

# Bebauungsplan

## Industrievorsorgegebiet Wiedemar

### Gemeinde Wiedemar

Bebauungsplan mit Umweltbericht – **Entwurf**

Stand  
LPH 2 – Entwurf

Projektnummer  
22035

Datum  
31.05.2023



#### Ingenieur Consult GmbH

Diezmannstraße 5  
D-04207 Leipzig  
T +49 341 41541 – 0  
F +49 341 41541 – 11  
E office@icl-ing.com  
W www.icl-ing.com

#### Gemeinde Wiedemar



---

## **Unterlagen**

Planzeichnung

Begründung

Umweltbericht

## **Anlagen**

Anlage 1 - Gesamtentwässerungskonzept

Anlage 2 - Schalltechnisches Gutachten

Anlage 3 - Verkehrs- und Mobilitätskonzept

Anlage 4 - Grünordnungsplan

Anlage 5 - FFH-Verträglichkeitsprüfung

Anlage 6 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 7 - Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie

Anlage 8 - Klimaökologisches Gutachten

Anlage 9 - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (nach BKompV)

Anlage 10 - Gutachten zur Sichtfeldanalyse

Anlage 11 - Baugrundgutachten

Anlage 12 - Bodenfunktionsbewertung

Anlage 13 - Bodenverwertungskonzept

Anlage 14 - Biotopkartierung

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>6</b>
1	Lage und Größe des Plangebietes	6
2	Planungsanlass und Planerfordernis	10
3	Ziele und Zwecke der Planung	11
4	Volkswirtschaftliche Bedeutung und öffentliches Interesse der Planung	13
5	Verfahren	16
6	Gesetzliche Grundlagen	18
<b>II</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>19</b>
7	Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen	19
7.1	Landesentwicklungsplan	19
7.2	Regionalplan Leipzig-West Sachsen	28
8	Zielabweichungsverfahren	36
8.1	Verfahrens- und Abweichungserfordernis	36
8.2	Zulässigkeit der Zielabweichung	37
8.3	Prüfung der Vorsorgestandorte Industrie und Gewerbe im Regionalplan Leipzig-West Sachsen	40
8.4	Prüfung bestehender Industrie- und Gewerbegebiete in Sachsen	41
8.5	Prüfung von alternativen Standorten	43
8.6	Maßgaben zu Landesdirektion Sachsen	45
8.7	Flächennutzungsplan	48
8.8	Kreisentwicklungskonzept (KEK) Nordsachsen 2030	49
8.9	Potenzialstudie Industrie- und Gewerbeflächen (Innovationsregion Mitteldeutschland)	52
9	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	55
9.1	Ortsbeschreibung und Topografie	55
9.2	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	55
9.3	Angrenzende Nutzungen	55
9.4	Verkehrliche Erschließung im Bestand	56
9.5	Mediale Erschließung im Bestand	60

---

9.6	Altlasten und Kampfmittel	60
9.7	Erdbeben- und Subrosionsgefährdung	61
9.8	Bergrecht	63
9.9	Denkmalschutz und Archäologie	65
<b>III</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>67</b>
<b>IV</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION</b>	<b>68</b>
10	Verkehrliche Erschließung	68
11	Förderung von nachhaltigen Mobilitätsformen	73
12	Schienenverkehr	76
13	Ver- und Entsorgung	77
13.1	Trinkwasserversorgung	78
13.2	Löschwasserversorgung	80
13.3	Schmutzwasserentsorgung	81
13.4	Hydrologische Modellierung	84
13.5	Niederschlagswasserentsorgung	85
13.6	Hydrogeologische Modellierung	88
13.7	Gasversorgung und grüner Wasserstoff	90
13.8	Stromversorgung	92
13.9	Telekommunikation / Glasfaseranbindung	93
13.10	Abfallentsorgung	93
14	Schallimmissionsschutz	94
15	Grünordnerische Maßnahmen	97
<b>V</b>	<b>PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>99</b>
16	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	99
17	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	99
17.1	Art der baulichen Nutzung	99
17.2	Maß der baulichen Nutzung	114
17.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	117
17.4	Grundstücksgröße	118
17.5	Nebenanlagen	119



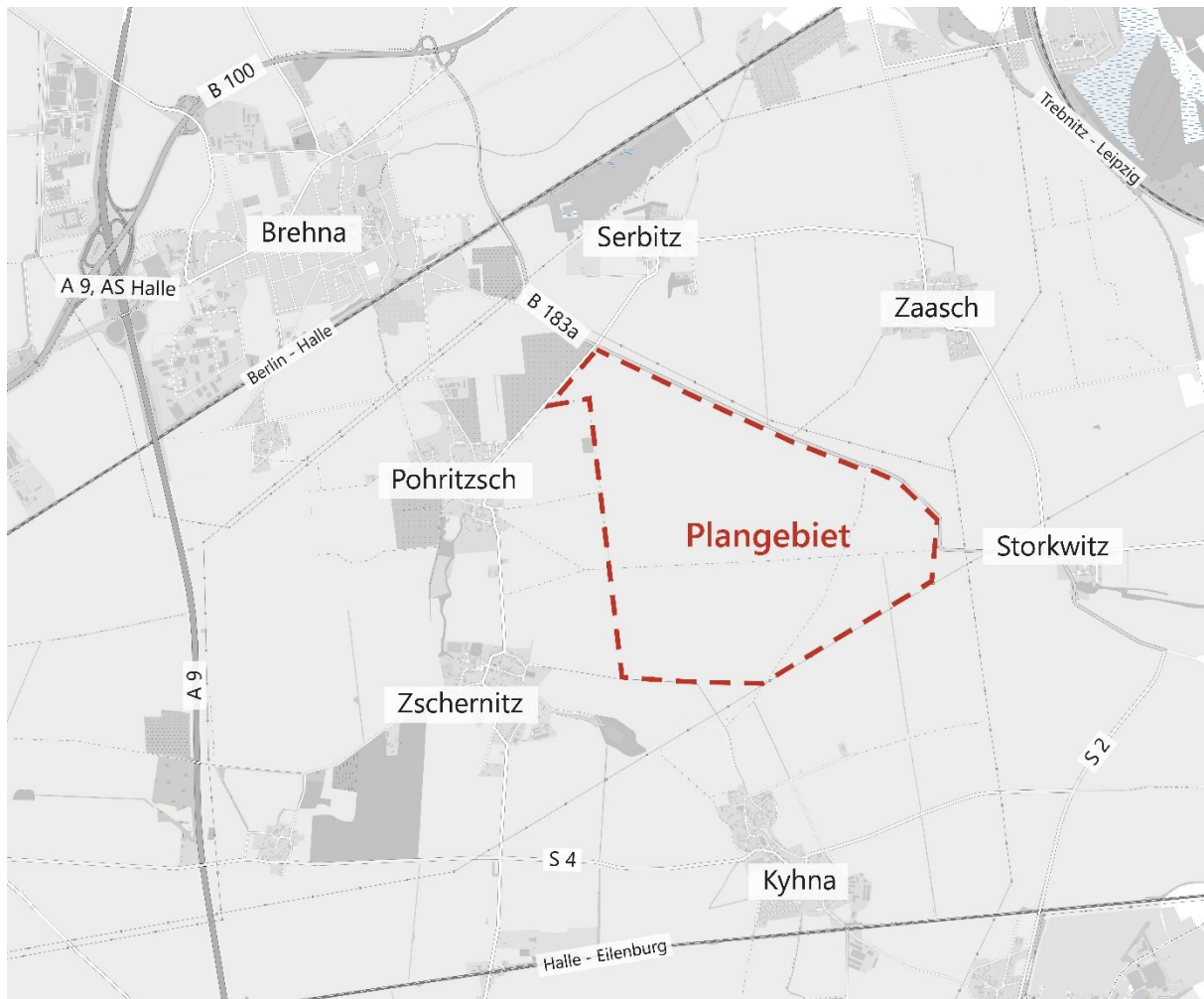
---

17.6	Verkehrsflächen	119
17.7	Aufschiebend bedingte Festsetzung	120
17.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	121
17.9	Maßnahmen- und Anpflanzflächen	122
18	Örtliche Bauvorschriften	128
18.1	Fassadengestaltung	128
19	Kennzeichnungen	129
20	Nachrichtliche Übernahmen	129
21	Hinweise	130
21.1	Schaffung von Klimakomfortinseln	130
21.2	Ausrichtung der Gebäude	130
21.3	Maßnahmen gegen Lichtimmissionen	130
21.4	Baugrund	130
21.5	Besondere Anforderungen an Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	131
21.6	Hydrogeologie	131
21.7	Grundwassermessstellen	131
21.8	Bohrungen	132
21.9	Freileitungsbereich (380-kV-Hochspannungsleitung)	132
21.10	Telekommunikation	132
21.11	Radonvorsorge	132
21.12	Archäologie und Denkmalschutz	133
21.13	Raumbezugsfestpunkte	134
22	Pflanzempfehlungen	135
23	Flächenbilanz (ohne GOP)	139
	Abbildungsverzeichnis	140
	Tabellenverzeichnis	140
	Quellenverzeichnis	141

## I EINLEITUNG

### 1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Hoheitsgebietes der Gemeinde Wiedemar, umgeben von den Ortsteilen Serbitz, Zaasch, Storkwitz (Stadt Delitzsch), Kyhna, Zschernitz und Pohritzsch sowie Brehna in Sachsen-Anhalt in einer Entfernung von ca. 5,5 km (Erreichbarkeit mit dem PKW < 10 min) zur Bundesautobahn A 9.



**Abbildung 1:** Plangebiet mit Umgebung © OpenStreetMap Mitwirkende; ICL

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 408,5 ha und wird derzeit fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände weist eine geringe Topographie (ca. 95,4 m bis 101 m ü. NHN) ohne wesentliche Versprünge, Mulden o. Ä. auf, die eine großflächige Geländeangleichung erfordern würden.

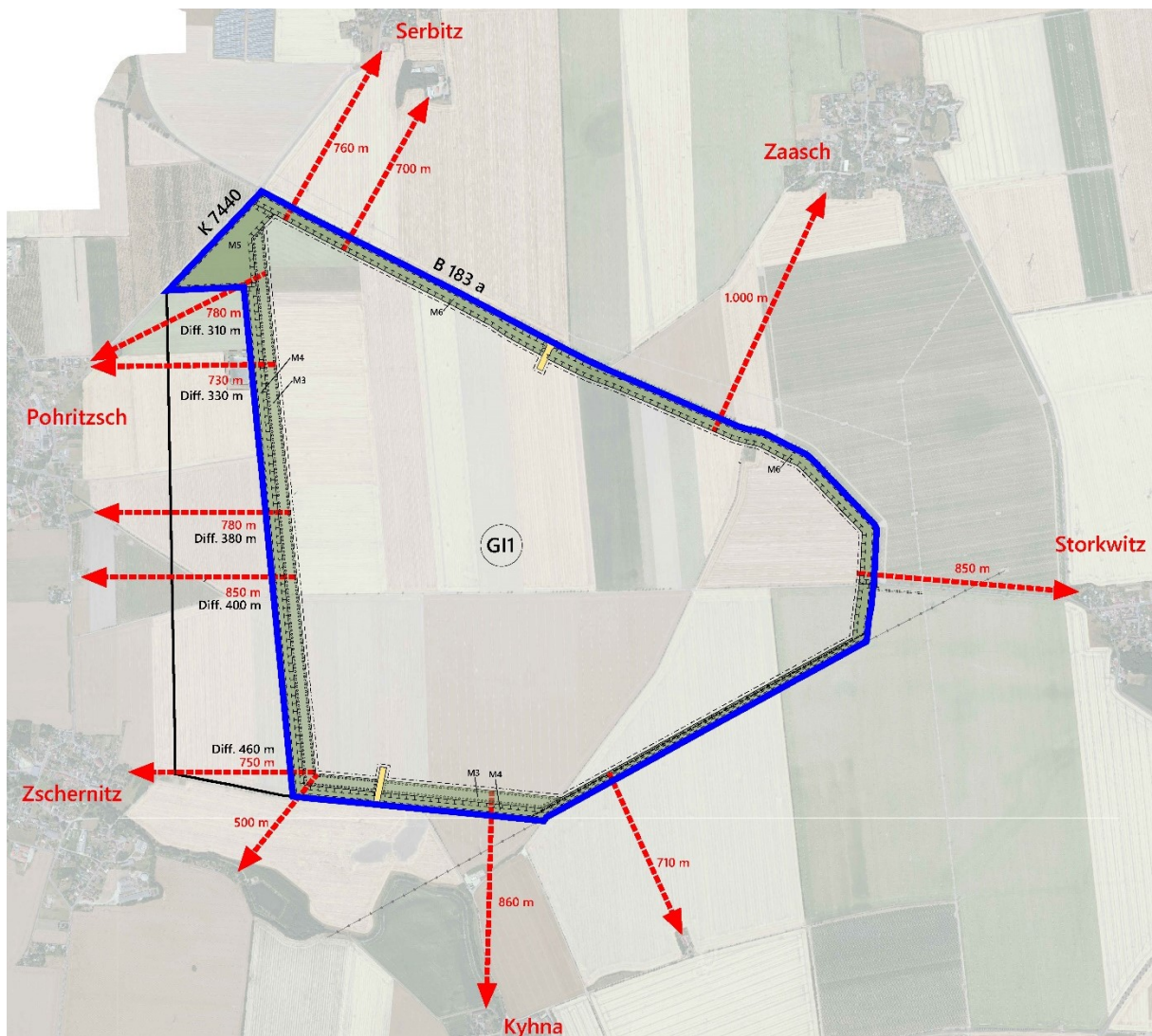
Das Plangebiet wird begrenzt:

- » Im **Nordwesten** durch die Kreisstraße K 7440 (Serbitzer Straße)
- » Im **Norden/Nordosten** durch die Bundesstraße B 183a und mittelbar die Ortsteile Serbitz (ca. 700 m) und Zaasch (ca. 1000 m)
- » Im **Westen** durch landwirtschaftliche Ackerfluren und in mittelbarer Entfernung die Ortsteile Pohritzsch (ca. 700 m Entfernung) und Zschernitz (ca. 750 m Entfernung)
- » Im **Süden** durch einen von Bäumen eingesäumten Wirtschaftsweg und mittelbar den Ortsteil Kyhna (ca. 800 m) sowie vorstehend das im Außenbereich befindliche ehemalige Mühlengehöft der heutigen Paltrockwindmühle Wernicke (ca. 700 m)
- » Im **Südosten/Osten** durch eine 380 kV-Hochspannungsfreileitung und mittelbar den Ortsteil Storkwitz (ca. 800 m)

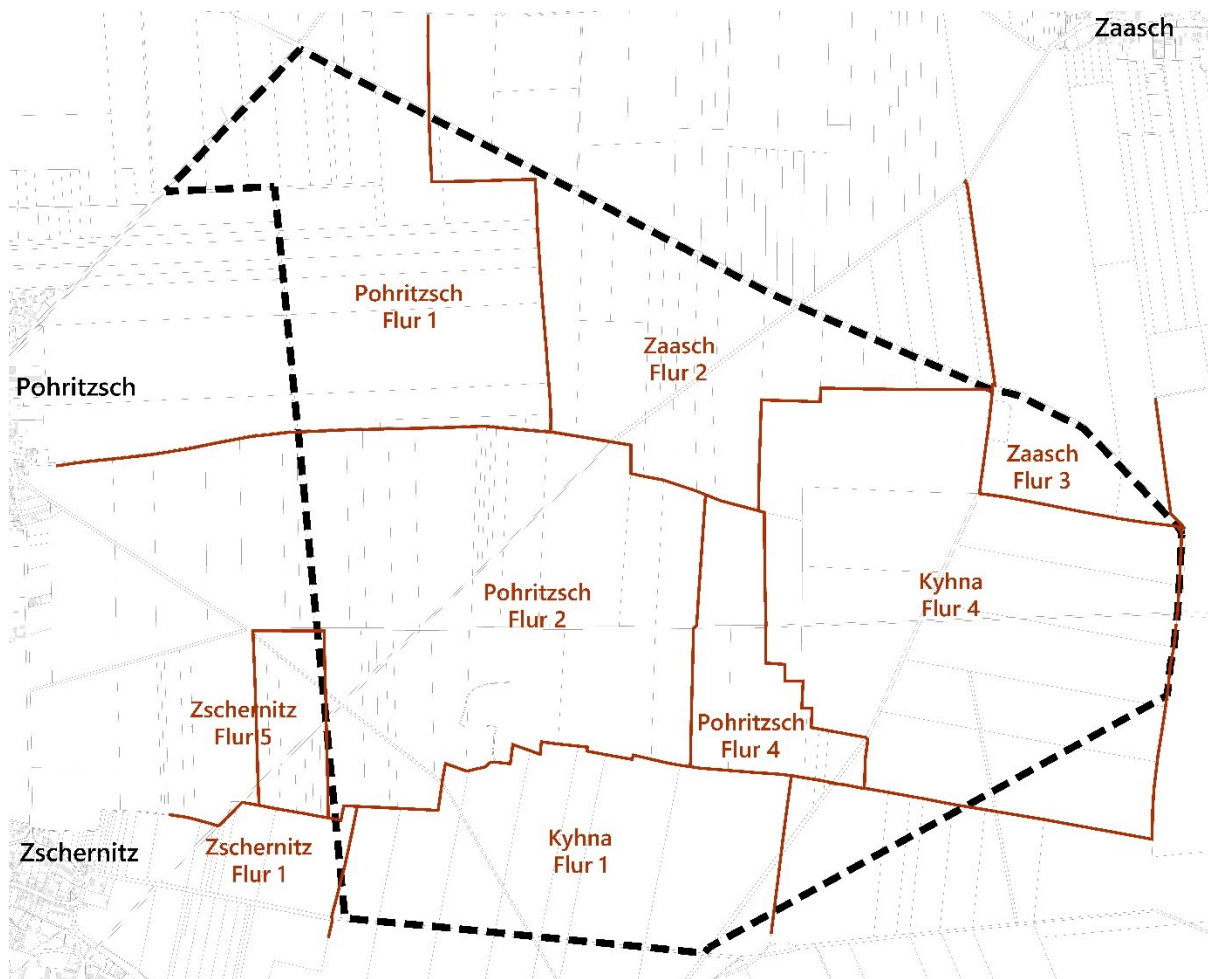
Die Festlegung des Umgriffs des Plangebietes erfolgte in der Art, dass die Belange und Erfordernisse der Entwicklung eines großflächigen Industriegebietes hinreichend geregelt werden können. Dazu gehören die eigentlichen für die industrielle Nutzung vorgesehenen als auch die für die Erschließung des Standortes notwendigen Flächen. Einbezogen werden ebenfalls Grünflächen, die dem ökologischen Ausgleich und der Eingrünung des Gebietes dienen sowie die zur verkehrlichen Erschließung erforderlichen Verkehrsanbindungen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ergab sich aufgrund privater grundstücksrechtlicher und öffentlicher Belange das Erfordernis zur Anpassung und Verkleinerung des Geltungsbereiches. Gemäß Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf umfasste das Gebiet eine Größe von ursprünglich 485 ha. Die Reduzierung um etwa 76,5 ha schafft nun einen größeren Abstand zu den Wohngebieten der Ortslagen Pohritzsch und Zschernitz westlich des Vorhabengebiets. Die Anpassung des Geltungsbereiches sowie die nun bestehenden Abstände zu den schutzbedürftigen Nutzungen werden in Abbildung 2 dargestellt.

