

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Wiedemar
Hallesche Straße 38
04509 Wiedemar OT Zwochau



Projekt:

Bebauungsplan gemäß §13a BauGB
„Gewerbegebiet Airterminal-Straße / Hans-Grade-Straße“

Begründung zum Entwurf
Teil 1: Begründung

Erstellt:

Dezember 2024

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau

Am Bahnhof 8
04519 Rackwitz OT Zschortau

Bearbeiterin:

E. Stübner, B.Sc.
Dr. Stefanie Kewitz-Hempel

Projekt-Nr.

24-092

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Begründung

	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2 Städtebauliches Konzept	5
3 Verfahren	5
3.1 Plangrundlagen	5
3.2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB	5
3.3 Planverfahren.....	7
3.4 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren	7
4 Lage, Abgrenzung	8
5 Bestandsaufnahme	9
5.1 Beschreibung des Plangebiets	9
5.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	10
5.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	10
5.4 Altlasten	10
6 Übergeordnete Planungen.....	11
6.1 Landesplanung	11
6.2 Regionalplanung	12
6.3 Flächennutzungsplanung	13
6.4 Bestandsbebauungsplan.....	13
7 Geplante bauliche Nutzung	14
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
7.2 Maß der baulichen Nutzung	14
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
7.4 Verkehrsflächen	15
7.5 Festsetzung zu Dachflächen Photovoltaik.....	16
8 Erschließung.....	17
8.1 Verkehrserschließung	17
8.2 Ver- und Entsorgung.....	17
9 Immissionsschutz	18
10 Naturschutz und Landschaftspflege.....	19
10.1 Schutzgüter im Bestand und Auswirkungen des Vorhabens auf diese	20
10.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	22
10.3 Maßnahmen zur Gestaltung.....	22
11 Artenschutzrechtliche Einschätzung	23
11.1 Rechtliche Grundlagen.....	23
11.2 Artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	23
11.3 Beschreibung des Plangebietes	24
11.4 Ermittlung prüfrelevanter Artengruppen.....	28
11.5 Bestandsaufnahme relevanter Arten	29
11.6 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Konfliktanalyse.....	29
11.7 Artenschutzrechtliche Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	31
12 Flächenbilanz.....	32
13 Hinweise.....	32
Quellenverzeichnis	33

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Verfahrensschritte Aufstellung Bebauungsplan „Elektroladepark im Gewerbegebiet Wiedemar“	7
Tab. 2 Artenschutzrelevante Wirkfaktoren	24
Tab. 3 prüfrelevante Artengruppen	28
Tab. 4 geplante Flächennutzung.....	32

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 - Lage des Plangebiets (RAPIS Bauleitplanung © GeoSN 10/2024).....	8
Abb. 2 - Übersicht Geltungsbereich (RAPIS Bauleitplanung © GeoSN 10/2024)	9
Abb. 3 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Wiedemar	13
Abb. 4 - Plangebiet im alten B-Plan "Airterminal Nord" und im neuen B-Plan "Gewerbegebiet Airterminal-Straße/ Hans-Grade-Straße"	19
Abb. 5 - Abgrenzung Lage Plangebiet (rot umrandet; offene Geodaten Sachsen © GeoSN, 01/2024).....	25
Abb. 6 - Blick auf das Plangebiet von der südöstlichen Plangebietsgrenze.....	25
Abb. 7 - Blick auf das Plangebiet (Blickrichtung Ost).....	26
Abb. 8 - Blick auf das Plangebiet (Blickrichtung Nord)	26
Abb. 9 - Blick auf das Plangebiet (Blickrichtung Süd).....	27
Abb. 10 - Illegal abgeladener Müll im Plangebiet (A-D).....	27

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Geotechnischer Bericht
----------	------------------------

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Die EnBW mobility+ AG und Co. KG plant auf dem Flurstück 24/74 der Gemarkung Wiedemar die Errichtung eines Schnellladeparks für Elektrofahrzeuge. Dementsprechend wird eine Festsetzung des Bereichs als Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO angestrebt, denn dieser war im bislang gültigen Bebauungsplan „Airterminal Nord“ (1991) als Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO für eine Einzelhandelsnutzung festgesetzt.

Mit dem Vorhaben soll eine brachliegende Fläche einer langfristigen, zukunftsorientierten Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der Umstellung der Antriebstechnologie von Verbrennungsmotoren auf Elektrofahrzeuge müssen flächendeckend Ladestationen geschaffen werden. Insbesondere in der Nähe von Bundesautobahnen besteht ein besonderer Bedarf an Schnellladestationen, mit denen Fahrzeuge in zumutbarer Zeit aufgeladen werden können. Bei gewerblichen Ladestationen handelt es sich um einen „sonstigen Gewerbebetrieb“ bzw. eine „Tankstelle“. Letztlich kann diese Einordnung offenbleiben, da in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1, 3 BauNVO beides zulässig ist. Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet wird ermöglicht, den Bereich perspektivisch um verschiedene gewerbliche Angebote zu ergänzen oder anderweitig zu beplanen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiedemar hat in seiner Sitzung am 11.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Elektroladepark im Gewerbegebiet Wiedemar“ mit dem Ziel der Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO beschlossen. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt wird die vorliegende Planung künftig als Bebauungsplan „Gewerbegebiet Airterminal-Straße / Hans-Grade-Straße“ weitergeführt. Dies dient auch einer besseren und eindeutigen Zuordnung im Sinne der erforderlichen Anstoßfunktion.

Die Gemeinde hat sich zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans für die überplante Teilfläche des Gewerbegebiets nach den aktuellen planungsrechtlichen Anforderungen und gesetzlichen Grundlagen entschlossen. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans wird als nicht zielführend erachtet.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Wiedemar. Daher wird die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als geeignetes Planverfahren angesehen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist für das geplante Bauvorhaben in der Ortslage Wiedemar gut begründet. Die betreffende Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Ortslage Wiedemar und wird von den angrenzenden, bereits bebauten Grundstücken derart geprägt, dass sie auch unter Einbeziehung der nördlich gelegenen, bislang unbebauten Gewerbeflächen dem Siedlungsbereich zuzurechnen sind. Es besteht somit keine erkennbare Unterbrechung des Siedlungszusammenhangs, und die Freiflächen vermitteln aufgrund der typischen Grundstücksgrößen und Nutzungen für Gewerbe den Eindruck von Baulücken. Gemäß der Gesetzesbegründung und aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) kann das beschleunigte Verfahren auch für bislang unbebaute Freiflächen angewendet werden, wenn diese innerhalb des Siedlungsbereichs liegen. Die geplante Bebauung dient der Innenentwicklung und steht

im Einklang mit dem gesetzlichen Ziel, die Entwicklung vorrangig innerhalb bestehender Ortslagen voranzutreiben und Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs zu schonen.

Die Gemeinde hat bereits im Jahr 1991 mit dem Bebauungsplan "Airterminal Nord" eine vollständige Nutzung der vorgesehenen Gewerbeflächen geplant, allerdings konnte diese Teilfläche bislang nicht erfolgreich als Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Mit der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird die Fläche einer Nutzung zugeführt, die den Anforderungen an die Fortentwicklung und Anpassung der Gewerbeflächen des Ortsteils Wiedemar entspricht. Konkret wird die Errichtung eines Ladeparks für Elektrofahrzeuge geplant, um den aktuellen Bedürfnissen der Energiewende und der fortschreitenden Elektrifizierung des Verkehrssektors gerecht zu werden.

2 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebiets ist die Entwicklung gewerblicher Nutzungen vorgesehen. Daher wird das Gebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die möglichen Nutzungen entsprechen dem Charakter des Gewerbegebiets, besondere Anforderungen in Bezug auf zusätzliche Verkehre oder den Immissionsschutz sind unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse nicht erkennbar. Die Anbindung des geplanten Elektroladeparks erfolgt über Einfahrtsbereiche von den angrenzenden Straßen, eine in diesem Bereich befindliche Bushaltestelle wird nicht genutzt und soll abgebaut werden.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind so gefasst, dass sie soweit wie möglich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Airterminal Nord“ von 1991 übernommen wurden. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen und Belange der Raumordnung stehen dem Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Umnutzung einer bisher nicht nutzbaren, für den Einzelhandel festgesetzten Fläche für gewerbliche Nutzungen
- Schaffung der Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge
- Nachverdichtung und Stärkung des wirtschaftlichen Potentials der Gemeinde Wiedemar
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

3 Verfahren

3.1 Plangrundlagen

Als planerische Grundlage dient der Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt durch das Landesamt für Geobasisinformation Sachsen. (© GeoSN 2024). Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt.

