

planaufstellende
Kommune:

**Gemeinde Jesewitz
Alte Dorfstraße 1
04838 Jesewitz**



Projekt:

**Bebauungsplan
„Erweiterung GE/GI Jesewitz“ OT Bötzen
der Gemeinde Jesewitz**

**Begründung zum Entwurf
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

November 2024

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Marek Jamrozy
Thomas Effenberg

Projekt-Nr.

21-064

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3 Verfahren	4
3.1 Plangrundlage	4
3.2 Planungsverfahren	5
3.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	6
3.4 Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung	6
4 Lage, Abgrenzung.....	6
5 Bestandsaufnahme	7
5.1 Beschreibung des Plangebietes	7
5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	7
5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	8
5.4 Altlasten.....	8
5.5 Geologie und Baugrund.....	8
6 Übergeordnete Planungen	9
6.1 Landesplanung	9
6.2 Regionalplanung.....	10
6.3 Flächennutzungsplan.....	11
6.4 Bebauungsplanung.....	12
7 Planungsüberlegungen und –alternativen	13
8 Geplante bauliche Nutzung	14
8.1 Art der baulichen Nutzung	14
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	15
8.4 Verkehrsflächen.....	15
8.5 Grünflächen.....	16
9 Erschließung	16
9.1 Verkehrserschließung.....	16
9.2 Trinkwasser- Abwasser und Löschwasserversorgung	16
9.3 Niederschlagswasser.....	17
9.4 Strom-, Gas und Wärmeversorgung	19
9.5 Telekommunikation	19
9.6 Abfallentsorgung.....	19
10 Immissionsschutz.....	20
11 Flächenbilanz	23
12 Naturschutz und Landschaftspflege	23
13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	25
Quellenverzeichnis.....	26

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebiets (RAPIS 2021, unmaßstäblich).....	7
Abb. 2:	Auszug aus Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Jesewitz - Gegenüberstellung der Änderung zwischen den Planungen 2018 und 2022.....	12
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Darstellung des Änderungsbereiches der 1. Änderung	13

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet.....	23

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Baugrundgutachten mit Prüfung der Niederschlagswasserversickerung vom 28.10.2021 durch die GWM Baugrundbüro, Franz-Mehring-Str. 3, 04846 Dessau
Anlage 2:	Geräuschkontingentierung vom 10.06.2022 durch die Lücking & Härtel GmbH, Bergstraße 17, 04889 Belgern-Schildau, OT Kobershain
Anlage 3:	Erläuterungen Regenwasserkonzept vom 03.08.2023 durch die IB Seidel GbR, Wielandstr. 17, 06114 Halle/S.
Anlage 4:	Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer vom 05.08.2024 durch die IB Seidel GbR, Wielandstr. 17, 06114 Halle/S.
Anlage 5:	Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 16 SachsLPIG vom 09.10.2023 durch die Landesdirektion Sachsen, 09105 Chemnitz

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
FFH	Flora-Fauna-Habitat
gem.	gemäß
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Bötzen der Gemeinde Jesewitz, eingefasst von der Leipziger Straße (B 87) im Osten, der Straße „An der Hufe“ im Süden und der Bahnstrecke Leipzig–Eilenburg im Westen. Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt.

Die Erforderlichkeit des aufzustellenden Bebauungsplans ergibt sich aus dem Willen der Gemeinde Jesewitz, weitere Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet konzentriert bereitzustellen. Dazu wird die Flächenverfügbarkeit neben dem angrenzenden und bereits erschlossenen Gewerbe- und Industriegebiet genutzt. Das Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Flächen im Plangebiet für Nutzungen i. S. eines eingeschränkten Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO. Durch den Bebauungsplan sollen daher geeignete Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Zugleich dient dieser Bebauungsplan der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Jesewitz hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung GE/GI Jesewitz“ in Jesewitz beschlossen.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung zusätzlicher Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben
- Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes
- Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen
- Stabilisierung und Entwicklung der regionalen Wirtschaft und der Bevölkerungszahl und damit Sicherung der gemeindlichen Daseinsvorsorge und Auslastung der Infrastruktur
- Sicherung der Erschließung über die angrenzende Straße „An der Hufe“
- Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Durchführung grünordnerischer Maßnahmen zur Gestaltung des Standortes und Einbindung in den Landschaftsraum

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren. Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht nach Anlage 2 (BauGB) beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich derzeit im unbeplanten Außenbereich.

Südwestlich des Plangebietes liegt ein durch den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Jesewitz an der B 87“ bereits erschlossenes Gewerbe- und Industriegebiet. Die verbleibenden angrenzenden Flächen unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Für das Plangebiet liegt der wirksame Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West (2017) vor. Das gesamte Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3 Verfahren

3.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Jesewitz, OT Bötzen, Gemarkung Gallen, Flur 1 und 2 sowie Flur 2 der Gemarkung Jesewitz (Stand September 2021; bereitgestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen).

3.2 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
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden	§ 3 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB	06.12.2021 bis 07.01.2022
3. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB	06.12.2021 bis 07.01.2022
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
9. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis Nordsachsen)	§ 10 Abs. 2 BauGB	
11. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Der Umgang und die Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vorgebrachten Belange wird im Laufe des Planverfahrens an dieser Stelle in die Begründung aufgenommen.

3.4 Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 25.10.2021

Mit Bescheid der Landesdirektion Sachsen vom 09.10.2023 wurde die Abweichung von dem Ziel der Raumordnung „Vorranggebiet Landwirtschaft“ mit Maßgaben zugelassen. Ein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung besteht somit nicht mehr. Dem aktuellen Planstand entsprechend wurden weitere Änderungen vorgenommen, die ebenfalls in die Unterlagen zum Entwurf eingeflossen sind. Folgende wesentliche Änderungen wurden vorgenommen:

- Auf Basis der Erschließungsplanung erfolgte eine flächenhafte Anpassung der Baugebietsflächen und der Erschließungsstraßen, die Festsetzungen zu den zulässigen Bauhöhen wurden ebenfalls angepasst
- Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung zum Schallimmissionsschutz wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt, aus der sich Festsetzungen zum Schallschutz ergeben
- Die Festsetzung eines Industriegebiets ist aus Gründen des Schallschutzes nicht möglich, es erfolgt zukünftig die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets mit 3 Teilgebietsflächen
- Im Ergebnis der geänderten Baugebietsflächen und der Erforderlichkeit weiterer Kompensationsmaßnahmen erfolgte eine umfassende Überarbeitung des Kompensationskonzepts, das Vorhaben ist im Ergebnis bilanziell vollständig kompensiert
- Auf Basis der Erschließungsplanung wurde das Konzept zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers inkl. der Berücksichtigung der Starkregenvorsorge und des Überflutungsschutzes angepasst
- Vorhandene Leitungstrassen wurden mit den dazugehörigen Schutzstreifen nachrichtlich übernommen, Hinweise z.B. zur Archäologie, zum Brandschutz, zur Erschließung und zum Artenschutz wurden in den Planunterlagen ergänzt

4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Jesewitz im Landkreis Nordsachsen. Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Ortslage Jesewitz und nordwestlich des Ortsteils Bötzen, wird eingefasst zwischen der B 87 im Osten und der Bahnstrecke Leipzig-Eilenburg im Westen. Er umfasst die Flurstücke 7/2, 44/6, 56 in der Gemarkung Gallen Flur 2, die Flurstücke 64/1, 64/2 in der Flur 1 und 3/3, 3/4, 5/2, 6/1, 6/2, 6/4, 6/6, 288 in der Flur 2 der Gemarkung Jesewitz auf einer Fläche von ca. 14,34 Hektar. Er ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

Südöstlich schließt sich das bereits bestehende und erschlossene Gewerbe- und Industriegebiet Jesewitz an, welches zu großen Teilen bereits bebaut ist. Die Flächen nördlich, westlich und südlich des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt.

