planaufstellende Kommune: **Gemeinde Jesewitz**
Alte Dorfstraße 1

04838 Jesewitz

Vorhabenträger: **Lerchenbergmühle GmbH**
Ochelmitzer Straße 6a
04838 Jesewitz

Projekt: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**
„Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“
der Gemeinde Jesewitz, OT Liemehna

Begründung zum 2. Entwurf
Teil 1: Begründung

Erstellt: **Dezember 2023**

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin·Erkner·Halle (Saale)

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter: M. Sc. Nicolas Schürmann

Projekt-Nr. 21-129

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich

ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN 3926

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis 4

2 Verfahren 5

2.1 Plangrundlage 5
2.2 Planungsverfahren 6
2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren 7

3 Lage, Abgrenzung 8

4 Bestandsaufnahme 9

4.1 Beschreibung des Plangebietes 9
4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht 9
4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes 10

5 Übergeordnete Planungen 11

5.1 Landesplanung 11
5.2 Regionalplanung 11
5.3 Flächennutzungsplan 12

6 Geplante bauliche Nutzung 13

6.1 Art der baulichen Nutzung 13
6.2 Maß der baulichen Nutzung 14
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 14
6.4 Grünfläche 15
6.5 Verkehrsfläche 15
6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzung 15

7 Erschließung 16

7.1 Verkehrserschließung 16
7.2 Trinkwasserversorgung 16
7.3 Löschwasserversorgung 16
7.4 Schmutzwasserentsorgung 17
7.5 Niederschlagswasser 17
7.6 Stromversorgung 20
7.7 Gasversorgung 20
7.8 Telekommunikation 20
7.9 Abfallentsorgung 21

8 Immissionsschutz 21

9 Flächenbilanz 24

10 Naturschutz und Landschaftspflege 24

11 Hinweise 25

Quellenverzeichnis 28

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes 6
Tab. 2: Emissionskontingente für die Tages- und Nachtzeit 22
Tab. 3: Zusatzkontingente für die Richtungssektoren A bis D, Tages- und Nachtzeit .. 22
Tab. 4: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet 24

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebiets (RAPIS 2021, unmaßstäblich)..... 9
Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesewitz (2017) ohne Maßstab aus RAPIS 2022..... 13

Anlagen:

Anlage 1: Geotechnischer Bericht, Büro für Geotechnik Peter Neundorf GmbH, 03.02.2022
Anlage 2: Bemessung von Versickerungsanlagen, Büro für Geotechnik Peter Neundorf GmbH, 02.05.2022
Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung, Eco Akustik GmbH, 22.06.2022
Anlage 4: Lageplanausschnitt, Hoffmann & Hofmann GmbH, 08.04.2022
Anlage 5: Bemessung von Versickerungsanlagen – 1. Nachtrag, Büro für Geotechnik Peter Neundorf GmbH, 10.03.2023
Anlage 6: Beispiel Visualisierung Mühlengebäude, Lerchenbergmühle GmbH, 22.06.2023
Anlage 7: Erläuterung zu Wasserdurchlässigkeitsbeiwert und Entleerungszeit, 27.11.2023

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Jesewitz hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe am ehemaligen Offenstall Liemehna“ in Jesewitz beschlossen. Das Verfahren soll zukünftig unter dem Namen „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ weitergeführt werden.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Liemehna der Gemeinde Jesewitz, nördlich der *Ochelmitzer Straße* und ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Im Plangebiet sind zum Teil noch bestehende landwirtschaftliche Anlagen des ehemaligen Offenstalls Liemehna vorzufinden. Der überwiegende Teil der bestehenden Anlagen waren jahrelang ungenutzt und wurden teilweise in den letzten Jahren zurückgebaut.

Derzeit wird der ehemalige LPG-Standort überwiegend als Lagerstätte genutzt. Um den Standort für die Zukunft zu reaktivieren und zu entwickeln, wird auf der Fläche des ehemaligen Offenstalls ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche wurde bis Mitte der 2000er Jahre von der LPG bzw. ihrem Nachfolgeunternehmen landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist mit Ställen und Funktionsgebäuden der ehemaligen LPG bebaut. Diese nutzt ein ortsansässiges Unternehmen derzeit zum Unterstellen der betrieblichen Fahrzeuge und Landmaschinen auf dem Gelände sowie im geringen Umfang zur Lagerung von Baustoffen und zur Durchführung von Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten für die vorhandenen Betriebsmittel.

Die Erforderlichkeit des aufzustellenden Bebauungsplans ergibt sich aus einer konkreten Planung der Firma Lerchenbergmühle GmbH, die die Flächen des ehemaligen Offenstalls für eine Getreidemühle und dazugehörige Dienstleistungsangebote umnutzen möchte. Neben einer geplanten Getreidemühle als Hauptnutzung soll durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe mit ökologischem und nachhaltigem Geschäftskonzepten die Möglichkeit geschaffen werden, Synergieeffekte für den Standort und die Gemeinde voll auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Planung soll die Nachnutzung der bestehenden baulichen Anlagen ermöglicht und somit auch ein zusätzlicher Flächenverbrauch in anderen Teilen der Gemeinde vermieden werden.

Im Jahr 2022 wurde bereits für die Teilfläche 1 ein Bauantrag zur Umnutzung und Erweiterung von Betriebsgebäuden zum Dienstleistungszentrum für Biolandwirte gestellt. Die bestehende Kaltlagerhalle, welche derzeit als Getreidelager der Biowirtschaft und Imkerei Der Lerchenhof bei Leipzig genutzt wird, soll als Mühle (Landwirtschaftliche Dienstleistung, Getreidereinigung, Getreidemühle) umgenutzt werden und erhält ein neues Vordach an der Ostfassade + Begrünung an der Süd- und Westfassade. Desweiteren, soll das bestehende Wirtschaftsgebäude für Personalbereiche (Aufenthalt, Büro und Sanitär), Lager, Zertifizierung und Hofladen genutzt werden. Im Zuge dieser letztgenannten Umnutzung soll ein Teilerweiterung des Gebäudes stattfinden.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Planungsrechtliche Vorbereitung des Geltungsbereichs zur Errichtung eines Dienstleistungszentrums für die Landwirtschaft (Aufbereitung, Veredelung und Lagerung von Bio-Getreide), einer Bio-Getreidemühle, eines Hofladens für regionale Produkte mit Hofcafé sowie eines Schaugartens mit Kinderspielplatz und den benötigten Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen
- Sicherung der Erschließung über die angrenzende *Ochelmitzer Straße*
- Grünordnerische Gestaltung und Eingrünung des Standorts zur umgebenden Landschaft

- Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Durch die Nähe zum Oberzentrum Leipzig findet im Gemeindegebiet derzeit eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung statt. Das geplante Vorhaben soll dabei eine Angebotslücke bei Verarbeitung und Vertrieb von regionalen Landwirtschaftserzeugnissen schließen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Demnach ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt, für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Dabei hat die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens wird dabei auf die Festsetzung eines Baugebiets gemäß Baunutzungsverordnung und die bewährte Festsetzungsmethodik des § 9 BauGB zurückgegriffen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil der Planunterlagen und wird mit dem Satzungsbeschluss Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Durchführungsvertrag ist zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließen. Er enthält unter anderem Regelungen zu den im Geltungsbereich geplanten Vorhaben und deren zeitlicher Umsetzung.