Die konkrete Lage sowie die in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile sind Abbildung 3 bzw. der Planzeichnung zu entnehmen.



**Abbildung 2:** Darstellung der Abstände zu den umliegenden Ortschaften © GeoSN; ICL  
Hinweis: Die Abkürzung „Diff.“ stellt die Vergrößerung des Abstandes zu den Ortschaften im Vergleich zum Vorentwurf dar.



**Abbildung 3:** Darstellung der Flurstücke und Gemarkungen im Geltungsbereich © GeoSN; ICL

Flurstücke komplett oder teilweise (tlw.) im Geltungsbereich:

- 1. Gemarkung Kyhna Flur 1:**  
Flurstücke: 9, 10 tlw., 5 tlw., 141/1 tlw., 351, 352, 356, 358, 360, 414, 421 tlw., 422, 425, 428
- 2. Gemarkung Kyhna Flur 4:**  
Flurstücke: 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11/1, 11/2, 12, 15 tlw., 17, 25/5, 26/5, 34/16 tlw., 36, 37, 38, 39
- 3. Gemarkung Pohritzsch Flur 1:**  
Flurstücke: 65, 68/1, 69, 31, 70, 47, 151/23, 34/1, 53, 94/46, 29/2, 34/3, 34/4, 29/3, 59/1, 150/20, 26/1, 54, 29/4, 34/2, 149/18, 63/1, 71/2, 38 tlw.
- 4. Gemarkung Pohritzsch Flur 2:**  
Flurstücke: 51/1 tlw. 53, 54, 55, 56, 59, 60, 61, 63, 64, 65 tlw., 66, 68/1, 70, 75, 76, 79, 80/1, 80/2, 80/3, 80/4, 80/5, 83, 84, 85, 86 tlw., 103/52, 168/57, 164/57, 165/57, 166/57, 167/57, 176/62, 169/58, 173/81, 177/62, 178/81, 174/82, 179/81, 104/77, 175/82, 218, 219, 220, 221, 222, 223
- 5. Gemarkung Pohritzsch Flur 4:**  
Flurstücke: 1, 2, 3, 4, 5/1, 5/2, 6, 7, 8
- 6. Gemarkung Zaasch Flur 2:**  
Flurstücke: 44, 43/4, 43/5, 43/3, 40/2, 42/4, 42/5, 40/1, 72/38, 42/7, 42/2, 41/2, 39/4, 42/3, 39/3, 41/1, 42/1, 43/6, 42/6, 43/2, 101
- 7. Gemarkung Zaasch Flur 3:**  
Flurstücke: 38/3, 40/1, 40/2, 41
- 8. Gemarkung Zschernitz Flur 1:**  
Flurstück: 51/1 tlw.
- 9. Gemarkung Zschernitz Flur 5:**  
Flurstücke: 1 tlw., 4 tlw., 11 tlw., 12 tlw.



## 2 Planungsanlass und Planerfordernis

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne, die die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken festlegen und steuern, aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dies ist vorliegend der Fall, da die Gemeinde Wiedemar plant, die baulichen Voraussetzungen für ein sog. „Industrievorsorgegebiet“ auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche im Gemeindegebiet zu schaffen und so die wirtschaftliche Entwicklung vor Ort und in der Region zu unterstützen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die im Parallelverfahren durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat am 10.03.2022 gefasst.

Das Planungserfordernis besteht, da die betreffenden Flächen, derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung, im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen und planungsrechtlich bisher nicht geregelt sind. Um den ausgewählten Planungsraum nun einer industriellen Nutzung zuzuführen und städtebaulich zu ordnen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich, der die wesentlichen Festlegungen zur Art und Intensität der Nutzung sowie zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange trifft. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren – mit frühzeitigen Beteiligungen (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB) und formaler Öffentlichkeits- und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB) erstellt werden. Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil zur Begründung der Bauleitplanung dar.

Die 408,5 ha große Fläche soll dabei als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt und als sog. „Vorsorgegebiet“ entwickelt werden. Industrievorsorgegebiete sind solche Gebiete, die der Ansiedlung von großflächigen, überregional bedeutsamen Industriebetrieben dienen. Sie sind aufgrund ihrer Außenwirkung geeignet, den Standort und die Region strukturell aufzuwerten. Mit dem Begriff kommt außerdem zum Ausdruck, dass die Fläche nicht auf einen konkreten Investor zugeschnitten ist, sondern zunächst ein Angebot für die Anfragen von überregional bedeutsamen Industriebetrieben geschaffen werden soll. Damit trägt die Planung dem Umstand Rechnung, dass sich mehrere Unternehmen in der Vergangenheit trotz Interessenbekundung aufgrund des langen Planungshorizontes und der damit einhergehenden wirtschaftlichen Risiken gegen eine Ansiedlung im Freistaat bzw. in der Region Nordsachsen entschieden hatten.

Eine wichtige Voraussetzung ist somit die zeitnahe Verfügbarkeit einer solchen Fläche. Daraus ergibt sich ein Erfordernis, die planungsrechtlichen Grundlagen insoweit vorzubereiten, dass einem Ansiedlungsvorhaben kurz- bis mittelfristig entsprochen werden kann. Die ausgewählte Größe des vorliegenden Gebietes qualifiziert den Standort für eine übergeordnete strategische Bedeutung, sodass die Region auch im nationalen und internationalen Wettbewerb konkurrenzfähig bleibt.

Die regionale Verfügbarkeit einer Industrievorsorgefläche besitzt perspektivisch überdies gerade für die Region Nordsachsen eine hohe Bedeutung, um den (wirtschaftlichen) Auswirkungen, welche der Strukturwandel seit den 1990er Jahren mit sich bringt, entgegenzuwirken.

### **3 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Vorhaben unterstützt die Gemeinde die wirtschaftliche Entwicklung von neuen Unternehmen am Standort Wiedemar. Es trägt zu einer langfristigen Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes im Ballungsraum Leipzig-Halle bei. Der Erreichung dieses Planungsziels dient die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 BauGB. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Industrievorsorgegebietes Wiedemar und der Ansiedelung von ein bis zwei Großinvestoren geschaffen werden. Dies schließt u. a. folgende Zielstellungen ein:

- » Entwicklung einer derzeitigen Ackerfläche zu einem hochwertigen Industriegebiet
- » Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen für die Region
- » Festsetzung großräumiger überbaubarer Grundstücksflächen für eine flexible großindustrielle Nutzung
- » Gewährleistung einer dauerhaft gesicherten Erschließung, sowohl in verkehrlicher als auch infrastruktureller Hinsicht
- » Entwicklung der Flächen in Bauabschnitten zur Sicherung der Erschließungssituation und zur Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben
- » Berücksichtigung und Einhaltung des Immissions- und Störfallschutzes
- » Sicherung der ökologischen Ausgleichserfordernisse
- » Integration des Areals in die Landschaft durch eine ansprechende Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes
- » Weitreichende Berücksichtigung aller umweltfachlichen Belange zur Absicherung der Umweltverträglichkeit

Konkretes Planungsziel ist deshalb die Ausweisung eines Industriegebietes unter Wahrung der gerechten Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander. Bei der Planaufstellung werden nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- » Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- » Anforderungen der Wirtschaft, insb. der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- » Belange des Umwelt-, Natur und Artenschutzes
- » Belange der Versorgung, insb. mit Energie, einschließlich der Versorgungssicherheit
- » Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

---

Die Planinhalte im Rahmen des qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB sind u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche in Form von Baufenstern, die Festsetzung von Verkehrserschließungsflächen zur Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz, die Eingrünung des Plangebietes durch Anpflanzflächen sowie Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft. Dabei werden im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes aus umweltfachlicher Sicht folgende Aspekte beachtet:

- » Empfehlungen des Grünordnungsplanes werden in den Bebauungsplan übernommen
- » Notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden verbindlich geregelt
- » Vorhandene Bäume und wertvolle Grünstrukturen werden, wenn möglich, gesichert
- » Pflanzmaßnahmen werden vorrangig in den Randbereichen zur Integration in das Landschaftsbild vorgenommen.

**Im Ergebnis soll die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für das geplante Vorhaben unter Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders mit den angrenzenden Nutzungen und einer gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander wie gegeneinander erreicht werden.**



## **4 Volkswirtschaftliche Bedeutung und öffentliches Interesse der Planung**

Die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes obliegt in der Bundesrepublik Deutschland ausschließlich der kommunalen Planungshoheit. Dies stellt einen wesentlichen Grundsatz der Bauleitplanung dar, der deshalb in § 2 Abs. 1 BauGB verankert wird. Die kommunale Planungshoheit des vorliegenden Bebauungsplanes für das Industrievorsorgegebiet wird durch die Gemeinde Wiedemar wahrgenommen.

Das beabsichtigte Planvorhaben geht jedoch über den gewerblich-industriellen Eigenbedarf der Gemeinde offenkundig hinaus. Das Vorhaben weist demnach auch eine hohe volkswirtschaftliche Bedeutung für die Region Nordsachsen und den Freistaat Sachsen auf. So ist der Standort für die Regional- und Landesentwicklung ein wichtiger Baustein, um die aktuellen Herausforderungen im Rahmen der wirtschaftlichen und industriellen Transformation, die sich maßgeblich durch die Prozesse der Digitalisierung und Dekarbonisierung als wesentliche Treiber auszeichnet, bewältigen zu können.

Dieser Strukturwandel im Sinne eines Überganges von alter und neuer Wertschöpfung bezieht sich in besonderer Weise auch auf den Raum Mitteldeutschland und das Mitteldeutsche Braunkohlerevier, zu dessen Gebietskulisse gemäß dem Strukturstärkungsgesetz Kohleregionen des Bundes auch das Umland des Großraums Leipzig und damit die Gemeinde Wiedemar gehört. In diesem Raum, der als regionaler Verbund anzusehen sind, sollen die Voraussetzungen für das Entstehen zukunftsfähiger Wirtschaftsstrukturen und das Setzen von neuen Entwicklungsimpulsen gelegt werden. Hierzu gehört insbesondere auch ein Angebot an attraktiven Flächen und Räumen für wertschöpfungsstarke Unternehmen.

In der Folge der vergangenen Krisen werden lange Lieferketten und Lieferwege neu bewertet. Große Unternehmen versuchen sich durch neue innovative Produkte am Markt mit eigenen Kapazitäten neu aufzustellen. Dies meint auch die Nachfrage nach Großstandorten, die in Deutschland, im Freistaat Sachsen und nicht zuletzt in der Region rund um Leipzig eine hohe Umsetzungswahrscheinlichkeit erfährt und die regionale Attraktivität hervorhebt.

Das hohe öffentliche Interesse der Ansiedelung und Etablierung innovativer Schlüsseltechnologien ergibt sich insbesondere auch aus der Zielsetzung, eine technologische und gesellschaftliche Souveränität im Bereich dieser Zukunftstechnologien zu schaffen.

In diesem landesweiten, regionalen und auch kommunalen Wettbewerb um Wertschöpfung, Fachkräfte und neue Innovationen kommt wachstumsstarken Schlüsselindustrien mit hoher Wertschöpfung aus dem Hochtechnologiebereich eine besondere Bedeutung zu. Konkret handelt es sich hierbei zum Beispiel um branchenübergreifende Unternehmen der Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie, der Energie,- Wasserstoff- und Umwelttechnik, der Medizintechnik, der Batterietechnologie, der Informationstechnologie und ähnlichen sektorenübergreifenden Branchen. Konkret wurde die Bestrebung zu einer Ansiedelung am Standort Wiedemar durch den amerikanischen Chiphersteller INTEL, mit dem Ansatz ein Halbleiter-Ökosystem von Forschung bis Produktion und damit resiliente Lieferketten zu schaffen.

Die Anfragen derartiger Unternehmen verdeutlichen dabei jedoch auch, dass ein entsprechend hoher Flächenbedarf, der neben weiteren Standortanforderungen einen wesentlichen Bestandteil der Nachfrage darstellt, erforderlich wird. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der bisher nachgefragten Flächen konnte für attraktive Investitionsvorhaben internationaler Großunternehmen keine den Erfordernissen entsprechende Angebot durch den Freistaat Sachsen unterbreitet werden. Die Kriterien der Standortwahl beziehen sich dabei auf die Flächengröße, aber auch auf eine hohe Lagegunst und weitere sog. „weiche Standortfaktoren“. Diese lassen auch den ländlichen Raum für gewerblich-industrielle Entwicklungen wieder an Attraktivität gewinnen, nachdem sich in den letzten Jahren städtische Räume als Forschungs- und Dienstleistungszentren hervorheben konnten.

Mit dem Vorhaben des Industrievorsorgegebietes in Wiedemar wird dieser Stadt-Land-Vernetzung insofern Rechnung getragen, als dass ein Standort mit einer hohen Lagegunst gewählt wurde, der überdies als Kern eines regionalen Netzwerkes ein besonderes Potenzial mit den in der Nähe befindlichen Oberzentren Halle in Sachsen-Anhalt, Leipzig in Sachsen sowie jüngst auch dem Großforschungszentrum „Center for the Transformation of Chemistry (CTC)“ in Delitzsch aufweist. Die verkehrliche Lagegunst durch einen schnellen Zugang zu Autobahn und Flughafen sowie das Potenzial einer ÖPNV-Erschließung durch nahegelegene Bahnhaltstellen wird demnach durch die Verfügbarkeit von Arbeitskräften im näheren Einzugsbereich ergänzt. Diese Verfügbarkeit bezieht sich auf den industriellen Sektor, den Dienstleistungssektor und die Bereiche Forschung und Wissenschaft als Grundlage von Innovationen. Hinzu kommen auch die erwarteten Synergieeffekte durch schon etablierte Unternehmen und Forschungseinrichtungen im Einzugsgebiet wie zum Beispiel Porsche und BMW, die hier zusammen mit mitteldeutschen Forschungseinrichtungen von Fraunhofer und ähnlichen Instituten die Elektromobilität vorantreiben, europäische Wasserstoffprojekte oder die konkrete Nähe zur Agentur für Sprunginnovationen SPRIND und der Cyberagentur des Bundes.

Voraussetzung für die angesprochene strukturgebende Ansiedelung ist demnach auch eine strategische, angebotsorientierte und langfristige Flächenbevorratung. Diesem derzeitigen Defizit an geeigneten baureifen und damit verfügbaren Industrieflächen entgegenzuwirken, stellt ein wesentliches Ziel der vorliegenden Bauleitplanung dar.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es derzeit in Deutschland lediglich einige wenige Entwicklungsstandorte mit über 200 ha Nettobaufläche gibt, die für Investitionen von bundesweiter Bedeutung in Frage kommen. Insofern besteht für die Entwicklung des Industrievorsorgegebietes Wiedemar als einem Standort für Ansiedlungen von bundesweiter Bedeutung, ein besonderes volkswirtschaftliches Interesse. Das Vorhaben der Gemeinde Wiedemar fügt sich damit in die Bestrebungen der sächsischen Staatsregierung ein, Unternehmen auf technologisch innovativen Zukunftsfeldern für Sachsen zu gewinnen.

Den positiven Folgewirkungen einer derartigen Ansiedlung (z. B. Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze, Stabilisierung demographischer Strukturen, direkte/indirekte und induzierte Stärkung des kommunalen Haushaltes, Diversifizierung der Wirtschaft) stehen dabei auch entsprechende Herausforderungen gegenüber. Diese beziehen sich auf die hohe Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlich bedeutsamer Flächen, die verkehrliche Mehrbelastung, die medialen Erschlie-

---

Bungsanforderungen und nicht zuletzt auch die hohen natur- und artenschutzfachlichen Anforderungen. Die vorgenannten Belange sind dabei regelmäßig städtebaulicher Natur und unterliegen deshalb der Pflicht einer ordnungsgemäßen Abwägung von häufig widersprüchlichen privaten wie öffentlichen Interessen.

