

## **Anlage 2**

### **zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

## **1 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB**

Entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden von folgenden Trägern wesentliche umweltbezogene Hinweise gegeben:

- Landratsamt Landkreis Nordsachsen
- Regionaler Planungsverband Westsachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr
- KWL Kommunale Wasserwerke Leipzig
- Landesverband Sächsischer Angler e.V.)
- Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V

Folgende wesentliche Hinweise wurden gegeben, die in den Umweltbericht bzw. den Bebauungsplan eingearbeitet wurden:

### **1.1.1 Hinweise welche zum Vorentwurf die Berücksichtigt wurden**

#### Hinweis (LRA Nordsachsen)

In der Begründung zum Bebauungsplan sind unter Punkt 6.5 die vorgesehenen Änderungen angeführt, diese sollten nochmals mit den Ausführungen unter den Punkten 2 und 3 verglichen und in Übereinstimmung gebracht werden.

#### Berücksichtigung

Unter 6.5 der Begründung wurde die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 ergänzt.

#### Hinweis (LRA Nordsachsen)

Die Zufahrt zum Feuerlöschteich sollte über eine öffentliche Verkehrsfläche abgesichert werden.

#### Berücksichtigung

Das Flurstück auf dem sich der Feuerlöschteich befindet ist im Besitz der Gemeinde Jesewitz. Die Festsetzung der Fläche für die Ver- und Entsorgung (Feuerlöschteich) wird bis an die öffentliche Verkehrsfläche erweitert.

#### Hinweis (LRA Nordsachsen SG Wasserrecht)

##### Niederschlagswasser

In der Begründung Teil 1: Begründung zum Vorentwurf des B-Plans, Seite 11, Punkt 9.4 werden Aussagen zur Niederschlagswasserentsorgung auf den Zufahrten und den Nebenanlagen/Gebäuden getroffen. Diese sind aus wasser-rechtlicher Sicht nicht abschließend.

#### Berücksichtigung

In der Begründung wurde die Aussage, wo das unbelastete Regenwasser versickert werden soll, konkretisiert:

Das auf den Zufahrten und den Nebenanlagen/Gebäude anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes mittels geeigneter Methoden Versickerung zu bringen.

Hinweis (LRA Nordsachsen SG Wasserrecht)

Ausführungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen fehlen. Diese Angaben sind zu ergänzen.

Berücksichtigung

In der Begründung zum Entwurf wurde folgendes, in Bezug auf die Entsorgung des Niederschlagswassers auf öffentlichen Verkehrsflächen, ergänzt:

Das anfallende Niederschlagswasser auf öffentlichen Verkehrsflächen wird über die vorhandene Kanalisation abgeleitet

Hinweis (LRA Nordsachsen SG Wasserrecht)

Entwässerungsgräben M1 und M2

Die 2 Entwässerungsgräben (Flächen M 1 und M 2), an denen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden können, sofern der Ausgleich nicht auf den Flächen der Baugrundstücke stattfinden kann, dienen der Rückhaltung von wildabfließendem Wasser, der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und somit zum Schutz des Gewerbe- und Industriegebietes. Inwieweit diese Gräben einen Überlauf haben, ist der Unteren Wasserbehörde nicht bekannt.

Aus wasserrechtlicher Sicht sollte der Zweck dieser Entwässerungsgräben in der Begründung zum B-Plan näher erläutert werden.

Berücksichtigung

Unter Punkt 12 der Begründung zum Entwurf wird zu den Erläuterungen der Maßnahmen M 1 und M 2 der Zweck der Entwässerungsgräben näher erläutert.

Hinweis (LRA Nordsachsen SG Wasserrecht)

Ausgleichspflanzungen, welche nicht auf den jeweiligen Baugrundstücken realisiert werden können, sollten im Hinblick auf die zeitgerechte Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie mit standortgerechten Pflanzen an die entsprechenden Gewässer der Gemeinde gebracht werden.