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Jesewitz OT Liemehna, Gemarkung Liemehna Flur 1 (Stand November 2021; bereitgestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen).

2.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	**Gesetzliche Grundlage**	**Zeitraum/Datum**
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Jesewitz und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	07.10.2021 und 28.10.2021 (Amtsblatt)
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	07.04.2022 bis 13.05.2022
3. Einholung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB § 2 Abs. 2 BauGB	18.03.2022 bis 22.04.2022
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	14.07.2022 und 04.08.2022 (Amtsblatt)
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	15.08.2022 bis 16.09.2022
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB	26.07.2022 bis 29.08.2022
7. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 4a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB	
8. erneutes und verkürztes Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum 2. Planentwurf und der Begründung	§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	
9. verkürzte öffentliche Auslegung des 2. Planentwurfs mit der Begründung	§ 4a Abs. 3 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	**Gesetzliche Grundlage**	**Zeitraum/Datum**
10. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	
11. Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Gemeinde	§ 3 Abs. 2 BauGB	
12. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
13. 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	
14. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde	§ 10 Abs. 2 BauGB	
15. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

<u>Frühzeitige Beteiligung</u>
Ein Nachweis zu einer gesicherten Schmutz- und Niederschlagswasser-Entsorgung wurde mit der Untersuchung über die Bemessung von Versickerungsanlagen vom 02.05.2022 in die Begründung eingearbeitet.

Ein Nachweis über das Einfügen in die nähere Umgebung und Wahrung gesunder Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB wurde mit der schalltechnischen Untersuchung vom 22.06.2022 erbracht. Dafür wurden Emissionskontingente festgesetzt.

In den Baufeldern des GE werden neben der Höhenangabe auch mit der dazugehörigen Nutzungsschablone versehen. Zudem wird ein Höhenbezugspunkt auf der Planzeichnung ergänzt.

Erschließungstechnische Anlagen sind der Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen worden.

Zusätzlich werden Hinweise zum Bodenschutz, zur Außenbeleuchtung, zur Nutzung der Geothermie, für die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste und zum vorsorgenden Radonschutz aufgenommen.

Förmliche Beteiligung

In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen wurden die Höhenfestsetzungen des geplanten Mühlengebäudes in Teilfläche (TF) 3 überarbeitet. Es ist nunmehr innerhalb der festgesetzten Fläche ABCD eine Traufhöhe von maximal 159 Meter üNHN zulässig. An dem westlich und östlich Bereich von TF 3 ist die maximale Traufhöhe auf max. 157 Meter üNHN festgesetzt. Zudem werden die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO aus der textlichen Festsetzung 2.2 des Entwurfs gestrichen.

Zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen des Denkmalschutzes wurden zahlreiche Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb der TF3 ergänzt (z.B. Höhenfestsetzung, Dach und Fassadengestaltung, Ausschluss PV, Ausschluss glänzender oder reflektierender Oberflächen).

Außerdem wurde eine weitere Maßnahme M3 zur Eingrünung und Sichtverschattung des Standortes an der nördlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Das Niederschlagswasserskonzept wurde zum 2. Entwurf überarbeitet. Die Ergebnisse sind im Kapitel 7.5 „Niederschlagswasserentsorgung“ sowie in Anlage 5 zu entnehmen.

Als Notüberlauf der geplanten Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung dient nicht mehr der verrohrte Graben an der Ochelmitzer Straße, sondern ein innerhalb des Plangebiets zu errichtender Teich. Die Hinweise zur Verbringung des Niederschlagswasser sind auf der Planzeichnung zum 2. Entwurf mit abgebildet.

Zusätzlich werden Hinweise zum Bodenschutz, zum Denkmalschutz sowie zum Immissionsschutz weiter ergänzt.

Es wurden 2 neue Anlagen der Planung beigefügt. Einerseits ein überarbeitetes Gutachten zur Bemessung der Versickerungsanlagen in Anlage 5 sowie eine Beispielvisualisierung des geplanten Mühlengebäudes in Teilfläche 3 in der Anlage 6.

3 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Jesewitz im Landkreis Nordsachsen. Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde Jesewitz, östlich des Ortsteils Liemehna. Das Gebiet wird durch die Ochelmitzer Straße im Süden begrenzt. Nördlich, westlich und östlich werden die angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Der Ortsrand von Liemehna befindet sich etwa 30 Meter westlich des Geltungsbereichs. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 44/3 und Teile des Flurstücks 50/7 in der Gemarkung Liemehna Flur 1 auf einer Fläche von ca. 2,11 Hektar.