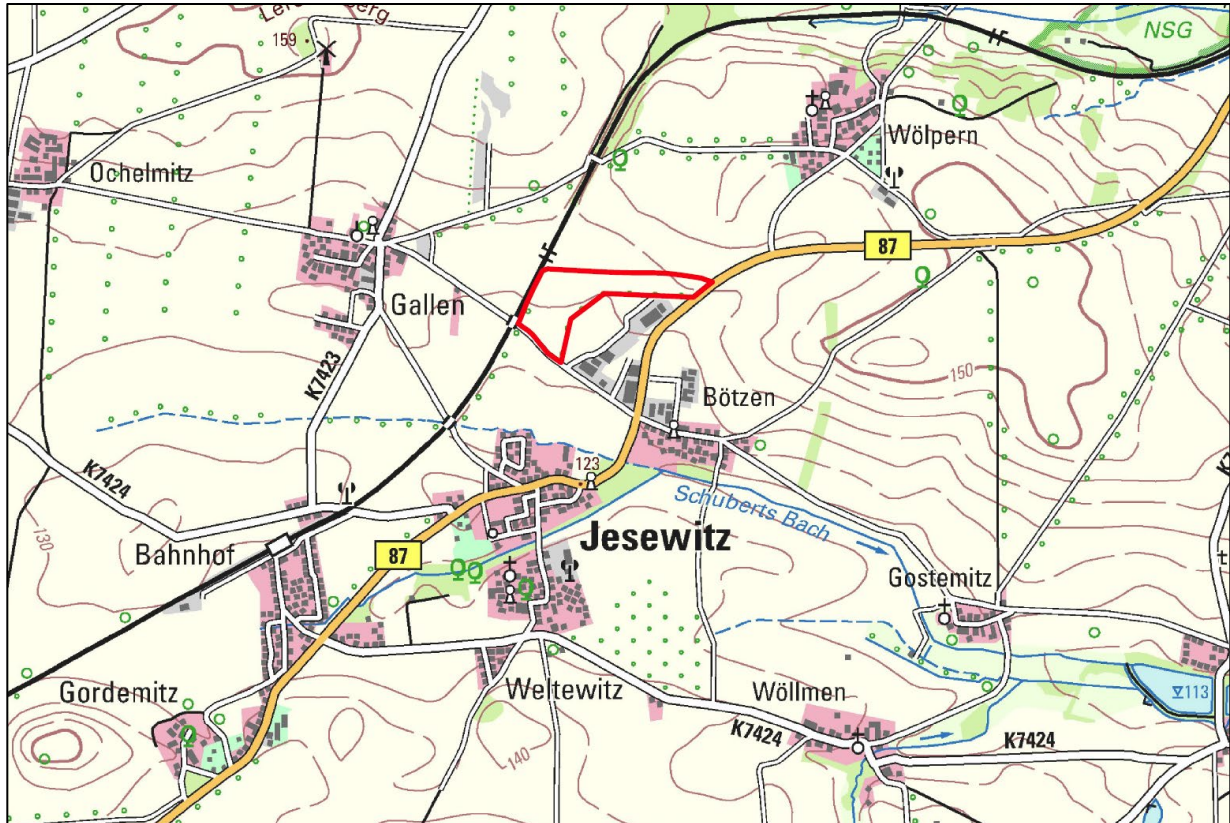



Abb. 1: Lage des Plangebiets (RAPIS 2021, unmaßstäblich)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken begrenzt:

- im Norden: Flurstücke 16, 17, 31/18 Gemarkung Gallen Flur 2 und 340, 343 Gemarkung Wölpern Flur 1
- im Osten: Flurstücke 6/5, Gemarkung Jesewitz Flur 2
- im Süden: Flurstück 210/62 Gemarkung Gallen Flur 1 und Flurstück 3/5, 3/7, 3/11, 3/13, 5/4, 7/6, 7/7, 7/8, 16/2, 498/66 Gemarkung Jesewitz Flur 1
- im Westen: Flurstück 7/3, 21/6 Gemarkung Gallen Flur 2

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Bötzen der Ortschaft Jesewitz. Östlich tangiert die Leipziger Straße (B 87), südlich der Straße „An der Hufe“ den Geltungsbereich. Am westlichen Geltungsbereich verläuft die Bahnstrecke Leipzig-Eilenburg. Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet grenzt weder an Schutzgebiete nach Naturschutzrecht noch Wasserrecht.

Südöstlich in 500 m Entfernung verläuft die Schutzgebietsgrenze des Landschaftsschutzgebietes „Endmoränenlandschaft zwischen Taucha und Eilenburg“, nördlich in ca. 1.500 m Entfernung des FFH-Gebietes „Wölperner Torfwiesen“.

5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Das Vorhaben unterliegt der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Das Landratsamt Nordsachsen ist gemäß § 4 Abs. 1 SächsDSchG die für die Entscheidung über das Vorhaben zuständige Denkmalschutzbehörde. Der Antrag ist schriftlich unter Beifügung aussagekräftiger Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Das Landesamt für Archäologie Sachsen ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren.

Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Das Vorhabenareal liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Zuge der Erdarbeiten bei entsprechender Befundlage archäologische Untersuchungen ergeben können. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen/Personen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

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. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

5.4 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

5.5 Geologie und Baugrund

Geologisch gehört das Umfeld der Gemeinde Jesewitz zu einer eiszeitlich geprägten Hochlage westlich des Urstromtals der Mulde. Diese ist vorwiegend dem Altmoränengebiet der glazial bestimmten Nordwestsächsischen Tiefebene zuzuordnen.

Am untersuchten Standort befinden sich quartäre Deckschichten aus Schluffen (Wiesenlehm), Sanden der Niederterrassen und Geschiebemergelsedimente der Grundmoräne. Kiesige Sande (Terrassen) aus der Saale-Kaltzeit werden am Standort erst in Tiefen ab > 6 munter Gelände erwartet. Die Festgesteinsstrukturen im Untergrund sind unter den jüngeren Sedimenten des Tertiärs und des Quartärs verborgen und werden landschaftlich nicht mehr deutlich.

Die Fa. GWM Baugrundbüro Dessau wurde mit der Erarbeitung eines Baugrundgutachten beauftragt. Der Standort ist für das geplante Bauvorhaben geeignet. Für den Bau der Erschließungsstraßen und den Kanalbau sind ungünstige hydrologische Verhältnisse gegeben. Der Untergrund ist gering wasserdurchlässig und lokal durch Schichtwasserführung gekennzeichnet. Die anstehenden Böden sind im zu bearbeitenden Niveau stark aufweichgefährdet. Lokal müssen aufgeweichte Böden im Bereich der Straßengründung und im Bereich der Leitungsverlegungen ausgetauscht werden. Es sind Maßnahmen der Bodenverbesserung erforderlich. Im Zuge der Bauausführung können lokal Maßnahmen der Grundwasserabsenkung zur Ableitung von Schichtwasser aus den Baugruben erforderlich werden. Am Standort sind für die geplanten Gewerbebauten Flachgründungen auf Streifenfundamenten oder auf bewehrten Bodenplatten möglich. Die angetroffenen Bodenschichten im Untergrund weisen ab ca. 0,7 m Tiefe ausreichende Bodenwiderstände bzw. ausreichende Tragfähigkeiten auf. Für die Errichtung unterkellerten Bauwerke sind druckwasserhaltende Abdichtungen am Standort erforderlich. Für die Bettung von Bodenplatten wird der Aufbau von gleichmäßig tragfähigen Gründungspolstern erforderlich. Die erforderliche Mächtigkeit von Gründungspolstern muss je nach Standort festgelegt werden.

