauungen oder eine Bepflanzung, die einen Zugang zu den Leitungen erschweren würden, sind daher auszuschließen.

Es handelt sich hierbei um eine Festsetzung der Fläche für ein Geh-, und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH und des Abwasserzweckverbands Muldenaue. 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 eines Betreibers tatsächlich ausgeübt werden soll, wird der Betreiber auch die erforderlichen Finanzmittel für die Herstellung eines entsprechenden Weges/Baustraße in ihre Finanzplanung einstellen und die Verkehrs- und Unterhaltungspflicht für den Nutzungszeitraum übernehmen.

Die Strom-, Gas- oder Abwasserleitungen dürfen erst dann überbaut werden, wenn mit einer Verlegung der Leitungen sichergestellt ist, dass die dazugehörigen Schutzstreifen eingehalten werden. Sollten diese Leitungen im Zuge der Realisierung der Baumaßnahmen im Geltungsbereich im Einvernehmen mit dem Leitungsträger umverlegt werden, entfallen auch die vorgenannten Auflagen des Leitungsträgers für die betreffenden Flächen.

## 7.7 bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Errichtung von technischen Anlagen sowie von Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung des Schutzstreifens der Hochspannungsleitungen, der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Anbauverbote nach § 9 FStrG ist grundsätzlich zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Leuchtwerbung in wechselnden Farben sowie Werbeanlagen mit Lauflicht-, Wechsellicht- oder Blinklichtwirkung sind unzulässig. Durch diese Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der umliegenden Anwohner durch aufdringliche Lichteffekte vermieden werden. Sie gelten sowohl für Werbeanlagen an Gebäuden, als auch für freistehende Werbeanlagen. Im Geltungsbereich sind ein Werbepylon mit einer Höhe bis zu 10,0 m und Einfahrtszeichen mit Werbesymbol zulässig. Eine Hinterleuchtung ist zulässig. Durch diese Festsetzungen sollen eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der umliegenden Anwohner durch aufdringliche Lichteffekte vermieden werden.

Der Standort des geplanten Werbepytons ist auf der Planzeichnung in BF 2 festgesetzt und ist nahe des geplanten Einfahrtsbereichs zu errichten. Da es sich hierbei um eine bautechnische Nebenanlage handelt, gilt hier nicht der Anwendungsbereich des § 6 SächsBO.

## 8 Erschließung

### 8.1 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, mit dem Knotenpunkt westlich des Plangebiets 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.

Für die Zuwegungen und Stellplätze für den Lebensmittelmarkt wird angeregt, diese auf ungebundenen Tragschichten zu pflastern, um die Versiegelung des Bodens vor dem Hintergrund des hochwassergefährdeten Bereichs zu begrenzen.

Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet sind geplante Verkehrsflächen nach den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu errichten.

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 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.

## **8.2 Trinkwasserversorgung**

In der Gemeinde Bennewitz mit ihren Ortsteilen wird die Wasserversorgung durch den Versorgungsverband Eilenburg - Wurzen (VEW) sichergestellt.

Die Errichtung von Erschließungsanlagen obliegt i.d.R. einem Erschließungsträger. Einzelheiten der Erschließung (z.B. Planung, Errichtung, Verantwortlichkeiten) sind vorab mit dem VEW abzustimmen und vertraglich zu regeln. Daher ist der VEW, als Träger öffentlicher Belange, rechtzeitig in weitere Planungsschritte einzubeziehen.

## **8.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Bennewitz. 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des 300 m Radius eines Hydranten. Gemäß Löschwassernachweis mittels Ausflussmessung gemäß DVGW W405 vom 03.02.2022 steht jedoch keine ausreichende verfügbare Löschwassermenge aus dem Leitungsnetz zur Verfügung.

Für eine geplante Deckung des Löschwasserbedarfes (Grundschatz) ist auf dem Plangebiet an geeigneter Stelle ein Löschwasserrückhaltebehälter mit einem Volumen von mind. 192 m<sup>3</sup> um erforderliche Ausflussmenge an Löschwasser von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden, herzustellen.

Die Aufstellflächen, Bewegungsflächen und Zufahrten für die Feuerwehr sind abzusichern und dauerhaft freizuhalten.