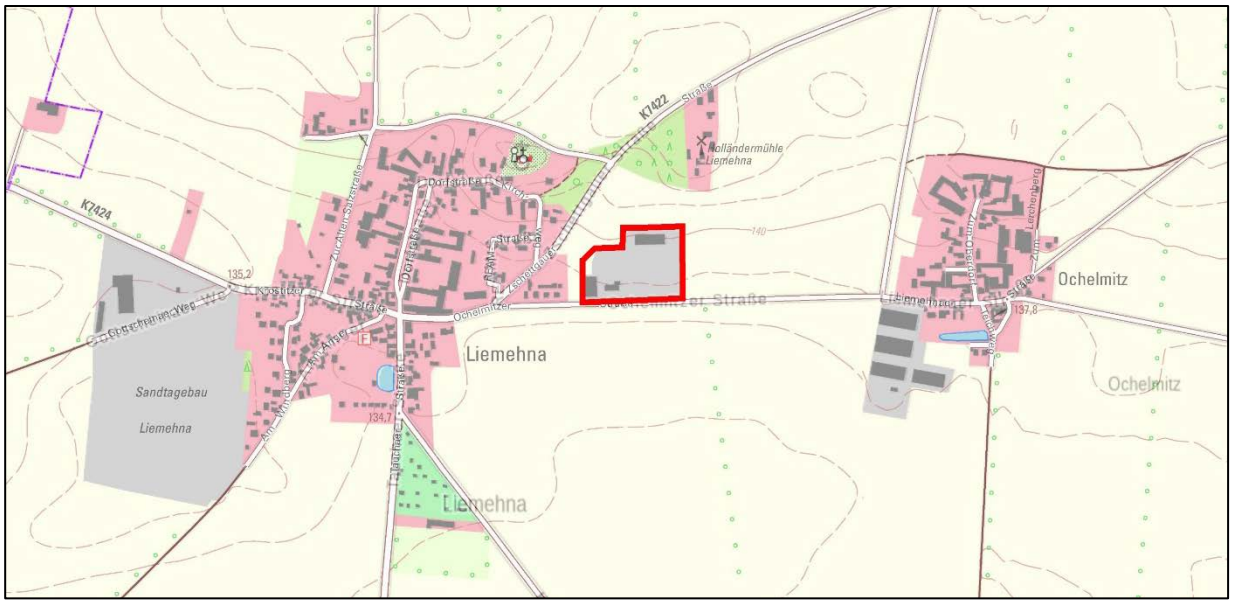

Abb. 1: Lage des Plangebiets (RAPIS 2021, unmaßstäblich)

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken begrenzt:

- im Norden: Flurstück 265 und Teile des Flurstücks 50/7 Gemarkung Liemehna Flur 1 (landwirtschaftliche Nutzung)
- im Osten: Flurstück 265 Gemarkung Liemehna Flur 1 (landwirtschaftliche Nutzung)
- im Süden: Flurstücke 148/44, 147/50, Gemarkung Liemehna Flur 1(*Ochelmitzer Straße*)
- im Westen: Teile des Flurstücks 50/7 Gemarkung Liemehna Flur 1 (landwirtschaftliche Nutzung)

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Im Plangebiet befinden sich zum Teil noch Anlagen des ehemaligen Offenstalls. Teilweise wurden diese in den letzten Jahren sukzessive zurückgebaut. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als Lagerungsstandort für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge und zum Teil vorbereitend für die Getreidereinigung bzw. die Schälmühle genutzt.

Das Gelände ist von Nord nach Süd leicht abschüssig, der Höhenunterschied beträgt etwa 4 Meter.

4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.
Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

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

Das Vorhaben ist denkmalpflegerisch von Belang, da aufgrund der benachbarten Lage des Plangebiets der Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 SächsDSchG von folgenden Kulturdenkmalen betroffen ist:

- Kirche und Kirchhof Liemehna (Flurstück 86/35)
- Windmühle Liemehna (Flurstück 43/7)

Für beide Kulturdenkmale besteht unter anderem aufgrund ihrer ortsbild- bzw. landschaftsprägenden Bedeutung, die maßgeblich aus ihrer Lage auf einem exponierten Geländerücken resultiert, ein öffentliches Erhaltungsinteresse.

Es sind Belange des Umgebungsschutzes zu beachten. Bei jeder Veränderung im Umgebungsbereich eines Denkmals ist nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. An den geplanten baulichen Anlagen sind keine glänzenden oder reflektierenden Oberflächen zu installieren. Insofern sind aufgeständerte Photovoltaik (PV)-Module auf den Dachflächen unzulässig.

In Verbindung mit verfahrensfreien Bauvorhaben oder Genehmigungsfreistellungsverfahren ist frühzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen zu stellen.

Die ausführenden Firmen für Bodeneingriffe (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) sind durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen. Funde sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen anzuzeigen.

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) definiert die Gemeinde Jesewitz als ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion. Gemäß Grundsatz G 1.2.3 sollen zur Entwicklung des ländlichen Raumes insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern.

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

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

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

5.2 Regionalplanung

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

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

Im System der Zentralen Orte übernimmt die Gemeinde Jesewitz keine besondere Funktion und wird dem ländlichen Raum zugeordnet.
Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 beschreibt das Plangebiet als LEADER-Gebiet für die Entwicklung des ländlichen Raumes (Delitzscher Land). Im Grundsatz 2.1.1.5 wird festgelegt, dass Regionale Entwicklungskonzepte, LEADER-Entwicklungsstrategien, Kreisentwicklungskonzepte sowie Stadtentwicklungskonzepte darauf ausgerichtet werden sollen, die Umsetzung raumplanerischer Erfordernisse zu verbessern und die Steuerungswirksamkeit räumlicher Planung zu erhöhen. Eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen soll gem. Ziel 2.2.1.7 bei gleichzeitiger Vermeidung von Nutzungskonflikten ebenfalls unterstützt werden.

Gemäß Ziel 2.3.1.3 sollen die Gemeinden industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln.
Mit der Planung wird dem Ziel gefolgt, da eine Flächenneuinanspruchnahme nicht stattfindet und eine Wiedernutzbarmachung einer anthropogen vorbelasteten Fläche erfolgt.

Freiraumbeanspruchende oder -beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben sollen gemäß Grundsatz 4.1.1.1 auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten werden, um die weitere Reduzierung oder Zergliederung wertvoller Ökosysteme zu vermeiden. Das Plangebiet liegt am Ortsrand des Ortsteils Liemehna und auf bereits versiegelten Flächen, die teilweise brach liegen und in Teilen als Lagerplatz genutzt werden. Demnach wird mit dem geplanten Vorhaben die Fläche neu geordnet und planungsrechtlich gesichert.