Der Inhalt der Bauleitplanung als räumliches Steuerungsinstrument der Gemeinden ergibt sich dabei kraft Gesetz ausschließlich aus den Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Aus diesem Grunde sind die hiermit verbundenen Belange für den Bebauungsplan rahmengebend und werden in der hier vorliegenden Begründung ausgeführt. Nicht unmittelbar Gegenstand der Bauleitplanung sind demgegenüber nicht-städtebauliche Themen wie etwa die finanziellen Lohn-, Steuer-, Zinseffekte einer Ansiedelung oder auch die Folgeinvestitionen des Vorhabens in Bezug auf die soziale Infrastruktur.

## **5 Verfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiedemar hat den Entschluss gefasst, die Möglichkeiten für eine allgemeine industrielle Nutzung vorzubereiten. Die Planung erfolgt als sog. „angebotsbezogener Bebauungsplan“. Dies bedeutet, dass der Planung bisher noch keine konkrete Bauabsicht eines Investors zugrunde liegt, sondern mit den getroffenen städtebaulich begründeten Festsetzungen unter Berücksichtigung der strategischen Ausrichtung auf die Hochtechnologiebranche ein Angebot für die Ansiedelung neuer Unternehmen geschaffen werden soll.

Es soll das volle Normalverfahren – mit frühzeitigen Beteiligungen (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB) und formeller Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB) mit Umweltprüfung – zur Anwendung kommen. Dabei soll die Festsetzungsdichte zum einen dem bereits eingangs erwähnten Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung folgen, zum anderen aber auch im Sinne des Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung auf das erforderliche Maß begrenzt werden, um ein möglichst flexibles Planungsinstrument für die Entwicklung des Industriegebietes zu erhalten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Ausführungen zum Zielabweichungsverfahren werden in Kapitel 8 dargelegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Industrievorsorgegebiet Wiedemar“ wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Wiedemar in seiner öffentlichen Sitzung am 10.03.2022 gefasst [1]. Die gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB vorgeschriebene ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.03.2022 als Aushang in den Schaukästen der Gemeinde Wiedemar sowie am 19.03.2022 unter der Beschluss-Nr. 10/2022 im Gemeindeboten Nr. 3/2022, dem Amtsblatt der Gemeinde Wiedemar. Zusätzlich wurde der Aufstellungsbeschluss auf der Website der Gemeinde Wiedemar ([www.wiedemar.de](http://www.wiedemar.de)) veröffentlicht.

### **Scoping**

Im sog. „Scoping“ werden Umfang und Detaillierungsgrad der durchzuführenden Umweltprüfung festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Dabei sollen die für das Planverfahren relevanten und derzeit bereits bekannten Umweltinformationen zusammengetragen und notwendige Untersuchungsergebnisse benannt werden. Am 11.05.2022 fand hierzu ein Erörterungstermin mit Vertretern der Fachreferate des Landratsamtes Nordsachsen statt. Dabei wurde der aktuelle Planungsstand zum Vorhaben vorgestellt und durch die anwesenden Fachbehörden mit Hinweisen und Anregungen ergänzt [2]. Die Scoping-Vorlage wurde an das Landratsamt zur Weitergabe an alle relevanten Referate überreicht. Frühzeitige Stellungnahmen aus dem Landratsamt, Dezernat Bau und Umwelt wurden am 20.05.2022 von den Sachgebieten Abfall/Bodenschutz, Immissionsschutz, Naturschutz und Wasserrecht übergeben.

### **Frühzeitige Beteiligung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiedemar billigte am 09.06.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Industrievorsorgegebiet Wiedemar“ (Stand 31.05.2022) und beschloss die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Beschluss-Nr. 29/2022) [3].

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 18.06.2022 im Amtsblatt der Gemeinde Wiedemar bekannt gemacht und fand im Zeitraum vom 27.06. bis 29.07.2022 statt.

Die von der Planung berührten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 10.06.2022 per Schreiben über das Vorhaben informiert und um Stellungnahme bis zum 11.07.2022 gebeten.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 05.07.2022 eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Turnhalle Zschernitz statt. Interessierte Bürgerinnen und Bürger wurden zum aktuellen Stand des Vorentwurfes durch die Gemeinde informiert. Im Rahmen der gut besuchten Veranstaltung konnten die Bürgerinnen und Bürger darüber hinaus Fragen stellen und Einwände vorbringen.

Besonders häufig gestellte Fragen, welche insbesondere durch die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger im Offenlegungszeitraum hervorgebracht wurden, wurden gesammelt und durch eine FAQ-Liste teilweise beantwortet. Diese wurde auf der Website der Gemeinde Wiedemar informativ zur Verfügung gestellt und kann dort abgerufen werden.

Die hervorgebrachten Belange wurden im Ergebnis ausgewertet und, insofern dies planerisch möglich war, im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt und integriert.

### **Behördenbeteiligung**

Aufgrund der zum Teil sehr komplexen Sachlage in vielfältigen Bereichen wie etwa Umwelt- und Naturschutz, Wasserschutz, Verkehr, Denkmalschutz und Archäologie, Landwirtschaft und Boden sowie Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen der Fortschreibung der Planung zu den fachlichen Erfordernissen mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange weitere Abstimmungen geführt. Im Ergebnis wurden weitere Untersuchungen durchgeführt und die Planung vertieft.

## **6 Gesetzliche Grundlagen**

- » Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- » Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- » Die Planzeichenverordnung (PlanZV) 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
- » Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- » Das Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- » Das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- » Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- » Die Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- » Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist
- » Das Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- » Das Raumordnungsgesetz (ROG) 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
- » Das Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

Weitere nicht aufgeführte Landes- und Bundesgesetze, Verordnungen und Vorschriften allgemein sowie fachspezifisch wurden entsprechend ihrer hier notwendigen Relevanz in ihren jeweils gültigen Fassungen beachtet.

## II GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### 7 Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planungsrechtlichen Grundlagen der Raumordnung sind für die vorliegende Planung unmittelbar relevant:

- » Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)
- » Regionalplan Leipzig-West-sachsen (2021)

#### 7.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (kurz LEP) des Freistaates Sachsen aus dem Jahr 2013 [4] ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Im Landesentwicklungsplan, der als Rechtsverordnung der Staatsregierung beschlossen wurde, sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt. Der Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021 vertieft diese wiederum und stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung in der Planungsregion dar.

Das Gemeindegebiet Wiedemar liegt laut LEP im ländlichen Raum, der im Vergleich zu Verdichtungsräumen eine dünnere Besiedlung und eine geringere bauliche Verdichtung aufweist. Die Land- und Forstwirtschaft ist prägend für die Flächennutzung. Die Großen Kreisstädte Delitzsch und Schkeuditz stellen die nächstgelegenen Mittelzentren dar.

Folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsplan sind für das Plangebiet relevant und daher zu berücksichtigen:

#### **Bergbaufolgelandschaft**

Die Gemeinde Wiedemar liegt laut LEP als Bergbaufolgelandschaft Braunkohle vollständig in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Karte 3, Festlegungskarte).

**Z 2.1.3.1** *„Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Dabei sind die spezifischen Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken, indem*

- regionale Wirkungskreisläufe aufgebaut,
- durch verstärkte interkommunale, regionale, länder- und grenzübergreifende Zusammenarbeit
- strukturelle Defizite abgebaut,
- Synergieeffekte erschlossen,
- Eigenkräfte mobilisiert sowie
- Industrie und Gewerbe durch geeignete Maßnahmen in ihrer überregionalen und internationalen Wettbewerbsfähigkeit unterstützt

*werden.“*

Bei den ausgewiesenen Räumen handelt es sich um spezielle Problemlagen, die in der Regel historisch und strukturell bedingt sind. Nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG handelt es sich insbesondere um Räume, in denen die Lebensverhältnisse in ihrer Gesamtheit im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt wesentlich zurückgeblieben sind oder ein solches Zurückbleiben zu befürchten ist (strukturellschwache Räume). Allgemeine Kennzeichen sind beispielsweise:

- » Demographische Entwicklung und Alterung der Gesellschaft
- » Fachkräfteengpässe
- » Geringe Innovationskraft und sektorale Spezialisierung

In diesen Räumen sollen demnach die räumlichen Voraussetzungen für eine wettbewerbsfähige und ausgewogene Wirtschaftsstruktur geschaffen werden. Insofern kommt diesen Räumen - im landesweiten Vergleich - eine erhöhte Bedeutung bei der gezielten Förderung von Investitionen zu.

Laut der „Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“, die eine Klassifizierung strukturschwacher Räume vornimmt, gilt es, in strukturschwachen Regionen die Standortbedingungen zu verbessern, neue Arbeitsplätze zu schaffen und Bestehende zu sichern sowie die Einkommen zu erhöhen. Auf diese Weise lassen sich regionale Disparitäten abbauen und eine Annäherung an gleichwertige Lebensverhältnisse in Deutschland herbeiführen. Dies stellt ein grundlegendes Ziel im Leitbild des Landesentwicklungsplanes dar.

Die Region um Leipzig und Halle (Saale) sowie der umliegenden Landkreise befindet sich seit den 1990er Jahren trotz einer in den letzten Jahren verbesserten Arbeitsmarktsituation in einem erheblichen Strukturwandelprozess, der übergreifend zum demographischen Wandel durch eine Abnahme der Bevölkerung in den Landkreisen gekennzeichnet ist. Durch den bevorstehenden bzw. bereits stattfindenden Prozess zum Kohleausstieg ist zu erwarten, dass ein weiterer Teil der Wertschöpfung in der Industrie wegfallen dürfte. Betriebe der unmittelbar gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige aus dem verarbeitenden und produzierenden Gewerbe bieten hierbei perspektivisch ein großes Arbeitskräftepotenzial.

Um den Strukturwandel sowie der Transformation im ländlichen Bereich adäquat zu begegnen, ist es wichtig, auch im industriellen Sektor neue Arbeitsplätze zu schaffen. Die Verfügbarkeit eines ausreichenden Gewerbeflächenangebotes ist von großer Bedeutung. Ein strukturell starker Wirtschaftsstandort in der Gemeinde Wiedemar wirkt sich überdies nicht nur positiv auf die regionale Wirtschaft aus, sondern perspektivisch auch auf die Sicherung und Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Lebensortes.

Der Bebauungsplan entspricht insofern dem Ziel der Raumordnung, als dass die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedelung von Unternehmen geschaffen werden, die eine im Vergleich zur klassischen Industrie hohe Anzahl an Arbeitsplätzen schaffen und gleichzeitig ein hohes Innovationspotenzial aufweisen. Die Voraussetzungen des Standortes hinsichtlich des Fachkräfteangebotes sind aufgrund der Nähe zu den Oberzentren Halle und Leipzig und der infrastrukturell hervorragenden Lage im landesweiten Vergleich als gut zu bewerten.

Durch das Vorhaben mit landesweiter Bedeutung wird der Standort Wiedemar sowie der Raum Nordsachsen aus wirtschaftlicher und demographischer Sicht insgesamt gestärkt.



## Siedlungsentwicklung

**G 2.2.1.1** *Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.*

Die vorliegende Planung geht mit einer Neuinanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen einher, sodass dem Grundsatz der Raumordnung nicht entsprochen werden kann. Der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde, der Region und des Freistaates Sachsen wird anlehend an die hohe volkswirtschaftliche Bedeutung der Planung und den beschriebenen Ausführungen in Kap. 4 demnach in der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen. Diese Möglichkeit wird bereits in der Begründung des Grundsatzes dargelegt, wonach die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Freistaates Sachsen und der Wohlstand zukünftiger Generationen in diesem Wirkungsgewebe ebenso zu würdigen ist. Deshalb muss ein flexibel und situationsgerecht nutzbarer Spielraum für private, gewerbliche und öffentliche Vorhaben verbleiben.

Die Möglichkeiten des § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG, wonach vorrangig Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen ausgeschöpft werden sollen, wurden geprüft und kommen aufgrund der Lage und erforderlichen Flächengröße nicht in Betracht.

Darüber hinaus wurden eine Vielzahl von Trägern öffentlicher Belange sowie die umliegenden Gemeinden hinsichtlich Kompensationsmaßnahmen, u. a. Entsiegelungspotenzialen angefragt. Nach Auswertung konnten bisher keine signifikanten Entsiegelungsflächen, die eine realistische Umsetzungsmöglichkeit beinhalten, ermittelt werden.

Auf die entsprechenden Untersuchungen in Kap. 8 wird verwiesen.

**Z 2.2.1.4** *Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.*

Die Gemeinde Wiedemar verfügt über keine ausreichenden Flächen in geeigneter Form für eine industriell-gewerbliche Ansiedelung von Großinvestoren innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die beabsichtigte Entwicklung soll vielmehr gerade nicht im sog. „Innenbereich“ stattfinden, da dies nicht mit den Anforderungen des § 50 BImSchG einhergeht und eine industriell-gewerbliche Produktion trotz der Absicht emissionsarme Betriebe anzusiedeln aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zur Lärmvorsorge und den Erfordernissen der Gebietstypologie des § 9 Abs. 1 BauNVO nicht ermöglicht werden könnte. Entsprechende Ausnahmen werden bereits in der Begründung zum Ziel der Raumordnung für Gewerbe- und Industrieansiedelungen ausdrücklich aufgeführt.

Dies betrifft grundsätzlich auch die bisher ausgewiesenen Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe im Regionalplan Leipzig-West-sachsen, deren Standorte grundsätzlich im Außenbereich vorgesehen sind.

**Z 2.2.1.6** *Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.*

Bei diesem Ziel der Raumordnung handelt es sich um eine räumlich und sachlich bestimmte Festlegung der Landesplanung, die als verbindliche Vorgabe nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG i. V. m. der Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB in Bauleitplänen zu beachten ist.

Das geplante Industrievorsorgegebiet geht aufgrund der Größe und den Planungszielen über die gewerbliche Eigenentwicklung der Gemeinde Wiedemar hinaus. Da die Gemeinde Wiedemar nicht als Zentraler Ort oder als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion Gewerbe festgelegt ist, entspricht dies nicht dem vorstehend genannten landesplanerischen Ziel, weshalb die Gemeinde eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung bei der Landesdirektion Sachsen als obere Raumordnungsbehörde beantragt hatte. Nach § 16 SächsLPlG bedarf die Abweichung von Zielen der Raumordnung im Einzelfall nach § 6 Absatz 2 ROG der Zulassung durch die Raumordnungsbehörde in einem besonderen Verfahren (Zielabweichungsverfahren, siehe Kap. 8).

**Z 2.2.1.9** *Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.*

Bei diesem Ziel der Raumordnung handelt es sich im Gegensatz zum Vorranggebiet Landwirtschaft, welches im Regionalplan räumlich definiert ist, um keine abschließend bestimmte und abgewogene Festlegung, welche in ihrer Verbindlichkeit dem bundesrechtlichen Zielbegriff des § 1 Abs. 4 BauGB entspricht.

Es wird dennoch auf die beschriebenen Ausführungen zu G 2.2.1.1 des LEP verwiesen.

In der Abwägung ist dabei auch die besondere verkehrliche Lagegunst der Fläche in der Nähe der Autobahn A 9 sowie entlang der Bundesstraße B 183a zu berücksichtigen. Darüber hinaus besitzt der Standort keine unmittelbaren Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und weist überdies vergleichsweise geringe naturschutzfachlich wertvolle Grünstrukturen auf, die eine erhebliche Zersiedelung der Landschaft begründen würden.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (wie zum Beispiel Landschaftsbild) werden im Rahmen der Umweltprüfung detailliert betrachtet und in die Abwägung eingestellt.

**Z 2.2.1.10** *Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.*

Das Plangebiet befindet sich in keiner siedlungsintegrierten Lage mit bereits vorhandener ÖPNV-Anbindung, besitzt jedoch entsprechende Voraussetzungen und Potenziale, die im Rahmen einer Ansiedlung auszubauen sind. Demnach ist das Plangebiet von drei unterschiedlichen (überregionalen) Bahnlinien eingefasst, deren nächstgelegene Haltestellen sich zum Beispiel per Rad erreichen lassen. Weitere Möglichkeiten wie etwa ein ÖPNV-Shuttleservice-System werden im erstellten Mobilitätskonzept beschrieben. Gleichzeitig sind auch Synergiepotenziale mit dem Vorhaben „Center for the Transformation of Chemistry (CTC)“ auf dem Gelände einer ehemaligen Zuckerfabrik in Delitzsch entlang der Bahnstrecke 6345 (Halle-Cottbus) denkbar.

## **Wirtschaftsentwicklung**

In Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung des Freistaates sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung zu beachten:

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

Im Leitbild des LEP 2013 heißt es, dass der Freistaat Sachsen in allen Landesteilen für hervorragende Standort- und Rahmenbedingungen zur Förderung einheimischer Wirtschaft, zur Neuansiedlung von Unternehmen aus dem In- und Ausland und zur Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen sorgen soll. Eine bedarfsgerecht und umweltverträglich ausgebaute und effiziente Verkehrsinfrastruktur, die integrierte Verkehrskonzepte berücksichtigt, ist ein wesentlicher Standortfaktor und trägt zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit Sachsens bei.

Zur Stärkung der Wirtschaftskraft sowie zur Förderung von Innovation und Wachstum müssen die Regionen die Möglichkeit erhalten, ihr vorhandenes wirtschaftliches Potenzial durch Neuansiedlungen und Neugründungen von Betrieben zu entwickeln. Zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Wirtschaft sollen ausreichende Flächenangebote zur Sicherung von Wirtschaftsstandorten und neuen Entwicklungsoptionen für Wirtschaft und Wissenschaft geschaffen werden.