Bei natürlich mittleren Grundwasserverhältnissen beträgt der Grundwasserflurabstand am Standort ca. 2,5 m unter GOK. Der Grundwasserstand im oberen Grundwasserleiter wird am Standort vom Niederschlag der Region beeinflusst. Es liegen keine Hinweise auf das Ansteigen der Grundwasserstände aufgrund eingestellter Tagebautätigkeit vor

Das komplette Baugrundgutachten wird als Anlage 1 „Baugrundgutachten mit Prüfung der Niederschlagswasserversickerung“ der Begründung angefügt.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Landesplanung

Die Karte des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 (LEP 2013) definiert im Zentrale-Orte-Konzept 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 gem. 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 Ausweisung eines 14,34 ha großen Gewerbegebietes geht mit einer hohen Beanspruchung unversiegelter intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen einher. Umgeben von stark frequentierten Bahn- und Verkehrsflächen und einem angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet wird diesen anthropogen vorbelasteten Flächen eine geringe naturschutzfachliche Qualität beigemessen. Die Ausweisung korrespondiert mit dem Grundsatz 4.1.3.2. Durch die Festsetzung von Flächen mit Pflanzgeboten im Plangebiet wird dem Ziel 4.1.1.14 entsprochen. Die vorliegende Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen des LEP.

6.2 Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich direkt an der B 87 und somit an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig-Eilenburg-Torgau (Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021). Die Ortschaft Jesewitz wird im Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021 als Gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern beschrieben, welche gem. Ziel 2.2.1.6 die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden sollen.

Ein Regionalplan stellt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung regionsspezifisch dar. Er bildet den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region West-sachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur. Der Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021 trat am 16.12.2021 in Kraft.

Der Regionalplan Leipzig-West-sachsen 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.

Freiraumbeanspruchende oder -beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben sollen gem. 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 überwiegend in einem Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz „Landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Kuppenlandschaften“, welche in ihrer charakteristischen Ausprägung und landschaftsgliedernden Funktion erhalten werden sollen (Grundsatz 4.1.1.7). Die Topographie des Plangebietes weist aufgrund seiner Lage keine charakteristischen Merkmale einer Kuppe auf.

Der Grundsatz 4.1.3.1 verlangt die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Aufgrund seiner Erschließung, Anschluss zu weiteren Gewerbe- und Industriegebieten sind die planerischen Voraussetzungen des Plangebietes, auch in Bezug auf die Flächenverfügbarkeit, im Gemeindegebiet als optimal zu bewerten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorranggebiets Landwirtschaft und verstößt damit gegen dieses Ziel der Raumordnung. Das Vorhaben steht zudem im Konflikt mit den Grundsätzen 4.2.1.1 des Regionalplanes, da durch die geplante Flächeninanspruchnahme (14,34 ha) landwirtschaftlich genutzte Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden soll und somit der Wertschöpfung nicht mehr zur Verfügung steht. Die Größe der in Anspruch genommenen Ackerfläche stellt im Vergleich zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im gesamten Gemeindegebiet einen untergeordneten Anteil dar, so dass von einer spürbaren Beeinträchtigung der Landwirtschaft nicht auszugehen ist.

Regionale Grünzüge sollen, insbesondere bei städtischen Siedlungen, mit innerörtlichen Grünbereichen verknüpft werden (Grundsatz 2.2.1.11). Die weitere Ausformung der Grünzäsuren hinsichtlich ihrer Abgrenzung und Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorzunehmen (Z.2.2.1.12).

Die vorliegende Planung trägt den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes Leipzig-West-sachsen 2021 Rechnung. Die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes fördert, trotz der aus der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen resultierenden Konflikte, Potenziale für die kommunale und regionale Wirtschaft sowie Siedlungsentwicklung und bietet Möglichkeiten zur Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe und Wertschöpfungsketten.

Dem mit Datum vom 04.05.2023 durch den Verwaltungsverband Eilenburg-West zur Prüfung eingereichten Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung wurde stattgegeben.

Das positive Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 16 SächsLPlIG vom 09.10.2023 bestätigt die Planungsabsicht der Gemeinde zur Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriestandortes.

Ein Verstoß gegen das Ziel der Raumordnung „Vorranggebiet Landwirtschaft“ des Regionalplans Leipzig-West Sachsen liegt damit nicht mehr vor. Die Abweichung vom Vorranggebiet Landwirtschaft des Regionalplans Leipzig-West Sachsen wird unter folgenden Maßgaben zugelassen:

Maßgabe 1: Bei der Umsetzung des Vorhabens sind alle Möglichkeiten einer sparsamen Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen auszuschöpfen.

Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 entwickelt werden. 20% der Gewerbegebietsfläche ist unversiegelt auszuführen und zu begrünen.

Maßgabe 2: Im Bereich erosionsgefährdeter Abflussrinnen ist die Möglichkeit der Umsetzung multifunktionaler Kompensationsmaßnahmen zu prüfen. Im Zuge der Kompensationsmaßnahmen ist auf eine sparsame Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche zu achten.

Im Zuge der Planung wird ein Wall-Graben-System angelegt, welches das Gewerbegebiet vor wild abfließendem Oberflächenwasser schützt. Mit der geplanten Begrünung wird der Siedlungsabschluss klar definiert und der Eingriff teilweise kompensiert.

Maßgabe 3: Im weiteren Verfahren sind Möglichkeiten - insbesondere die Vorschläge des Landkreises Nordsachsen - zu prüfen, gewerbliche Nutzungen so anzuordnen, dass perspektivisch auch eine Realisierung der B 87n entsprechend Z 3.2.2 RPI L-WS möglich ist. Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans hat die Gemeinde Jesewitz sich diesbezüglich mit der DEGES GmbH abzustimmen und das dokumentierte Ergebnis unverzüglich der Raumordnungsbehörde vorzulegen.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist eine Realisierung der B 87n innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Hierfür stehen alternative Trassenkorridore zur Verfügung.

6.3 Flächennutzungsplan

Für den Verwaltungsverband Eilenburg-West mit den Mitgliedsgemeinden Jesewitz und Zschepplin liegt seit dem 14.04.2018 der rechtswirksame Flächennutzungsplan in seiner 2. Änderung vor. Das beplante Gebiet ist darin als Fläche für Landwirtschaft sowie als Grünfläche dargestellt (s. Abb. 2).

Die Verbandsversammlung des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 04.08.2021 das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes mit den Gemeinden Jesewitz und Zschepplin beschlossen.

Änderungsinhalt sind unter anderem die Flächen des Bebauungsplans, die noch nicht aus dem Flächennutzungsplan (2. Änderung) entwickelt werden konnten, entsprechend darzustellen. Die Flächennutzungsplanänderung wird somit parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB geführt.

Derzeit liegt der Entwurf der 3. Änderung vor. Die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit wurden gemäß §§ 4 Abs. 1, 2 Abs. 2 und 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung erfolgte eine inhaltliche Abstimmung zwischen beiden Plänen, aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich hinsichtlich der Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan keine Änderungen.

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, soweit seine Bekanntmachung vor der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans erfolgen soll. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung erlangt der

Bebauungsplan seine Rechtskraft. Für das weitere Verfahren wird derzeit von dieser Konstellation ausgegangen.

Die Darstellungen der Flächenänderungen/-verschiebungen ergeben sich aufgrund der lagerichtigen Einpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in den Flächennutzungsplan.