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

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

5.3 Flächennutzungsplan

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

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

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

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

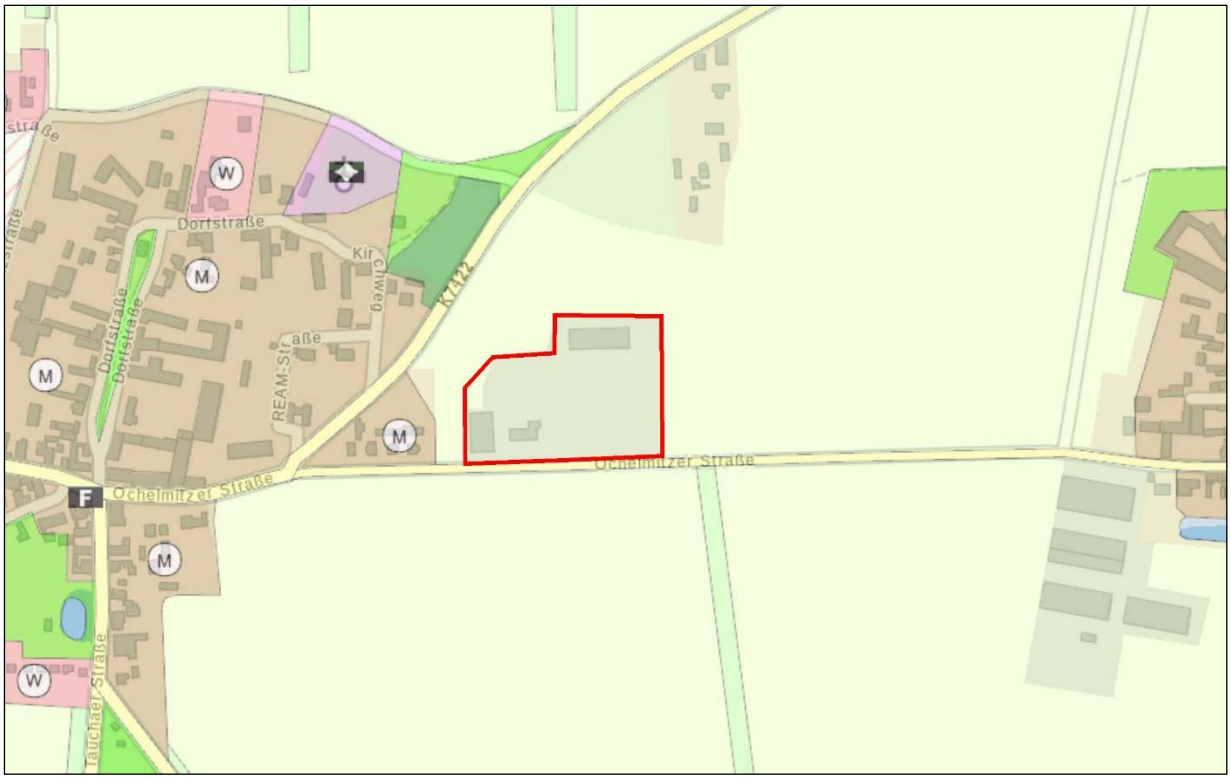

Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesewitz (2017) ohne Maßstab aus RAPIS 2022

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

6 Geplante bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

Unzulässig sind Tankstellen, da sich diese Nutzung durch Lärm und Gerüche als besonders störungsbehaftet darstellt, die Lage des Gebietes in der Nähe von Wohnnutzungen sich für eine solche Nutzung nicht eignet und diese sich am Standort auch in Bezug auf die geplanten Nutzungen gestalterisch nicht einfügen würde. Anlagen für sportliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen.

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

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1-4 BauNVO)
Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird damit hinreichend geregelt.

Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies ermöglicht die optimale Nachnutzung des vorhandenen ehemals landwirtschaftlich genutzten Areals bei größtmöglichem Schutz des Bodens und sorgt dafür, dass eine angemessene Durchgrünung sichergestellt ist. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Im Bereich des Gewerbegebiets kann bei Ausschöpfung der max. GRZ eine Fläche von 11.425,8 m² überbaut werden.

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 und 20 Abs. 1 BauNVO)
Für den Geltungsbereich sind drei Höhenbereiche festgelegt. Diese resultieren zum einen aus der vorhandenen Geländehöhe mit einem Höhenunterschied von bis zu 4 Metern, zum anderen sind für die geplanten Nutzungen teilweise bauliche Anlagen größerer Höhe erforderlich.

In der westlichen Teilfläche des Gewerbegebiets (GE) ist eine maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von max. 148,0 Metern über NHN (DHHN2016) festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den Höhen der bestehenden baulichen Anlagen innerhalb dieser Teilfläche, darüber hinaus ermöglicht diese Festsetzung, dass sich bauliche Anlagen in das Gesamtbild des bestehenden Standorts einfügen. Bei einer Geländehöhe von 138 m sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von etwa 10 m möglich. Höhenbezugspunkt ist die auf der Planzeichnung eingeschriebene Geländehöhe (136,17 m NHN).

Für die südöstliche Teilfläche (TF 3) des Gewerbegebiets werden aus städtebaulichen Gründen zwei maximal zulässige Höhen festgesetzt. Innerhalb der mit ABCD bezeichneten Fläche sind bauliche Anlagen bis zu einer Traufhöhe von max. 159,0 Meter über NHN zulässig. Diese Höhe ist die Neuerrichtung einer Getreidemühle mit einem Mühlenturm vorgesehen, die eine Anlagenhöhe von bis zu 22 Metern erfordert.

Für die westlich und östlich gelegenen Flächen des geplanten Turms sind in TF 3 jeweils eine Traufhöhe von maximal 157,0 Meter über NHN zulässig. Diese Höhen sind für die Hallen für z.B. Lagerung und technische Einrichtungen erforderlich.

Die Höhenfestsetzungen erfolgten in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen.

Im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebiets (Teilfläche 2) darf die Höhe baulicher Anlagen eine Höhe von 150,0 Metern über NHN im DHHN2016 nicht überschreiten. Unter Berücksichtigung der Geländehöhe sind bauliche Anlagen mit einer Höhe von maximal 10 Meter zulässig.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Grenzabstände zu den äußeren Grundstücksgrenzen gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO sind einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Im Geltungsbereich sind drei Baufelder festgesetzt, die eine Unterbringung der geplanten Vorhaben ermöglichen. Der Verlauf wird durch die festgesetzten Grünflächen und entlang der Grenzen des Geltungsbereichs durch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen bestimmt. Die Abstände der Baufenster zueinander sichern ausreichend Flächen für die erforderliche Durchgrünung und die innere Erschließung des Gebiets.

6.4 Grünfläche

Gemäß Planeinschrieb sind entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB auf einer Fläche von etwa 0,28 ha mit der Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung festgesetzt. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "gestaltete Abstandsfläche" sind Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen) zulässig. Dies ist erforderlich, um das Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorzuhalten. Die konkrete Entwässerungslösungen sind im Kapitel 7.4 „Abwasserversorgung“ sowie in der Objektplanung dargelegt.

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

6.5 Verkehrsfläche

Aus der Überplanung des Standorts ergibt sich die Notwendigkeit zur Herstellung zwei neuer Zufahrten.
Gemäß Planeinschrieb sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zwei Einfahrtsbereiche festgesetzt. Diese orientieren sich an den bestehenden Zufahrten. Die Zufahrt in das Gewerbegebiet wird an diesen beiden Stellen, südlich von der *Ochelmitzer Straße* erfolgen

6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

<u>Fassadengestaltung</u>
Die Außenwände von Gebäuden in TF 3 sind vertikal wie z.B. durch farbliche Gestaltungen, Gebäuderücksprünge oder Schattenfugen zu gliedern. Damit sollen Blickbeziehungen und die Raumwirkung (Volumen) der geplanten baulichen Anlagen architektonisch reduziert werden.
Die Festsetzungen stellen sicher, dass für die Umgebung typische Dachfarben entstehen und sich das geplante Vorhaben in das Ortsbild einfügt.