Der Grundsatz der Raumordnung wird durch das Vorhaben aufgegriffen und stellt eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung des Industrievorsorgegebietes dar. Dabei soll insbesondere das Defizit an geeigneten industriell-gewerblichen Flächen bei gleichzeitig hoher Nachfrage im Freistaat reduziert werden. So konnten in den vergangenen Jahren mehrere Investitionsanfragen auf Landesebene nicht mit marktfähigen Standortangeboten adäquat bedient werden. Zudem ergibt sich die Situation, dass die Planungs- und Entwicklungsprozesse für die Schaffung von Industrieflächen sich durchschnittlich verlängert haben, die Investoren jedoch immer kürzere Fristen bis zur Bebaubarkeit für eine Fläche ansetzen bzw. ansetzen müssen. Um Risiken zu minimieren, entscheidet sich ein Investor nur noch in Ausnahmefällen für eine Fläche, auf der Baurecht erst noch geschaffen werden muss. Es braucht daher eine strategische, angebotsorientierte und langfristige Flächenbevorratung.

Eine leistungs- und wettbewerbsfähige Wirtschaft basiert überdies auf bestmöglichen Standortbedingungen. Der Standort befindet sich dabei in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 9, eine Grundvoraussetzung für eine gute Verkehrsanbindung und die effiziente Erreichbarkeit der entsprechenden überregionalen Absatz- und Beschaffungsmärkte. Auch das Angebot von Arbeits- und Fachkräften ist durch die Nähe zu den Oberzentren Halle und Leipzig vergleichsweise gut gegeben.

Darüber hinaus sollen gemäß Leitbild flexible Standortbedingungen zur Ansiedlung von verschiedenen Branchen geschaffen werden, um die Wirtschaftskraft zu verbessern, Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken und den Standortwettbewerb mit Regionen außerhalb Sachsens zu fördern. Das Vorhaben trägt diesen Belangen Rechnung, indem eine weitestgehend unzerschnittene, flexible Baufläche geschaffen wird, die Ansiedlungen von Unternehmen auch aus bisher nicht vorhandenen

Branchen ermöglicht und so die wirtschaftliche Resilienz in der Region stärkt. So kann die Planung auch dazu beitragen, eine breitere wirtschaftliche Basis zu entwickeln, die über die bisherigen Schwerpunkte Automobile, chemische Industrie sowie Logistik hinausgeht.

Die Entwicklung des Industrievorsorgegebietes ist daher als räumliche Konkretisierung und Erfüllung des o. g. Grundsatzes der Raumordnung anzusehen.

**G 2.3.1.2** *„In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Flächenvorsorge sollen die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit, auch länderübergreifend, vor allem entlang der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen, bevorzugt geprüft und entwickelt werden.“*

Die Ausweisung der Flächen für das Industrievorsorgegebiet geht über den gewerblichen Bedarf der Gemeinde Wiedemar hinaus (siehe Z. 2.2.1.6). Der Standort befindet sich an einer überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse entlang der Autobahn A 9, die für die Ansiedelung von Unternehmen eine besondere Gunstlage darstellt.

Unter Berücksichtigung der Maßgabe zum Zielabweichungsverfahren, dass im Rahmen der weiteren Planung die Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit und der übergemeindlichen Abstimmung – auch länderübergreifend – zu nutzen sind, wird dem Grundsatz der Raumordnung Rechnung getragen.

**Z 2.3.1.3** *„Durch die Träger der Regionalplanung ist die Flächensicherung für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben mit überregionaler Bedeutung zu unterstützen. Dazu sollen Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe als Schwerpunktbereiche für Siedlungsentwicklungen im Regionalplan festgelegt werden.“*

**Z 2.3.1.4** *„Der Festlegung von Vorsorgestandorten für Industrie und Gewerbe ist eine am voraussichtlichen Bedarf orientierte Konzeption zu Grunde zu legen. In den Regionalplänen sind Festlegungen zur Zulässigkeit der Inanspruchnahme der Vorsorgestandorte zu treffen.“*

Die konkrete (räumliche) Definition der Vorrangstandorte erfolgt im Regionalplan Leipzig-Westachsen 2021. Es wird deshalb auf die darauf bezugnehmenden Ausführungen der nachfolgenden Kapitel verwiesen.

## **Bodenschutz**

**G 4.1.3.1** *„Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermieden werden.“*

**G 4.1.3.2** *„Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringere Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.“*

**Z 4.1.3.3** *„In den Regionalplänen sind Gebiete mit Böden besonderer Funktionalität zu sichern.“*

### **Karte 9 – Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf:**

Die vorliegenden Böden im Nordwesten von Sachsen und insbesondere im Gemeindegebiet Wiedemar zeichnen sich durch eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit in der landwirtschaftlichen Produktion aus. Es handelt sich vor allem um Parabraunerde-Braunerden, Fahlerde-Braunerden sowie Parabraunerden. Aus diesem Grunde werden die Böden in der Regionalplanung als Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Landwirtschaft gesichert.

Im Rahmen einer konkreten Bodenfunktionsbewertung, die zum Bebauungsplan durch das Büro Taberg vorgenommen wurde und als Anlage den Gesamtunterlagen beiliegt, konnte diese Annahme bestätigt werden. So wurden auf den überwiegenden Teilen des Plangebietes Böden mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit nachgewiesen. Die weiteren Eigenschaften, Besonderheiten und die Schutzwürdigkeit der Böden wurden anhand von 286 Erkundungsaufschlüssen in detaillierter Form ermittelt und im Folgenden mit den wesentlichen Ergebnissen auszugsweise wiedergegeben.

Hinsichtlich der Funktion als Ausgleichsmedium, also als Filter und Puffer für Schadstoffe, weisen die Böden im überwiegenden Teil auf einer Fläche von ca. 92 % eine mittlere Funktionserfüllung auf und sind demnach überwiegend als nicht schutzwürdig zu bewerten. Besondere Eigenschaften der Böden in Bezug auf extrem nasse bzw. trockene oder nährstoffarme Bodenverhältnisse sind nicht vorzufinden. Die Böden sind als sehr anfällig gegenüber Wassererosion, jedoch gering anfällig gegenüber Winderosion zu bewerten. Die Böden erfüllen die Bodenteilfunktion als Bestandteil des Wasserkreislaufes und weisen ein hohes bis sehr hohes Wasserspeichervermögen auf. Der Großteil der baulich in Anspruch genommenen Böden weist keine besondere Schutzwürdigkeit hinsichtlich der Archivfunktion auf. Der Großteil der Böden mit ca. 72 % besitzt eine mittlere Verdichtungsempfindlichkeit, 28 % der Fläche eine hohe bis sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit.

Innerhalb der versiegelten Flächen des Industrievorsorgegebietes ist mit einem Verlust der o. g. Bodenfunktionen zu rechnen. Eine besondere Betroffenheit und Relevanz im Zuge der Abwägung weist die hohe Ertragsfähigkeit sowie das hohe Wasserspeichervermögen auf. Erheblich nachteilige Auswirkungen zum Wasserspeichervermögen können durch Vermeidungsmaßnahmen sowie das

Gesamtentwässerungskonzept im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserentwässerung vermieden werden. So wird eine wasserdurchlässige Bauweise zur Infiltration des anfallenden Oberflächenwassers vorgeschrieben sowie ein Konzept zur dezentralen Versickerung des anfallenden Regenwassers mittels eines Mulden-Rigolen-Systems entwickelt. Darüber hinaus werden umfangreiche Grünstrukturen gepflanzt, die zu einer Verbesserung der Wasserrückhaltung in der Fläche führen.

Der Verlust der ertragsreichen Böden soll durch die aufgezeigten Möglichkeiten des erstellten Bodenverwertungskonzeptes begrenzt bzw. nach Möglichkeit kompensiert werden. Das Konzept zeigt sinnvolle Verwertungsmöglichkeiten der hochwertigen landwirtschaftlichen Böden auf. Danach soll der biologisch aktive Oberboden nach der Abtragung im Umkreis wieder auf landwirtschaftlichen Flächen ausgebracht und somit vor Vernichtung geschützt werden. Der schonende Umgang mit den hochwertigen Böden nach § 202 BauGB wird verbindlich vorgeschrieben.

Ein vollständiger Ausgleich ist jedoch auch mit den Strategien des Bodenverwertungskonzeptes nicht möglich, weshalb eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung beantragt und mit Maßgaben durch die Landesdirektion bewilligt wurde.

Um doppelte Ausführungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die regionalplanerischen Aussagen zum Bodenschutz, zu den Belangen der Landwirtschaft sowie zum durchgeführten Zielabweichungsverfahren in den nachfolgenden Kapiteln verwiesen.

### **Landwirtschaft**

**Z 4.2.1.1** *„In den Regionalplänen sind mindestens 35 Prozent der regionalen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Vorranggebiet Landwirtschaft festzulegen.“*

Dieses Ziel dient der raumordnerischen Sicherung von Gebieten mit aus landwirtschaftlicher Sicht landesweiten und regional bedeutsamen Böden. Langfristig sichert das Ziel darüber hinaus die natürlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft vor dem Hintergrund des Klimawandels sowie die Voraussetzung für eine verbrauchernahe und krisensichere Versorgung der Bevölkerung.

Durch das Industrievorsorgegebiet werden insgesamt ca. 275 ha (Vorentwurf: 290 ha) des Vorranggebietes Landwirtschaft in Anspruch genommen. Dies entspricht ca. 1,9 % des Vorranggebietes Landwirtschaft im Bereich der Delitzscher und Brehnaer Platte und ca. 0,33 % der gesamten Kulisse der Vorranggebiete Landwirtschaft in der Planungsregion Leipzig-West Sachsen.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens wurde die Festlegung geprüft und ermittelt, dass auch bei Entzug von 290 ha (Vorentwurf) des Vorranggebietes Landwirtschaft die Vorgabe des Ziels 4.2.1.1 noch eingehalten wird. Danach sind gem. Regionalem Planungsverband Leipzig-West Sachsen bei kumulativer Betrachtung aktuell 36,2 % der regionalen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt. Nach Entzug der Vorranggebiete Landwirtschaft für das Industrievorsorgegebiet verbleibt ein Anteil von 36 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Festlegung als Vorranggebiet Landwirtschaft.

Aufgrund der Hochwertigkeit der Böden soll sich die Inanspruchnahme jedoch auf eine strukturbestimmende Ansiedelung beschränken. Flächenextensive Nutzungen mit vergleichsweise geringem Arbeitskraft- und Bruttowertschöpfungspotenzial sollen demgegenüber ausgeschlossen werden.

## **Bergbau und Rohstoffsicherung**

Teilbereiche des Plangebietes sind laut Beikarten des Landesentwicklungsplanes für das Vorkommen bestimmter Rohstoffe klassifiziert. Die Darstellung erfolgt nach Wertigkeit (Klasse 1 – niedrigste Wertigkeit bis Klasse 4 – höchste Wertigkeit) der oberflächennahen Rohstoffvorkommen in ihrer regionalen Verteilung nach Rohstoffgruppen.

Dies betrifft für den Planungsraum und das unmittelbare Umfeld nach Erläuterungskarte 10 das potenzielle Vorkommen von Kiesen, Kiessanden und Sanden mit der Wertigkeit 3. Es handelt sich hierbei jedoch lediglich um Erläuterungen potenzieller Vorkommen. Eine Festlegung als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für den Rohstoffabbau wurde im Regionalplan Leipzig-West Sachsen nicht vorgenommen. An anderer Stelle werden entsprechende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete raumordnerisch festgelegt, die geeignet sind, den kurz- bis langfristigen Bedarf der jeweiligen Rohstoffe zukünftig zu sichern.

Außerdem wird nach Erläuterungskarte 11 nahezu das gesamte Gemeindegebiet Wiedemar großflächig als Braunkohlenlagerstätte mit der Wertigkeit 2 klassifiziert. Durch die Transformation der Energiegewinnung haben sich die Rahmenbedingungen zur Kohlegewinnung jedoch geändert.

Östliche Teile des Plangebietes werden überdies als Verbreitungsgebiet für Niob/Seltene Erden erfasst. Eine Förderung der Rohstoffe ist nach Durchführung konkreter Erkundungen jedoch nicht möglich.

Insgesamt stehen keine Belange des Bergbaus bzw. der Rohstoffsicherung dem Bebauungsplan entgegen.

Genauere Ausführungen finden sich in **Kap. 9.8**.



## 7.2 Regionalplan Leipzig-West Sachsen

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen [5] vertieft die Aussagen des Landesentwicklungsplanes und stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region dar.

### Raumstrukturelle Entwicklung

**G 1.1.3** „Es sollen Standortvoraussetzungen für eine nachhaltige und diversifizierte Wirtschaftsentwicklung, die Fortsetzung eines innovativen wirtschaftlichen Strukturwandels, den Ausbau anwendungsorientierter Forschungs-, Entwicklungs- und Ausbildungskapazitäten zur Sicherung des regionalen Innovations- und Fachkräftepotenzials, [...] geschaffen und weiterentwickelt werden. Die Standortpotenziale sollen insbesondere im Raum Leipzig-Halle länderübergreifend vernetzt werden.“

**G 1.1.6** „Der Strukturwandel im Mitteldeutschen Braunkohlerevier soll eingeleitet werden. Dazu sollen Projekte, die die Weiterentwicklung der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen befördert, unterstützt und umgesetzt werden.“

Vor dem Hintergrund differenzierter Herausforderungen ist eine ausgewogene Entwicklung der Region Leipzig-West Sachsen nur dann gewährleistet, wenn die verschiedenartigen Potenziale in den Teilräumen – aufeinander abgestimmt – funktionsteilig genutzt und gezielt weiterentwickelt werden und der regionale Leistungsaustausch weiter gestärkt wird.

Mit dem Kohleausstieg in Deutschland bis spätestens 2038 steht in Mitteldeutschland ein umfassender Strukturwandel an, der mit mittelbaren und unmittelbaren wirtschaftlichen Veränderungsprozesse und einer besonderen Situation hinsichtlich der erfolgreichen Bewältigung des Kohleausstiegs einhergeht. Dies betrifft die Kompensation von Arbeitsplätzen sowie den Verlust einer erhöhten Wertschöpfung im gesamten Mitteldeutschen Revier im Bereich Bergbau, Energie, Wasserversorgung und Entsorgungswirtschaft inkl. Zulieferindustrie und nachgelagerten Branchen.

Mithilfe des Strukturstärkungsgesetzes Kohleregionen sind zahlreiche Maßnahmen für eine in die Zukunft gerichtete, nachhaltige Strukturentwicklung und die Schaffung zukunftssicherer Arbeitsplätze in der Region umzusetzen. Dies verdeutlichen etwa die Leuchtturmprojekte des CTC in Delitzsch oder des Deutschen Zentrums für Astrophysik (DZA) in der Lausitz.

Kennzeichen dieses Strukturwandels ist ausdrücklich nicht allein die o. g. Kompensation von Arbeitsplätzen und der Verlust einer erhöhten Wertschöpfung, sondern ein fundamentaler Wandel im Wirtschaftswesen. Dieser zeichnet sich durch globale Märkte, internationale Arbeitsteilung und den Abbau von strukturellen Abhängigkeiten, Zero-Emission-Produktion, Just-in-Time-Produktion und Lieferung, Dezentralisierung von Unternehmen, Sektorenkopplung und nicht zuletzt die Digitalisierung aus.

Auch durch die Ansiedlung von industriellen Großinvestoren werden neue Arbeitsplätze geschaffen, welche das Potenzial haben, Fachkräfte in der Region zu binden, Verluste in den bisherigen industriellen Wertschöpfungsprozessen im Zuge des Strukturwandels zu kompensieren, soziale und technische Infrastruktur zu stärken und vor allem neue Impulse in die Region zu tragen, um die regionale Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit zukunftsorientiert weiterzuentwickeln.

Das Vorhaben trägt den Grundsätzen der Raumordnung in besonderer Weise Rechnung.



## Siedlungswesen

**Z 2.2.1.1** *„Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.“*

Das Plangebiet befindet sich an einem verkehrsgünstigen Standort, der sich insbesondere durch seine direkte Lage an der B 183a und die kurze Anbindung über die B 100 an die Autobahn A 9 auszeichnet. Dabei wird angestrebt, eine industriell nutzbare Fläche zu entwickeln, die gerade aufgrund der Größe gewichtige Ansiedelungen und die Schaffung hochwertiger Arbeitsplätze ermöglicht. So sollen viele kleinteilige Entwicklungen mit Beeinträchtigungen auf die Umwelt- und Freiraumstruktur vermieden werden. Alle erforderlichen baulichen Flächen (Industrie, Verkehr, Versorgung) werden somit durch ein ganzheitliches Gebiet gebündelt, um die Flächeninanspruchnahme auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Die besondere Eignung des Gebietes sowie der Nachweis, dass keine gleich oder besser geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wurden im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens erbracht. Es ist außerdem in die Abwägung einzustellen, dass vergleichbare (vorbelastete) Flächen in entsprechendem Umfang im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen und darüber hinaus mit der geplanten Nutzung regelmäßig nicht vereinbar sind.

**Z 2.2.1.2** *„Bei Neuplanung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.“*

Das Plangebiet entspricht dem Charakter eines Industriegebietes und orientiert sich an großmaßstäblichen Flächenentwicklungen auf Landesebene bzw. bereits stattgefundenen Entwicklungen im Ballungsraum Leipzig-Halle. Die Entwicklung ist mit Ausnahme der bereits vorhandenen Konzentration von Industrie- und Gewerbegebieten entlang des Autobahnkreuzes A 9 / Halle nicht unmittelbar mit der konkreten baulichen Situation vor Ort in Bezug zu setzen. Dennoch wird durch die vorgesehenen Grünstrukturen der Ansatz gewählt, das Gebiet auf das bestmögliche Maß in das vorhandene Landschaftsbild zu integrieren. Neben der Eingrünung, die sich insbesondere nach Westen und Süden orientiert, sind darüber hinaus umfangreiche grünordnerische Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Dachbegrünung, versickerungsfähige Stellplätze u. Ä.) verbindlich vorgeschrieben. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Umweltprüfung die Umweltverträglichkeit geprüft mit dem Ergebnis, dass der stattfindende Eingriff durch (festsetzungsbezogene) Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie entsprechende zu sichernde Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann.