Berücksichtigung

Der Hinweis, dass Ausgleichspflanzungen welche nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden können, vorzugsweise an entsprechenden Gewässern der Gemeinde realisiert werden sollen, wird in der Begründung zum Entwurf unter Hinweise übernommen.

Hinweis (Regionaler Planungsverband Westsachsen)

Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält keine Festsetzungen zum Einzelhandel und ermöglicht damit grundsätzlich die Ansiedlung jedweden Einzelhandels, der nicht § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Einzelhandelsansiedlungen sind somit nicht steuerbar und können mit zentrenschädigender Wirkung verbunden sein. Um eine nachhaltige Gemeindeentwicklung zu gewährleisten, sollte eine derartige Entwicklung mit dem Bebauungsplan vorausschauend und rechtssicher ausgeschlossen werden.

Berücksichtigung

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird im Entwurf des Bebauungsplans wie folgt ausgeschlossen:

Planteil B:

1.3 Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe

Hinweis (Regionaler Planungsverband Westsachsen)

Zur Sicherung o.g. Flächen als Gewerbestandort wird außerdem empfohlen, einen Ausschluss der Errichtung von PV Freiflächenanlagen innerhalb des B-Plangebietes festzusetzen.

Berücksichtigung

Die Gemeinde will die Möglichkeit offen halten, noch nicht bebaute Flächen temporär mit PV Freiflächenanlagen zu nutzen um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

#### Hinweis (LfULG Fluglärm)

Aus Sicht der Belange des Fluglärms bestehen Bedenken zum zukünftigen Schutz einer möglichen Wohnbebauung (z.B. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber) vor Fluglärm.

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes liegt im per Änderungsplanfeststellungsbeschluss vom 17. Juli 2009 neu festgelegten Nachtschutzgebiet des Flughafens Leipzig-Halle. In diesen Bereich ist insbesondere im Nachtzeitraum mit einer sehr hohen Geräuschbelastung zu rechnen. Da im geplanten Industrie- und Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber nicht ausgeschlossen sind, sollten für diese schutzwürdige Bebauung Schallschutzmaßnahmen berechnet und ausgewiesen werden. Für diese mögliche schutzwürdige Bebauung auf den Gewerbeflächen sollten im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) erfolgen.

#### Berücksichtigung

Im Bebauungsplan erfolgt der Ausschluss der ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Demzufolge sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, womit keine Konflikte mit dem Fluglärm zu erwarten sind.

#### Hinweis (LfULG Fluglärm Anlagensicherheit / Störfallvorsorge)

Für eine Ansiedlung von Betrieben im Plangebiet, die dem Geltungsbereich der 12. BImSchV zuzurechnen sind, wird hingewiesen, dass ein angemessener Abstand zu den bestehenden Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten zu berücksichtigen ist, damit es zu keiner Gefährdung der Bevölkerung entsprechend der EU-Richtlinie 96/82/EG (SEVESO-II-RL) kommen kann (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

#### Berücksichtigung

Der Hinweis wird wie nebenstehend in die Begründung zur Satzung unter Hinweise übernommen.

#### Hinweis (Landesamt für Straßenbau und Verkehr)

Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr plant im Bereich des Bebauungsplangebietes den Anbau eines Radweges an die Bundesstraße 87 einschließlich der Anpassung des vorhandenen Knotenpunktes B 87/kommunale "Gostemitzer Straße"/kommunale Straße "An der Hufe" an die neue Radwegführung. Die Realisierung des Bauvorhabens ist im Jahr 2012 vorgesehen. Bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes ist die Planung der Straßenbauverwaltung zu berücksichtigen. Der Radweg muss sich außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden. Wir bitten diese Grenze entsprechend anzupassen.

#### Berücksichtigung

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurden im Entwurf an die Planung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr angepasst.

#### Hinweis (Landesamt für Straßenbau und Verkehr)

Zu den Lageplänen ergehen folgende ergänzende Hinweise:

Das Bauende des Radweges berücksichtigt dabei noch nicht die tatsächlichen Verhältnisse, die mit der Verlegung der B 87 geschaffen worden sind. Dies ist in Bezug auf die geplante Grünfläche M3 von Bedeutung.