<u>Dachgestaltung</u>

Um im Sinne des Einfügens in das vorhandene Ortsbild sowie auf die im Wirkbereich liegenden Kulturdenkmale adäquat zu reagieren, sind innerhalb der mit ABCD bezeichneten Fläche sind die Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² als Satteldächer mit Dachneigungen von mindestens 10 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen. PV Module auf den Dachflächen nicht zulässig. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad sind matt in rot bis rotbraunen Farbtönen auszuführen.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden an eine öffentliche Verkehrsfläche, die *Ochelmitzer Straße* (Flurstücke 148/44 und 53, Gemarkung Liemehna Flur 1). Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind zwei Bereiche zur Ein- und Ausfahrt festgesetzt, die den derzeitigen Zufahrten zum Plangebiet entsprechen.

Diese stellen den Anschluss des Gewerbegebiets an die öffentliche Verkehrsfläche *Ochelmitzer Straße* sicher. Die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen zur inneren Erschließung sind nicht erforderlich, da der Standort durch nur einen Vorhabenträger entwickelt wird und für die innere Erschließung zwischen den festgesetzten Baufenstern ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

Der Ortsteil Liemehna wird von den Buslinien 215 und 222 der Verkehrsunternehmen des Mitteldeutschen Verkehrsverbunds bedient. Die Entfernung zum nächstgelegenen Bahnhof beträgt etwa 3 Kilometer.

Für die Bauausführung gilt:
Das Umleitungskonzept sollte möglichst frühzeitig mit allen zu Beteiligenden abgestimmt werden. Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen sind durch den mit der Bauausführung beauftragten Betrieb entsprechend § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig, d.h. mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes bei der zuständigen Verkehrsbehörde zu beantragen.

Abstimmungen sind dahingehend vorzunehmen, wie die Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr zu beschränken oder auch umzuleiten ist. Dabei sind die Belange der Sicherung des ÖPNV zu berücksichtigen.

7.2 Trinkwasserversorgung

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

7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Jesewitz. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Nach Auskunft des Netzbetreibers befindet sich an der *Zschettgauer Ecke Ochelmitzer Straße*, westlich des Geltungsbereichs, ein Unterflurhydrant der über einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von etwa 125 m³/h zur Verfügung stellt. Die Bereitstellung erfolgt über die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Auf Höhe des Bestandsgebäudes *Ochelmitzer Straße 6*, ca. 60 Meter westlich der Geltungsbereichsgrenze, ist durch die Gemeinde ein neuer Unterflurhydrant hergestellt worden. Dieser lieht in demselben Leitungskreislauf wie der der Unterflurhydrant „Zschettgauer Ecke Ochelmitzer Straße“. Insofern steht ebenfalls eine Löschwassermenge von etwa 125 m³/h in

einem Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung. Damit liegen alle Teile des Geltungsbereichs innerhalb des erforderlichen 300 Meter Umkreises von der Entnahmestelle.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser. Soweit dem Rohrnetz kein oder nicht genügend Löschwasser entnommen werden kann und natürliche oder künstliche Gewässer nicht vorhanden sind oder nicht ausreichen, muss die Löschwasserversorgung durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 ergänzt werden. Richtwerte für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs in m^3/h enthalten die vom Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen (FNFW) des Deutschen Instituts für Normung (DIN) in Zusammenarbeit mit dem deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) als Regel der Technik herausgegebenen DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 331 ff. Sind diese Löschwasseranlagen (Grundschutz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mindestens 96 m^3/h bereitgestellt über mindestens 2 Stunden auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

7.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL) und die Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) als Geschäftsbesorger.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im gesamten Ortsteil Liemehna zum Teil dezentral. Die Leipziger Wasserwerke betreiben im OT Liemehna eine Kläranlage, das Plangebiet ist jedoch nicht an das Abwassernetz angeschlossen.

Zur schmutzwasserseitigen Entsorgung wird als dezentrale Entsorgungslösung die Errichtung einer i.d.R. vollbiologischen Kleinkläranlage empfohlen. Der Überlauf aus der geplanten vollbiologischen Kleinkläranlage erhält nach aktueller Planung (siehe Anlage 5, Kap. 4.) eine eigenständige Versickerungsanlage. Diese Versickerungsanlage wird in einem zusätzlichen Nachweis in ihrer Größe bemessen. Die gemeinsame Versickerung von Regenwasser und Schmutzwasser in einer Versickerungsanlage ist somit nicht vorgesehen.

Alternativ zur dezentralen Entsorgungslösung ist eine öffentliche Schmutzwassererschließung der o.g. Grundstücke grundsätzlich möglich. Hierzu ist eine Leitungsverlegung von ca. 160 m von Schacht 35000033 (Kreuzungsbereich Ochelmitzer Str. / Zschettgauer Str. erforderlich.

7.5 Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann gemäß Baugrunduntersuchung entsprechend der Vorschriften der DWA-A 138 (siehe Anlage 1 - Geotechnischen Bericht vom 03.02.2022) nicht vollständig auf den Grundstücken versickert werden.

Grund dafür sind ungünstige hydrogeologische Bedingungen in weiten Bereichen des Plangebiets, bis in größere Tiefe anstehende relativ gering wasserdurchlässigen Böden (Löß / Geschiebelehm), in Verbindung mit einem relativ hohen Grundwasserstand.

Das auf den Dachflächen der Gebäude und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser soll im Untergrund verrieselt werden. Im Bestand wird das anfallende Niederschlagswasser der westlichen Hallendachfläche bereits westlich außerhalb des Geltungsbereichs breitflächig versickert. Die Flächensicherung ist gegeben, da es sich hierbei um dasselbe Grundstück im Eigentum des Vorhabenträgers handelt. Notdürftige Entsorgungsvarianten unter Nutzung der Verdunstung über den Boden oder das Blattwerk von Pflanzen (Evapotranspiration) sind für eine nicht regelkonforme Niederschlagswasserentsorgung möglich. Hierzu sind Schilfflächen oder groß bemessene Mulden-Rigolen-Elemente mit einer teilweisen Nutzung der Versickerungsleistung der Oberbodenzone denkbar. Diese Entsorgungsvariante wurde mit der zuständigen unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Für das Vorhaben wird neben dem Entwässerungskonzept aus Anlage 2 im weiteren Verfahren der 1. Nachtrag zum Entwässerungskonzept (Anlage 5) erstellt. Da eine Versickerung im Bereich der anfallenden Niederschläge zur Schließung des ökologischen Wasserkreislaufes und zur Entlastung von Kanalnetzen gewünscht ist, wird trotz der ungünstigen Bedingungen für die Versickerung eine zumindest notdürftige Entsorgung des Niederschlagswassers empfohlen.