3.2 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Hintergrund der Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist der gesetzgeberische Wille, Planungsvorhaben der Innenentwicklung zu erleichtern, um die Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermindern und Planungsvorhaben insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu vereinfachen und zu beschleunigen. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die

Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Der Begriff der Innenentwicklung erfasst dabei, anknüpfend an § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, Bebauungspläne, die „im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur“ (Rixner/ Biedermann/Steger, 2014, § 13a Rn. 9) aufgestellt werden. Zu den Maßnahmen der Innenentwicklung zählt auch die Überplanung von Bereichen, die nach § 30 oder nach § 34 zu beurteilen sind.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Airterminal-Straße / Hans-Grade-Straße“ befindet sich im östlichen Teil der Ortslage Wiedemar innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur und ist dreiseitig von bestehendem Gewerbe umgeben. Durch die Planung wird die Nutzbarmachung des Areals für eine gewerbliche Entwicklung und somit eine Nachverdichtung des bereits vollständig erschlossenen Areals ermöglicht. Im Zuge der Wiedernutzbarmachung wird eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert.

Demnach erfüllt der Bebauungsplan die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB, wie dargelegt. Da weiterhin auch die zulässige Grundfläche innerhalb des Geltungsbereichs weniger als 20.000 m² umfasst, wird die Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz. 1 i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt. Damit kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren entsprechend anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

3.3 Planverfahren

Tab. 1 Verfahrensschritte Aufstellung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Airterminal-Straße / Hans-Grade-Straße“

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	11.04.2024 und 15.04.2024
2. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
3. Einholung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und zur Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
4. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. 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	
6. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
7. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3.4 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

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

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet lässt sich in der Ortslage Wiedemar im Landkreis Nordsachsen verorten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Airterminal-Straße / Hans-Grade-Straße“ befindet sich im östlichen Teil der Ortslage Wiedemar im Gewerbepark Airterminal Nord westlich der Bundesautobahn A9 und östlich der anschließenden Wohngebiete, welche sich entlang der „An der Halleschen Straße“ sowie der „Hauptstraße/Glesiener Straße“ erstrecken.

Auf einer Fläche von ca. 0,9 Hektar umfasst das Plangebiet das Flurstück 24/74 in der Flur 3 der Gemarkung Wiedemar. Es wird von den folgenden Flurstücken der Gemarkung Wiedemar Flur 3 begrenzt:

- | | | |
|---------|---|--|
| Norden: | Flurstück 24/70 | (anschließende Grünfläche) |
| Osten: | Flurstücke 24/73 und 24/75
anschließende Grünfläche) | (Gewerbefläche mit Einzelhandelsstandorten und |
| Süden: | Flurstück 24/50 | (Verkehrsfläche „Hans-Grade-Straße“) |
| Westen: | Flurstück 24/59 | (Verkehrsfläche „Airterminalstraße“) |

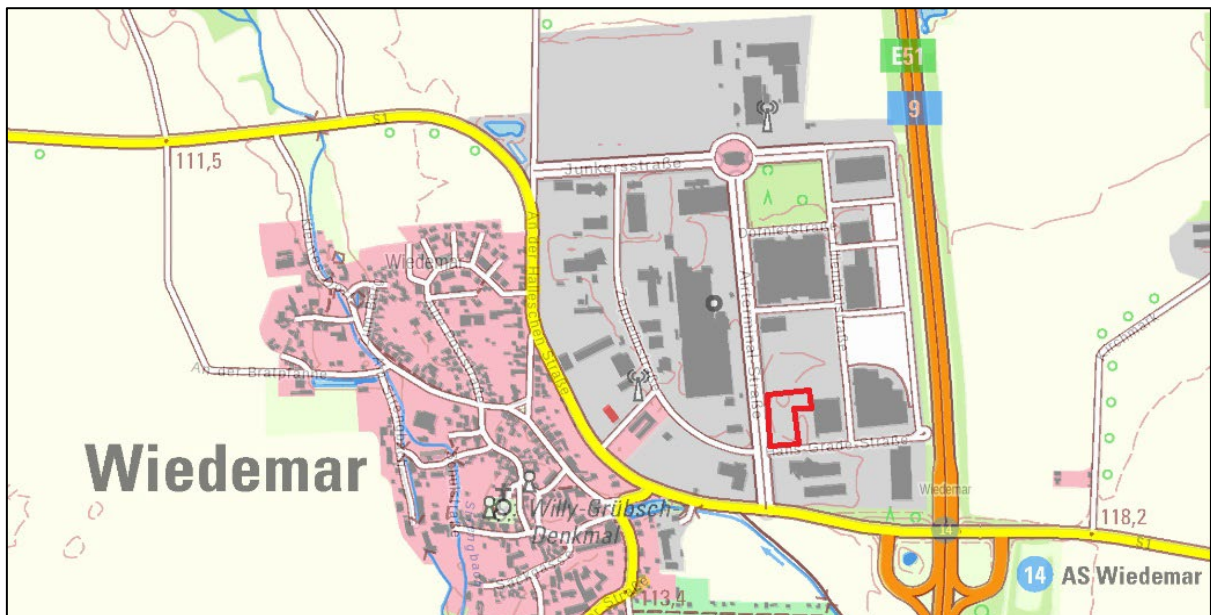


Abb. 1 - Lage des Plangebiets (RAPIS Bauleitplanung © GeoSN 10/2024)

 Plangebiet

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet weist eine Fläche von 0,9 Hektar auf und umfasst einen Teilbereich des Gewerbeparks Airterminal Nord welches sich im östlichen Bereich der Ortslage Wiedemar verorten lässt. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt etwa 300 m westlich von der Bundesautobahn A9, die östlich am Ort Wiedemar vorbeiführt.



Abb. 2 - Übersicht Geltungsbereich (RAPIS Bauleitplanung © GeoSN 10/2024)

 Geltungsbereich

Das Areal wurde 1991 mit dem B-Plan „Airterminal Nord“ überplant und ursprünglich als Einzelhandelsstandort festgesetzt. Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich ebenfalls Brachflächen, der Rest des Gewerbeparks Airterminal Nord ist mit Einzelhandel- und Gewerbestandorten belegt.

Das Plangebiet und weitere Flächen im Umfeld sind derzeit ungenutzt und liegen teilweise brach. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich durch sukzessiven Aufwuchs mit Bäumen und Sträuchern geprägt und in hohem Maße vermüllt.

Das Gelände ist dreiseitig von bestehendem Gewerbe umgeben. Im östlich angrenzenden Gebäude befinden sich ein Campingausrüster und ein Küchenmöbelgeschäft. Auf der südlich gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Händler für Nutzfahrzeuge und Landmaschinen. Westlich des Plangebiets befindet sich eine Großbäckerei.

5.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Baudenkmale, Gartendenkmale, technische Denkmale und Denkmalbereiche sowie Bodendenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 SächsDSchG Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Landkreis Leipzig oder dem Landesamt für Archäologie Sachsen anzuzeigen sind. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

5.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

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

5.4 Altlasten

Altlasten

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.

Kampfmittel

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich sind nicht vorhanden. Maßnahmen der Kampfmittelräumung sind nicht erforderlich.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

6 Übergeordnete Planungen

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RP L-WS 2021)

Auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

6.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) wird die Gemeinde Wiedemar dem ländlichen Raum zugeordnet und im Mittelbereich des Raums Delitzsch dargestellt.

Laut LEP 2013 sind erhebliche Anstrengungen zur Optimierung der Verkehrsinfrastruktur erforderlich. Dabei ist Sachsens Position als Logistikstandort, Drehscheibe und Vorreiter für innovative, nachhaltige Verkehrslösungen innerhalb Europas zu stärken und auszubauen.