Das erforderliche naturschutzrechtliche Einvernehmen zum Bau des Radweges liegt mit Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen vom 29.11.2011 in unserem Hause vor. Die vom Radwegbau betroffenen Alleebäume werden innerhalb des Gewerbegebietes um wenige Meter versetzt. Außerdem ist das der Radwegplanung zugrunde liegende Liegenschaftskataster noch nicht auf dem aktuellsten Stand.

#### Berücksichtigung

Geltungsbereich entsprechend der Planung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr angepasst.

#### Hinweis (Landesamt für Straßenbau und Verkehr)

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungsregelungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und einzuhalten. Zur Sicherstellung dessen ist in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Verbot aufzunehmen, dass außerhalb der Baugrenzen längs der B 87 Werbeanlagen und Hochbauten nicht errichtet werden dürfen. Des Weiteren ist ein Zufahrtsverbot zur B 87 gemäß Punkt 6.4 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) im Bebauungsplan darzustellen.

#### Berücksichtigung

Im Planteil B der Planzeichnung wird der Punkt 4.3, ergänzt, dass außerhalb der Baugrenzen längs zur B 87 keine Werbeanlagen bzw. Hochbauten errichtet werden dürfen. Desweiteren wird westlich entlang der B 87 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

#### Hinweis (KWL)

Das Gebiet ist im Trennsystem erschlossen. Für Neuansiedlungen sind Anträge auf Abwasseranschluss bei der KWL durch den Grundstückseigentümer zu stellen und entsprechende Anschluss- und Entsorgungsverträge zu schließen

#### Berücksichtigung

Die Hinweise werden in die Begründung unter Hinweise übernommen.

#### Hinweis (KWL)

Die Bestandsdokumentation der vorhandenen Anlagen ist leider sehr lückenhaft (z.B. fehlende Höhenangaben). Im Bereich des Wendehammers Rasenweg sind gar keine Abwasserkanäle im GIS enthalten - inwieweit dies tatsächlich der Fall ist, muss noch vor Ort geprüft werden. Die digitale Bestandserfassung für das gesamte Sondertarifgebiet kann jedoch nur schrittweise erfolgen, so dass bei Bedarf ggf. auf Nachfrage eine Ermittlung veranlasst werden muss.

#### Berücksichtigung

Der Hinweis wird in die Begründung unter den Punkt „Abwasser“ übernommen.

#### Hinweis (KWL)

Darüber hinaus beschränkt das geltende Wasserrecht (Einleitstelle 501) die zulässige Einleitmenge am Gallener Graben auf 280 l/s. Insofern bedarf es einer Prüfung im Einzelfall, ob das Regenwasser der jeweils beantragten Flächen ungedrosselt ins Kanalnetz abgeleitet werden kann oder eine zusätzliche Rückhaltung auf dem Grundstück notwendig wird.

#### Berücksichtigung

Der Hinweis, dass im Einzelfall geprüft werden muss, ob das Regenwasser der jeweils beantragten Flächen ungedrosselt ins Kanalnetz abgeleitet werden kann oder eine zusätzliche Rückhaltung auf dem Grundstück notwendig wird, wird in die Begründung unter Hinweise übernommen.

### **1.1.2 folgende Hinweise zum Vorentwurf wurden nicht Berücksichtigt.**

#### Hinweis (LRA Nordsachsen)

Die dargestellte Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (gemäß § 16 Abs. 5 der BauNVO i.V.m. PlanzV Punkt 15.14) sollte entlang der Grundstücksgrenzen geführt werden, da sicher nicht wie dargestellt innerhalb bestehender Gebäude unterschiedliche Gebietsarten vorgesehen sind.