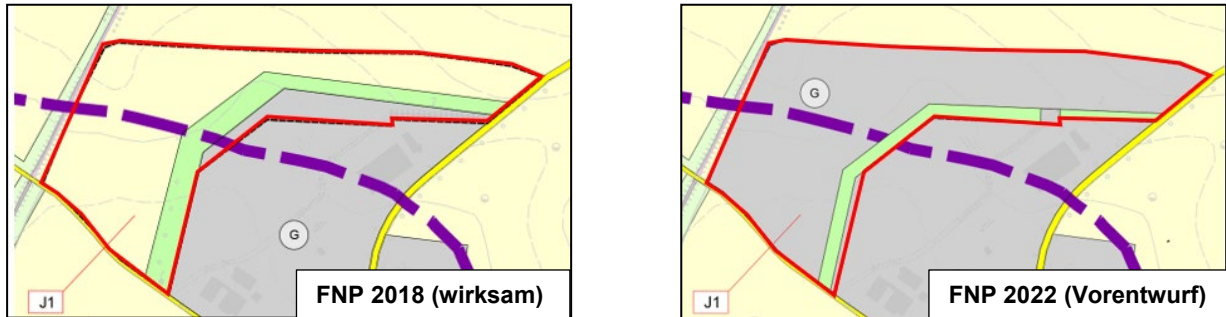



Abb. 2: Auszug aus Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Jesewitz - Gegenüberstellung der Änderung zwischen den Planungen 2018 und 2022

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

6.4 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes handelt, wird auf den angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Jesewitz an der B 87“ (2012) der Gemeinde Jesewitz hingewiesen. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 30.03.2023 als Satzung in Kraft gesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen bis zu einer maximalen Traufhöhe von TH 15,0 m über festgesetztem Höhenbezug zugelassen worden.

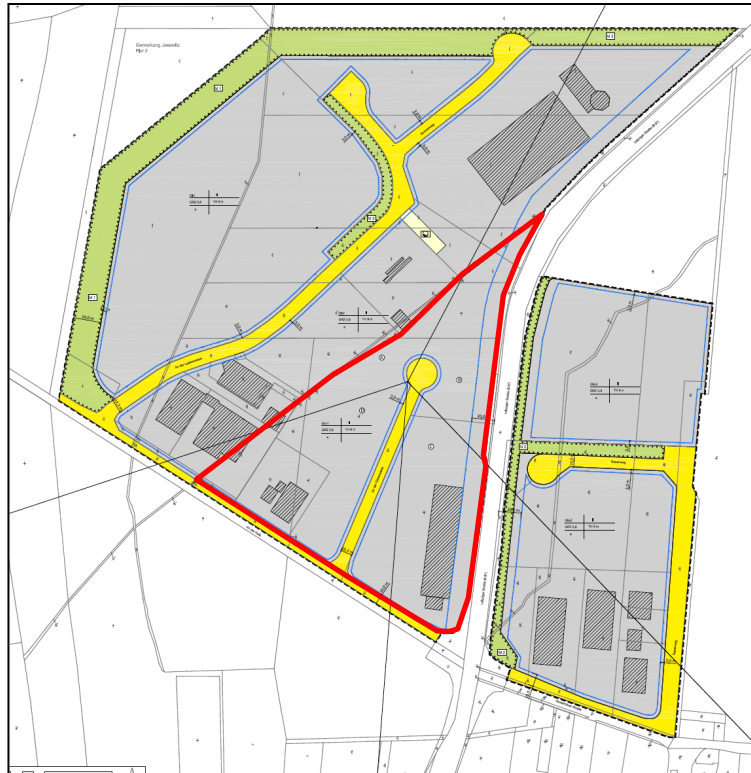


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Darstellung des Änderungsbereiches der 1. Änderung



Bereich, innerhalb dessen eine Änderung der Höhe der baulichen Anlagen vorgenommen wird

7 Planungsüberlegungen und –alternativen

Der Wille der Gemeinde sieht die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes Jesewitz an der B 87 vor. Die Ermittlung potenziell geeigneter Flächen für Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb des Gemeindegebiets erfolgt nach den Vorgaben der Raumordnung auf Ebene der Landes- und Regionalplanung unter Berücksichtigung der ortskonkreten Belange (z.B. Flächenverfügbarkeit, Akzeptanz in der Bevölkerung).

An das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese sind durch die angrenzenden Infrastrukturachsen (Bahn, Bundesstraße) und das benachbarte Gewerbegebiet stark vorbelastet und ohne besondere ökologische oder ästhetische Funktion.

Die Erweiterung eines bestehenden Gebietes ist sinnvoller Weise nur auf den unmittelbar angrenzenden und verfügbaren Flächen zielführend und aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und bereits hergestellter öffentlicher Akzeptanz anzustreben. Ein Lückenschluss der Gewerbe- und Industriefläche zwischen den Bahngleisen und der Bundesstraße 87 ist naheliegend und ist unter Berücksichtigung der ortskonkreten Belange alternativlos.

Zusätzlich kann ein Anschluss an das bestehende Schmutzwassersystem des benachbarten Gebietes erfolgen, was eine höhere Auslastung der bestehenden Anlagen zur Folge hat.

Darüber hinaus ergibt sich ein Synergieeffekt durch die geplante Lösung zur Ableitung des nicht vor-Ort zu versickernden Niederschlagswassers. Dafür kann das im benachbarten Gewerbe- und Industriegebiet vorhandene Regenrückhaltebecken genutzt werden.

8 Geplante bauliche Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, unterteilt in die Teilgebietsflächen GEE I, GEE II und GEE III. Die Festsetzung resultiert aus den Untersuchungsergebnissen der Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplan, es handelt sich um ein in Bezug auf die Schallemissionen eingeschränktes Gewerbegebiet (vgl. Anlage 2).

Innerhalb der Teilgebiete GEE I, GEE II und GEE III sind folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zugelassen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zugelassen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Nicht zugelassen sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe,
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Dies entspricht den Zulässigkeiten des § 8 BauNVO und dient der Deckung des konkreten Bedarfs an Gewerbeflächen in wirtschaftsstrategisch günstiger Ortsrandlage mit guter Anbindung an eine Bundesstraße.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Diese Festsetzung verhindert, eine weitere Einschränkung des Gewerbegebietes durch Zulassung einer möglichen schutzwürdigen Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes.

Das Plangebiet soll der Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung stehen. Diesem Zweck entgegenstehende Nutzungen wie Einzelhandelseinrichtungen, PV-Freiflächenanlagen sowie Vergnügungsstätten sind demnach nicht zugelassen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

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 eingeschränkte Gewerbegebiet mit den Teilgebietsflächen GEE I, GEE II und GEE III ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Für die Ermittlung der maßgebend zulässigen überbaubaren Grundfläche ist der § 19 Abs. 3 BauNVO anzuwenden.

Eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen innerhalb der Teilgebietsflächen GEE I, GEE II und GEE III ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO mittels Division der mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen durch die anrechenbare Grundstücksfläche ermittelt. Die Festsetzung orientiert sich an einer für ein Gewerbegebiet notwendigen Bebaubarkeit. Somit kann Neuansiedlungen genügend Spielraum zur Bebaubarkeit gegeben werden, 20 Prozent der Flächen sind nicht überbaubar und ermöglichen eine Durchgrünung.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen für die Teilgebietsflächen GEE I und GEE II wird auf 9 Meter festgelegt. Diese Festsetzung orientiert sich an den bestehenden baulichen Anlagen im benachbarten Gewerbe- und Industriegebiet.

Für die Teilgebietsfläche GEE III ist eine maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen auf 20 Meter festgesetzt.

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

Als unterer Bezugspunkt gilt jeweils die mittlere Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen von den jeweiligen Grundstücksgrenzen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen größer 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 einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese verläuft in einem Abstand von 3,0 m zu den Verkehrsflächen, den angrenzenden öffentlichen Grünflächen sowie dem Geltungsbereich, sofern sie direkt angrenzen. Sie stellt somit einen Mindestabstand im Sinne des § 6 Abs. 5 SächsBO dar. Im östlichen Plangebiet verläuft die Baugrenze mit einem Mindestabstand von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahnfläche der Bundesstraße B 87. Der Abstand zur Bundesstraße entspricht den Bestimmungen zur Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG). Auf das Erfordernis der Zustimmung der obersten Straßenbaubehörde gemäß § 9 Abs. 2 FStrG im Bereich bis zu 40 Meter von der Fahrbahn wird hingewiesen.