**Z 2.2.1.7** *„Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.“*

Dem Charakter eines Industriegebiets folgend soll eine Funktionsmischung ausdrücklich nicht ermöglicht werden, da weitere Nutzungen (z.B. Wohnen, Versorgung) innerhalb des Gebietes nicht mit einer industriellen Nutzung verträglich sind. Außerdem gilt in der Bauleitplanung der in § 50 BImSchG normierte Trennungsgrundsatz, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen

Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Dem dargelegten Trennungsgrundsatz wird durch die Einhaltung der störfallbezogenen Achtungsabstände sowie die anzulegenden Grünstreifen Rechnung getragen. Darüber hinaus werden schädliche Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche durch die Anwendung der im Abstandserlass NRW 2007 aufgeführten Schutzabstände unter Berücksichtigung der Anlagen der 4. BImSchV ausgeschlossen. Dies beinhaltet ausdrücklich auch die Ausweisung von Emissionskontingenten in Bezug auf den erforderlichen Schallschutz.

### **Gewerbliche Wirtschaft**

**Z 2.3.1.2** *„Die regionalökonomische Ausstrahlung der wirtschaftlichen Großansiedlungen der Region ist so zu nutzen, dass regionale Wachstums-, Innovations- und Clusterpotenziale auch in anderen Teilräumen aktiviert werden. Vernetzung und wechselseitige Ergänzung einzelner Standorte sind zu unterstützen.“*

Die Ansiedlung von Großinvestoren bzw. Unternehmen sind als Impulse für eine Stärkung der wettbewerbs- und zukunftsfähigen Entwicklung für die Planungsregion Leipzig-West Sachsen, aber auch der sachsen-anhaltinischen Landkreise der regionalen Planungsregionen Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg und Halle zu verstehen. Der Standort des Industrievorsorgegebietes besitzt für die Stärkung und Vernetzung mit weiteren Standorten ein hohes Wirkungspotenzial. Eine derartige Ansiedelung am vorliegenden Standort hätte mit hoher Wahrscheinlichkeit starke großräumige Ausstrahlungseffekte und das Potenzial die Wertschöpfungsleistung der Region über Landesgrenzen hinweg zu stärken.

Ansiedelungen neuer innovativer Branchen könnten darüber hinaus katalytische Wirkung auf die umgebenden Industrie- und Gewerbestandorte haben und im Sinne des indirekten und induzierten Erweiterungseffektes zur wirtschaftlichen Stärkung der Region beitragen. Dies betrifft überdies auch die soziale Dimension, die Vernetzung von Unternehmen in Wirtschaft und Wissenschaft, die Möglichkeit zur Bindung neuer (qualifizierter) Fachkräfte und die Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur im Rahmen des demografischen Wandels.

Mögliche Wachstums-, Innovations- und Clusterpotenziale bieten dabei folgende Vorhaben bzw. Standorte:

- » Großforschungszentrum CTC in Delitzsch (Kreislaufwirtschaft)
- » Technologiepark Mitteldeutschland / Solarvalley (Regenerative Energien)
- » Industriegebiet westlich A 9 in Brehna (Pharmazie, Bauwesen, Mess- und Prüftechnik u. Ä.)
- » Bestehende Unternehmen wie Porsche und BMW aus der Automobilindustrie (nachhaltige Mobilität)
- » Synergiepotenziale durch regionale bereits ansässige Logistikbetriebe (u. a. DHL Freight)
- » Gewerbegebiet Thura Mark (Regenerative Energien, nachhaltige Mobilität und Kreislaufwirtschaft)

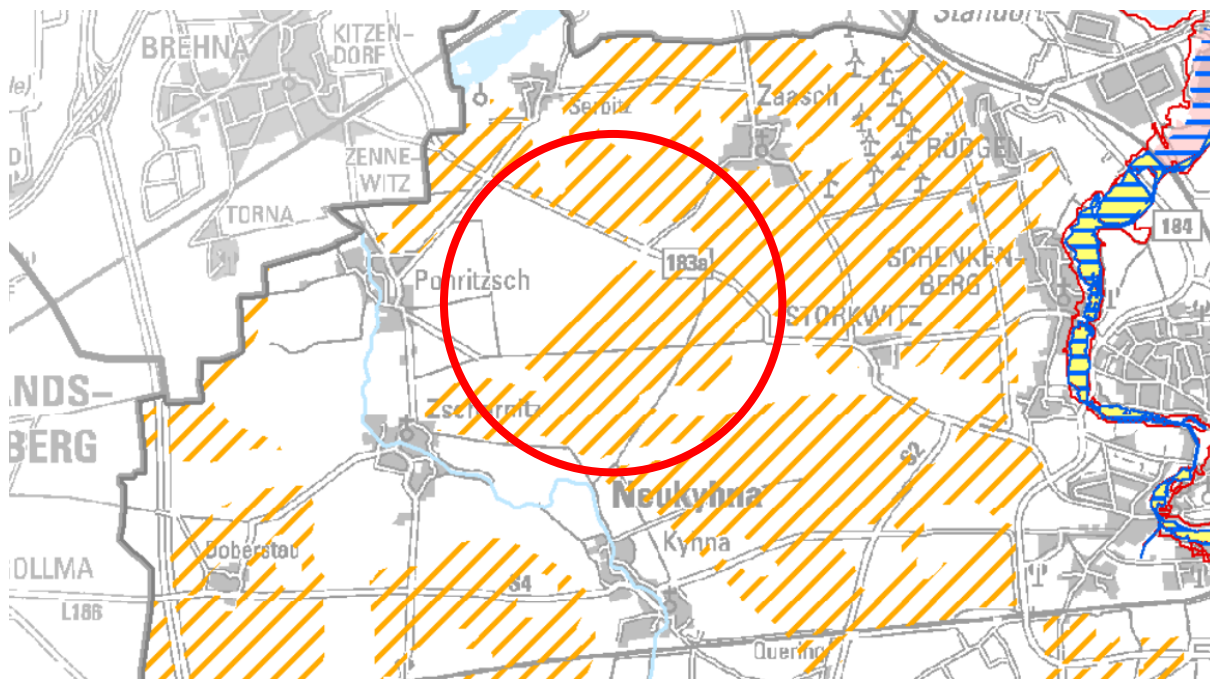
---

Ein strategisches Projekt von überregionalem Format besitzt nicht zuletzt das Potenzial, eine strukturbildende Funktion entlang der Entwicklungsachsen Nürnberg-Berlin, Leipzig-Delitzsch-Desau/Berlin sowie Eilenburg-Delitzsch-Halle einzunehmen und damit einen Beitrag zur Stärkung des engeren Verflechtungsraumes der Europäischen Metropolregion Halle/Leipzig-Sachsendreieck als Kristallisationskern einer wettbewerbs- und zukunftsfähigen Region zu leisten.

Durch die Größe des Vorhabens soll gewährleistet werden, dass keine darüberhinausgehende fragmentierte Entwicklung stattfindet. Unternehmen für Zuliefer- und Logistikbetriebe sind in der Region vorhanden. Dies gilt auch für freie Flächen für Unternehmen der Wertschöpfungskette in bereits bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten. Eine zusätzliche Flächenausweisung kann somit vermieden werden.

## Freiraumschutz – Hochwasserschutz

**Z 4.1.2.23** „In den ‚Gebieten zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts‘ sind Beeinträchtigungen des Wasserrückhaltevermögens durch großflächige Bodenversiegelungen, die Beseitigung abflusshemmender Vegetationsbestände, nutzungsbedingte schädliche Bodenverdichtungen und Verringerungen des natürlichen Retentionsraums der Fließgewässer zu vermeiden. Nutzungen und Maßnahmen, die eine Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens in diesen Gebieten begünstigen, sind zu befördern.“



**Abbildung 4:** Ausschnitt aus der Karte 12 „Hochwasserschutz“ des Regionalplans Leipzig-West-sachsen (2021)

Der südöstliche Teil des Plangebiets ist als „Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts“ (vgl. Abbildung 4) als Ziel der Raumordnung festgelegt.

Bei den gekennzeichneten Bereichen handelt es sich um Gebiete mit einem sehr geringen Wasserrückhaltevermögen, also der Eigenschaft, Niederschläge nicht direkt abfließen zu lassen, sondern in Abhängigkeit von Bewuchs, Boden, Grundwasserstand und Relief zurückzuhalten und verzögert abzugeben. Das verminderte Retentionsvermögen ist insbesondere auf das Fehlen von abflusshemmenden Vegetationsbeständen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zurückzuführen. Die Flächen sind daher für den vorsorgenden Hochwasserschutz von besonderer Bedeutung. In den „Gebieten zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts“ sind daher verschlechternde Beeinträchtigungen ihres geringen Wasserrückhaltevermögens zu vermeiden.

Analog den Ausführungen zum Ziel der Raumordnung „Vorranggebiet Landwirtschaft“ steht auch dieses Ziel aus regionalplanerischer bzw. wasserhaushaltstechnischer Sicht zunächst in Widerspruch zur Planung, sodass auch in diesem Rahmen die Abweichung zu prüfen war.



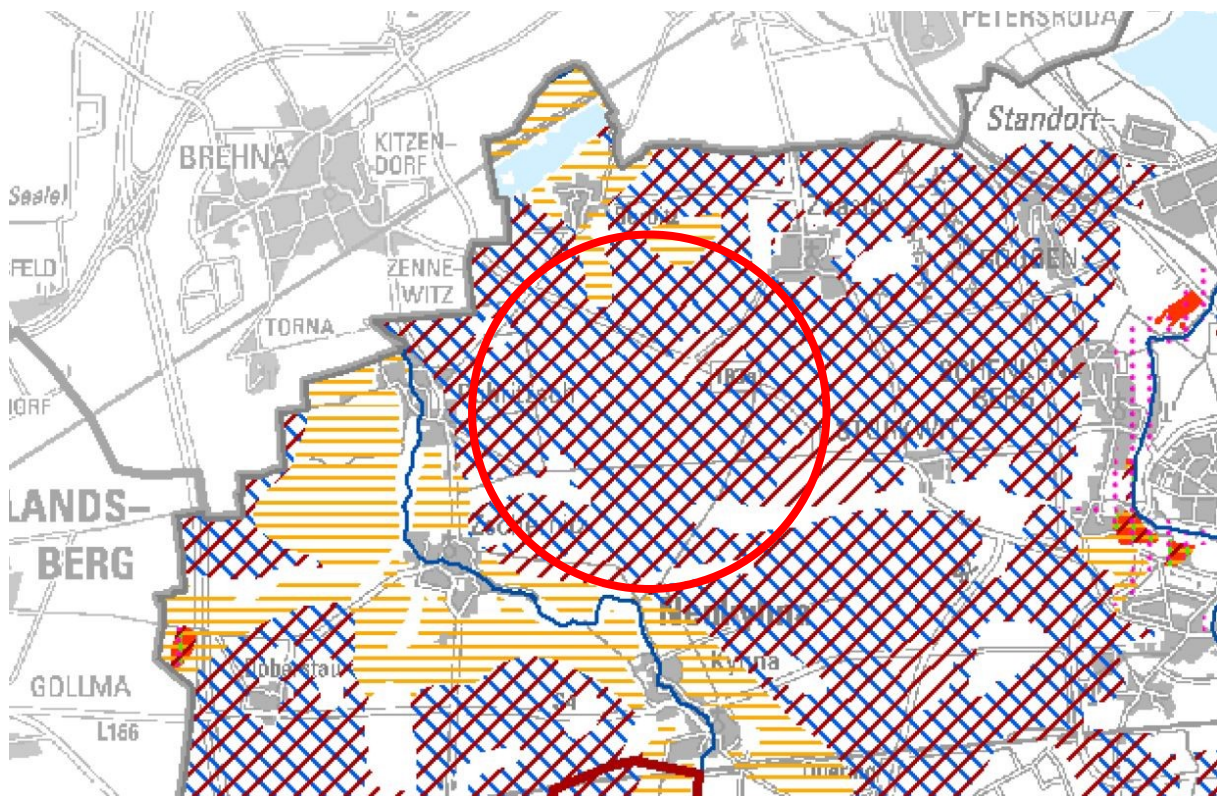
Der Antrag auf Zielabweichung der Festlegung als Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts gemäß Regionalplan Leipzig-West Sachsen wurde von der Gemeinde Wiedemar am 01.06.2022 bei der Landesdirektion Sachsen eingereicht.

Die Abweichung wurde unter Vorbehalt zugelassen, sodass die Planung nicht mehr im Widerspruch zu den verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung steht. Genauere Informationen finden sich im nachfolgenden Kap. 8.

### **Bodenschutz**

**G 4.1.3.1** „Die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuanspruchnahme 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.“

### **Karte 13 - Böden mit besonderer Funktionalität**



**Abbildung 5:** Ausschnitt aus der Karte 13 „Böden mit besonderer Funktionalität“ des Regionalplans Leipzig-West Sachsen © RPV Leipzig-West Sachsen (2021)  
Blau schraffiert = Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion  
Rot schraffiert = Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion

Im Regionalplan West Sachsen sind die Böden (vgl. Karte 13) mit einer besonderen Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion sowie mit besonderer Filter- und Pufferfunktion ausgewiesen. Den Ergebnissen der bodenkundlichen Kartierung zufolge, sind die Bodenteilfunktionen auf 91 % der

Vorhabenfläche Bestandteil des Wasserkreislaufes und weisen ein hohes bis sehr hohes Wasserspeichervermögen auf. Die Ergebnisse stimmen somit (teilweise) mit den Ergebnissen des Regionalplan Westsachsens überein. Durch die zulässige Versiegelung innerhalb der tatsächlichen Bauflächen ist mit einem Funktionsverlust zu rechnen. Dieser kann jedoch durch ein detailliertes Gesamtentwässerungskonzept, welches dezentrale Versickerungssysteme vorsieht, sowie umfangreiche grünordnerische Maßnahmenflächen kompensiert werden.

Bezüglich der Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe konnte hingegen nur eine mittlere Funktionserfüllung ermittelt werden. Nur auf circa 22 ha der knapp 408 ha großen Fläche erfüllen die anstehenden Böden die Funktion als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen und sind hinsichtlich dieser Funktion schutzwürdig.

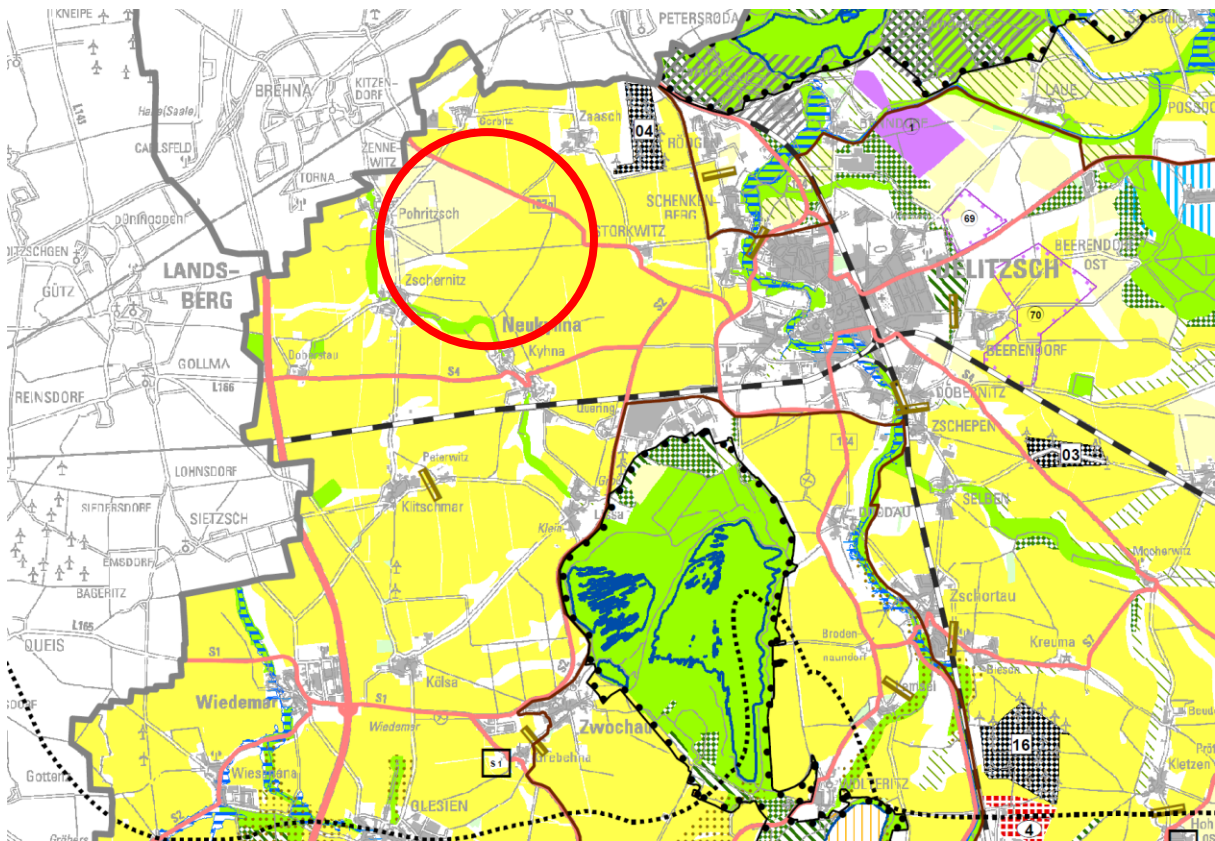
Die Besonderheiten und die Schutzwürdigkeit der Böden werden darüber hinaus im Rahmen eines Bodenverwertungskonzeptes berücksichtigt. Der biologisch aktive Oberboden wird nach der Abtragung direkt danach im Umkreis wieder auf landwirtschaftlichen Flächen ausgebracht und wird somit vor Vernichtung geschützt.