## **8.4 Schmutzwasserentsorgung**

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AZV) Muldenaue. Die Entsorgung des in dem Gebiet anfallenden Schmutzwassers kann über die Schmutzwasserkanalisation *Mühlenweg/Leipziger Straße Bennewitz* erfolgen. Die notwendigen Übergabestellen sind mit dem AZV Muldenaue abzustimmen.

Auf dem Gelände verlaufen zudem Schmutzwasserleitungen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Diese sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe Kapitel 7.6) planungsrechtlich gesichert.

Für die zeichnerische nachrichtliche Übernahme der Abwasserleitung gemäß Planzeichnung wird die Signatur Nr. 8 in der Farbe Braun der Anlage zur Planzeichenverordnung verwendet.

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein vollständiges Entwässerungskonzept vorzulegen.

## **8.5 Niederschlagswasser**

Die Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Netz ist nicht möglich. Gemäß geotechnischem Bericht vom 08.02.2022 durch die Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umweltgeologie mbH (IHU GmbH) (Anlage 1), liegen hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Versickerung von Niederschlagswasser nach den Regeln der DWA-A 138 im untersuchten Gebiet günstige Bedingungen vor.

Das Niederschlagswasser ist in geeigneter Weise vor Ort zu versickern. Dafür eignen sich beispielsweise Rohr-Rigolen-Systeme unterhalb der geplanten Verkehrsfläche. Dabei ist darauf zu achten, dass die Rigole nur über die Bauwerkssohle in den anstehenden Untergrund entwässert.

Der Abstand oberflächennaher Versickerungslösungen zum MHW ist ausreichend groß zu bewerten. Das Minimum der Anlagenunterkante darf dann einen Wert von 110,75 m NHN nicht unterschreiten. Demnach sind Maßnahmen zur hydraulischen Kopplung von Sickeranlagen zur Sickerschicht einzuplanen.

Das System muss hydraulisch an Schicht 3 (Niederterrasse) gekoppelt werden, d.h. unterhalb der Anlage muss Schicht 2 (Auelehm) vollständig entfernt, und z.B. gegen Füllsand (mit kf-Wert  $\sim 1 - 2 \cdot 10^{-5}$  m/s) ersetzt werden.

Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig erforderlich. Die Entsorgung des Niederschlagswassers über öffentliche Abwasseranlagen ist gemäß der Stellungnahme des AZV Muldenaue nicht möglich.

Es wird empfohlen, durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünungen o.ä.) die Menge des ablaufenden Niederschlagswassers zu reduzieren. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden. Insoweit anfallendes Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Flächen anfällt, bedarf dessen Verbringung der Genehmigung der unteren Wasserbehörde in Form einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit möglicher Verdunstungs- und/oder Sickeranlagen ist im Planverfahren zu prüfen.

Gemäß § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz bedarf es für die Errichtung und den Betrieb von Abwasseranlagen grundsätzlich mindestens einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig. Sonderbauwerke wie Pumpstationen, Rückhalteanlage usw. sind gern. § 55 Abs. 2 SächsWG genehmigungspflichtig. Ebenso wäre für die Einleitungen in ein Gewässer und die Errichtung der dafür erforderlichen Einleitbauwerke eine Genehmigung gern. § 26 SächsWG zu beantragen.

Weitere Einzelheiten und technische Vorgaben sind der Anlage 1 „Baugrundgutachten“ der Fa. IHU GmbH vom 08.02.2022 zu entnehmen. Die Erschließung des Plangebiets ist somit für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers gesichert.

## **8.6 Stromversorgung**

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

Innerhalb des Geltungsbereichs betreibt die Gesellschaft Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Die Leitungen inklusive Schutzstreifen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen.

In dem angegebenen Planungsbereich verlaufen die folgenden 110-kV-Anlagen:

- 110-kV-Freileitung, Taucha-Bennewitz, Mastbereich 65
- 110-kV-Freileitung, Bennewitz-Bad Düben, Mastbereich 3

Die Abstände zur 110-kV-Freileitung sind nach DIN EN 50341-3-4 (DIN VDE 0210) 04-2016 einzuhalten. Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter unseren Freileitungen sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105 und die DGUV 3 zu beachten.