8.4 Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebiets an das Verkehrsnetz erfolgt über die Ortsverbindungsstraße an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze („An der Hufe“).

Von dieser ausgehend ist eine die Teilgebietsflächen des Gewerbegebiets erschließende, öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer durchgehenden Breite von 9,5 m festgesetzt.

Im südlichen Planungsgebiet sichert die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche den im Geltungsbereich befindlichen Teil des Bestands der Ortsstraße „An der Hufe“.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweck Fuß- und Radweg, bildet ein Radweg entlang der Gemeindeverbindungsstraßen zwischen Bötzen und Liemehna in der Gemeinde Jesewitz (RWB B-L, 2021) ab. Dieser ist bereits hergestellt.

8.5 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen im Umfang von 1,36 Hektar innerhalb des Plangebietes verlaufen entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenzen. Auf der im nördlichen Plangebiet verlaufenden Grünfläche wird ein Teilbereich auf einer Breite von 5 m zum Zweck der Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgehalten. Es wird ein Überflutungsschutzgraben mit anschließender Aufschüttung angelegt, der dem Wasserrückhalt der nördlich des Plangebiets liegenden Intensivackerflächen dient. Damit soll bei einem Starkregenereignis verhindert werden, dass abgetragener Boden und größere Wassermassen in das Plangebiet gelangen.

Für eine innere Durchgrünung des Plangebietes sind Grünflächen zum Anpflanzen von Gehölzen (M2 und G1), extensiv genutzte Grünlandbereiche (M1 und M3) sowie unbebaute Flächen innerhalb der Gewerbegebiete zur Begrünung (G2) vorgesehen.

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.

9 Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebietes an das Verkehrsnetz erfolgt über die südlich verlaufende Ortsverbindungsstraße „An der Hufe“, die in östlicher Richtung die Bundesstraße B 87 erreicht. Von dieser Ortsverbindungsstraße aus wird das gesamte zu erweiternde Gewerbe- und Industriegebiet erschlossen. Der B 87 Richtung Leipzig folgend, wird über Taucha nach etwa 10 Kilometern an der Anschlussstelle Leipzig Nordost die A 14 erreicht, in Richtung Nordosten führt die B 87 über Eilenburg in Richtung Torgau.

Die Verkehrserschließung ist damit im bauplanungsrechtlichen Sinn gesichert. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen sind nicht notwendig.

9.2 Trinkwasser- Abwasser und Löschwasserversorgung

Trinkwasser:

Im Plangebiet ist der Versorgungsverband Eilenburg Wurzen (VEW) als Aufgabenträger der öffentlichen Wasserversorgung für die Trinkwasserversorgung zuständig.

In Abhängigkeit der künftigen Bebauung/Nutzung ist die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Versorgung mit Trinkwasser, ausgehend von der vorhandenen Versorgungsleitung GG 250 (An der Hufe) erforderlich.

Die Errichtung von Versorgungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung erfolgt entsprechend der Verkehrserschließung ausschließlich in öffentlich gewidmeten Grundstücken.

Im Bereich der privaten Anliegerstraßen und den daraus resultierenden Grundbesitzverhältnissen bestehen folgende Varianten der Versorgung:

- Übergabe in die Kundenanlage/-anlagen an der Grenze öffentlicher Straße/Privatstraße im Wasserzählerschacht/in Wasserzählerschächten
- Übergabe in die Kundenanlage auf dem jeweiligen Grundstück mit gemeinsamer Anschlussleitung im Bereich der Privatstraße

Einzelheiten der Erschließung (Planung, Errichtung, Verantwortlichkeiten) sind vorab mit dem VEW abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Schmutzwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH als Geschäftsbesorger für den räumlich zuständigen ZV Wall. Eine schmutzwasserseitige Erschließung ist mit den Leipziger Wasserwerken abzustimmen.

Grundsätzlich besitzt die für die Behandlung des anfallenden Abwassers zuständige Kläranlage Gotha ausreichende Kapazitätsreserven, ein Anschluss des Gewerbegebiets an die das Plangebiet querende Abwasserdruckleitung ist möglich. Aufgrund der möglichen Ansiedlung von produzierendem Gewerbe kann ein erheblicher Eintrag von Schmutzfrachten aus dem geplanten erweiterten Gewerbe- und Industriegebiet nicht ausgeschlossen werden. In jedem Fall muss der Eintrag von Substanzen, die die Abwasserbiologie der Kläranlage Gotha schädigen können, durch Einleiter aus dem Gewerbe- und Industriegebiet ausgeschlossen werden. Die Einleitung von Industrie- und Prozessabwasser muss extra geprüft werden. Zur weiteren Beurteilung ist die Vorlage einer abwassertechnischen Schmutzfrachtberechnung gemäß DWA-Regelwerk in einem späteren Planungsstadium notwendig.

An der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 6/4 befindet sich eine dinglich gesicherte Abwasserdruckleitung PEHD DA 150 (von OT Wölpert kommend) mit Schutzstreifen von beidseitig 2 m ausgehend Mitte Rohrachse. Der Schutzstreifen der Leitung ist frei von Bebauung und Überpflanzung zu halten. Für die Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH wird in diesem Bereich ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgaben 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.

Die Trinkwasserleitung ist mit der Dimension DN200 aus GGG geplant. Durch diese Dimension soll für die Erweiterung auch gleichzeitig die Löschwasserversorgung durch Hydranten gewährleistet werden. Zusätzlich ist im benachbarten Gewerbe- und Industriegebiet ein Löschwasserteich östlich der Erschließungsstraße „An der Laakenwiese“ auf den Flurstücken 8/10 und 9/12 Jesewitz Flur 2 festgesetzt, der zusätzlich die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser gewährleistet.

Die Teildeckung des Löschwasserbedarfes (Grundschutz) ist durch die Entnahme aus dem TW-Netz geplant. Die Ausflussmessung gemäß DVGW W405 wird nach Errichtung der Anlagen durch die Gemeinde Jesewitz angefordert.

Die Feuerwehzufahrten 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.

9.3 Niederschlagswasser

Gemäß dem vorliegendem Baugrundgutachten der Fa. GWM Baugrundbüro Dessau (s. Anlage 1 „Baugrundgutachten mit Prüfung der Niederschlagswasserversickerung“) ist der Standort des Plangebietes für den Wasserrückhalt auf der Fläche nicht geeignet. Die dezentrale Versickerung

von Niederschlagswasser wird durch die schlechte Durchlässigkeit der Bodenschicht im Untergrund eingeschränkt. Da der Baugrund eine Versickerung technisch nicht ermöglicht, soll das anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken gesammelt und gedrosselt in den im Süden verlaufenden Wiesengraben geleitet werden.

Durch das Ingenieurbüro Seidel GbR wurde daraufhin ein Regenwasserkonzept erstellt (s. Anlage 3 „Erläuterungen Regenwasserkonzept“), welches die anfallenden Niederschläge des Plangebietes als auch die des benachbarten Gewerbe- und Industriegebietes aufnimmt und ableitet. Dazu ist folgende technische Lösung geplant:

Die Oberflächenentwässerung der Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt über einen Regenwasserkanal, welcher an die vorhandene Vorflut angeschlossen wird. Die Dimensionierung des Regenwasserkanals wurde so gewählt, dass genügend Stauvolumen, auch bei starken Regenereignissen vorhanden ist.

Das Gelände des Gewerbegebietes fällt von nordöstlicher in südwestlicher Richtung ab. Um das Gewerbegebiet vor Überflutung durch starke Regenereignisse (Oberflächenwasser von den angrenzenden Feldern) zu schützen, wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze am Ende der Erweiterungsfläche ein Entwässerungsgraben angelegt.