#### Berücksichtigung

Die Abgrenzung zwischen GE und GI entspricht den rechtskräftigen Bebauungsplänen und soll nicht geändert werden. Es ist auch zukünftig nicht auszuschließen, dass Betriebe über die Nutzungsgrenze hinweg bauen, was jedoch auch nicht schädlich ist. Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

#### Hinweis (Regionaler Planungsverband Westsachsen)

Die Kompensationspflanzungen sollten so strukturiert sein, dass über die gesamte Fläche des Planungsgebiets ein Biotopverbund zwischen der äußeren, vorhandenen Feldgehölzanpflanzung und der künftigen inneren Gehölzstruktur entsteht.

#### Berücksichtigung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen eine Änderung der Maßnahmen erfolgt nicht, da die Struktur der vorhandenen Maßnahmen bereits die Möglichkeit der Vernetzung der inneren und äußeren Flächen mit sich bringt.

#### Hinweis (Landesverband Sächsischer Angler e.V.)

Zur Sicherung o.g. Flächen als Gewerbestandort wird außerdem empfohlen, einen Ausschluss der Errichtung von PV Freiflächenanlagen innerhalb des B-Plangebietes festzusetzen.

#### Berücksichtigung

Die Gemeinde will die Möglichkeit offen halten, noch nicht bebaute Flächen temporär mit PV Freiflächenanlagen zu nutzen um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

#### Hinweis (Landesverband Sächsischer Angler e.V.)

Erhebliche Bedenken bestehen zur Kompensation der versiegelten Flächen. Um Neuversiegelungen auszugleichen, sollten Planungsträger bzw. Eingriffsverursacher zukünftig stärker und intensiver Möglichkeiten der Entsiegelung hinterfragen, aufzeigen und, wo dies möglich ist, umsetzen. Bei der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft muss der funktionale Zusammenhang zum Eingriffstatbestand hergestellt werden. Die mögliche Neuversiegelung kann mit den Maßnahmen M 1 bis M 3 nicht kompensiert werden. Erforderlich sind Entsiegelungsmaßnahmen bzw. Extensivierungen der Flächennutzung. Wir stimmen dem Bebauungsplan mit der Auflage zu, die Kompensationsmaßnahmen bodenfunktionsbezogen festzulegen.

#### Berücksichtigung

Primäres Ziel ist den Ausgleich auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erbringen um so direkt vor Ort eine Möglichkeit der Kompensation zu schaffen. Sollte der Ausgleich auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht möglich sein, so erfolgt ein Ausgleich an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

#### Hinweis (Landesverband Sächsischer Angler e.V.)

Laut Ihren Informationen handelt es sich bei den angrenzenden Gebieten nicht um Naturschutzgebiete. In der näheren Umgebung befinden sich allerdings die nur wenige Kilometer entfernten Wölpener Torfwiesen. Es ist zu untersuchen, inwieweit dieses Naturschutz- und FFH-Gebiet beeinflusst werden könnte. Grundsätzlich müssen die Untersuchungsräume derart festgesetzt werden, dass sämtliche Einflüsse auf Flora und Fauna untersucht werden. Es muss also eine Bestandsaufnahme der ansässigen Arten durchgeführt werden - dies ist bislang nicht erfolgt. Im Speziellen ist auf Wiesen-, Offen- und Trockenlandarten (Vögel, Herpetofauna, Pflanzen) zu achten.

#### Berücksichtigung

Da es sich um bestehende rechtskräftige Bebauungspläne handelt, welche lediglich zu einem Bebauungsplan zusammen geführt werden. Ist nicht von einer höheren Beeinträchtigung als derzeit auszugehen. Die maßgebliche Änderungen der Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 lässt dabei keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen zu den

derzeit möglichen Beeinträchtigungen erwarten. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

#### Hinweis (Landesverband Sächsischer Angler e.V.)

Kompensationsflächen müssen eine ausreichende Größe und Lage vorweisen, um als Ausgleichsflächen zu dienen. Dies bedeutet, zusammenhängende Flächen müssen verwendet werden, auch wenn sie sich nicht auf dem Baugrundstück befinden, um den vorhandenen Arten einen angemessenen Ausgleich zu bieten. Weitere Hecken sind dabei den einzelnen im Gelände angelegten Bäumen vorzuziehen. Ein Ausbau der Grünflächen im nördlichen und westlichen Gebiet bietet sich dafür an. Ein Punktwertschema empfehlen wir für die Ausgleichsbilanzierung ("Leipziger Modell").