### **Raumnutzung – Vorranggebiet / Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**

Die Landwirtschaft ist mit einem Anteil von ca. zwei Dritteln an der Gesamtfläche die Hauptnutzungsform im regionalen Planungsraum Leipzig-Westsachsen und damit ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor. Der südöstliche Teil des Plangebietes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Vorranggebiet Landwirtschaft, der nordwestliche Teil als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. Als landesweit bedeutsam werden durch ihre hohe natürliche Ertragsfähigkeit Gebiete mit Ackerzahlen größer als 50 eingestuft. Das Planungsgebiet verfügt über Bodenwertzahlen überwiegend > 70. Gebiete mit Böden, die eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit aufweisen, sind zudem von besonderer Bedeutung für den Bodenschutz.

Aus der Darstellung als Vorranggebiet Landwirtschaft folgt, dass die Fläche nicht für anderweitige raumbedeutsame Nutzungen und Funktionen in Anspruch genommen werden kann. Aufgrund des vorliegenden Zielkonfliktes hat die Gemeinde Wiedemar deshalb einen Antrag auf Zielabweichung am 01.06.2022 bei der Landesdirektion Sachsen eingereicht.

Die Abweichung wurde unter Vorbehalt mehrerer Maßgaben zugelassen, sodass die Planung nicht mehr im Widerspruch zu den verbindlichen Erfordernissen der Raumordnung steht. Genauere Informationen finden sich im nachfolgenden Kapitel.



**Abbildung 6:** Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Leipzig-West Sachsen © RPV Leipzig-West Sachsen  
Hellgelbe Fläche = Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft  
Gelbe Fläche = Vorranggebiet Landwirtschaft

## **8 Zielabweichungsverfahren**

### **8.1 Verfahrens- und Abweichungserfordernis**

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Nach Ziel Z 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 ist eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig. Da die Gemeinde Wiedemar weder im LEP 2013 noch im RPI L-WS als Zentraler Ort oder als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion Gewerbe festgelegt ist, ist bei der Siedlungs- und Gewerbeentwicklung auf die Eigenentwicklung im Sinne des vorgenannten Z 2.2.1.6 LEP 2013 abzustellen. Der aufzustellende Bebauungsplan ist nach seiner Größe und nach den Planungszielen nicht für die Deckung des örtlichen Bedarfes der Gemeinde Wiedemar vorgesehen, weshalb ein Konflikt mit dem Ziel zur Eigenentwicklung besteht.

Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen ist die südöstliche Hälfte des Plangebietes zeichnerisch in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiet Landwirtschaft gemäß Plankapitel 4.2.1 sowie als Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts gem. Z 4.1.2.23 festgelegt. Vorranggebiete, die auf der Ebene der jeweiligen Regionalpläne festgelegt werden, schließen dem Schutzzweck entgegenstehende Nutzungen aus. Somit entspricht der Bebauungsplan aktuell nicht dem raumordnerischen Ziel des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen, sodass in diesem Rahmen die Möglichkeit der Abweichung zu prüfen war.

Die Gemeinde Wiedemar reichte deshalb am 01.06.2022 einen Antrag auf Zielabweichung bei der Landesdirektion Sachsen ein. Am 02.06.2022 wurden die in ihrem Aufgabenbereich berührten Träger öffentlicher Belange per Schreiben von der Landesdirektion über das Verfahren informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 11.07.2022 gegeben.

Im Rahmen dieses sog. Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 16 SächsLPlig wurde durch die Landesdirektion Sachsen geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Abweichung von den folgenden räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar Zielen der Raumordnung vorliegen.

- » Ziel 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplanes Sachsen (Eigenentwicklung)
- » Vorranggebiet Landwirtschaft des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen
- » Ziel 4.1.2.23 des Regionalplans Leipzig-West Sachsen (Vorranggebiet Wasserrückhalt)



## 8.2 Zulässigkeit der Zielabweichung

Eine Abweichung von Zielen der Raumordnung ist gem. § 6 Abs. 2 ROG zulässig, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Nach § 16 SächsLPlG bedarf die Abweichung von Zielen der Raumordnung im Einzelfall der Zulassung durch die Raumordnungsbehörde in einem besonderen Verfahren.

Die Abweichung von den oben benannten Zielen der Raumordnung wurde im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens unter Berücksichtigung der abgegebenen Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange von der Landesdirektion Sachsen als obere Raumordnungsbehörde geprüft und mit Bescheid vom 31.03.2023 unter Maßgaben bewilligt [6].

Die Ergebnisse des Zielabweichungsverfahrens werden im Folgenden auszugsweise wiedergegeben.

### Raumordnerische Gesichtspunkte

Im Rahmen der Prüfung der Vertretbarkeit der Zielabweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten kommt es nach dem Urteil des BVerwG vom 17. Dezember 1998 – 4 C 16/97 (zitiert nach juris) – darauf an, ob das Vorhaben selbst Inhalt des Raumordnungsplanes sein könnte, von dessen Zielfestlegungen im Einzelnen abgewichen werden soll. Es ist darauf abzustellen, ob der Plangeber vernünftigerweise so geplant hätte, wenn ihm der Abweichungsgrund bereits bei der Aufstellung des Plansatzes bekannt gewesen wäre. Maßstab für die raumordnerische Vertretbarkeit ist damit – ausgehend von den Leitvorstellungen einer nachhaltigen Raumentwicklung (§ 1 Absätze 1 und 2 ROG) – die nach den Maßstäben des § 7 Abs. 2 ROG gebotene Abwägung.

Unter raumordnerischen Gesichtspunkten ist die Abweichung vertretbar, da davon ausgegangen werden kann, dass das Industrievorsorgegebiet Gegenstand der Planung im Rahmen der förmlichen Aufstellung oder Änderung des Raumordnungsplanes durch den Regionale Planungsverband als Plangeber gewesen wäre, wenn die gegenwärtige Bedarfssituation bekannt gewesen wäre.

Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere die Grundsätze der Raumordnung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 Satz 1-3 ROG zur Entwicklung einer langfristigen wettbewerbsfähigen und räumlich ausgewogenen Wirtschaftsstruktur sowie eines ausreichenden Angebotes an Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

Die Ausformung dieser Grundsätze erfolgt nach Ziel Z 2.3.1.3 durch die Träger der Regionalplanung in Form einer Festlegung von Vorsorgestandorten für Industrie und Gewerbe. Hierbei ist eine am voraussichtlichen Bedarf orientierte Konzeption zu Grunde zulegen. Zum Zeitpunkt der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Westsachsen 2008 waren jedoch nicht die vorliegenden Rahmenbedingungen bekannt, weshalb im Sinne einer „sparsamen“ Festlegung für die besagte Fläche kein Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe festgelegt wurde.

Jedoch wurde bereits damals vom Regionalen Planungsverband die besondere Eignung der Fläche aufgrund der Lagegunst und der Standorteigenschaften festgestellt und eine Teilfläche durch die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft von entgegenstehenden Zielen freigehalten. Eine vollständige Ausweisung des Planungsraumes als Vorbehaltsgebiet hätte darüber hinaus auch erfolgen können, da das 35 %-Ziel von landwirtschaftlichen Nutzflächen als Vorranggebiete Landwirtschaft weiterhin eingehalten werden kann.

Für die Annahme der Planbarkeit sprechen weiterhin der Bedarf für die Bereitstellung von Flächen dieser Größenordnung, die im landesweiten Vergleich herausragende Eignung der Fläche für eine industriell-gewerbliche Entwicklung, die Lagegunst und das besondere landesplanerische Interesse. Im Rahmen der Betrachtung alternativer Potenzialstandorte zeigte sich weiterhin, dass keine vergleichbaren oder besser geeigneten Alternativflächen für das Industrievorsorgegebiet zur Verfügung stehen. Diesbezüglich kann gem. Ziel 2.2.1.6 auch keine besser geeignete Ausweisung in einem zentralen Ort erfolgen. Für die Planung besteht überdies ein überörtlicher, landesweit begründeter Bedarf, der aufgrund der Alleinstellungsmerkmale der Fläche eine Abweichung rechtfertigt. Dies gilt auch für die Abweichung von Ziel 4.1.2.23, welches in seinem räumlichen Umriss dem Vorranggebiet Landwirtschaft gleicht.

Die Abweichung von den Zielen der Raumordnung wäre damit auch als zulässiges Ergebnis in einem förmlichen Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Raumordnungsplanes erreichbar gewesen. Die Vertretbarkeit der Zielabweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten ist damit gegeben.

### **Berührtsein der Grundzüge der Planung**

Durch die Landesdirektion wurde festgestellt, dass die den Raumordnungsplänen zugrunde gelegte Grundkonzeption durch die Zulassung der Zielabweichung nicht beeinträchtigt wird. Der Grund der Abweichung war dem regionalen Plangeber bereits bei der Aufstellung des Planes bekannt. Weil aber während der Planaufstellung noch kein Bedarf für Großansiedlungen mit Flächenbedarfen größer 100 ha prognostizierbar war, hat der Plangeber auf die Festlegung eines Vorsorgestandortes für Industrie und Gewerbe verzichtet und stattdessen Teile des industriell gewerblichen Vorsorgestandortes von entgegenstehenden Zielen der Raumordnung freigestellt (sog. „planungsflexible Flächen“).

Darüber hinaus teilte der Regionale Planungsverband Leipzig-West Sachsen mit, dass der geplante Entzug der Fläche für das Industrievorsorgegebiet bei kumulativer Betrachtung nicht die Erfüllung des Zieles 4.2.1.1 des LEP, wonach mind. 35 % der regionalen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Vorranggebiet Landwirtschaft festzulegen sind, gefährdet. So sind aktuell 36,2 % der regionalen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt. Nach Entzug der Vorranggebiete Landwirtschaft für das Industrievorsorgegebiet verbleibt ein Anteil von 36 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Festlegung als Vorranggebiet Landwirtschaft. Somit werden durch die Zulassung einer Zielabweichung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Im Hinblick auf das Ziel Z 2.2.1.6 (Eigenentwicklung) des LEP Sachsen 2013 werden die Grundzüge der Planung ebenfalls nicht berührt. Das Industrievorsorgegebiet dient nicht der Deckung des örtlichen Bedarfes an gewerblichen Bauflächen der Gemeinde Wiedemar, sondern ist ausschließlich für landesweit bedeutsame industriell-gewerbliche Ansiedlungen bestimmt. Hinsichtlich der Grundzüge der Planung ist auch auf § 20 Abs. 4 Landesplanungsgesetz zu verweisen. Der Landesgesetzgeber Sachsen hat mit § 20 Abs. 4 Landesplanungsgesetz zur Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels und zur Stärkung des kreisangehörigen Raums zeitlich befristet bis 2027 die Möglichkeit geschaffen, in Baugenehmigungsverfahren Abweichungen vom Ziel Z 2.2.1.6

(Eigenentwicklung) des LEP zuzulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist. Das Merkmal Berührtsein der Grundzüge der Planung ist bei den Zielabweichungsentscheidungen in Baugenehmigungsverfahren nicht zu prüfen.

### **Einzelfallkriterium**

Bei der Zulassung dieser Zielabweichung handelt es sich um einen Einzelfall. Aufgrund des landesweiten Alleinstellungsmerkmals des Industrievorsorgegebietes Wiedemar ist nicht zu befürchten, dass für eine Vielzahl weiterer Vorsorgegebiete Zielabweichungsverfahren geführt werden und in Summenwirkung die Planung konterkarieren.

### **Ermessensausübung**

Weil die Zielabweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und weil es sich erkennbar um eine Einzelfall-Entscheidung handelt, ist durch die Raumordnungsbehörde Ermessen auszuüben. Im vorliegenden Fall wird das Ermessen zugunsten der Zulassung einer Zielabweichung ausgeübt. Dem liegen insbesondere folgende ermessensleitende Erwägungen zugrunde:

Die Gemeinde Wiedemar gehört zur Gebietskulisse des Mitteldeutschen Braunkohlereviers gemäß dem Strukturstärkungsgesetz Kohleregionen des Bundes. Aufgrund des geplanten Kohleausstiegs ergeben sich besondere ökonomische und ökologische Herausforderungen in dieser Region. Daher bedarf es zusätzlicher Entwicklungsimpulse zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft und zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums. Nur über die Ansiedlung neuer innovativer Unternehmen vor Ort können zukunftssichere Arbeitsplätze sowie neue Wertschöpfungsketten etabliert werden. Diesem Anliegen entspricht die Planung vollumfänglich.

Mit der Ansiedlung von strukturbestimmenden Unternehmen und der damit verbundenen möglichen Schaffung von mehreren Tausend Arbeitsplätzen kann ein maßgeblicher Beitrag zur Bewältigung der Auswirkungen des Strukturwandels in den Braunkohleregionen und damit auch zur Verbesserung der Entwicklungsvoraussetzungen und der Wettbewerbsfähigkeit eines Raumes mit besonderem Handlungsbedarf Braunkohle gemäß Ziel 2.1.3.1 in Verbindung mit Karte 3 des Landesentwicklungsplans 2013 geleistet werden.

Aufgrund seiner günstigen Topographie (ca. 95,5 bis 101 m ü. NHN), seiner zentralen Lage in der Wirtschaftsregion Leipzig-Halle – in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Oberzentren Leipzig und Halle (Saale) sowie des Internationalen Flughafens Leipzig/Halle – und seiner vorhandenen Straßeninfrastruktur (direkte Anbindung an die B 183a; Anschlussstelle Halle der A 9 ohne Ortsdurchfahrt in ca. 5,5 km/ca. 10 min. Fahrzeit erreichbar), ist der Standort in besonderem Maße für die Ansiedlung großflächiger überregional bedeutsamer Unternehmen geeignet.

### 8.3 Prüfung der Vorsorgestandorte Industrie und Gewerbe im Regionalplan Leipzig-West-sachsen

Die Festlegung von konkreten Vorsorgestandorten für Industrie und Gewerbe soll gem. Z 2.3.1.3 des LEP Sachsen in den Regionalplänen erfolgen und obliegt damit der Verantwortung der jeweiligen Regionalen Planungsverbände. Aufgrund der Bedeutung der Planung war zu prüfen, ob die bereits ausgewiesenen Standorte für die beabsichtigte Entwicklung grundsätzlich in Frage kommen.

Die Gemeinde Wiedemar befindet sich dabei im Planungsraum des Regionalplans Leipzig-West-sachsen, der die folgenden Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe als Schwerpunktbereiche für die Siedlungsentwicklung ausweist:

01	Radefelder Allee	Leipzig	152 ha	05	Freiroda-West	Schkeuditz	39 ha
02	Seehausen II	Leipzig	49 ha	06	Merkwitz	Taucha	45 ha
03	Seehausen III	Leipzig	113 ha	07	Zinna	Torgau	260 ha
04	Rackwitz-Nord	Rackwitz	65 ha	08	Pulgar	Zwenkau	76 ha

**Tabelle 1:** Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe © Regionaler Planungsverband Leipzig-West-sachsen (2021)

Die ausgewiesenen Standorte sind demnach vorrangig für die Ansiedelung von großflächigen Industrie- und Gewerbegebieten mit überregionaler Bedeutung in Anspruch zu nehmen. Als Orientierung für derartige Betriebe gilt ein Flächenbedarf von mind. 5 ha sowie die Schaffung von mind. 250 Arbeitsplätzen. Nach Prüfung im Rahmen der Planung zum Industrievorsorgegebiet wurde jedoch festgestellt, dass keiner der o. g. Standorte für den beabsichtigten Planungszweck in Frage kommt. Dies ist wie folgt zu begründen:

- » Der Standort Radefelder Allee befindet sich nach Aussage der Stadt Leipzig im Bebauungsverfahren. Das Plangebiet umfasst laut Vorentwurf eine Fläche von 138 ha und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Flughafen, zum Güterverkehrszentrum sowie zum Automobilhersteller Porsche. Aufgrund der räumlichen Voraussetzungen soll die Fläche zur Standortsicherung von flughafenaffinen Gewerbe- und Industriebetrieben, als Angebot für Gewerbebetriebe mit Aktivitäten im Bereich der Automobilindustrie sowie als Erweiterungsoptionen für ansässige Unternehmen vorgehalten werden. Dies entspricht demnach nicht dem vorliegenden Planungsziel. Weiterhin obliegt die Fläche der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Leipzig.
- » Der Standort Seehausen II, für den bereits im Rahmen eines Bebauungsplanes Planungsrecht geschaffen wurde, ist bereits vollständig an die Firma Beiersdorf veräußert worden und befindet sich bereits im Bauprozess.
- » Der Standort Seehausen III weist aufgrund des nördlich befindlichen Biotops, der südlich befindlichen Autobahn und den östlich befindlichen Gewerbeflächen kein signifikantes Erweiterungspotenzial auf. Darüber hinaus handelt es sich um ein Vorbehaltsgebiet für die überregionale Eisenbahninfrastruktur im Landesentwicklungsplan Sachsen in Bezug auf die Planung und Realisierung der sog. „Nordkurve“.
- » Der Standort Rackwitz-Nord verfügt über keine ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten

aufgrund der südlich bzw. westlich befindlichen Siedlungsflächen und des nördlich angrenzenden Windparks. Die Flächen sind überdies für großflächige Ansiedelungen, nicht zuletzt aufgrund des Zuschnitts, nicht geeignet.