Bei Neubau von Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen ist auf effiziente Flächennutzung und eine Reduzierung von Flächeninanspruchnahme zu achten. Dabei sind verkehrspolitische Lösungen zu entwickeln, die Mobilität nachhaltig organisieren. Der Einsatz von Elektromobilität bietet dabei große Potenziale zur Reduzierung von Schadstoffemissionen und ist deshalb am Automobilstandort Sachsen zu stärken.

Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und eine wirtschaftlich effiziente Flächennutzung ist eine wichtige Aufgabe der weiteren Entwicklung des Freistaats Sachsen. Ein wichtiger Bestandteil dieser Aufgabe ist die Revitalisierung beziehungsweise Rekultivierung von Brachflächen und der Stadtbau. Handlungsschwerpunkte der effizienten Flächennutzung sind die Verminderung von Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke und das Beplanungsgebot von Brachflächen. Durch die Revitalisierung der Brachfläche im Plangebiet und der somit effizienten Flächennutzung wird den Grundsätzen der Ressourcenschonung und Flächennutzung entsprochen. Somit wird die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke gemäß Grundsatz G 2.2.1.1 vermindert und eine bisher ungenutzte, voll erschlossene Fläche in einem bestehenden Gewerbegebiet gemäß Ziel 2.2.1.7 einer baulichen Nutzung zugeführt.

Gemäß Grundsatz G 2.2.2.2 der Stadt- und Dorfentwicklung soll die Entwicklung so erfolgen, dass Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden, eine energieeffiziente Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet und beim Stadt- bzw. Dorfbau bedarfsgerecht Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

Des Weiteren entspricht die Planung dem Grundsatz G 2.3.1.1 der Wirtschaftsentwicklung des LEP 2013, wonach die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Gewerbebestände geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe beitragen sollen. Dabei kommt der Nutzung von Brachen sowie der Verdichtung/Auslastung bereits vorhandener beziehungsweise baurechtlich genehmigter Industrie- und Gewerbegebiete eine besondere Bedeutung zu.

6.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Wiedemar gehört zur Planungsregion Leipzig-West Sachsen. Der Regionalplan Leipzig West Sachsen (RP L-WS 2021) weist die Ortslage Wiedemar bezüglich der Raumstruktur als gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskern (Plansatz Z 2.2.1.6) im ländlichen Raum aus. Die gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskerne sollen die Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung bilden (Z 2.2.1.6).

Die Gemeinde Wiedemar befindet sich im grundzentralen Verflechtungsbereich der Mittelzentren Schkeuditz und Delitzsch und im Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Bergbaufolgelandschaft. (LEP Kap. 2.1.3) Laut Ziel 2.1.3.5 sind Gemeinden innerhalb dieses Raums im Zuge von Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Nachteile und zur Förderung der regionalen Entwicklung besonders zu unterstützen.

Im integrierten Entwicklungskonzept Landschaft ist das Plangebiet als Gebiet für Siedlung übernommen worden. (Karte A4-1)

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet des Grundwasserleiters GWL 5 (G 5.1.3.5) (Quelle: LRA Nordsachsen 2018) und im Touristischen Gewässerverbund Leipziger Neuseenland (Z 2.3.3.3.7, Z 2.3.3.3.8).

Gemäß G 4.1.3.1 sind bodenverbrauchende Maßnahmen wie die Inanspruchnahme nicht verbauter Flächen durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Weiterhin sind vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachzunutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auszulasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete zu entwickeln (Z 2.3.1.3). Durch die Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächen-Neuinanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen und Rohstoffabbauvorhaben soll ein sparsamer Umgang mit Flächen und Bodenmaterial erfolgen.

Mit der Ausnutzung bereits genehmigter Bauflächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets und durch die Nutzbarmachung der aktuellen Brachflächen kann auf die Neuausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle verzichtet werden. Den o.g. Zielen der Raumordnung mit der vorliegenden Planung demnach gefolgt.

Außerdem kommt die Gemeinde dem Ziel Z 2.2.1.2 des Regionalplans nach, dass bei Neubebauung eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben und auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft hinzuwirken ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend festgesetzt, sodass sich keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben. Die bestehenden siedlungsstrukturellen Gegebenheiten bleiben somit erhalten.

6.3 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Verwaltungsverbandes Wiedemar vom 12.11.2004 ist die Fläche des Plangebiets teilweise als Gewerbegebiet (GE) und teilweise als von der Genehmigung ausgenommene Fläche dargestellt. Mit Inkraftsetzung des Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a BauGB Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

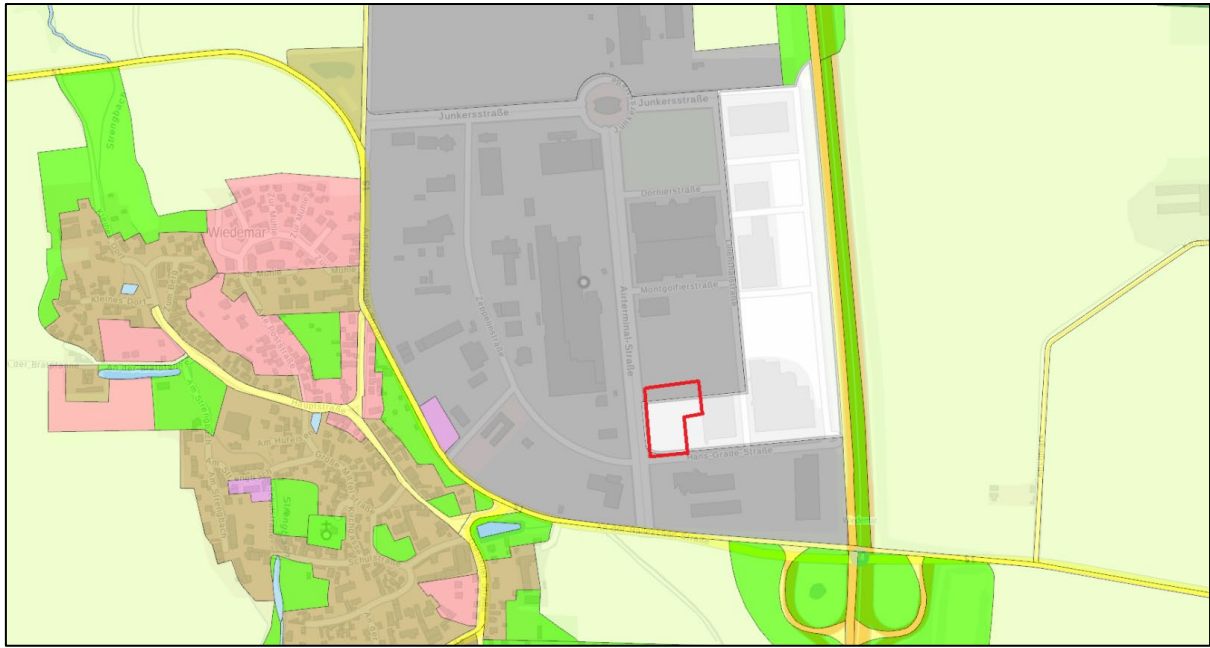


Abb. 3 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Wiedemar

 Plangebiet

6.4 Bestandsbebauungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überlagert vollständig Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Airterminal Nord“ (1991). Eine Aufhebung dieses Bebauungsplanes wird nicht durchgeführt, da nach dem Grundsatz der Kollisionsregel gilt, dass das jüngere Recht das ältere Recht verdrängt. Somit werden mit Inkrafttreten der vorliegenden Planung die aktuell bestehenden Festsetzungen verdrängt.

Der bestehende Bebauungsplan „Airterminal Nord“ (1991) setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet (SO - gemäß § 11 BauNVO) und das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ – gemäß § 19 BauNVO) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ – gemäß § 20 BauNVO) von 2,4 fest.

Im Zuge der vorliegenden Planung wird die Art der baulichen Nutzung zu einem Gewerbegebiet (GE – gemäß § 8 BauNVO) geändert. Der Bereich des bisherigen Sondergebiets wird nun dem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zugeordnet. Die bestehende Festsetzung der Grundstückszufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird von maximal zwei Zufahrten mit insgesamt 12 Meter Breite zu zwei Zufahrten mit 30 Meter und 40 Meter Breite geändert.

Die Festsetzungen zu Pflanzgebot und Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a&b, zu Dach- bzw. Fassadenbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Einfriedungen gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO und den Abstandsflächen werden nicht übernommen.