#### Berücksichtigung

Die gemäß Vorentwurf festgesetzte Kompensationsmaßnahme entspricht den Festsetzungen der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne. In wie weit Hecken bzw. Einzelbäume zum Ausgleich verwendet werden sollen, um den Eingriff auf dem Baugrundstück zu kompensieren, soll um die Möglichkeit der Gestaltung nicht einzuschränken, nicht festgesetzt werden. Sollte es nicht möglich sein auf dem jeweiligen Baugrundstück auszugleichen, so stehen in der Gemeinde zusammenhängende Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

#### Hinweis (Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V.)

Laut Ihren Informationen handelt es sich bei den angrenzenden Gebieten nicht um Naturschutzgebiete. In der näheren Umgebung befinden sich allerdings die nur wenige Kilometer entfernten Wölpener Torfwiesen. Es ist zu untersuchen, inwieweit dieses Naturschutz- und FFH-Gebiet beeinflusst werden könnte. Grundsätzlich müssen die Untersuchungsräume derart festgesetzt werden, dass sämtliche Einflüsse auf Flora und Fauna untersucht werden. Es muss also eine Bestandsaufnahme der ansässigen Arten durchgeführt werden - dies ist bislang nicht erfolgt. Im Speziellen ist auf Wiesen-, Offen- und Trockenlandarten (Vögel, Herpetofauna, Pflanzen) zu achten.

#### Berücksichtigung

Da es sich um bestehende rechtskräftige Bebauungspläne handelt, welche lediglich zu einem Bebauungsplan zusammen geführt werden. Ist nicht von einer höheren Beeinträchtigung als derzeit auszugehen. Die maßgebliche Änderung der Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 lässt dabei keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen zu den derzeit möglichen Beeinträchtigungen erwarten. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht

#### Hinweis (Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V.)

Kompensationsflächen müssen eine ausreichende Größe und Lage vorweisen, um als Ausgleichsflächen zu dienen. Dies bedeutet, zusammenhängende Flächen müssen verwendet werden, auch wenn sie sich nicht auf dem Baugrundstück befinden, um den vorhandenen Arten einen angemessenen Ausgleich zu bieten. Weitere Hecken sind dabei den einzelnen im Gelände angelegten Bäumen vorzuziehen. Ein Ausbau der Grünflächen im nördlichen und westlichen Gebiet bietet sich dafür an. Ein Punktwertschema empfehlen wir für die Ausgleichsbilanzierung ("Leipziger Modell").

#### Berücksichtigung

Die gemäß Vorentwurf festgesetzte Kompensationsmaßnahme entspricht den Festsetzungen der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne. In wie weit Hecken bzw. Einzelbäume zum Ausgleich verwendet werden sollen, um den Eingriff auf dem Baugrundstück zu kompensieren, soll um die Möglichkeit der Gestaltung nicht einzuschränken, nicht festgesetzt werden. Sollte es nicht möglich sein auf dem jeweiligen Baugrundstück auszugleichen, so stehen in der Gemeinde zusammenhängende Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

## 1.2.1 Hinweise zum Entwurf die Berücksichtigt wurden

### Hinweis (LRA Nordsachsen)

#### **SG Denkmalschutz**

Das betreffende Vorhabengebiet befindet sich am Rand der Ortslage Jesewitz. Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Für einzelne Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes besteht generell Genehmigungspflicht nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG), was unter Planteil B aufzunehmen ist. 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 archäologische Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld (bronzezeitliche und jüngere eisenzeitliche Siedlungen), die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Das Landratsamt Nordsachsen ist gemäß § 4 Abs. 1 SächsDSchG die für das Vorhaben zuständige Genehmigungsbehörde.

Der Antrag ist schriftlich bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen.