- » Der Standort Freiroda-West, der sich in unmittelbarer Nähe zum Flughafen befindet, ist für den beabsichtigten Planungszweck deutlich zu klein und weist überdies keine signifikanten Erweiterungsflächen auf.
- » Der Standort Merkwitz ist aufgrund der Fläche deutlich zu klein und bietet keinen signifikanten Erweiterungsflächen aufgrund der unmittelbaren Lage an bestehenden Siedlungsgebieten für Gewerbe und Wohnen. Er ist gem. Z 2.3.1.7 überdies zweckgebunden zur Stärkung des Automobilstandorts Leipzig einschließlich dem zugehörigen verarbeitenden Gewerbe und der Logistikbranche vorgesehen.
- » Der Standort Zinna ist mit einer Fläche von 260 ha der größte der ausgewiesenen Vorsorgestandorte Industrie- und Gewerbe. Aus diesem Grunde erfolgte im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens eine eingehendere Prüfung, die im nachfolgenden Kapitel dargelegt wird.
- » Der Standort Pulgar soll laut Z 2.3.1.8 und Z 2.3.1.9 zweckgebunden der Stärkung und dem weiteren Ausbau des Chemiestandorts Böhlen dienen.

#### **8.4 Prüfung bestehender Industrie- und Gewerbegebiete in Sachsen**

Neben den regionalplanerischen Vorsorgestandorte wäre eine Ansiedelung auch in bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten, für die bereits Baurecht besteht und die teilweise bereits erschlossen sind, möglich. Die entsprechenden Baugebiete werden dabei laufend in einer öffentlich zugänglichen Gewerbeflächendatenbank der Wirtschaftsförderung Sachsen erfasst. Nachfolgende Tabelle listet alle verfügbaren Gewerbegebiete über 50 Hektar und deren verfügbare Fläche unterteilt nach den Planungsregionen und Landkreisen bzw. kreisfreien Städten auf.

<b>Landkreis / kreisfreie Stadt</b>	<b>Nettobaufläche (in ha)</b>	<b>Verfügbare Fläche (in ha)</b>
<b>Regionale Planungsregion Leipzig-West Sachsen</b>		
<b>Stadt Leipzig</b>		
-	Keine Flächen über 50 ha	Keine Flächen über 50 ha
<b>Landkreis Leipzig</b>		
-	Keine Flächen über 50 ha	Keine Flächen über 50 ha
<b>Landkreis Nordsachsen</b>		
Am Schanzberg (Eilenburg)	92,1	25,0
Torgau Nord (Torgau)	60,3	10,0
<b>Regionale Planungsregion Chemnitz</b>		
<b>Landkreis Mittelsachsen</b>		
-	Keine Flächen über 50 ha	Keine Flächen über 50 ha

<b>Landkreis Zwickau</b>		
-	Keine Flächen über 50 ha	Keine Flächen über 50 ha
<b>Erzgebirgskreis</b>		
-	Keine Flächen über 50 ha	Keine Flächen über 50 ha
<b>Vogtlandkreis</b>		
-	Keine Flächen über 50 ha	Keine Flächen über 50 ha
<b>Stadt Chemnitz</b>		
Gewerbepark RAW Chemnitz	50,0	12,0
<b>Landkreis / kreisfreie Stadt</b>	<b>Nettobaufläche (in ha)</b>	<b>Verfügbare Fläche (in ha)</b>
<b>Regionale Planungsregion Oberes Elbtal/Osterrgebirge</b>		
<b>Stadt Dresden</b>		
-	Keine Flächen über 50 ha	Keine Flächen über 50 ha
<b>Landkreis Meißen</b>		
Zeithainer Industriepark	124,0	48,4
GI/GE Flugplatz Großenhain	61,5	14,3
GI/GE Zeithain/Glaubitz	50,3	19,9
<b>Landkreis Sächsische Schweiz-Osterrgebirge</b>		
-	Keine Flächen über 50 ha	Keine Flächen über 50 ha
<b>Regionale Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien</b>		
<b>Landkreis Görlitz</b>		
GE Rothenburg / Flugplatz	162,5	162,5
Rietschen-Gewerbegebiet Teicha	70,5	50,0
Zittau-Weinau	64,3	20,3
GE Am Berzdorfer See	52,0	50,0
<b>Landkreis Bautzen</b>		
Industriepark Schwarze Pumpe	293,0	20,6
GI Bernbruch Nord, Kamenz	52,0	25,0

**Tabelle 2:** Verfügbare Gewerbe- und Industriefläche im Freistaat Sachsen © Wirtschaftsförderung Sachsen (03/2023)

Demnach weist lediglich der Gewerbestandort Rothenburg / Flugplatz eine verfügbare Fläche in einem Umfang von über 150 ha auf. Jedoch besitzt der Standort für die beabsichtigte Nutzung nicht nur einen äußerst ungünstigen Zuschnitt und eine unzureichende verkehrliche Erschließungssituation, sondern verfügt nicht über das notwendige Baurecht, welches ebenso im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens herzustellen wäre. Die Erweiterung des Industrieparks Schwarze Pumpe wird nachfolgend erläutert.

## 8.5 Prüfung von alternativen Standorten

Aufgrund der Raumbedeutsamkeit des Vorhabens wurde im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens noch einmal eine vertiefte und gegenüber den o. g. Ausführungen ausgeweitete Standortalternativenprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Folgenden erläutert werden. In diesem Zusammenhang wurde geprüft, ob für das Vorhaben gleich oder besser geeignete Alternativflächen im Freistaat Sachsen zur Verfügung stehen.

Aufgrund des Angebotscharakters des Bebauungsplanes für Anfragen von großformatigen Unternehmen, wie sie bereits im Jahr 2021 in Bezug auf hochmoderne Halbleiterfabriken gestellt wurden, werden folgende nachfragebezogene Kriterien zugrunde gelegt:

- » **Zusammenhängende Bruttofläche:** mind. 400 ha\* (für die Betrachtung wird jedoch ein Wert von 200 ha zugrunde gelegt, um potenzielle Standorte mit geringerer Fläche (und ggf. Erweiterungsoptionen) nicht per se auszuschließen)
- » **Eignung als Industriegebiet:** u. a. geringer Raumwiderstand: naturräumliche Eignung der Fläche (z. B. Relief), geringfügige Konflikte mit natur- bzw. landschaftsschutzfachlich wertvollen (Schutz-)Gebieten, Infrastruktur- und Medienverfügbarkeit, Genehmigungsfähigkeit
- » **Nähe zu den Oberzentren** bzw. Wachstumskernen Dresden, Leipzig oder Chemnitz
- » **Nähe zur Autobahn** (Entfernung < 5 km)

Die Betrachtung richtet sich dabei auf verfügbare und erschlossene Gebiete, für die bereits Bauplanungsrecht besteht bzw. die sich im Bebauungsplanverfahren befinden. Für Gebiete ab ca. 200 ha sind zu nennen:

- **Flugplatz Großenhain:** rechtskräftiger Bebauungsplan für ein Industriegebiet mit ca. 147 ha Baufläche, (Geltungsbereich ca. 228 ha), Entfernung zur Autobahn ca. 13,5 km einschließlich mehrerer unmittelbarer Ortsdurchfahrten
- **Industriepark Oberelbe:** Bebauungsplan für Industriegebiet mit ca. 140 ha in Aufstellung, davon 64,6 bzw. max. 80 ha zusammenhängende Industriefläche (als D-Ost benannt) möglich (Geltungsbereich Bebauungsplan ca. 260 ha), teilweise Trennungswirkung der Flächen durch Hochspannungsleitung, starkes Gefälle von rund 30 Höhenmetern mit erforderlichen Geländeregulierungen, unmittelbare Nähe bzw. Überlagerung mit europäischem Schutzgebiet (Flora-Fauna-Habitat) bzw. Landschaftsschutzgebiet
- **Industriepark Schwarze Pumpe:** Mögliche (perspektivische) Süderweiterung des Industriegebietes um bis zu 195 ha, bestehende Waldflächen, Zerschneidung durch Gleisanlagen, Medien u. Ä., Entfernung zur Autobahn über 20 km, aktuell noch kein Bebauungsplan vorliegend

Die Plangebiete sind aufgrund der benannten Restriktionen und Flächengrößen in der Eignung im Vergleich zum Standort Wiedemar / Kyhna als nicht gleichwertig anzusehen.

Daneben wurden auch die bereits regionalplanerisch ausgewiesenen Standorte in den weiteren regionalen Planungsregionen betrachtet. Hierbei handelt es sich um sog. „Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe“, die als langfristige Standortvorsorge in den Regionalplänen zur Ansiedelung von großflächigen Industrie- und Gewerbegebieten mit überregionaler Bedeutung dienen. Die regionalplanerische Festlegung hält die Standorte von anderweitigen (konkurrierenden) Nutzungen



frei. Bei den entsprechenden Regionalplänen handelt es sich um den Regionalplan Leipzig-West-sachsen, den Regionalplan Chemnitz sowie den Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge. Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien hat hingegen bisher keine verbindliche Ausweisung vorgenommen.

Bei Betrachtung der entsprechenden Ausweisungen existiert lediglich ein Standort mit einer Fläche von über 200 ha. Hierbei handelt es sich um den Vorsorgestandort Zinna im Stadtgebiet Torgau bzw. teilweise im Landkreis Nordsachsen mit rund 260 ha. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Für die beabsichtigte Entwicklung kommt dieser im Vergleich zum Standort Wiedemar jedoch aufgrund folgender Gründe nicht in Betracht:

- » Große Entfernung zu überregionalen Bundesfernstraßen (A14, A9 oder A 13) mit über 40 km und zahlreichen Ortsdurchfahrten
- » Große Entfernung zu Oberzentren mit entsprechend (ausgebildeten) Fachkräftepotenzial mit einer Fahrzeit von über 1 Stunde (Leipzig, Dessau-Roßlau, Cottbus)
- » Starkes Höhengefälle (Teilflächen, West-Ost) von bis zu 30 m (86 bis 116 m ü. NHN)
- » Fläche befindet sich vollständig im Naturpark Dübener Heide
- » Weitere potenzielle Beeinträchtigungen aufgrund angrenzender Wasserschutzgebiete, Ortslagen u. Ä.

Die Entwicklung des Standortes ist insbesondere aufgrund der räumlichen Strukturschwäche regionalplanerisch von hoher Bedeutung, jedoch für die beabsichtigte Nutzung nicht zielführend.

Darüber hinaus wurde bereits im Jahr 2020/2021 eine Potenzialflächenstudie für großflächige Gewerbe- und Industrieansiedelung erstellt. Die Studie wurde nicht veröffentlicht, um Bodenspekulationen vorzubeugen. Dabei wurden, aufgrund der nicht verfügbaren Flächen, auch Standorte (>25 ha) betrachtet, die bisher nicht in der Raumordnung ausgewiesen sind. Die ermittelten Potenzialflächen wurden in einer umfangreiche Nutzwertanalyse eingestellt und anhand einheitlicher Kriterien bewertet.

Unter Berücksichtigung der Flächengröße und des Gesamtergebnisses weist der Standort Wiedemar / Kyhna in dieser Studie die beste Eignung auf. Vergleichbare Standorte über 200 ha sind aufgrund Fläche, Zuschnitt, Nutzungskonflikten und weiteren Restriktionen nicht geeignet.

**Im Ergebnis kann unter Berücksichtigung von bereits verfügbaren bzw. erschlossenen Gebieten, regionalplanerischen Vorsorgestandorten und weiteren analysierten Potenzialstandorten sowie den definierten Kriterien festgehalten werden, dass im Freistaat Sachsen nach aktuellem Kenntnisstand derzeit keine Flächen mit gleicher oder besserer Eignung zur Verfügung stehen.**

## 8.6 Maßgaben der Zielabweichungsentscheidung

Die Möglichkeit einer Abweichung von den benannten Zielen der Raumordnung wurde durch die Landesdirektion Sachsen im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens und der eingegangenen Stellungnahmen sorgfältig geprüft. Dem Antrag auf Zielabweichung der Gemeinde Wiedemar konnte nach Abwägung aller für und gegen die Zulassung einer Abweichung sprechender Gesichtspunkte (inkl. der Prüfung alternativer Standorte) stattgegeben werden, da die notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 16 SächsLPIG erfüllt sind.

Die Zulassung erfolgte unter der Voraussetzung, dass folgende Maßgaben erfüllt werden:

### Maßgabe 1:

*„Im Bebauungsplan ist festzusetzen, dass ausschließlich großflächige, überregional bedeutsame Industrie- und Gewerbebetriebe zulässig sind. Eine Bebauung, die nicht in einem sachlichen Kontext zu den Kernansiedlungen im Sinne „dienender Funktionen“ steht, ist auszuschließen.“*

Mit der Maßgabe wird laut Landesdirektion sichergestellt, dass die Inanspruchnahme der Fläche nur für landesweit bedeutsame Großansiedlungen erfolgt. Als Orientierung für eine Inanspruchnahme des Vorsorgestandortes gilt ein Flächenbedarf von mindestens 100 ha.

#### Begründung

Diese Maßgabe wird durch die textlichen Festsetzungen unter anderem zu Art und Maß der Nutzung sowie einer Mindestgrundstücksgröße gesteuert und gesichert.

Eine Mindestfläche von 100 ha für die Ansiedelung von überregional bedeutsamen Unternehmen wird durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB verbindlich vorgeschrieben.

Daneben werden Nutzungen, die regelmäßig mit einem hohen Flächenbedarf, aber gleichzeitig mit einer geringen Arbeitsplatzdichte einhergehen, ausgeschlossen. Dies schließt etwa eigenständige Logistikbetriebe oder Photovoltaikfreiflächenanlagen ein. Auch ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden in diesem Sinne ausgeschlossen, um ausschließlich arbeitsplatzintensive Industrien zu ermöglichen.

### Maßgabe 2:

*„Mit dem Bebauungsplan ist ein Bodenverwertungskonzept zu erstellen.“*

Mit der Planung soll die Bebauung von Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit ermöglicht werden. In einem Bodenverwertungskonzept sollen Details des Umgangs mit diesen Böden aufgezeigt werden.

#### Begründung

Die Besonderheiten und die Schutzwürdigkeit der Böden wurden durch eine bodenkundliche Funktionsbewertung detailliert ermittelt. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Bebauungsplanes ein Bodenverwertungskonzept erstellt, welches sinnvolle Verwertungsmöglichkeiten der hochwertigen landwirtschaftlichen Böden aufzeigt.

Danach soll der biologisch aktive Oberboden nach der Abtragung im Umkreis wieder auf landwirtschaftlichen Flächen ausgebracht und somit vor Vernichtung geschützt werden.

### **Maßgabe 3:**

*„Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf eine sparsame Inanspruchnahme von Freiraumflächen hinzuwirken.“*

Auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen landesweit bedeutsamen industriell gewerblichen Vorsorgestandort gilt es, die Inanspruchnahme von Freiraumflächen zu minimieren. Es ist daher zu prüfen, ob der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert werden kann.

#### Begründung

Der Maßgabe wird entsprochen, indem die Fläche um ca. 76,5 ha auf das erforderliche Maß reduziert wird und sich die Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung nach dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO richtet, um die in Anspruch genommenen Flächen bestmöglich nutzen zu können. Des Weiteren sind umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, um das Gebiet in die vorhandene Kulturlandschaft einzufügen.

### **Maßgabe 4:**

*„Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen der Funktionen des „Gebietes zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts“ zu minimieren.“*

Diesem Gebot entsprechend sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Festsetzungen und Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserrückhalts zu prüfen. Ziel soll sein, das Wasserrückhaltevermögen im Bereich des Vorsorgestandortes zumindest nicht zu verschlechtern und im Interesse des vorbeugenden Hochwasserschutzes möglichst zu verbessern.

#### Begründung

Das Gesamtentwässerungskonzept einschließlich der durchgeführten Modellierungen (Kap. 13.4 bis 13.6) wurde vor dem Hintergrund erarbeitet, den lokalen Wasserhaushalt weitestgehend zu erhalten. Um eine Beeinträchtigung der Funktion der Fläche zum Wasserrückhalt durch die zunehmende Versiegelung zu minimieren und somit die Entwicklung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar zu machen, wurden zahlreiche innovative und nachhaltige Ansätze der Niederschlagswasserentsorgung untersucht und ein entsprechendes Konzept entwickelt. Dies beinhaltet sowohl die Herstellung von Grünflächen und Gründächern sowie den Einsatz von dezentralen Mulden-Rigolen-Systemen als auch weitere grünordnerischen Maßnahmen in erheblichem Umfang. Durch den Einsatz von Regenrückhalte- und Regenklärbecken in Verbindung mit einem System von Drainage-, Speicher- und Versickerungselementen werden ausschließlich die hydraulisch möglichen Einleitmengen den entsprechenden Vorflutern zugeleitet.

Die Herangehensweise stellt demnach sicher, dass den Anforderungen der Europäischen Wasser-Rahmenrichtlinie, insbesondere dem Verschlechterungsverbot sowie dem Verbesserungsgebot, entsprochen werden kann und sich das Retentionsvermögen im Vergleich zum aktuellen Stand als landwirtschaftlich ausgeräumte Flur verbessern dürfte.