Dieser Entwässerungsgraben erhält als Überlauf zwei Rohrverbindungen zum bereits bestehenden Grabensystem im benachbarten Industrie- und Gewerbegebiet. Die beiden Schächte im Graben werden als Absetzschächte ausgebildet.

Zusätzlich wird das Regenwasser aus dem Regenwasserkanal in der Planstraße über eine Sedimentationsanlage in das vorhandene Grabensystem geleitet. Der vorhandene Graben ist ausreichend dimensioniert und wird zum Rückstau des Oberflächenwassers bei starken Regenereignissen genutzt.

Dieser Graben wird vom Regenwassernetz der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) abgeklemmt. Die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Graben erfolgt über einen vorhandenen Regenwasserkanal aus Beton (DN300), welcher von der Straße „An der Hufe“ über das Feld in ein Betonrohr (DN600) einbindet. Das Betonrohr verläuft parallel zum Wiesengraben und mündet vor der Bundesstraße 87 in diesen.

Die Abstimmung der technischen Lösung erfolgte zwischen dem Verwaltungsverband Eilenburg, der Gemeinde Jesewitz, den Leipziger Wasserwerken, dem Landratsamt Nordsachsen, Abt. Untere Wasserbehörde und dem Büro Knoblich GmbH.

Der geplante Entwässerungsgraben, das bestehende Grabensystem und die Verrohrung bilden zukünftig eine Entwässerungsanlage. Die Anlagen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben dabei im Eigentum der Gemeinde. Der ZVWALL befürwortet diese Sonderlösung.

Die Einleitung von Niederschlagswasser stellt nach § 9 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar und ist entsprechend § 8 Absatz 1 WHG genehmigungspflichtig. Die zuständige Untere Wasserbehörde muss der Rückhaltung von Niederschlagswasser zustimmen bevor der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land die gesicherte Erschließung im Rahmen des Baugesetzbuches erklären kann.

Ein Gutachten zur Entwässerung des gesamten Bauungsplans und die Sicherstellung des Hochwasserschutzes liegt bereits vor (s. Anlage 4 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“). In dem vorliegenden Gutachten ist bereits eine maximale Einleitmenge in den Graben definiert und eine emissionsbezogene Bewertung nach DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 erfolgt.

Auf den privaten Grundstücken sind Maßnahmen vorzusehen, um das Regenwasser gedrosselt in die Regenwasserkanalisation in der Straße abzuleiten, z. B. durch den Einsatz von Zisternen. Es ist darauf zu achten, dass nur gereinigtes Regenwasser eingeleitet wird, um die nachfolgenden Anlagen zu entlasten.

Grundsätzlich ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes durch hohen Grünflächenanteil, Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster und Dachbegrünung (Blau-Grünes-Retentionsgründach) so gering wie möglich zu halten. Es gilt klimaangepasstes und wassersensibles Bauen.

9.4 Strom-, Gas und Wärmeversorgung

Stromversorgung:

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

Zur Versorgung des Baugebietes ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Für den Standort wird eine Versorgungsfläche von ca. 5 m x 6 m benötigt. Den Standort der Trafostation wird die envia Mitteldeutsche Energie AG mittels Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch sichern.

Im Plangebiet befinden sich erdverlegte Mittelspannungsanlagen, zu deren Leitungssachse ein beiderseitiger Schutzstreifen von insgesamt 3,0 m einzuhalten ist.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu diesen unterirdischen Kabeltrassen ein Abstand von ebenfalls mindestens 3,0 m einzuhalten. Andernfalls sind in diesem Bereich Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen, das sind z.B. Wurzelschutz- Platten/Folien. Im Schutzstreifen der Freileitungen darf das angepflanzte Großgrün nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Gas und Wärmeversorgung:

Die Gasversorgung erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes. Dazu befindet sich außerhalb des Plangebietes eine Gasdruckregelanlage, die bereits die Versorgung des benachbarten Industrie- und Gewerbegebietes sichert.

Durch das Plangebiet verläuft eine erdverlegte Gashochdruckleitung TN 110. (DN 400/DP 70). Für diese Gashochdruckleitung TN 110 beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 8,0m (jeweils 4,0m rechts und links der Trasse). Auf diesem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasleitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden.

Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage. Im Schutzstreifen sind Baum- und Strauchpflanzungen nicht zulässig.

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

9.5 Telekommunikation

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

Weiterhin befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs und insbesondere innerhalb des Baufensters Fernmeldekabel der envia TEL GmbH. Hinsichtlich vorzunehmender Umverlegungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen ist der Netzbetreiber zu kontaktieren.

9.6 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 Gewerbe- und Industriegebietes ist ein Anschluss an das System der Abfallentsorgung erforderlich. Die Abfallentsorgung während der Bauphasen ist durch den Betreiber in Eigenverantwortung sicherzustellen. Ein Befahren der Erschließungsstraßen im Plangebiet mit den Abfallsammelfahrzeugen ist durchgängig sichergestellt.

10 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 alle 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.

Schallimmissionsschutz

Um die lärmtechnischen Auswirkungen der umgebenden Nutzungen auf das Plangebiet sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung mögliche Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Umgebung zu beurteilen, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Lücking & Härtel GmbH vom 10.06.2022) erstellt, bei der die zukünftig zu erwartenden Immissionsbelastungen für die benachbarten, schutzbedürftigen 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- und 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 für alle drei Teilgebietsflächen eine Einschränkung der möglichen Schallemissionen erforderlich, eine sinnvolle gewerbliche Nutzung, die dem Charakter eines Gewerbegebiets entspricht, ist grundsätzlich möglich.

Vorbelastungen sind einzig in Form des bereits bestehenden Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Jesewitz an der B 87“ vorhanden, hier sind im Rahmen der Geräuschkontingentierung ebenfalls Einschränkungen der zulässigen Nutzungen vorhanden. Die relevanten Immissionsorte sind identisch, diese wurden geprüft und vorliegend den Berechnungen mit dem seinerzeit festgestellten Schutzanspruch zugrunde gelegt. Als Immissionsorte (IO) wurden demnach Gebäude an folgenden Standorten untersucht: IO 1 Gostemitzer Straße 22 (gemischte Baufläche, ca. 620 m südöstlich); IO 2 Gostemitzer Straße 1 (Wohnbaufläche, ca. 500 m südöstlich); IO 3 Frankenstraße 11 (Wohnbaufläche, ca. 350 m südlich) sowie IO 4 Bötzer Weg 1 (Außenbereich, ca. 320 m westlich).

Die Ermittlung der Planwerte erfolgt aus der energetischen Differenz des zulässigen Gesamtimmisionswertes und der Vorbelastung für alle relevanten Immissionsorte. Der Planwert stellt damit den Maximalwert für den Schallpegel dar, der, bedingt durch die Schallemissionen aus dem Plangebiet, am jeweiligen Immissionsort verursacht werden darf. Als zulässige Gesamtwerte werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm Nr. 6.1 für den jeweiligen Schutzanspruch zugrunde gelegt.

Die Geräuschimmissionen der Vorbelastung schöpfen durch die festgesetzte Kontingentierung des benachbarten B-Plans die Orientierungswerte nach DIN 18005 an den Immissionsorten bereits aus. Durch das neue Gewerbegebiet darf der zulässige Gesamtimmissionswert nicht überschritten werden. Dies ist der Fall, wenn ein um 10 dB reduzierter Orientierungswert für den Planwert angesetzt wird, was vorliegend erfolgt ist.