#### Berücksichtigung

Der Hinweis im Teil B II.1. wird entsprechen angepasst:

„Für einzelne Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes besteht generell Genehmigungspflicht nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG). Das Landratsamt Nordsachsen ist gemäß § 4 Abs. 1 SächsDSchG die für das Vorhaben zuständige Genehmigungsbehörde. Der Antrag ist schriftlich bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen.“

Die übrigen Hinweise werden in die Begründung übernommen.

## 1.2.2 folgende Hinweise zum Entwurf wurden nicht Berücksichtigt

### Hinweis (LRA Nordsachsen)

#### **SG Planung**

In dem vorliegenden Entwurf wurden im Wesentlichen, die zum Vorentwurf gegebenen Hinweise eingearbeitet und umgesetzt.

Wir möchten jedoch nochmals darauf verweisen, dass die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen des Maßes der baulichen Nutzung nicht durch Gebäude geführt werden sollten.

#### Berücksichtigung

Der Hinweis wurde bereits bei der Erarbeitung des Entwurfes wie folgt abgewogen:

Die Abgrenzung zwischen GE und GI entspricht den rechtskräftigen Bebauungsplänen und soll nicht geändert werden. Es ist auch zukünftig nicht auszuschließen, dass Betriebe über die Nutzungsgrenze hinweg bauen, was jedoch auch nicht schädlich ist. Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

Die Gemeinde bleibt bei dieser Auffassung.

### Hinweis (Regionale Planungsverband Westsachsen)

Der Regionale Planungsverband Leipzig-Westsachsen hatte bereits mit Schreiben vom 16.01.2012 zu o.g. Vorhaben Stellung genommen. Bei der Berücksichtigung der Ergebnisse der erfolgten Beteiligung wurde diese Stellungnahme jedoch unvollständig eingestellt. Zur Sicherung o.g. Flächen als Gewerbestandort wird auch weiterhin empfohlen, einen Ausschluss der Errichtung von PB-Freiflächenanlagen innerhalb des B-Plangebietes festzusetzen.

#### Berücksichtigung

Die Abwägung zu diesem Hinweis erfolgte bereits nach der frühzeitigen Beteiligung wie folgt: Die Gemeinde will die Möglichkeit offen halten, noch nicht bebaute Flächen temporär mit PV Freiflächenanlagen zu nutzen um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen. Eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht.



Daran hält die Gemeinde weiterhin fest.

Hinweis (Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Leipzig)

Die parallel zur B 87 stehenden Bäume des Gewerbegebietes werden durch den Radwegbau verdrängt. Von den betroffenen 28 Bäumen sind 22 Bäume verpflanzungswürdig. Ihre neuen Standorte sollten unmittelbar westlich des Radweges im Gewerbegebiet liegen. Im Bereich der Firma Höning ist das nicht mehr möglich. Da ein Pflanzabstand von mind. 9,00 m zwischen den umzusetzenden Bäumen eingehalten werden muss, reicht der verbleibende Raum nördlich der Firma Höning zur Aufnahme der Bäume parallel zum Radweg nicht mehr aus. Die Gemeinde Jesewitz wird gebeten, im Gewerbegebiet geeignete Pflanzstandorte zu benennen.

Berücksichtigung

Die Gemeinde benennt dem Landesamt geeignete Ersatzpflanzungsstandorte. Ein direkter Bezug zum Bebauungsplan ist jedoch nicht gegeben. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

Hinweis (Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Leipzig)

Am 16.05.2012 wurde das LASuV/Niederlassung Leipzig vom Entwurfsverfasser der Produktionshalle davon in Kenntnis gesetzt, dass die Halle wegen ungünstiger Boden- und Wasserverhältnisse um 0,70 m angehoben und um 2,00 m in Richtung Norden verschoben wird. Die Abgrabungen, welche sich in der Anbauverbotszone der Bundesstraße 87 befinden, sind im Bebauungsplan in geeigneter Form darzustellen. Die Tiefe der Abgrabungen -> höchstens 1,30 m <- darf nicht überschritten werden.