Unter Berücksichtigung der Nutzung, der Geländeneigung und der Verteilung der befestigten Flächen auf dem Grundstück sollen die Versickerungsanlagen in verschiedenen Bereichen des Grundstückes, vorwiegend im südlichen Bereich des Grundstückes installiert werden.

Diese Flächen verteilen sich demnach über fast das gesamte Grundstück, so dass überwiegend eine dezentrale Versickerung mit relativ kurzen Fließwegen realisierbar ist. Die Größe der einzelnen Versickerungsanlagen ist an die jeweils anzuschließende Fläche anzupassen und wird im Zuge der Objektplanung weiter präzisiert.

Überleitungen von Wassermengen zwischen den einzelnen Versickerungsanlagen sind möglich. Weiterhin ist vorgesehen, im Bereich des Geländes einen (Löschwasser-) Teich anzuordnen. Dieser kann an den Anfang, zwischen bzw. am Endpunkt der Versickerungsanlagen angeordnet werden.

Das Regenwasser ist hierzu in mehreren flachen Mulden-Rigolen-Elementen mit einer Tiefe von ca. 0,70 m zu speichern und in einer Kombination aus Versickerung im Mutterboden, den bindigen Auffüllungen, dem Löß, dem Geschiebelehm und den Sandschichten sowie einer Verdunstung über die Geländeoberfläche zu entsorgen. Die Nutzung der Oberbodenzone als Versickerungselement ist kritisch zu sehen, da durch die vormalige Nutzung als Viehstall eine schädliche Bodenverunreinigung nicht auszuschließen ist. In anthropogen aufgefülltes Material sollte kein Niederschlagswasser versickert werden. Die auf das konkrete Bauvorhaben gerichteten Lösungen zur Bewirtschaftung sind in Zuge der Ausführungs- und Objektplanung zu konkretisieren.

Das Mulden-Rigolen-Element besteht aus einer begrünten Mulde mit darunter liegender Rigole. Die Versickerungsmulde wird ohne Längsgefälle angelegt. Den überwiegend geringen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten des Untergrundes wird bei der Bemessung der Versickerungsanlage dadurch Rechnung getragen, dass neben der Schaffung eines unterirdischen Speichers mit relativ großer versickerungswirksamer Mantelfläche des Versickerungskörpers die Möglichkeit einer zusätzlichen Entsorgung des Wassers über eine Aufnahme im Mutterboden und Verdunstung geschaffen wird.

Die Rigole soll weiterhin ein langfristiges Einstauen des Wassers in den Mulden verhindern und somit den Bewuchs fördern. Zur Errichtung der Mulden-Rigolen-Elemente werden zunächst der Mutterboden und Teile der bindigen Böden abgetragen. Anschließend wird die jeweilige Rigole mit der erforderlichen Breite und Länge sowie einer Tiefe von 70 cm unter Gelände mit horizontaler Sohle freigelegt.

Die Berechnung aus dem 1. Nachtrag zum Entwässerungskonzept in Anlage 5 ergeben, dass in Summe Versickerungsmulden sowie darunter liegenden Rigolen auf einer Gesamtfläche von 2.900 m² herzustellen sind. Die einzelnen Muldengrößen sind proportional zu den jeweils angeschlossenen befestigten Flächen zu wählen. Die Muldentiefe sollte jeweils 35 cm nicht unterschreiten. Die Höhe der Rigole sollte ca. 25 cm betragen. Die Aushubsohle liegt somit aufgrund der über der Rigole liegenden Mutterbodenschicht (10 cm) ca. 0,70 m unter Gelände.

Um eine Minderung des Abflusses zu erzielen, können Dachbegrünungen bzw. der Einsatz teildurchlässiger Flächenbefestigungen („Öko-Pflaster“) eingesetzt werden. Weiterhin kann eine Rückhaltung und Brauchwassernutzung auf den Grundstücken erfolgen.

Alle Materialien im Bereich der Versickerungsanlagen müssen chemisch unbedenklich sein. In der Mulde verläuft neben der Versickerung der Niederschläge weiterhin eine Evapotranspiration (Verdunstung über Boden- und Pflanzenoberfläche) ab.

Die Fassung des anfallenden Wassers in einer Zisterne und die Nutzung als Brauchwasser entlastet die Versickerungsanlage. Die Zisterne ist jedoch so anzuordnen, dass das Niederschlagswasser im freien Gefälle der Sickermulde zufließen kann. Die Wasserentnahme und Nutzung als Brauchwasser kann nicht zu einer Verkleinerung oder einem gänzlichen Wegfall der Versickerungsanlagen angesetzt werden, weil die zuverlässige und dauerhafte Entnahme des Wassers in ausreichender Menge nicht gesichert werden kann.

Bei der Errichtung der Versickerungsanlage sind die Vorschriften des DWA – Arbeitsblattes A 138 zu beachten. Insbesondere sind die Abstände zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen (Empfehlung je 3,0 m) einzuhalten. Möglich Standorte sind nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen.

<u>Starkregenereignis</u>
In Folge der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes kann es zu einem periodischen Überstauen der Versickerungsanlage kommen. Durch eine geeignete Gestaltung der Geländeoberfläche ist ein Abfließen des Wassers über die Oberfläche in benachbarte Grundstücke und zu den Gebäuden zu verhindern.

Zur Ermittlung der zusätzlich auf dem Grundstück zurückzuhaltenden Wassermenge wurde der Überflutungsnachweis für das 30-jährige Niederschlagsereignis geführt.

Dieser Nachweis erfolgt für die Summe aller befestigten Flächen. Es wird die zusätzliche in den Mulden erforderliche Einstauhöhe und somit das zusätzlich auf dem Grundstück zurückzuhaltende Niederschlagsvolumen berechnet.

Die Berechnung zeigt, dass beim 30-jährigen Regenereignis bei der aus dem Bemessungsfall hervorgehenden gesamten Muldenfläche (2.900 m²) die Tiefe der Mulde 47 cm betragen muss. Bei einer gewählten Tiefe der Mulde von 35 cm ergibt sich eine zusätzlich außerhalb der Mulden auf dem Grundstück rückzuhaltende Wassermenge von 348,0 m³. Diese Wassermenge ist durch eine geeignete Geländemodellierung auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Wird der Feuerlöschteich an das Ende der Versickerungsmulden gestellt, kann er als Retentionsraum für den Überflutungsfall (Notüberlauf) verwendet werden. Das Retentionsvolumen ist jedoch nach jedem Regenereignis wieder zu entleeren, so dass es als Überstauvolumen in einem voluminöseren Teich anzuordnen ist.