Für das Plangebiet wird auf Basis dieser Ausgangswerte eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Ziel ist es, dass an den Immissionsorten die zulässige Gesamtimmission der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 tags und nachts nicht überschritten wird. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung werden für die Teilgebietsflächen GEE I, GEE II und GEE III jeweils Emissionskontingente gemäß Tab. 2 festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Tab. 2: Emissionskontingente für die Tages- und Nachtzeit

Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingente in dB(A)	
		tags	nachts
GEE TF1	18414,7	61	46
GEE TF2	65424,6	60	45
GEE TF3	37725,3	64	49

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

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

Sektor	Angang Winkel in °	Ende Winkel in °	$L_{EK,ZUS,tags}$ in dB	$L_{EK,ZUS,nachts}$ in dB
A	36,0	156,5	5	5
B	156,5	248,3	0	0
C	248,3	36,0	3	3

Die Winkelangaben für $L_{EK,ZUS}$ beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: $x = 330882,38$ (Rechtswert); $y = 5700460,61$ (Hochwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°, Osten 90°, Süden 180°, Westen 270°.

Die Emissionskontingente sowie die Zusatzkontingente werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine sinnvolle gewerbliche Nutzung ist mit den festgesetzten Zulässigkeiten möglich. Die mit der Planung verfolgte Nutzung, vor allem als Standort für produzierendes, weniger lärmintensives Gewerbe und damit in Verbindung stehende Nutzungen im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet ist mit den festgesetzten Emissionskontingenten sichergestellt. Eine Ansiedlung von lärmintensiven Gewerbebetrieben entspricht aufgrund der benachbarten Wohnnutzungen an dieser Stelle nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde Jesewitz.

Es erfolgt nach der städtebaulichen Zielstellung der Gemeinde Jesewitz im vorliegenden Fall eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO für mehrere Gewerbegebiete auf dem Gebiet der Gemeinde Jesewitz im Verhältnis zueinander. Die Gemeinde verfügt über Gewerbegebiete mit Flächen, die aufgrund der Lage und dem Fehlen schutzbedürftiger

Nutzungen in der näheren Umgebung ohne Immissionsbeschränkung nutzbar sind. Auf diesen Flächen ist eine Ansiedlung von stärker emittierenden Gewerbebetrieben möglich und gewollt. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sind für das Gewerbegebiet „Ochelmitzer Straße“ im OT Liemehna Teilflächen mit höheren zulässigen Emissionskontingenten vorhanden, die faktisch eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung ermöglichen. Für den Bebauungsplan „Kompostierwerk Liemehna“ bestehen keine Restriktionen bzgl. der zulässigen Immissionen. Dabei ist für eine gebietsübergreifende Gliederung ausreichend, dass diese Flächen vorhanden sind, ohne dass es erforderlich ist, dass diese Flächen für eine zukünftige Entwicklung zur Verfügung stehen bzw. vorgehalten werden.

Störfallbetriebe

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets ergibt sich grundsätzlich auch die Möglichkeit der Ansiedlung von Störfallbetrieben im Plangebiet (Betriebsbereiche im Sinne der 12. BImSchV), weshalb auf Ebene des Bebauungsplans eine Betrachtung der damit verbundenen Auswirkungen erfolgen muss.

Entsprechend dem einschlägigen Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung Nov 2010 i. V. m. Ergänzungen und Korrekturen Stand 16.12.2020, KAS-18) ergeben sich in Abhängigkeit von den gehandhabten Stoffen und deren Gefahrenklassen Abstände von 200 m bis 1.500 m zwischen Betriebsbereichen und überwiegend dem Wohnen bzw. schutzbedürftigen Gebieten dienenden Flächen (Achtungsabstand). Bei Einhaltung dieser Abstände kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass im Falle eines schweren Unfalls mit relativer Sicherheit keine ernsthaften Gefahren im Sinne des Störfallrechts auf umliegende, schutzbedürftige Nutzungen zu erwarten wären.

Die genannten Abstände haben zudem nur empfehlenden Charakter. Es müsste vorliegend entweder faktisch ein absoluter Ausschluss von Störfallbetrieben für das gesamte Gewerbegebiet erfolgen, um auf alle potentiell möglichen Ansiedlungen planerisch zu reagieren und auf der sicheren Seite zu sein. Ein vollständiger Ausschluss würde allerdings auch solche Betriebe ausschließen, deren Ansiedlung aufgrund der Stoffe und Mengen grundsätzlich zulässig und auch in weiten Teilen des Gebiets gefahrlos umsetzbar wäre. Feingliedrige Lösungen mit Bezug zu bestimmten Stoffen und/oder Mengen wären als Alternative an dieser Stelle nicht verhältnismäßig, da umfangreiche gutachterliche Berechnungen auf Basis fiktiver Annahmen oder Beispiele als Grundlage erforderlich wären, ohne dass aktuell überhaupt konkrete Hinweise auf eine Ansiedlung vorliegen. Daraus ergeben sich dann ggf. umfangreiche Festsetzungen, die im Zweifel zu einer Überregulierung führen und mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung nur schwer vereinbar wären.

Es befinden sich schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Achtungsabstands für die Gefahrenklasse IV in Richtung Nordosten (Ortsluger Wölpern, ca. 850m), in Richtung Südosten (Jesewitz, Gostemitzer Str., ca. 500m) und Süden (Jesewitz, ca. 350m) sowie in Richtung Westen (Gallen, ca. 650m), wobei ein Einzelhaus südlich der Straße An der Hufe in Richtung Gallen mit etwa 320m den geringsten Abstand aufweist. Alle diese Orte liegen aber klar über dem Mindestachtungsabstand von 200 Metern für die Gefahrenklasse I, welcher für einen Teil der gefährlichen Stoffe bereits ausreichend ist. Somit ist im Ergebnis festzustellen, dass innerhalb des geplanten Gewerbegebiets die Ansiedlung von Störfallbetrieben mit Stoffen der Gefahrenklasse I mit einem angemessenen Abstand grundsätzlich überall möglich sein dürfte. Auch für Betriebe mit Stoffen der Gefahrenklasse II mit Achtungsabständen bis max. 500m wäre eine Ansiedlung in weiten Teilen möglich. Darüber hinaus ergeben sich Einschränkungen bezüglich der Lokalität. Insgesamt ist eine vollständige planerische Bewältigung dieser Thematik auf der Ebene des Bebauungsplans aus den o.g. Gründen aus Sicht der Gemeinde nicht möglich.

Zusätzliche Sicherheit in Bezug auf die Wahrung der Gebietsverträglichkeit bietet die Genehmigungspraxis, wonach solche Betriebe regelmäßig entweder in die Genehmigungspflicht nach dem BImSchG fallen oder für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen mindestens ein Anzeigeverfahren mit behördlicher Prüfpflicht zur Einhaltung angemessener Sicherheitsabstände erforderlich ist.

11 Flächenbilanz

Tab. 4: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

	Bestand	Planung
Landwirtschaftliche Fläche	14,34 ha	-
Gewerbegebiet, davon	-	12,15 ha
<i>überbaubare Fläche</i>	-	9,72 ha
<i>nicht überbaubare Fläche</i>	-	2,43 ha
Öffentliche Grünflächen		1,36 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,0 ha	0,71 ha
*Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweck: Fuß- und Radweg	0,0 ha	0,12 ha
Summe	14,34 ha	14,34 ha

* Bestandteil des Vorhabens „Radweganbau Bötzen - Liemehna Gemeinde Jesewitz“

12 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 2 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. 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.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft nachzuweisen. Die Maßnahmen zur Kompensation haben zum Ziel, den negativen Einfluss der zu erwartenden Baumaßnahmen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie die Lebensräume von Flora und Fauna so gering wie möglich zu halten.

Mit der Durchführung der festgelegten internen und externen Kompensationsmaßnahmen gilt das Vorhaben als kompensiert und steht im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG.