Berücksichtigung

Die Abgrabungen, welche sich in der Anbauverbotszone befinden, liegen innerhalb des Gewerbegebietes und außerhalb der Baugrenze. Da es sich bei den Abgrabungen nicht um eigenständige Abgrabungen handelt („Baugrube“) und auch nicht um Gebäude, sondern um Nebenanlagen, ist die Darstellung im Bebauungsplan korrekt gewählt. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

Hinweis (Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Leipzig)

Deswegen ist die Darstellung der notwendigen Böschung zum angrenzenden Radweg bzw. zur angrenzenden B 87 zwingend erforderlich. Es eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass der jeweilige Straßenanlieger für die Unterhaltung der Böschung zuständig ist und jedwede Änderung der Böschung insbesondere deren Abgrabungen eine ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Straßenbaubehörde bedarf.

Berücksichtigung

Die Details zur Ausführung von Vorhaben innerhalb der Anbauverbotszone obliegen der Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesamt. Auch rechtliche Vereinbarungen zur Pflege und Unterhaltung sind im Direktvertrag zu regeln. Eine Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 BauGB existiert nicht. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

Hinweis (Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Leipzig)

Abschließend weisen wir darauf hin, dass der bestehende Geh- /Radweg an der Nordseite der Gostemitzer Straße im Bereich des Knotens der B 87 mit der Gemeindeverbindungsstraße Gallen-Bötzen im Zuge des Radweganbaus rückgebaut wird. Im Bebauungsplan ist diese Fläche als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen

Berücksichtigung

Bei der angesprochenen Fläche handelt es sich vermutlich um das Flurstück 22/28 – dieses liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, weshalb auch eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche nicht möglich ist. Offen bleibt auch, warum eine solche Festsetzung gefordert wird, wenn der Rückbau des Radweges geplant ist. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

Hinweis (Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND))

Die baugestalterischen Festsetzungen Geschoßflächenzahl, Dachformen sowie zur Fassadengestaltung sollten zur Sicherung einer gestalterischen Ordnung nicht aufgehoben werden.

Berücksichtigung

Die Aufhebung der Festsetzungen zur Geschoßflächenzahl, zu Dachformen und Neigung sowie zur Fassadengestaltung erfolgt, um den aktuellen Anforderungen von Gewerbe und Industrie gerecht zu werden. Baugestalterische Anforderungen sollen sich unbedingt der weiteren Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes und der funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen der anzusiedelnden Betriebe unterordnen.

Die Argumentation wird in der Begründung ergänzt.

Hinweis (Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND))

Da es sich um einen schon vorhandenen Gewerbestandort handelt, ist nach § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden und somit kein weitergehender Ausgleich erforderlich. Darüber hinausgehende Entsiegelungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Argumentation wird in der Begründung ergänzt.

Die gemäß Entwurf festgesetzten Kompensationsmaßnahmen entsprechen den Festsetzungen der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne.

Berücksichtigung

Der BUND fordert eine ausführliche Festschreibung der Ausgleichsmaßnahmen die durch den Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung erforderlich werden.

Hinweis (Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND))

Nach § 15 (4) des Bundesnaturschutzgesetzes sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten. Der Unterhaltungszeitraum ist durch die zuständige Behörde im Zulassungsbescheid festzusetzen.

Berücksichtigung

Die Unterhaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und das Verursacherprinzip sind bundesgesetzlich festgelegt – eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Hinweis (Schutzgemeinschaft Deutscher Wald für die Landesarbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzvereinigungen Sachsens)

Zur Aufhebung baugestalterischer Festsetzungen und zur Sicherung einer gestalterischen Ordnung sollten die Festlegung zur Geschoßflächenzahl, zu Dachformen und Neigung sowie zur Fassadengestaltung nicht aufgehoben werden.

Berücksichtigung

Die Aufhebung der Festsetzungen zur Geschoßflächenzahl, zu Dachformen und Neigung sowie zur Fassadengestaltung erfolgt, um den aktuellen Anforderungen von Gewerbe und Industrie gerecht zu werden. Baugestalterische Anforderungen sollen sich unbedingt der weiteren Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes und der funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen der anzusiedelnden Betriebe unterordnen.