Die ungehinderte Zufahrt ist jederzeit zu gewährleisten. Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten an der Freileitung (einschließlich der Arbeitsfahrzeuge) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Bei Arbeiten unter der Freileitung darf eine Arbeitshöhe im Kreuzungsbereich zur Freileitung von größer 5 m, ab vorhandenem OK Gelände, nicht überschritten werden. Dies gilt auch für eventuelle Fehlbedienungen/ Fehlfunktionen.

Parkflächen und Fahrwege sind so zu planen, dass ein unbeabsichtigtes Anfahren der Mastfundamente ausgeschlossen ist.

#### Schutz von Freileitungen:

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Bei Arbeiten unter der Freileitung darf eine Arbeitshöhe im Kreuzungsbereich zur Freileitung von größer 5 m, ab vorhandenem OK Gelände, nicht überschritten werden. Dies gilt auch für eventuelle Fehlbedienungen/ Fehlfunktionen.

Maststandorte sind im Umkreis von 15 m von jeder Bebauung freizuhalten. Des Weiteren haben die Mastfundamente einen umlaufenden Schutzbereich von mind. 2 m, gemessen von der sichtbaren Außenkante. In diesem Bereich dürfen keine Kabel bzw. Rohre verlegt werden. Parkflächen und Fahrwege sind so zu planen, dass ein unbeabsichtigtes Anfahren der Mastfundamente ausgeschlossen ist. Parkflächen und Fahrwege sind so zu planen, dass ein unbeabsichtigtes Anfahren der Mastfundamente ausgeschlossen ist. Werbetafeln, Lichtmaste und Fahnenstangen, im Bereich der Freileitungsschutzstreifen, bedürfen einer separaten Beurteilung und Genehmigung seitens MITNETZ STROM.

Die Schutzstreifen der Freileitungen haben im Planbereich eine Breite von jeweils ca. 20 m beidseitig der Trassenachse. Diese Schutzzone ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die ungehinderte Zufahrt ist jederzeit zu gewährleisten. Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten an der Freileitung (einschließlich der Arbeitsfahrzeuge) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Abstände zur 110-kV-Freileitung sind nach DIN EN 50341-3-4 (DIN VDE 0210) 04-2016 einzuhalten. Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter unseren Freileitungen sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105 und die DGUV 3 zu beachten.

#### Schutz vor Kabeltrassen:

Die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.



Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an MITNETZ STROM zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen, sodass Umverlegungsarbeiten möglichst entfallen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit dem Netzbetreiber zu führen.

Für die zeichnerische nachrichtliche Übernahme der Stromleitungstrassen gemäß Planzeichnung wird die Signatur Nr. 8 in der Farbe Rot der Anlage zur Planzeichenverordnung verwendet.

## **8.7 Gasversorgung**

Eine Gasniederdruckleitung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) befindet sich innerhalb des Plangebiets südlich parallel zur *Leipziger Straße*. Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz ist möglich.

Die Leitungen inklusive Schutzstreifen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen. Es ist ein Mindestabstand zur Gasniederdruckleitung einzuhalten. Die Schutzstreifenbreite beträgt mind. 4,0 m (jeweils 2,0 m rechts und links der Trasse) und ist in der Planzeichnung eingetragen. Sollten aus objektiven Gründen die von der MITNETZ Gas geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, werden Abstimmungen zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

Für die zeichnerische nachrichtliche Übernahme der Gasleitungstrassen gemäß Planzeichnung wird die Signatur Nr. 8 in der Farbe Gelb der Anlage zur Planzeichenverordnung verwendet.

## **8.8 Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümer des Telekommunikationsfestnetzes. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es handelt sich einerseits um außer Betrieb befindliche TK-Linien. Diese werden im Zuge o.g. Baumaßnahme aufgegeben.

Zu Versorgung des Lebensmittelmarktes mit TK-Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TL-Linien erforderlich.

Für die zeichnerische nachrichtliche Übernahme der TK-Leitungstrassen gemäß Planzeichnung wird die Signatur Nr. 8 in der Farbe Magenta der Anlage zur Planzeichenverordnung verwendet.

## 8.9 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung in der Gemeinde Bennewitz ist die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH zuständig. Es besteht eine Anschlusspflicht gemäß § 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Leipzig (AWS) für Eigentümer von Grundstücken im Landkreis, auf denen Abfälle aus privaten Haushalten anfallen können. Nach § 15 Abs. 4 AWS erfolgt die Entsorgung der Abfälle mit Spezialfahrzeugen (Abfallsammelfahrzeug) nur auf öffentlichen Straßen und Wegen.