Die Solarfestsetzung zu Dachflächen Photovoltaik stellt eine Neuerung im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan dar.

Die Bauweise, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen werden unverändert übernommen.

7 Geplante bauliche Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf einer Fläche von 0,9 Hektar ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Die Zulässigkeiten entsprechen überwiegend den Festlegungen des § 8 BauNVO und sind auf die geplanten Nutzungen im Kontext der Errichtung eines Elektroladeparks für Kraftfahrzeuge und allgemein für künftige gewerbliche Nutzungen zugeschnitten, wie sie dem Charakter der umliegenden Gewerbeflächen entsprechen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem Entwicklungsziel der Gemeinde für das Gewerbegebiet und könnten potentiell zu Konflikten mit den angestrebten Nutzungen führen. Der Gebietscharakter eines Gewerbegebiets wird somit auf dem derzeit brachliegenden Gelände geschaffen, bisherige Nutzungen in Form von Einzelhandelsstandorten konnten bisher nicht realisiert werden und sind künftig nicht mehr zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ ist im gesamten Geltungsbereich mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Somit dürfen bis zu 80 % der Fläche des Gewerbegebiets bebaut werden. Dies entspricht dem Orientierungswert für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und dem bisher durch den Bebauungsplan „Airterminal Nord“ festgesetzten Maß. Das ermöglicht eine angemessene Nutzungsdichte und optimale Ausnutzung der festgesetzten Gewerbeflächen. Die für die Berechnung der GRZ maßgebende Fläche ergibt sich aus § 19 Abs. 3 BauNVO.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind. Die GFZ ist im gesamten Geltungsbereich mit 2,4 als Höchstmaß festgesetzt. Somit dürfen 2,4 Quadratmeter Geschossfläche auf 1,0 Quadratmeter Grundstücksfläche gebaut werden. Dies entspricht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Airterminal Nord“.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt und beträgt 18 Meter. Oberer Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der baulichen Anlagen, unterer Bezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingetragene Höhenpunkt im Bereich Airterminal-Straße mit einer Höhe von 114,70 über Normalhöhennull. Bezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016).

Die Festsetzungen entsprechen dem Grunde nach dem bisher zulässigen Maß, auf eine differenzierte Festsetzung einer Firsthöhe wird vorliegend verzichtet, da anhand der aktuellen Entwicklung gewerblicher Bauten von Flachdächern auszugehen ist, die über die Festsetzung der Oberkante abschließend gesteuert werden können.

Technisch notwendige Aufbauten (Kamin, Aufzugsschacht, Entlüftungsanlagen oder ähnliches) sind, wie bisher, ohne Höhenbegrenzung zulässig.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Für das gesamte GE wird eine Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen größer 50 Meter sind zulässig, wobei die Abstandsflächen einzuhalten sind.

Überbaubare Grundstücksfläche

Für die Fläche des Gewerbegebiets ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO die Baugrenze festgesetzt. Um eine größtmögliche und flexible Nutzbarkeit des Gewerbegebiets zu ermöglichen, verläuft die Baugrenze innerhalb des Plangebiets umlaufend in einem Abstand von 3 m zur Grenze des Geltungsbereichs sowie den angrenzenden Verkehrsflächen und entspricht somit § 6 Abs. 5 SächsBO.

7.4 Verkehrsflächen

Es sind zwei Einfahrtsbereiche (südlicher Einfahrtsbereich 40 Meter Breite, Nordwestlicher Einfahrtsbereich 30m Breite) festgesetzt. Zwischen den Einfahrtsbereichen befindet sich ein Ausschlussbereich ohne Ein- und Ausfahrten mit einer Länge von ca. 80 Meter.

7.5 Festsetzung zu Dachflächen Photovoltaik

Solarfestsetzung

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Die Anordnung der Photovoltaikmodule kann dabei frei, auch auf einzelnen Dachflächen erfolgen, wenn der Anteil an der gesamten nutzbaren Dachfläche aller baulichen Anlagen mindestens 50% beträgt.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern der Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen.

Als nicht nutzbar gelten insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume
- Von anderen Dachnutzungen (z.B. Dachfenster, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen) belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern
- Die Anordnung alternativer Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50%, wenn technisch und wirtschaftlich möglich nach den ersten beiden Spiegelstrichen)

Wirtschaftlich gesehen sichert die Installation und Nutzung von PV-Anlagen die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Damit ist der Eingriff in die Baufreiheit und Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung erfüllt zugleich gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 EEG 2021), wonach leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Zudem ist die Solarfestsetzung im Gewerbegebiet sinnvoll, da die Erzeugung erneuerbarer Energie direkt vor Ort zur Deckung des (durch das Gewerbegebiet entstehenden) erhöhten Strombedarfs mit sauberer Energie beitragen kann. Damit wird der ökologische Fußabdruck der Elektromobilität weiter gesenkt und die regionale Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern unterstützt.

8 Erschließung

Da mit diesem Bebauungsplan eine bereits vollständig erschlossene Fläche überplant wird ist davon auszugehen, dass die Erschließung auf Ebene des Bebauungsplans bereits vollständig gesichert ist.

8.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Geltungsbereichs an das Straßennetz erfolgt über die „Hans-Grade-Straße“ und die „Airterminal-Straße“ die das Plangebiet südlich und östlich tangieren.

Das Plangebiet befindet sich ca. 300m westlich der Bundesautobahn A9. Hier besteht ein direkter Anschluss über die Autobahnabfahrt der A9 auf die S1 (An d. Halleschen Str.), die über die Airterminal-Straße erreichbar ist.

Aufgrund der guten Anbindung und geringen Entfernung zur Bundesautobahn A9 besitzt der Standort gute Voraussetzungen für die angestrebte gewerbliche Entwicklung.

Auf der Airterminal-Straße, außerhalb des Kreuzungsbereiches, befindet sich eine Bushaltestelle der Mitteldeutschen Verkehrsbund GmbH, die von den Buslinien 190, 209 und X9 angefahren wird.

Vor dem nordöstlichen Einfahrtsbereich befindet sich eine nicht mehr genutzte Bushaltestelle. Die Gemeinde hat sich bei vorangegangenen Abstimmungen dazu bereit erklärt, diese rechtzeitig zum Baubeginn zurückzubauen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Da sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans innerhalb eines voll erschlossenen Gewerbegebiets befindet, sind alle erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung entsprechend vorhanden.

Entsprechende Leitungsauskünfte wurden im Rahmen bereits abgeschlossener Planverfahren eingeholt und werden vorliegend erneut eingeholt.

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Wiedemar. Der Zweckverband Delitzsch – Rackwitzer Wasserversorgung hat die Löschwasserversorgung als offizielle Verbandsaufgabe nicht übernommen, stellt jedoch Trinkwasser für Löschzwecke als Grundschutz (ohne Lieferverpflichtung und mit Haftungsausschluss für DERAWA) entsprechend seiner Möglichkeiten zur Verfügung. Der Löschwassergrundschutz wird nur über die Hydranten in den öffentlichen Verkehrsflächen bereitgestellt.

Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h bereitzustellen. Auf der Airterminal-Straße und Hans-Grade-Straße stehen sowohl Unterflur- wie auch Überflurhydranten auf den Versorgungsleitungen DN 200 GGG/ DN 150 GGG zur Verfügung. Aus diesen Hydranten kann im Bedarfsfall eine Gesamtmenge von 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundschutz mit einem Mindestvordruck von 1,5 bar entnommen werden. Dabei kommt es durch Nutzung mehrerer Hydranten nicht zur Erhöhung der vorgenannten Gesamtentnahmemenge.

Das Plangebiet ist dementsprechend mit einem ausreichenden Löschwassergrundschutz ausgestattet.

Das auf dem Grundstück anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen. Gewerblich verunreinigtes Niederschlagswasser ist einer Reinigung zuzuführen. Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005).

Mit Datum vom 08.11.2024 liegt ein Geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten) des Ingenieurbüros für Geotechnik Weimar vor (Anlage 1).