7.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Eine Versorgung mit Elektroenergie ist grundsätzlich möglich.

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

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

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 in diesem Bereich sind Wurzelschutz- Platten/Folie einzubauen. Im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Die Planung sollte möglichst an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe angepasst werden, dass Umverlegungsarbeiten entfallen.

7.7 Gasversorgung

Die Ortslage Liemehna ist nicht an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

7.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Deckung der TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

7.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und erfolgt durch die Abfall- und Servicegesellschaft des Landkreises Nordsachsen mbH.

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

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

8 Immissionsschutz

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

Um die lärmtechnischen Auswirkungen der umgebenden Nutzungen auf das Plangebiet sowie mögliche Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Umgebung zu beurteilen, wurde eine gutachterliche schalltechnische Untersuchung (Eco Akustik GmbH vom 22.06.2022, siehe Anlage 3) erstellt, bei der die zukünftig zu erwartenden Immissionsbelastungen für die benachbarten Nutzungen prognostiziert und nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt wurden. Aus den Ergebnissen der Beurteilung leiten sich Maßnahmen zum Schallschutz ab.

Die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz zielen auf die Wahrung gesunder Wohn- um Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und dienen Schutz vor umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB. Damit wird im Plangebiet und an den umliegenden Immissionsorten die Einhaltung der einschlägigen Richtwerte gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gewährleistet. Mit den Festsetzungen erfolgt eine Gliederung der Nutzungen im Plangebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 Abs. 4 BauNVO. Mit den aus der Geräuschkontingentierung abgeleiteten Werten ist leicht eingeschränkt innerhalb der westlichen Teilfläche (TF 1) und auch auf den östlichen Teilfläche (TF 2 und TF 3) eine sinnvolle gewerbliche Nutzung möglich, die dem Charakter eines Gewerbegebiets entspricht.

Für mindestens eine Teilfläche (TF 3) wurden ausreichend hohe Emissionskontingente ermittelt, die einem uneingeschränkten Gewerbegebiet entsprechen.

Schallimmissionen

Als Immissionsorte (IO) wurden verschiedene Gebäude an folgenden Standorten untersucht: IO 1 Ochelmitzer Straße 6; IO 2 Zschettgauer Straße 1; IO 3 Ochelmitzer Straße 2 sowie IO 4 Plangebiet des Bebauungsplans „Ochelmitz West“. Relevante Immissionen sind an den Immissionsorten IO 1 bis IO 3 nicht feststellbar und auch nicht bekannt. Es sind allenfalls im Bereich des IO 4 Geräuschimmissionen durch die angrenzenden Flächen der Agrargenossenschaft eG Jesewitz auf sehr niedrigem Niveau für die Betrachtung der gewerblichen Vorbelastung relevant. Der Planwert wurde im Gutachten deswegen 6 dB unter dem Orientierungswert der DIN 18 005 angesetzt (Relevanzgrenze).

Die Geräuschsituation wird durch den Straßenverkehr auf der *Ochelmitzer Straße* bzw. *Zschettgauer Straße* dominiert. Weitere Geräusche traten durch Flugverkehr und durch allgemeine Umgebungsgeräusche (Vogelgezwitscher) auf. Geräusche gewerblicher Emittenten waren nicht zu vernehmen. auf. Im Bereich des IO 4 sind Geräuschimmissionen durch die südlich liegenden Flächen der Agrargenossenschaft eG Jesewitz auf sehr niedrigem Niveau zu vernehmen.

Für das Plangebiet wird eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Ziel ist es, dass an den Immissionsorten die zulässige Gesamtimmission der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. bei IO 4 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung werden für die Teilflächen TF 1, TF 2 und TF 3 jeweils Emissionskontingente gemäß Tab. 2 festgesetzt.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Tab. 2: Emissionskontingente für die Tages- und Nachtzeit

Teilfläche	Fläche in m²	Emissionskontingente in dB(A)	
		tags	nachts
TF 1 (südwestlich)	8.925	69	49
TF 2 (nördlich)	6.080	70	50
TF 3 (südöstlich)	4.039	72	60

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A, B, C und D liegenden Imissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK}+L_{EK/,ZUS}$ ersetzt (Tab.3) werden.

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

Sektor	Angang Winkel in °	Ende Winkel in °	$L_{EK,ZUS,tags}$ in dB	$L_{EK,ZUS,nachts}$ in dB
A	348,9	65,5	6	7
B	65,5	170,0	0	0
C	170,0	273,3	0	2
D	273,3	348,9	2	4

Die Winkelangaben für L/EK/,ZUS. beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 33 U x = 327569,34 (Rechtswert); y = 5701136,30 (Hochwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°, Osten 90°, Süden 180°, Westen 270°.

Die ermittelten Emissionskontingente wurden aus den Messungen an den Immissionsorte berechnet. Relevante Immissionen sind an den Immissionsorten IO 1 bis IO 3 nicht feststellbar und auch nicht bekannt. Es sind einzig im Bereich des IO 4 Geräuschimmissionen durch die angrenzenden Flächen der Agrargenossenschaft eG Jesewitz auf sehr niedrigem Niveau für die Betrachtung der gewerblichen Vorbelastung relevant.

Um das Gebiet besser zu nutzen, können gemäß DIN 45691 für einzelne Richtungssektoren die Emissionskontingente durch Festsetzung von Zusatzkontingenten gemäß Tab. 3 erhöht werden. Für die Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente.

Die Einteilung in Teilgebiete mit den jeweiligen Emissionskontingenten entspricht dem planerischen Willen der Gemeinde.

Luftreinhaltung

Alle Maschinen und Ausrüstungen werden im erforderlichen Umfang an ein Aspirationssystem angeschlossen. Die Maschinensysteme sind technisch dauerhaft dicht, die Auslegung ist konform RL 2014/34/EU. Die eingesetzten Filtersysteme sind Atex gerecht dimensioniert einschließlich rohgasseitiger Rückschlagklappen sowie notwendige Druckenlastungssysteme, reingasseitig werden weiterhin im erforderlichen Umfang Schalldämpfer verbaut. Es werden geruchsneutrale, gesunde und lagerfeste Druschfrüchte verarbeitet.

Insofern werden durch technische Maßnahmen an den geplanten Anlagen der Schälmühle Vorkehrungen getroffen, dass keine Staubbelastung zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung der Luftqualität soll damit ausgeschlossen werden. Eine gesonderte gutachterliche Betrachtung ist nicht erforderlich, weil es keine erheblichen Emissionen nach Außen gibt.