## 9 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 2 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.

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 Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Nachfolgend werden die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung beschrieben, für weitergehende Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### 9.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Im Umweltbericht werden konkrete Ausgleichsmaßnahmen zur **Entwicklung eines Feldgehölzes (M<sub>UB1</sub>)** und **Anlage von Rasenflächen (M<sub>UB2</sub>)** vorgeschlagen, welche als Festsetzungen 8.2 & 8.3 in den Bebauungsplan übernommen werden.

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche **M<sub>UB1</sub>** ist auf einer Fläche von mindestens 1.733 m<sup>2</sup> ein Feldgehölz mit einer Dominanz von Eiche und Hainbuche zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Anteil von Eiche und Hainbuche muss dabei jeweils mindestens 1/3 betragen. Dabei ist je 20 m<sup>2</sup> ein Gehölz zu pflanzen.

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche **M<sub>UB2</sub>** ist durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Blühwiese zu entwickeln. Es ist gebietsheimisches Saatgut mit einer Zusammensetzung von 70% Gräsern und 30% Kräutern zu verwenden.

## 9.2 Gestaltungsmaßnahmen

### G<sub>UB1</sub> Gestaltung von Abstandsflächen

Alle übrigen nicht bebaubaren Flächen sind durch Rasen, Staudenbeete oder bodendeckende Stauden zu begrünen. Auf vegetationslose Stein-, Schotter- und Kiesbeete ist zu verzichten.

## 10 Immissionsschutz

Zur Gewährleistung, dass durch das Vorhaben für die umliegende schutzbedürftige Bebauung keine Beeinträchtigungen bezüglich der Schallausbreitung ausgehen, wurde eine schalltechnische Untersuchung nach den Vorgaben der TA Lärm sowie der DIN 4109 vom 22.02.2022 durch die GAF mbH (Anlage 2) erstellt. Als relevante Immissionspunkte (IP) im Umfeld des Plangebiets wurden zwei Wohngebäude Mühlenweg (IP3 & IP4) sowie zwei IP an dem Wohngebäude an der *Leipziger Straße* (IP 1 & IP 2) östlich des Plangebiets bestimmt. Für die Immissionsorte wurden die Punkte innerhalb der geplanten Baugrenzen angenommen, welche dem Lebensmittelmarkt am nächsten liegen.

Es wurde somit ein Worst-Case-Ansatz zur Beurteilung herangezogen. Den Immissionsorten wird entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung der Schutzanspruch eines Mischgebiets nach der TA Lärm zugeordnet. Demnach müssen nach TA Lärm Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts berücksichtigt werden.

Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes sind in der Zeit von 07:00 bis 21:00 Uhr (werktags) betrachtet worden. Die Marktanlieferung kann innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen weiter, dass bei Annahme von nächtlichen LKW-Anlieferungen des PENNY-Marktes die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen (im Maximum: 65 dB(A) nachts) bei angenommener nächtlicher Einfahrt der LKW über die Zufahrt zur Anlage um bis zu 12 dB überschritten würden. Die Zufahrt zur Anlage ist zudem gegenüber den benachbarten Häusern (IP1 und IP2) nach Auffassung des Sachverständigen mit verhältnismäßigem Aufwand nicht abschirmbar so dass neben der Begrenzung der Öffnungszeiten, ein Verzicht auf nächtliche LKW-Anlieferungen empfohlen wird.

In den Bebauungsplan wird daher eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, dass durch Umsetzung dieser Maßnahme sicherzustellen ist, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden.

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.