Im Planungsbereich wurden auf dem Grundstück am 17.10.2024 fünf Sondierungen bis in eine maximale Tiefe von 5,0 Meter mit der schweren Rammsonde (DPH) niedergebracht, sechs Rammkernbohrungen (RKB, Kaliber: 60/50 mm) bis in maximal 4,9 Meter Tiefe abgeteuft und ein direkter Sickertest per Bohrlochversickerung durchgeführt.

Der für die Bemessung von Versickerungsanlagen ermittelte Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1,18 \times 10^{-6}$ m/s deutet auf eine mäßige bis schwache Wasserdurchlässigkeit des Geschiebemergels hin.

Nach Empfehlung des Regelwerks DWA-A 138 liegt der versickerungsrelevante Bereich bei $k_f = 1,0 \times 10^{-3}$ bis $1,0 \times 10^{-6}$ m/s. Der am Standort ermittelte Wert liegt folglich im unteren Bereich zur Realisierung geeigneter Versickerungsanlagen. Auf nicht versiegelten Verkehrsflächen (z.B. Ökopflaster, Schotterrasen) oder Freiflächen ist eine passive Versickerung von Niederschlagswasser gegeben.

Es wird daher empfohlen, das gesammelte Niederschlagswasser über unterirdische Rigolen im Verkehrsflächenbereich zu versickern. Alternativ können Muldenversickerungen der befestigten Flächen Anwendung finden.

Vor Errichtung einer Grundstücksentwässerungsanlage ist ein entsprechender Entwässerungsantrag bei Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL), Prager Straße 36, 04317 Leipzig, 0341 / 232 320 3 einzureichen. Zur Planung der Grundstücksentwässerung wird eine Vor-Ort-Beratung durch die Mitarbeiter aus dem Bereich Technik des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land vorab empfohlen.

Eine Bewirtschaftung am Standort ist damit grundsätzlich möglich, weitere Planungen erfolgen vorhabenkonkret in nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

Alternativ zu einer Bewirtschaftung vor Ort ist auch eine Sammlung und Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das vorhandene Trennsystem möglich.

9 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.

Zu prüfen sind die Auswirkungen des Plangebiets auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen sowie die Auswirkungen umliegender Nutzungen auf das Plangebiet.

Für die mit der vorliegenden Planung zugelassenen Nutzungen sind unter Berücksichtigung der aktuellen Erkenntnisse Emissionen durch eine gewerbliche Nutzung sowie mit dieser Nutzung in Zusammenhang stehende Verkehre zu erwarten. Mit der Umwandlung einer bisher als SO Handel festgesetzten Fläche zu einem Gewerbegebiet finden in Bezug auf diese Emissionen nach überschlüssiger Betrachtung keine erheblichen Änderungen statt. Das Plangebiet befindet sich inmitten eines überwiegend bebauten Gewerbegebiets mit

umliegenden gewerblichen Nutzungen. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zum Schallschutz (z.B. Kontingentierung). Schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnen) sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden, die innerhalb des Gewerbegebiets zulässigen Betriebswohnungen führen nicht zu einer Einschränkung typischer gewerblicher Nutzungen, sowohl in der Umgebung als auch im Plangebiet selbst. Die umliegenden Straßen sind für die Verkehre im Gewerbegebiet ausgelegt, eine signifikante Erhöhung der Verkehre auf umliegenden Straßen durch das geplante Gewerbegebiet ist nicht zu erwarten.

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Wie unter Kapitel „Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis“ dargelegt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich. Allerdings sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die laut Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass momentan der alte B-Plan „Airterminal Nord“ für das Plangebiet gilt (siehe Abbildung 4). Dieser gilt als Ausgangszustand für die Betrachtung der nachfolgenden Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Biotope und Landschaftsbild/Ortsbild). Eine Ausnahme bildet der Artenschutz, bei diesem wird der tatsächliche momentane Zustand des Plangebietes als Ausgangszustand betrachtet.

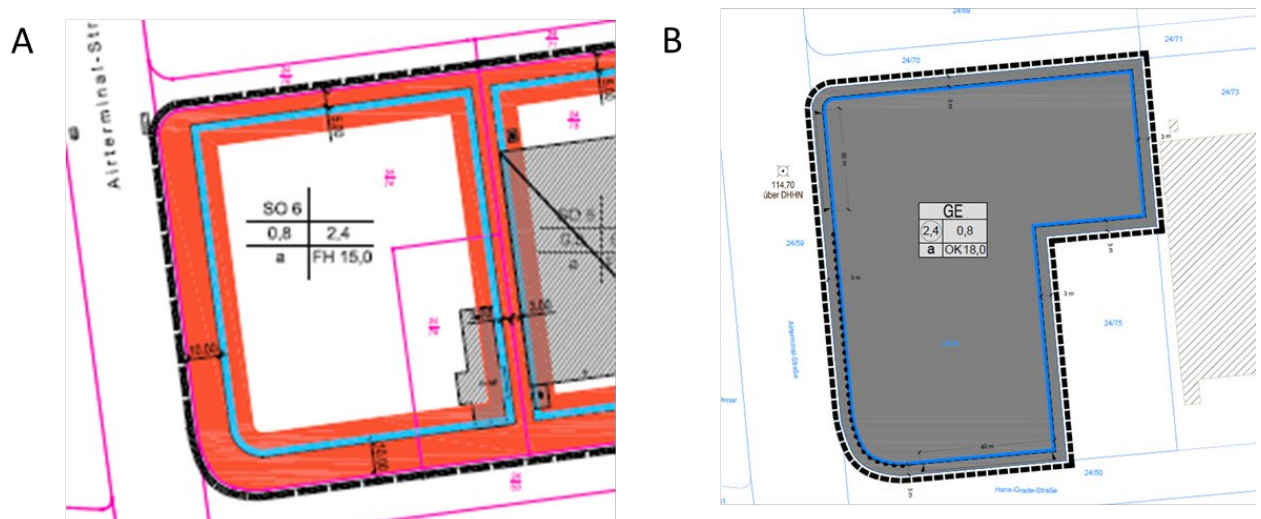


Abb. 4 - Plangebiet im alten B-Plan "Airterminal Nord" und im neuen B-Plan "Gewerbegebiet Airterminal-Straße/ Hans-Grade-Straße"

10.1 Schutzgüter im Bestand und Auswirkungen des Vorhabens auf diese

Fläche

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet beträgt im 100-Meter-Raster 50 - 75 % (LFULG 2024). Die Fläche um den Geltungsbereich ist stark durch Versiegelung geprägt und entsprechend durch Infrastruktur, Gebäude und gewerbliche Nutzung zerschnitten und vorbelastet.

Die GRZ wird für das geplante Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt und entspricht damit der bereits zugelassenen Versiegelung. Eine negative Wirkung auf das Schutzgut kann vom Vorhaben daher nicht abgeleitet werden.

Boden

In den Daten der digitalen Bodenübersichtskarte des LFULG (2024) ist für das Plangebiet Tschemossem aus Sandlöss kartiert. Durch die GRZ von 0,8 sind 80 % des Bodens im Plangebiet versiegelt. Da sich die GRZ zwischen altem und neuem B-Plan nicht unterscheidet, kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Der Boden kann durch die Lage innerhalb eines Gewerbeparks und die rundum versiegelten Flächen als städtischer und gestörter Boden ohne besondere Funktion klassifiziert werden. Der neue B-Plan birgt daher keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Wasser

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich befindet sich über dem Grundwasserkörper Hallesche und Köthener Moränenlandschaft (DEST_SAL-GW-022). Der mengenmäßige Zustand dieses Grundwasserkörpers wird als gut, während der chemische Zustand als schlecht eingeschätzt wird.

Aufgrund des bereits genehmigten Versiegelungsgrades aus dem alten B-Plan und der bereits bestehenden Belastung durch die Versiegelungsflächen ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf die Funktion des Grundwasserkörpers durch das gegenständliche Vorhaben.

Luft und Klima

Das Plangebiet gehört dem mäßig trockenen Tiefland an. Der Jahresniederschlag beträgt 700 bis < 750 mm und die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 < 9,25 °C (LFZ 2024). Das Plangebiet ist durch die bestehenden Gewerbebereiche und die damit einhergehende Erwärmung geprägt. In der Region des Plangebietes befinden sich keine regionalplanerisch bedeutsamen Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete. Beim Vergleich zwischen dem alten und dem neuen B-Plan ergeben sich keine Veränderungen, die zu einer Beeinflussung der Luftqualität oder des Kleinklimas führen würden.