Die Argumentation wird in der Begründung ergänzt.

Hinweis (Schutzgemeinschaft Deutscher Wald für die Landesarbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzvereinigungen Sachsens)

Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. bestätigt die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und verweist auf die Erfordernisse einer funktionsgerechten Kompensation von Natureingriffen. Wie der Verlust der Bodenfunktion durch versiegelte Flächen funktionsgerecht durch Entsiegelungsmaßnahmen oder extensive Flächennutzung zu kompensieren ist, geht aus den Planungsunterlagen nicht hervor. Das Kompensationskonzept sollte überprüft werden.

Berücksichtigung

Da es sich um einen schon vorhandenen Gewerbestandort handelt, ist nach § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden und somit kein weitergehender Ausgleich erforderlich. Darüber hinausgehende Entsiegelungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Argumentation wird in der Begründung ergänzt.

Die gemäß Entwurf festgesetzten Kompensationsmaßnahmen entsprechen den Festsetzungen der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne.

Hinweis (Schutzgemeinschaft Deutscher Wald für die Landesarbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzvereinigungen Sachsens)

Nach § 15 (4) des Bundesnaturschutzgesetzes sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten. Der Unterhaltungszeitraum ist durch die zuständige Behörde im Zulassungsbescheid festzusetzen. Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Verursacher.

Berücksichtigung

Die Unterhaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und das Verursacherprinzip sind bundesgesetzlich festgelegt – eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

## **2 Begründung der Planungsvariante**

Im genehmigten Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbands Eilenburg-West (FNP VV EILENBURG-WEST, 2004) ist der Bereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es existieren bereits zwei rechtskräftige Bebauungspläne im Bereich des Vorhabengebietes.

Um die aus den 1990er Jahren stammenden Bebauungspläne an die heutigen Ansiedlungsanforderungen von Gewerbe und Industrie sowie an die rechtlichen Grundlagen anzupassen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu sichern soll ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Zusammenführung der beiden bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne, deren Aktualisierung an Ansiedlungsanforderungen sowie der Aktualisierung der rechtlichen Grundlagen.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Jesewitz, westlich und östlich der Bundesstraße (B 87), welche von Nord nach Süd das Plangebiet schneidet.

Durch diese günstige Verkehrslage direkt an der B 87 sowie der bestehenden Infrastruktur befindet sich das Plangebiet in einer exponierten Lage zum Verdichtungsraum Leipzig und zum Mittelzentrum Eilenburg.

Im Plangebiet wird östlich und westlich der Leipziger Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und westlich und östlich der Erschließungsstraße „An der Laakenwiese“ ein eingeschränktes Industriegebiet (GIE) festgesetzt. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 23,9 ha. Um den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden, werden 3 Baugrenzen mit einer zulässigen maximalen GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über die Ortsverbindungsstraßen "An der Hufe" in westliche Richtung und "Gostemitzer Straße" in östlicher Richtung, welche in der Folge an die B 87 anschließen.

Das Vorhabensgebiet wird von diesen beiden Ortsverbindungsstraßen aus durch die Erschließungsstraßen „An der Laakenwiese“, den „Nonnenweg“, „An der Gierenwiese“ sowie dem „Rasenweg“ erschlossen.

Zur Einbindung des eingeschränkten Gewerbegebietes und eingeschränkten Industriegebietes in die Landschaft werden die bestehenden Feldgehölzpflanzungen im Norden und Westen des Plangebietes erhalten.

Nach Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger wurde die Planung in folgenden wesentlichen Punkten angepasst:

- Durch den Bau des Radweges entlang der Bundesstraße und die damit verbundene Inanspruchnahme der Flurstücke 21/3, 21/4, 21/5, 14/5 und 14/8 der Gemarkung Jesewitz, Flur 2 wurden die Flurstücke vollständig bzw. teilweise aus dem Bebauungsplangebiet ausgegliedert.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 07.06.2012