9 Flächenbilanz

Tab. 4: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzungen	Fläche (m²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Gewerbegebiet	**18.639**	**87,0**
bebaubare Grundstücksfläche (Überschreitung der GRZ bis max. 0,8)	14.911	69,6
nicht bebaubare Grundstücksfläche	3.728	17,4
private Grünflächen	**2.794**	**13,0**
Anpflanzung (M1)	1.270	5,9
Erhalt (M2)	546	2,6
Anpflanzung (M3)	978	4,6
Summe	**21.433**	**100**

10 Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

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 zum **Anpflanzen von extensiv genutztem Grünland (M1), Erhalt von extensiv genutztem Grünland (M2)** und **Anlage einer Baum-Strauch-Hecke (M3)** vorgeschlagen, welche als Festsetzungen auf der Planzeichnung übernommen werden.

M1 Entwicklung von extensivem Grünland

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche ist extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Als Ansaat für die Regiosaatmischung RSM Regio 4 (Ostdeutsches Tiefland) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Die Verwendung von Düngemitteln und Pesitiziden ist unzulässig.

M2 Erhalt von extensiv genutztem Grünland

Die bestehenden Grünflächen und Gehölze sind zu erhalten und dürfen durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Des Weiteren sollen **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung** dem Unterlassen vermeidbarer Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft dienen. Daneben sind zusätzlich weitere Maßnahmen zur Überwachung bei Durchführung des Bauleitplans im Umweltbericht beschrieben.

Zur räumlichen Abschirmung des geplanten und recht hoch ausgeprägten Mühlengebäudes in Teilfläche 3, werden folgende städtebaulichen Maßnahmen ergriffen:

M3 Anlage einer Baum-Strauch-Hecke

An der nördlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ist innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Länge von mindestens 310 Metern und einer Breite von 3 Metern eine zweireihige Baum-Strauchhecke aus standortgerechten heimischen und gebietseigenen Gehölzen aus dem entsprechenden Ursprungsgebiet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein heimischer und standorttypischer Strauch in Reihe zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 bis 100 cm zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand zwischen 5 und 10 Metern zu integrieren und sollten möglichst hochwüchsig sein. Als Pflanzqualität sind Hochstämme von mind. 10-12 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

G1 Fassadenbegrünung

Innerhalb der Teilfläche 3 (TF 3) sind 50 % der fensterlosen seitlichen und hinteren Außenwandflächen von Gebäuden mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Die Fassadenbegrünungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

11 Hinweise

Außenbeleuchtung

Die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen des Grundstückes sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und so betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (§ 41a BNatSchG).

Der § 41a BNatSchG zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen ist bei der Planung der Lichtanlagen zu beachten. Für alle geplanten Lichtanlagen der Außenbereiche sind insektenfreundliche Beleuchtung mit nach unten gerichtetem Lichtkegel und warmweißes Licht mit niedrigem UV-Anteil zu errichten. Die

Reduzierung von Streulicht durch Ausrichtung der Lichtkegel nach unten und eine Vermeidung von kaltweißem Licht mit hohem Anteil an kurzwelligem Licht (UV-Anteil bzw. Verzicht auf UV-haltige Leuchtmittel) ist von hoher Bedeutung für nachtaktive Insekten und Fledermäuse (Lockwirkung). Es ist zu prüfen, in welchen Bereichen eine Minimierung der Beleuchtungsstärke sowie, wo möglich, räumlich und zeitlich auf künstliche Beleuchtung verzichtet werden kann.

Begrenzung von Geothermiebohrungen

Für den Fall, dass Geothermieanlagen mit Erdwärmesonden zur Beheizung/Kühlung von Gebäuden geplant sind, wird darauf hingewiesen, dass für derartige Anlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Nordsachsen, untere Wasserbehörde, erforderlich ist. Die zulässige Tiefe der Erdwärmesonden wird mit Sicherheit durch die untere Wasserbehörde begrenzt (auf ca. 50 m unter Geländeoberkante).

Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung, die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken” bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang I zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Zum Abbiegen von den öffentlichen Verkehrsflächen in die Zufahrten sind die Kurvenkrümmungsradien nach Tabelle 1 der Richtlinie anzuwenden.

Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich 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.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Baugrunduntersuchungen:
Es werden standortkonkrete und objektbezogene geotechnische Hauptuntersuchungen nach DIN 4020 angeraten, um Planungssicherheit für die einzelnen Bauvorhaben zu erhalten.
Des Weiteren sollte unmittelbar vor der Herstellung der Gründungselemente eine geotechnische Überprüfung des Gründungshorizontes/-planums hinsichtlich der Übereinstimmung mit der Planung und eine Abnahme bezüglich Tragfähigkeit erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich in einer Region, in der in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Nördlich des Plangebietes ist das Restloch einer alten Sandgrube bekannt. Im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplanes sind nach bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung SächsHohlrVO) vom 16. März 2022 (SächsGVBI. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten — Zschepplin, den 18.12.2023

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BAUGB (2023): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

BAUNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BNATSCHG (2022): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 (2023): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

SÄCHSBO (2023): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SÄCHSDSCHG (2022): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

UVP-GESETZ (2023): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Planungen

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

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

REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 02. August 2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen, Leipzig.

Literatur

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

Internetseiten

LfULG (2022): Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html, letzter Aufruf am 02.02.2022.

RAPIS (2023): Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter https://rapis.sachsen.de, letzter Aufruf am 02.11.2023.

Anlage 1

Geotechnischer Bericht
(Büro für Geotechnik Peter Neundorf GmbH, Stand: 03.02.2022)

Anlage 2

Bemessung von Versickerungsanlagen
(Büro für Geotechnik Peter Neundorf GmbH, Stand: 02.05.2022)

Anlage 3

Schalltechnische Untersuchung
(Eco Akustik GmbH, Stand: 22.06.2022)

Anlage 4

Lageplanausschnitt
(Hoffmann & Hofmann GmbH, Stand: 08.04.2022)

Anlage 5

Bemessung von Versickerungsanlagen – 1. Nachtrag
(Büro für Geotechnik Peter Neundorf GmbH, Stand: 10.03.2023)

Anlage 6

Beispiel Visualisierung Mühlengebäude (Lerchenbergmühle GmbH, Stand: 22.06.2023)

Anlage 7

Erläuterung zu Wasserdurchlässigkeitsbeiwert und Entleerungszeit (Geotechnik Peter Neundorf GmbH, Stand: 27.11.2023)