Biotope, Tiere, Pflanzen

Aktuell stellt sich das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandel“ dar und entspricht damit dem Biotoptyp „Gewerbegebiet“. Nach der Aufstellung des neuen B-Plans „Elektroladepark im Gewerbegebiet Wiedemar“ ändert sich der Biotoptyp des Plangebietes nicht.

Der Geltungsbereich stellt sich derzeit vollständig als Brachfläche mit Aufwuchs von Ahorn, Pappel, Eiche, Gewöhnlicher Liguster, Kirschkpflaume, Schwarzer Holunder, Blutroter Hartriegel, Steinwechsel, Brombeeren und Hunds-Rosen dar. Aufgrund der Ausprägung sowie der Lage des Plangebietes in Angrenzung zu bestehenden Verkehrs- und Gewerbeflächen ist mit nur wenig störungsempfindlichen Tierarten insbesondere der Artengruppen Brutvögel zu rechnen. Bei der Vor-Ort-Begehung am 02.10.2024 konnten im Jungaufwuchs der Gehölze keine Altnester von Brutvögeln festgestellt werden. Des Weiteren konnten keine Kleinsäuger oder indirekte Nachweise dieser erbracht werden.

Innerhalb des Plangebietes konnten bei der Vor-Ort-Begehung jahreszeitbedingt keine Schmetterlingsarten oder Hautflügler (Bienen/Hummeln) erfasst werden. Innerhalb des Plangebiets sind auch keine geeigneten Habitatstrukturen, insbesondere keine Futterpflanzen oder geeignete Neststandorte wie Lehmwände oder Sandflächen vorhanden. Eine Betroffenheit vom Vorhaben wird daher prinzipiell ausgeschlossen. Es sind daher keine speziellen Schutzmaßnahmen abzuleiten. Für den Insektenschutz allgemein ist eine insektenfreundliche Beleuchtung anzuraten (siehe G2, Kap. 10.3).

Eine ausführlichere Betrachtung besonders geschützter Arten, die vom Bauvorhaben betroffen sein könnten, erfolgt in der artenschutzrechtlichen Einschätzung im nachfolgenden Kapitel.

Geschützte Biotope oder Pflanzen sind im Geltungsbereich und seiner nahen Umgebung nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen. Im Ergebnis kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

Landschaftsbild/Ortsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im städtischen Bereich und ist vollständig anthropogen beeinflusst. Da mit dem alten B-Plan bereits ein Gewerbegebiet bestand, fügt sich das neue, dem neuen B-Plan entsprechende, Gewerbegebiet gut in die umgebenden Strukturen (Gewerbegebiet umgibt das Plangebiet) ein.

10.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

V1 Schutz des Bodens

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß empfohlen. Für Flächen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist, sollte der Versiegelungsgrad geringgehalten werden und in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens vom Baubetrieb freizuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu schützen. Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind prinzipiell auszuschließen. Für unvermeidliche Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (z.B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten. Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

V2 Schutz von Gehölzen

Zur Vermeidung von Eingriffen durch das Planvorhaben ist bei der Ausführung zu prüfen, ob Gehölze erhalten bleiben können. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und R SBB „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

V3 Schutz des Grundwassers

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

10.3 Maßnahmen zur Gestaltung

G1 Neuanpflanzung von Gehölzen

Um das Plangebiet einzugrünen, erfolgt an der westlichen und südlichen Grenze die Anpflanzung von Gehölzen (2x Gemeine Hainbuche, 2 x Gemeine Esche, 2 x Hänge-Birke, 6x Gewöhnlicher Liguster, 5x Gewöhnlicher Spindelstrauch, 3x Rote Heckenkirsche und 3x Eingriffliger Weißdorn). Als Pflanzqualität sind Heister (min. 2-mal verpflanzt) mit einer Höhe von 125/150 cm zu verwenden.

Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Diese Maßnahme ist gesetzlich nicht notwendig, da kein Ausgleich erforderlich ist. Sie dient der Eingrünung und Aufwertung des zukünftigen Elektroladeparks.

G2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Folgende Hinweise zu insektenfreundlicher Beleuchtung an neu entstehenden Gebäuden im Plangebiet sollten berücksichtigt werden:

- Einsatz von insektenschonenden Leuchtmitteln (Verwendung von warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin) mit nur geringem kurzweiligem Strahlungsanteil)

- Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (seitliche Abstrahlung) durch Verwendung von Lampengehäusen mit Richtcharakteristik und direktstrahlende Leuchten in Verbindung mit möglichst niedriger Anbringung (präzise Lichtlenkung)
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Verwendung von Gehäusen, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Dämmerungsschaltern, Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern
- Präsenzabhängige Steuerung
- Leuchten mit einer Schutzart von min. IP54

11 Artenschutzrechtliche Einschätzung

11.1 Rechtliche Grundlagen

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

11.2 Artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Im Gegensatz zu Kap. 10 werden im Folgenden die tatsächlichen Habitatsituationen vor Ort betrachtet und nicht der alte B-Plan als Ausgangszustand angenommen. Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potenziellen Bauvorhaben im Plangebiet, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen und eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum einwirken können.

Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden in der artenschutzfachlichen Bewertung nur dann berücksichtigt, wenn sie essenziell sind, d.h. direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können. Die Umsetzung des B-Plans erfolgt in zwei Bauabschnitten, sodass nicht die gesamte Fläche von Baumaßnahmen betroffen ist.

Im Hinblick auf die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind folgende Wirkfaktoren des Vorhabens relevant:

Tab. 2 Artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	potenzielle Auswirkungen
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen	X	X	-	Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	X	-	X	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lärmimmissionen	X	-	(X)	Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lichtimmissionen	X	(X)	(X)	
Erschütterungen	X	-	(X)	
Bodenverdichtung	X	-	-	

(x) = keine wesentliche Unterscheidung zur Bestandssituation

11.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortschaft Wiedemar und ist umseitig von Gewerbe und Verkehrsinfrastruktur umgeben. Lediglich im Norden grenzt eine weitere gewerbliche Freifläche an.

Das Plangebiet liegt als Brachfläche mit jungem Aufwuchs aus Anflug verschiedener Pflanzen und Sträucher vor. Zuletzt erfolgte vor 18 Monaten eine Freistellung des Plangebietes vom Bewuchs. Seither entwickelt sich ein ruderaler Sukzessionsbewuchs aus vereinzelt Ahorn, Pappel, Eiche, Gewöhnlicher Liguster, Kirschpflaume, Schwarzer Holunder, Blutroter Hartriegel, Steinwechsel, Brombeeren und Hunds-Rosen dar.

Im Rahmen der derzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans und der zugehörigen artenschutzfachlichen Betrachtung erfolgte am 02.10.2024 eine Kontrolle des Plangebietes und der Pflanzenstrukturen auf das Vorhandensein geschützter Lebensstätten und Individuen von vorrangig zu erwartenden, siedlungstypischen Brutvögeln. Die nachstehenden Abbildungen geben einen Eindruck des Zustandes des Geltungsbereichs wieder (Abbildung 5 bis 10). Das Plangebiet wies neben den Gehölzen auch eine Vielzahl an illegal abgeladenem Müll auf, was den anthropogenen Einfluss durch die Lage des Plangebietes verdeutlicht (vgl. Abbildung 10).