Diese schutzwürdigen Bereiche des Marktes weisen vor den entsprechenden Fenstern maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 von 64-67 dB(A) (Südwestfassade bzw. Nordwestfassade) bzw. von 69-74 dB(A) (Nordostfassade im Bereich Anlieferung) auf. Gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Fassung 2018 /16/, /17/) sind damit die notwendigen Fassadendämmungen für Büros mit Werten von R'W.Fassade = 30-32 dB(A) für die Südwest- bzw. die Nordwestfassade und im Bereich der Anlieferung (Nordostfassade) mit R'W.Fassade = 34-39 dB(A) im Maximum anzugeben. Da die Fassade aus Wänden und Fenstern besteht und die Fenster die akustischen „Schwachstellen“ gegenüber den höherdämmenden Wänden bilden, ist einzuschätzen, dass den Anforderungen an die Fassadenschalldämmung Genüge getan ist, wenn die Fenster von potenziellen Büros an der Nordwest- bzw. Südwestfassade Schalldämm-Maße von R'W.Fenster = 30 dB aufweisen. Dies

entspreche der Schallschutz-Klasse 2. Entsprechende Fenster werden gegenwärtig aufgrund anerkannter Regeln der Baukunst aus Wärmeschutzgründen verbaut, so dass keine zusätzlichen bzw. höheren Forderungen im Bebauungsplan auszuweisen sind.

Für potenzielle Büros an der Nordostfassade (im Bereich der LKW-Anlieferung) wären Schalldämm-Maße mit bis zu R'W.Fenster = 35 dB (bei Wand-Dämm-Maßen von R'W.Wand = 45 dB) erforderlich. Dies entspräche der Schallschutz-Klasse 3. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob auf eine Anordnung von Büros an der Nordostfassade des Marktes verzichtet werden kann.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird zudem darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung von Baumaßnahmen im Plangebiet, aufgrund der umliegenden Wohnnutzung auf eine möglichst lärmimmissionsarme Bauweise zu achten ist. Während der Bauarbeiten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – zu beachten (AVV Baulärm). Hier ist insbesondere auf die Einhaltung der Vorgaben der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzungen sowie die Festlegung des Nachtzeitraumes von 22.00 bis 7.00 Uhr zu achten. Es sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV entsprechen (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung). Dabei sind insbesondere die Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen des Anhangs der Verordnung zu beachten.

## 11 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>Fläche für Lebensmittelhandel</b>	<b>5.929</b>	<b>58,4</b>
überbaubare Grundstücksfläche	4.743	46,7
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.186	11,7
<b>private Grünfläche</b>	<b>4.218</b>	<b>41,6</b>
<b>Summe</b>	<b>10.147</b>	<b>100</b>

## 12 Hinweise

### Anbauverbotszone Bundesfernstraße

Längs der B 6 gilt das Anbauverbot nach § 9 Absatz 1 Nr. 1. Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Die Errichtung von Hochbauten, einschließlich Werbeanlagen in einem Abstand von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn längs der Bundesstraße, ist unzulässig.

Weiterhin bedürfen bauliche Anlagen gemessen vom äußeren Rand der Bundesstraße in einer Entfernung von bis 40 m entsprechend § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG der Genehmigung der Straßenbaubehörde.

### Anforderungen zum Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder

erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

#### Bohranzeigepflicht

Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß dem Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstG) sowie der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstGDV) gegenüber dem LfULG hingewiesen. Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) unter dem Link „Daten und Sammlungen“ --- „Bohrungsdaten“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antraqsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Büro Knoblich

Zschepplin, den 22.11.2022

## 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.

**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.

**BNatSchG (2021):** 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 (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 (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.

**SÄCHSWG (2022):** Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) geändert worden ist.

**WHG (2021):** Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) 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 SächsLPlG am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Leipzig.

## Literatur

**ARGE BAU (2018):** Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben

**BUNDESMINISTERIUM DES INNERN, FÜR BAU UND HEIMAT (2018):** Hochwasserschutzfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge, Berlin

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

**MINISTERIUMS FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND KLIMASCHUTZ (MLUK) DES LANDES BRANDENBURG (2020):** Hochwasserschutz und Bauplanungsrecht Arbeitshilfe zu Restriktionen und Spielräumen bei der Ausweisung von Baugebieten und der Vorhabenzulassung in Überschwemmungsgebieten. 2. Überarbeitete Auflage, Potsdam

**STATISTISCHES BUNDESAMT (2008):** Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen, Wiesbaden.

## 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.

## **ANLAGE 1**

Geotechnischer Bericht  
Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umweltgeologie mbH (IHU GmbH)  
vom 08.02.2022



**ANLAGE 2**  
Schallimmissionsprognose,  
Gesellschaft für Akustik und  
Fahrzeugmeßwesen  
(GAF) mbH,  
vom 22.02.2022