Im Umweltbericht, Kap. 5.2. „Maßnahmen zur Kompensation“ werden diese detailliert beschrieben und sind nachfolgend in Kurzform dargestellt. Zusätzlich werden Maßnahmen zur

Gestaltung festgelegt, die die Lebensräume von Flora und Fauna im Plangebiet nach Beendigung der Baumaßnahmen positiv beeinflussen.

M1 - Anlage eines begrünten Überflutungsschutzgrabens

Für die Regelung des Wasserabflusses von den nördlich gelegenen Ackerflächen werden mit der Zweckbestimmung des Überflutungsschutzes Flächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Auf den als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung als Überflutungsschutz festgesetzten Flächen ist ein Kräuterrasen mit autochthonem Saatgut anzusäen und zu unterhalten. Als Ansaat ist eine Regiosaatgutmischung (für wasserseitige Deiche aus Rasengräsern, resilienten Blütenstauden und Kräutern) für das UG 5 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden.

Innerhalb der südlich angrenzenden Flächen ist eine durchgängig maximal 0,5 m breite Walkrone mit einer abzuböschenden Fläche von jeweils 1,75 m (Böschungsneigung ca. 1 : 1,75) anzulegen. Der zu errichtende Wall ist innerhalb der Grünfläche als Fläche für eine Aufschüttung festgesetzt. Die Begrünung dieser Flächen erfolgt gemäß Maßnahme M2.

M2 - Anpflanzen einer Baum-Strauch-Hecke

Auf den Flächen des herzustellenden Walls (schließt südlich an den Überflutungsschutzgraben an) und einem südlich anschließenden 10 m breiten Grünstreifens ist eine Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Dabei sind einheimische, standortgerechte Gehölze entsprechend den Empfehlungen aus LBV (2019) und RAS-LP 2 (1993) als Bäume und Sträucher zu pflanzen (vgl. Umweltbericht). Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Beendigung der Erschließungsarbeiten des Gesamtgebiets vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

M3 - Anlegen von extensiv genutztem Grünland

Entlang der Gleisanlage ist innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche durch Ansaat und Pflege ein extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist eine Regiosaatgutmischung (für Feldraine und Säume mit 10 % Gräsern und 90 % Kräutern und Leguminosen) RSM für das UG 5 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Nach Aussaat ist eine jährliche Mahd (extensiv) Ende Oktober durchzuführen.

M4 - Anpflanzung von Windschutzhecken

Im Gemeindegebiet Jesewitz sollen auf folgenden zwei gemeindeeigenen Flächen für Feldhecken zur Aufbesserung winderosionsgefährdeter Böden mit einer Gesamtfläche von insgesamt etwa 1,19 ha angelegt werden. Beide Flächen besitzen eine hohe Winderosionsgefährdungsstufe (Stufe IV) und werden durch die Anpflanzung eine Reduzierung des Bodenabtrags bewirken. Unter anderem nimmt in diesem Zuge auch die Naturnähe der Böden zu.

Fläche 1: Auf einer Fläche von ca. 0,42 ha soll eine vorhandene straßenbegleitende Gehölzreihe auf Seiten des Intensivackers verbreitert werden. Diese als Feldhecke herzustellende Fläche befindet sich auf den Flurstücken 52/1 und 50/7 der Gemarkung Liemehna Flur 1.

Fläche 2: Auf dem Flurstück 235/5 der Gemarkung Wölpert Flur 1 ist auf den gesamten verfügbaren ca. 0,77 ha eine Feldhecke zur Reduzierung der Winderosionsgefährdung anzupflanzen. Der Bestandsbiotyp ist „intensiv genutzter Acker“. Die Fläche befindet sich in einer exponierten leichten Hanglage.

Der verbleibende Kompensationsbedarf soll durch den Erwerb von Ökokontopunkten aus einer Ökokontomaßnahme bei Oschatz vom Zentralen Flächenmanagement ZFM Sachsen erzielt werden. Die Kompensationsmaßnahme ist vertraglich zu sichern.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sowie der Erwerb der Ökopunkte müssen vor dem Satzungsbeschluss erfolgen.

G1 - Ergänzung einer straßenbegleitenden Baumreihe

Innerhalb des Plangebiets entlang der B87 und als Erweiterung der vorhandenen Baumreihe sind 10 Bäume der standortgerechten heimischen Arten (vgl. Umweltbericht) in einem Pflanzabstand von 9 – 10 m anzupflanzen. Dadurch wird eine weitere Eingrünung des Plangebiets bewirkt, das Landschaftsbild wird aufgewertet, die Sichtbeziehungen zum Gewerbegebiet werden reduziert.

G2 - Anlegen von Grünflächen und Anpflanzungen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücke des Gewerbegebietes sind Rasen und Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Rasenflächen sind als Scherrasen auszubilden und mit lockeren Baum- und Strauchpflanzungen zu durchsetzen. Weitere Aufwertungen sind möglich und dem jeweiligen Gewerbebetrieb überlassen.

13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Begrenzung von Geothermiebohrungen

Erdwärmesondenanlagen sind wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Bei geplanten Erdwärmesondenanlagen ist mit einer Bohrteufenbegrenzung durch die untere Wasserbehörde des Landratsamtes Nordsachsen zu rechnen.

Geologiedatengesetz und Bohranzeige-, Bohrergebnismittelungspflicht

Es besteht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z.B. Bohranzeigedaten = Bohranzeigespflicht) an das LfULG als zuständige Behörde nach § 8 GeolDG, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen (Bohrergebnismittelungspflicht) nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Anforderungen und allgemeine Hinweise 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.

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

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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.
- BBodSchG (2021):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- BBodSchV (2021):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- BNatSchG (2024):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- SMEKUL (2021):** Energie- und Klimaprogramm Sachsen 2021, Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft
- 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 (2024):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) 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.
- SächsNatSchG (2024):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.
- SächsLPIG (2024):** Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.
- SächsNRG (2023):** Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 4. Juli 2023 (SächsGVBl. S. 446)
- UVP-Gesetz (2024):** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- VwVSächsBO (2023):** Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 5. Dezember 2023 (SächsABl. SDr. S. S 321)

Planungen

RWB B-L (2021): Radweganbau Bötzen-Liemehna der Gemeinde Jesewitz

FNP VV Eilenburg-West (2018): 2. Änderung Flächennutzungsplan des
Verwaltungsverbandes Eilenburg-West, genehmigt mit Datum vom 26.03.2018, wirksam
mit Datum vom 14.04.2018.

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 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium
des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4
SächsLPIG am 25.07.2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig. Nach
Fortschreibung am 11.12.2020 am 16.12.2021 in Kraft getreten.

Literatur und Internetseiten

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2022):
Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

SMUL (2009): Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im
Freistaat Sachsen, TU Berlin – Institut für Landschafts- und Umweltplanung im Auftrag des
Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden.

LfULG (2021): Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz,
potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des
Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet
unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html>, letzter Aufruf am 15.09.2021.

RAPIS (2021): Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet
unter <https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 18.10.2021.

ANLAGE 1

Baugrundgutachten mit Prüfung der Niederschlagswasserversickerung vom 28.10.2021
durch die GWM Baugrundbüro, Franz-Mehring-Str. 3, 04846 Dessau

ANLAGE 2

Geräuschkontingentierung vom 10.06.20222 durch die Lücking & Härtel GmbH,
Bergstraße 17, 04889 Belgern-Schildau, OT Kobershain

ANLAGE 3

Erläuterungen Regenwasserkonzept vom 03.08.2023 durch die IB Seidel GbR,
Wielandstr. 17, 06114 Halle/S.

ANLAGE 4

Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in
Oberflächengewässer vom 05.08.2024 durch die IB Seidel GbR, Wielandstr. 17,
06114 Halle/S.

ANLAGE 5

Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 16 SachsLPIG
vom 09.10.2023 durch die Landesdirektion Sachsen, 09105 Chemnitz