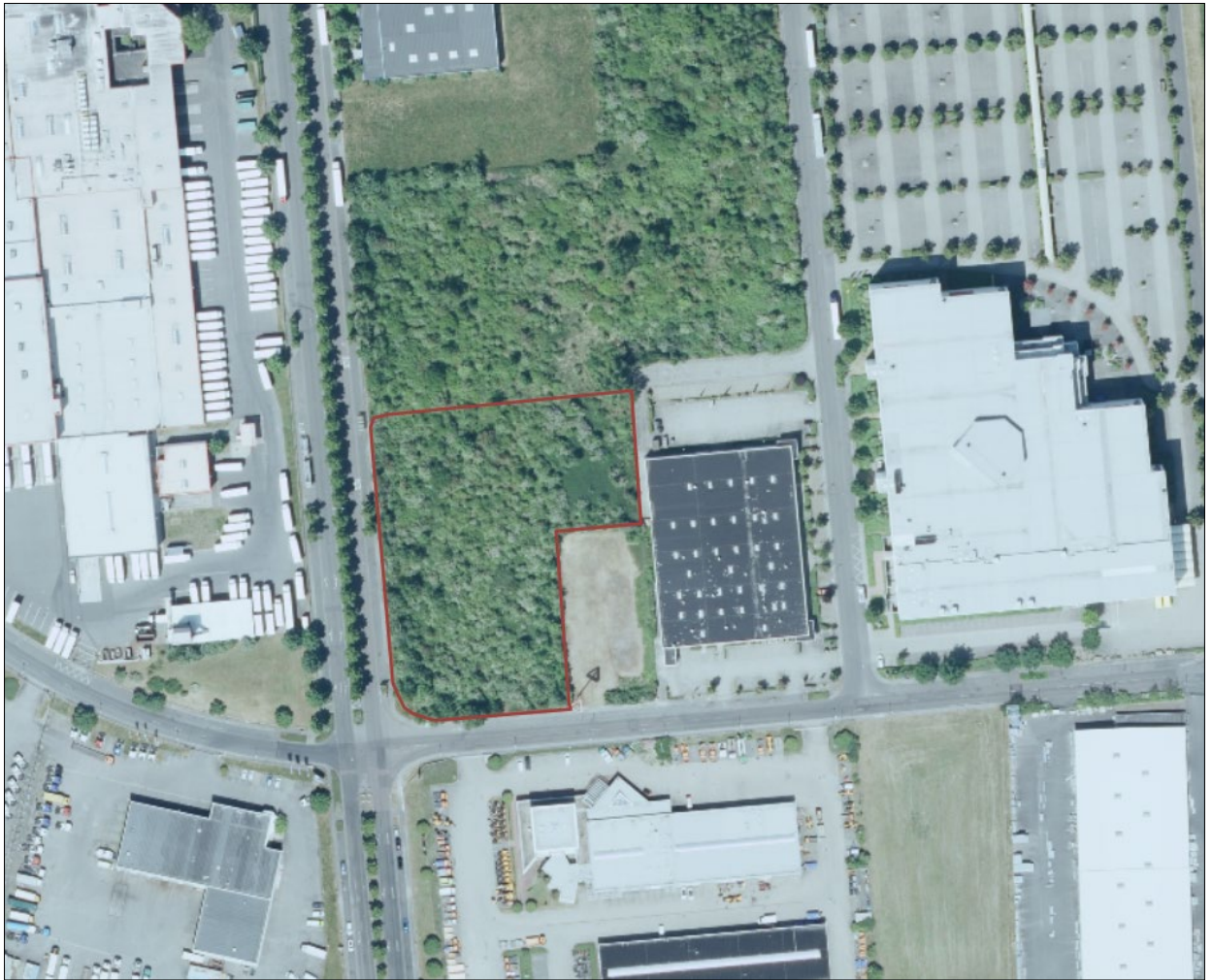


Abb. 5 - Abgrenzung Lage Plangebiet (rot umrandet; offene Geodaten Sachsen © GeoSN, 01/2024)



Abb. 6 - Blick auf das Plangebiet von der südöstlichen Plangebietsgrenze



Abb. 7 - Blick auf das Plangebiet (Blickrichtung Ost)



Abb. 8 - Blick auf das Plangebiet (Blickrichtung Nord)



Abb. 9 - Blick auf das Plangebiet (Blickrichtung Süd)



Abb. 10 - Illegal abgeladener Müll im Plangebiet (A-D)

11.4 Ermittlung prüfrelevanter Artengruppen

Tab. 3 prüfrelevante Artgruppen

Artengruppe	kein Vorkommen	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Großsäuger	X	-	Das Plangebiet befindet sich inmitten des Gewerbegebietes Wiedemar und weist für Großsäuger wie den Wolf oder Biber und Fischotter kein Habitatpotential oder Rückzugsmöglichkeiten auf. Eine Betroffenheit dieser Artengruppe kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	X	-	Im Plangebiet kann ein Vorkommen geschützter Fledermausarten ausgeschlossen werden. Bei einer Vorortbegehung am 02.10.2024 wurden keine möglichen Fledermausquartiere, z.B. Quartiergehöle detektiert. Eine Nutzung als essentielles Jagdhabitat wird aufgrund der Lage und der Störungen durch das Gewerbegebiet ausgeschlossen.
Kleinsäuger	X	-	Für das Plangebiet wird aufgrund der Lage inmitten eines Gewerbegebietes kein Vorkommen streng geschützter Kleinsäuger (Feldhamster, Haselmaus) angenommen. Die Habitatstrukturen lassen ebenfalls nicht auf den Besatz streng geschützter Kleinsäuger schließen.
Amphibien	X	-	Ein Vorkommen geschützter Amphibien wird ausgeschlossen, da keine nutzbaren Habitate wie z.B. geeignete Kleingewässer im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung vorkommen und durch die Lage inmitten eines Gewerbegebietes mit hohem Versiegelungsgrad auch keine Wanderkorridore zwischen Laichgewässer und Landlebensraum zu erwarten sind.
Reptilien	X	-	Der Boden im Plangebiet ist zwar unversiegelt, aber die angrenzenden Flächen (Gewerbe und Verkehr) bieten kaum Einwanderungsmöglichkeiten für Reptilien. Des Weiteren sind keine Sandlinsen, Totholz- oder Steinhäufen vorhanden die als Quartiere und Eiablageplätze genutzt werden könnten. Somit ist ein Habitatpotential durch den Bewuchs zwar da, aber nicht ausreichend, weil Sandlinsen, Totholz- oder Steinhäufen fehlen. Daher wird ein Vorkommen von streng geschützten Reptilien im Plangebiet ausgeschlossen.
Schmetterlinge	X	-	Aufgrund ungeeigneter Habitatstrukturen (keine artenreichen Wiesen, Magerrasen oder bestimmte Pflanzenarten wie Großer Wiesenknopf, Nachtkerzen) im und um das Plangebiet, wird ein Vorkommen streng geschützter Schmetterlinge ausgeschlossen.
Libellen	X	-	Aufgrund fehlender Oberflächengewässer (als Eiablageplatz, Jagd- und Nahrungsgebiet) im Plangebiet und seiner näheren Umgebung ist ein Vorkommen streng geschützter Libellen nicht anzunehmen.
Käfer	X	-	Ein Vorkommen streng geschützter xylobionter Käferarten in den Bäumen im Plangebiet kann aufgrund des jungen Alters mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Im Plangebiet befinden sich keine relevanten Altbäume mit einem Habitatpotential für xylobionte Käfer.
Fische	X	-	Ein Vorkommen streng geschützter Fischarten kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes (keine Oberflächengewässer) ausgeschlossen werden.

Artengruppe	kein Vorkommen	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Weichtiere	X	-	Aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen (Oberflächengewässer, nasse Extensivwiesen) ist ein Vorkommen streng geschützter Weichtiere (insbes. Muscheln und Egel) nicht anzunehmen.
Vögel	-	X	Im Plangebiet befindet sich Jungaufwuchs von Gehölzen, die von siedlungstypischen Arten als Nistplatz genutzt werden könnten. Offenlandarten und Groß- und Greifvögel können aufgrund fehlender geeigneter Habitatbedingungen ausgeschlossen werden.
Farn- und Blütenpflanzen	X	-	Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten wurden bei der Vor-Ort-Begehung nicht festgestellt und sind auch nicht bekannt bzw. zu erwarten.

11.5 Bestandsaufnahme relevanter Arten

Vögel

Aus der Artgruppe der Vögel ist mit einem Vorkommen siedlungstypischer, störungempfindlicher Arten zu rechnen. Die Begehung des Plangebietes am 02.10.2024 ergab kein Potential für Höhlenbrüter, da der Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes aufgrund des jungen Alters keinerlei Höhlungen aufwies. Eine Nutzung des Jungaufwuchses der Gehölze für Frei- oder Bodenbrüter der Gehölze ist jedoch potentiell möglich. Altnester konnten nicht festgestellt werden. Durch die Lage des Plangebietes inmitten eines Gewerbegebietes und die daraus resultierenden Störungen in Form von Lärm, Licht und die Anwesenheit des Menschen ist im Plangebiet nur mit einem Vorkommen von ubiquitären störungempfindlichen Frei- und Bodenbrütern der Gehölze auszugehen, d.h. mit Vögeln, die ihre Nester frei auf Ästen oder in Hecken bzw. nahe am Boden im Schutz von Gehölzaufwuchs anlegen.

Horstbewohnende Greifvögel wie Milane oder Bussarde können aufgrund fehlender Altbäume (für den Bau von Horsten notwendig) und der Lage im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

In der artenschutzrechtlichen Betroffenheitsabschätzung wird nachfolgend auf die Artgruppe **Vögel (Frei- und Bodenbrüter in Gehölzen)** näher eingegangen.

11.6 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Konfliktanalyse

Im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung werden auf der Grundlage der Bestandserfassung sowie der erwarteten Wirkungen des Vorhabens die prüfrelevanten Arten betrachtet, für die das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG auslösen kann.

Vögel

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Eine baubedingte Verletzung oder Tötung von Gehölzbrütern während der Aktivitäts- und Reproduktionszeit kann ausgeschlossen werden, da durch die Vermeidungsmaßnahme V_{AFB} 1 (vgl. Kap. 10.3) der Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeiten zwischen dem 01. März und 30. September ausgeschlossen ist. Die im Plangebiet im Winter anzutreffenden Vögel (z. B. Haussperlinge) sind sehr mobil und daher fluchtfähig. Des Weiteren erfolgt die geplante

Bebauung des Gebietes in zwei Bauabschnitten, sodass immer genügend Ausweichmöglichkeiten im Plangebiet vorhanden sind. Außerdem bietet die Umgebung mit weiteren Gehölzen Ausweichmöglichkeiten.

Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich keine Betroffenheiten hinsichtlich eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos. Es ist zwar betriebsbedingt mit einer Zunahme des Kraftverkehrs zu rechnen, da aber die Gehölzbrüter bereits durch die Lage im Gewerbegebiet an Störungen durch den Kraftverkehr gewöhnt sind und die Geschwindigkeit der Kraftfahrzeuge beim Abbiegen zu den Ladesäulen reduziert ist, ist von keinem erhöhten Tötungsrisiko für die Gehölzbrüter auszugehen. Des Weiteren stehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Bei der Gestaltung von neu errichteten Gebäuden ist zum Ausschluss anlagebedingter Tötungen darauf zu achten, glatte oder spiegelnde Oberflächen an Gebäuden in ihrer Flächenausdehnung zu reduzieren oder durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern (V_{AFB2}).

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Durch den Baustellenbetrieb sind zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen zu erwarten, die durch einen höheren Anteil an starken, kurzzeitigen Schallereignissen gekennzeichnet sind, welche wiederum zu einer erhöhten Reizwirkung auf störungsempfindliche Brutvogelarten führen kann. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen und Erschütterungen auf. Dieses Faktorengefüge kann potentiell zu einer Störung der Brutvögel führen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die zu erwartenden und damit möglicherweise betroffenen Brutvögel an plötzlich und unregelmäßig auftretende Störungen mit der Lage des Plangebiets an einer befahrenen Straße und im Gewerbegebiet gewöhnt sind und entsprechend flexibel reagieren können. Darüber hinaus wird durch die Vermeidungsmaßnahme V_{AFB1} gewährleistet, dass es zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten kommt.

Betriebsbedingt ergibt sich durch die bereits bestehenden anthropogenen Wirkungen im Plangebiet keine Betroffenheit der vorkommenden, störungsempfindlichen Brutvögel, die mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einhergehen würden.

Schadigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Mit Umsetzung der Maßnahme V_{AFB1} (Rodung der Gehölze zwischen 01. Oktober und 28. Februar) wird sichergestellt, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Gehölzen frei- oder bodenbrütenden Arten innerhalb der Hauptreproduktionszeit dauerhaft beschädigt oder zerstört werden. Denn z. B. das Nest des Haussperlings ist laut § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG während der Brutzeit als Fortpflanzungsstätte geschützt. Dieser Schutz erlischt jedoch, sobald die Brutzeit beendet ist (MLUK 2023). Daher wird § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht ausgelöst, wenn V_{AFB1} eingehalten wird. Durch die Anpflanzung diverser Gehölze an der südlichen sowie westlichen Plangebietsgrenze (siehe G1, Kap. 10.3) werden zusätzlich neue Brutplatzmöglichkeiten für die hier vorkommenden alle hier anzunehmenden, vorkommenden Arten der Frei- und Bodenbrüter der Gehölze geschaffen. Des Weiteren erfolgt der Bau in zwei Abschnitten, sodass nicht alle bisher auf der Fläche befindlichen Gehölze auf einmal gerodet werden. Anlagen- und betriebsbedingt werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beeinträchtigt.

11.7 Artenschutzrechtliche Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V_{AFB1} – Bauzeitenregelung

Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Gehölzrodung) haben zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit, zu erfolgen.

V_{AFB2} – Vermeidung / Verminderung von Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen

Bei der Gestaltung von Gebäuden soll darauf geachtet werden, glatte oder spiegelnde Oberflächen an Gebäuden in ihrer Flächenausdehnung zu reduzieren oder durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu gestalten:

Durchsichten vermeiden durch:

- entsprechende Konstruktion
- Wahl halbtransparenter Materialien
- Einsatz innenarchitektonischer Mittel

Spiegelungen können vermieden werden durch:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%)
- Montieren von Insektenschutzgittern
- Verzicht auf Spiegel im Außenbereich
- Markierungen zur Vermeidung von Durchsicht und Spiegelungen sollten flächig sein (Handflächenregel!)
- außenseitig angebracht werden
- vorzugsweise mit geprüftem Vogelschutzmuster umgesetzt werden
- sich vor dem Hintergrund kontrastreich abheben
- folgende Dimensionen aufweisen:
 - Vertikale Linien: mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand
 - Horizontale Linien: mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand
- Punktraster: mind. 25 % Deckungsgrad bei mind. 5 mm Ø oder mind. 15 % Deckungsgrad ab 30 mm Ø

Weitere Informationen sind auf der Seite des Sächsischen Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft „Arbeitshilfen Artenschutz an Gebäuden“ (<https://www.natur.sachsen.de/arbeits-hilfen-artenschutz-an-gebäude-31536.html>) zu finden. Einfache Vogelsilhouettenaufkleber sind nicht wirksam und ungeeignet.

12 Flächenbilanz

Tab. 4 geplante Flächennutzung

Nutzung	Fläche in ha	Anteil am Gesamtgebiet in %
Gewerbegebiet	0,91 ha	100 %
davon bebaubare Fläche	0,79 ha	86,61 %
davon nicht bebaubare Fläche	0,12 ha	13,39 %
Summe	0,91 ha	100,0 %

13 Hinweise

Die Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens ergänzt.

Büro Knoblich

Erkner, 11.12.2024

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 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 Artikel 7 des Gesetzes 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, 2761)

BImSchG (2024): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist.

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.

EEG (2024): Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr.) geändert worden ist.

PLANZV (2021): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ROG (2023): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

SächsKrWBodSchG (2019): Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

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.

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.

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.

Planungen/Konzepte/Literatur

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11.12.2020 genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung am 02.08.2021 in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021

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

MLUK (2023): Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz. Erlass zum Artenschutz in Genehmigungsverfahren für Windenergieanlagen (AGW- Erlass) inklusive neugefasster tierökologischer Abstandskriterien. Anlage 4 zu Windkrafterlass Brandenburg

Internetseiten

LFULG (2023 A): Datenportal iDA (Schutzgutdaten),
<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida>. Letzter Zugriff 02.01.2023.

GWN Viewer (Wasserdargebot und Grundwasserneubildung)

<https://www.visdat.de/gwn-sachsen/mapview>. Letzter Zugriff 02.01.2023.

LFULG (2023 B): Arbeitshilfen Artenschutz. <https://www.natur.sachsen.de/arbeitshilfen-artenschutz-20609.html>. Letzter Zugriff 02.01.2023.

Anlage 1

Geotechnischer Bericht 69/24
Ingenieurbüro für Geotechnik Weimar, 08.11.2024