---

### **Maßgabe 5:**

*„Bei der weiteren Planung sind die Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit und der übergemeindlichen Abstimmung – auch länderübergreifend – zu nutzen.“*

Mit dieser Maßgabe wird dem Anliegen des Oberzentrums Leipzig entsprochen, welches mangels Verfügbarkeit vergleichbar großer Flächen auf regionale Kooperation angewiesen ist.

Mit der Maßgabe wird auch dem Anliegen des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt entsprochen, welches zur Abstimmung des geplanten IVG Wiedemar die Nutzung von Arbeitsgremien, wie die Raumordnungskommission Halle-Leipzig und Facharbeitsgruppen zum Strukturwandel, unter dem Dach der Metropolregion Mitteldeutschland empfiehlt.

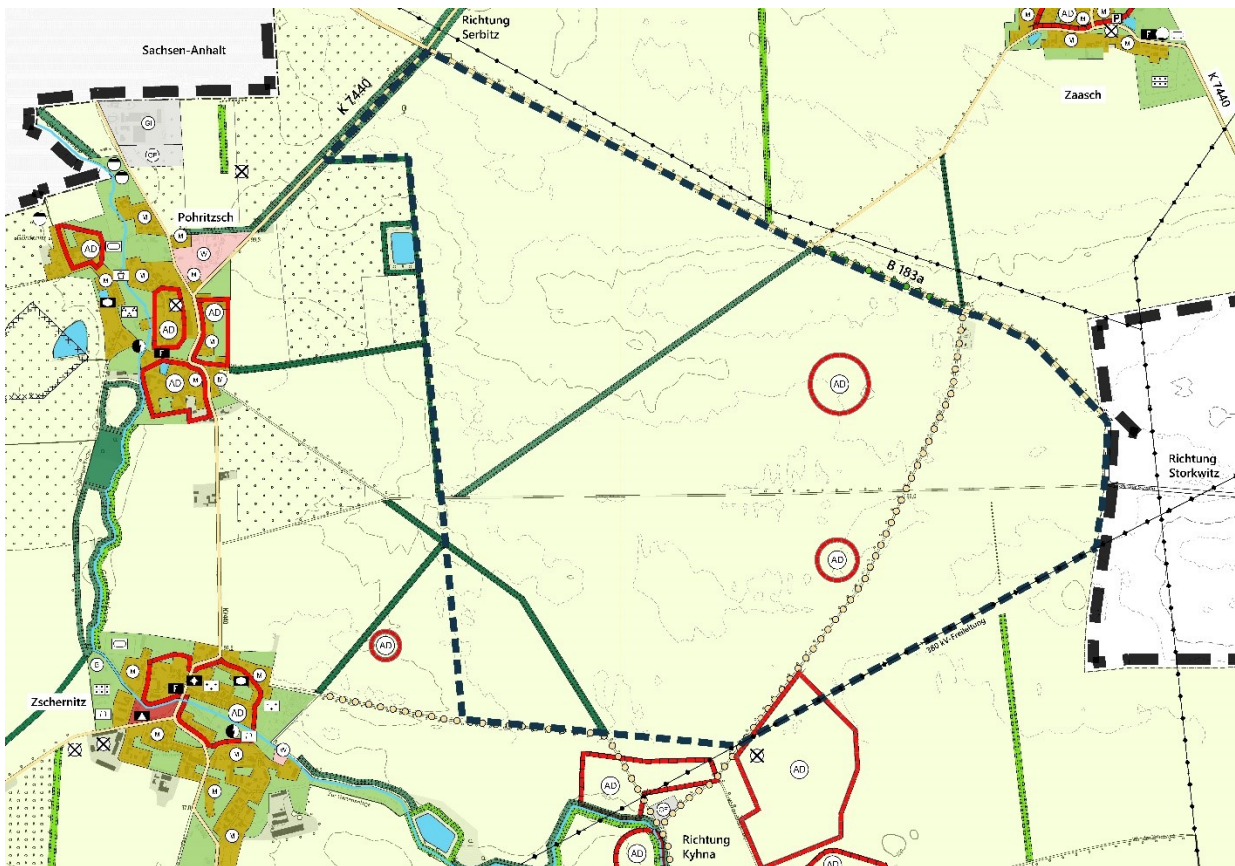
Von der Landesdirektion wird in diesem Kontext vorgeschlagen, ein länderübergreifendes Entwicklungskonzept unter dem Dach der Metropolregion Mitteldeutschland zu erstellen.

#### Begründung

Die Maßgabe kann nicht unmittelbar durch den Bebauungsplan aufgegriffen werden und ist Rahmen der fortgehenden Planung zu berücksichtigen.

## 8.7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiedemar wurde am 07.10.2004 durch das Regierungspräsidium Leipzig genehmigt und erlangte am 12.11.2004 Rechtskraft [7]. Im Planausschnitt des Flächennutzungsplanes sind die im Geltungsbereich befindlichen Flächen überwiegend als Flächen für Landwirtschaft (westlich an den Geltungsbereich angrenzend als Zweckbestimmung Obstplantage) nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Daneben sind einzelne Gehölzstrukturen als Flächen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, das angrenzende Becken als Wasserfläche. Die dargestellten linearen Gehölzstrukturen konnten vor Ort nicht mehr identifiziert werden und scheinen seit der damaligen Entwicklung des Flächennutzungsplanes überprägt worden zu sein.



**Abbildung 7:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2004 (grafisch übernommen) der Gemeinde Wiedemar © Gemeinde Wiedemar

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die beabsichtigte Nutzung als Industriegebiet (GI) nicht dem Flächennutzungsplan entspricht, wird ein Änderungserfordernis zur Entwicklung als Industrievorsorgegebiet begründet. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Um die Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Industrievorsorgegebiet Wiedemar“ zu schaffen, werden die bisher für die Landwirtschaft dargestellten Flächen in eine gewerbliche Baufläche – hier konkret als Industriegebiet GI – geändert. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt damit nach der besonderen Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO.

## 8.8 Kreisentwicklungskonzept (KEK) Nordsachsen 2030

Das Kreisentwicklungskonzept des Landkreises Nordsachsen [8] wurde am 24.03.2021 beschlossen. Basierend auf einer Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse sowie einem umfangreichen Kommunikationsprozesses und der Einbindung zahlreicher Akteure wurden Handlungsfelder und übergeordnete Leitbilder für das KEK definiert sowie strategische Ziele und Teilziele der Kreisentwicklung bis zum Jahr 2030 entwickelt.

Besonders dringender Handlungsbedarf und bedeutsame Entwicklungspotenziale für die Kreisentwicklung Nordsachsens spiegeln sich in folgenden vier Handlungsfeldern wider:

- » Handlungsfeld 1: Wirtschaft und Innovation
- » Handlungsfeld 2: Bildung und Qualifikation
- » Handlungsfeld 3: Lebenswerter Landkreis
- » Handlungsfeld 4: Infrastruktur und Umwelt

Die Handlungsfelder werden übergeordnet durch ein themenbezogenes Leitbild bis 2030 repräsentiert, aus welchem konkrete strategische Ziele und zugehörige Teilziele hervorgehen, die in der Umsetzungsphase 2021-2030 bearbeitet werden sollen. Im Folgenden sollen die wichtigsten Teilziele mit unmittelbarem Bezug zum vorliegenden Planvorhaben dargestellt werden.

Das Leitbild des **Handlungsfeldes 1 Wirtschaft & Innovation** lautet: *„Nordsachsen ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort in Mitteldeutschland, der den Strukturwandel durch Innovation und Digitalisierung gestaltet.“*

**Strategisches Ziel A:** *„Die Wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Nordsachsen werden so gestaltet, dass die positive Entwicklung ansässiger Unternehmen unterstützt und Neuansiedlungen gefördert werden.“*

**Teilziel I:** *„Die Gewerbeflächenentwicklung orientiert sich in Qualität und Quantität an der Nachfragesituation und dient der Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes Nordsachsen.“*

In der Begründung wird ausgeführt, dass im Landkreis attraktive Flächen in hochwertigen Lagen fehlen. Daher können Flächenanfragen für Gewerbe und Industrie nicht adäquat bedient werden, was bedeutet, dass sich Neuansiedlungen nur schwer umsetzen lassen.

Außerdem nimmt die Flächenkonkurrenz zwischen Gewerbe, Tourismus und Naturschutz zu, sodass Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt und gegenseitig behindert werden. Der Landkreis forciert daher eine Flächenentwicklung, die sich in der Quantität an den nachgefragten Bedarfen ausrichtet und bezüglich Qualität an den Anforderungen moderner und zukunftsorientierter Gewerbegebiete orientiert. In attraktiven Lagen sollen gewerbliche Flächen vorgehalten werden.

Die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für das Industrievorsorgegebiet bezieht sich auf die aktuelle Nachfrage, die sich nicht ausschließlich auf Landkreisebene beschränkt. Es soll ein Industriegebiet geschaffen werden, das zukunftsfähigen Betrieben Ansiedlungsmöglichkeiten bietet. Das Kreisentwicklungskonzept Nordsachsen 2030 forciert die Grundsätze und Ziele des Regionalplans Leipzig-West-sachsen 2021 und berücksichtigt die aktuellen Entwicklungen rund um die Transformation der Wirtschaft.



**Strategisches Ziel B:** *„Der Arbeits- und Fachkräftebedarf im Landkreis Nordsachsen wird gesichert.“*

**Teilziel I:** *„Nordsachsen profiliert sich als familienfreundlicher Unternehmerstandort mit einer aktiven Willkommensstruktur und fördert damit den Zuzug von qualifizierten Fachkräften.“*

Da als Folge des demografischen Wandels die Anzahl an erwerbsfähigen Personen sinkt, setzt sich der Landkreis Nordsachsen das Ziel, dieser Entwicklung entgegenzutreten und damit im Wettbewerb um das begrenzte Arbeitskraftpotenzial seine Positionierung als familienfreundlicher Unternehmerstandort voranzutreiben.

Durch die Planung wird der Landkreis Nordsachsen wirtschaftlich und demographisch gestärkt. Durch die Ansiedelung von national und international wettbewerbsfähigen Unternehmen ist davon auszugehen, dass sich auch das örtliche wie regionale Fachkräfteangebot erhöhen wird, in dessen Rahmen auch weitere kleine und mittlere Unternehmen profitieren dürften. Darüber hinaus dürfte sich auch das Innovationspotenzial und der Wissenstransfer in der Region verbessern. Durch die Ansiedelung von wissens- und forschungsintensiven Industrien kann auch der Beschäftigungsanteil dieser bisher unterrepräsentierten Branche in Nordsachsen erhöht werden.

Das Vorhaben profiliert darüber hinaus den ländlichen Raum, der gegenüber den städtischen Zentren in den vergangenen Jahren an Bedeutung verloren hat. Dies gilt insbesondere als lebenswerter Ort für Wohnen und Arbeiten im Sinne einer „neuen Landlust“, was sich auch in Handlungsfeld 3, strategisches Ziel A, Teilziel I wiederfindet.

Im **Handlungsfeld 3 Lebenswerter Landkreis** werden strategische Ziele aufgestellt, um dem Leitbild zu entsprechen, welches Nordsachsen aufgrund seines starken Gemeinwesens sowie der Nähe zur Natur und den Zentren zu einem lebenswerten Wohn- und Arbeitsort beruft.

**Strategisches Ziel E:** *„Die Naturräume im Landkreis werden erhalten und erlebbar gestaltet und tragen damit zur Attraktivität Nordsachsens als Wohnstandort bei.“*

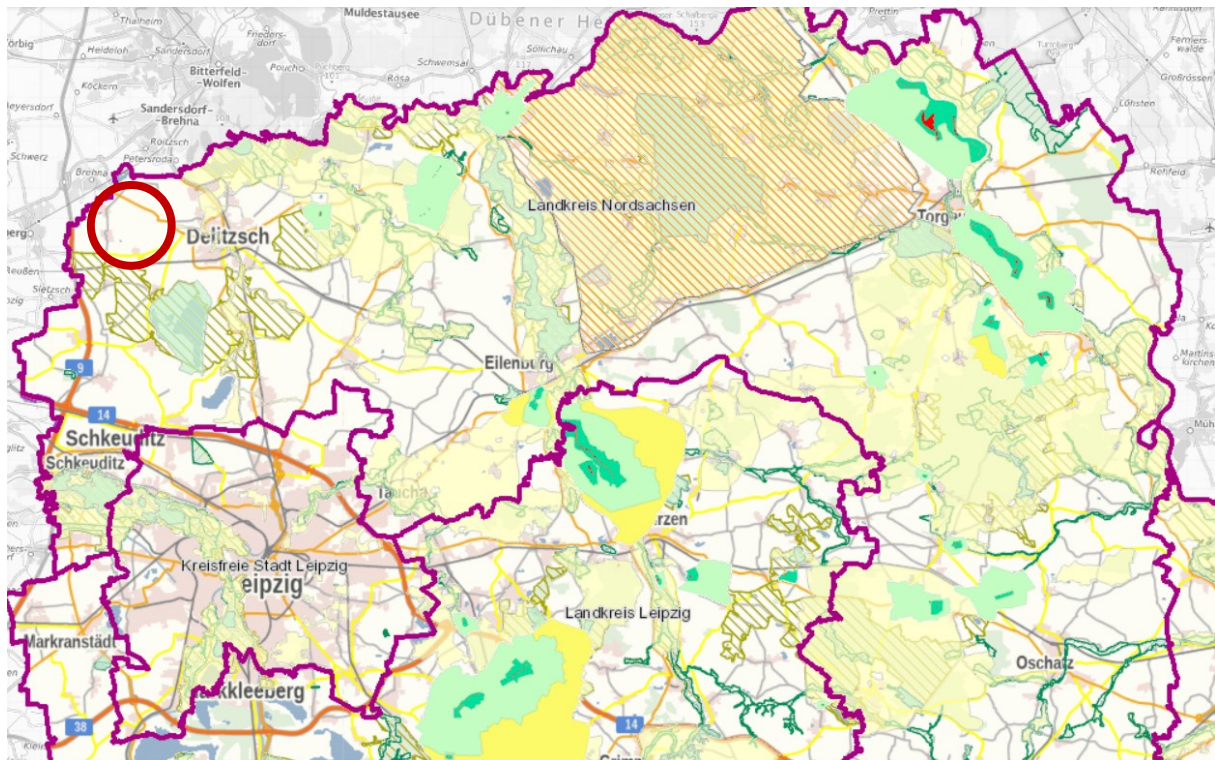
**Teilziel IV:** *„Die Bodennutzung und Flächeninanspruchnahme in Nordsachsen erfolgt nachhaltig und standortangepasst.“*

Boden als knappes Gut unterliegt unterschiedlichsten Ansprüchen als land- und forstwirtschaftlicher Produktionsstandort, Wohn- oder Gewerbestandort, Verkehrsfläche, aber auch für den Naturschutz. Flächeninanspruchnahmen stellen sensible Eingriffe in das Ökosystem Boden und damit eine Gefahr für die Biodiversität der Naturräume insgesamt dar. Die Bodennutzung im Landkreis soll nachhaltig und standortgerecht erfolgen, sodass die Neuinanspruchnahme von Flächen auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert wird.

Die Ausweisung eines Industrievorsorgegebietes als überregional bedeutsamer Standort geht mit einer großflächigen Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Böden, die über eine hohe Bodenfruchtbarkeit verfügen, einher. Eine Teilfläche von ca. 61 ha wird als „Grüngürtel“ zur intensiven Eingrünung mit einer Vielzahl von Gehölzen naturschutzfachlich aufgewertet (vgl. HF 3, Ziel E, Teilziel II). Ein größerer Teil von 346 ha ist jedoch langfristig als Baufläche vorgesehen.

Die Flächeninanspruchnahme wird überregional mit der aktuellen Nachfragesituation und der besonderen Lagegunst des Standortes begründet. Alternative Standorte mit besserer Eignung sind

wie bereits dargelegt aktuell nicht vorhanden. Zu berücksichtigen ist dabei auch die Nähe zu einer überregionalen Verkehrsachse ohne unmittelbare Ortsdurchfahrten sowie die auf den direkten Standort bezogenen vergleichsweise geringen naturschutzfachlichen Restriktionen. So sind insbesondere im Raum Nordsachsen nur noch wenige Flächen vorhanden, die nicht unmittelbar Gebiete mit Konflikten auf die Schutzgüter Natur und Umwelt berühren (siehe Abbildung 8).



**Abbildung 8:** Darstellung von naturschutz- und wasserrechtlichen Schutzgebieten im Landkreis Nordsachsen  
© Geoportal Sachsen 2023

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten ökonomischen Stärkung von Gemeinde, Region und Freistaat wird den wirtschaftlichen Belangen daher in der Gesamtabwägung eine höhere Gewichtung beigemessen. Durch ein nachhaltiges Gesamtentwässerungskonzept und einen umfangreichen Grünordnungsplan in Verbindung mit den zu sichernden Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen kann der notwendige Eingriff auf ein verträgliches Maß beschränkt werden.

## 8.9 Potenzialstudie Industrie- und Gewerbeflächen (Innovationsregion Mitteldeutschland)

Die Innovationsregion Mitteldeutschland (IRMD), welche sich aus den Oberzentren Leipzig und Halle (Saale) sowie den umliegenden sieben Landkreisen in Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen zusammensetzt, veröffentlichte 2021 eine Potenzialstudie mit Empfehlungen zur Qualifizierung von Industrie- und Gewerbeflächen, die auf umfassenden Analysen und Bewertungen basiert [9]. Der Zusammenschluss organisiert sich durch den Anlass des bundesweit anstehenden Kohleausstiegs und einem damit im Zusammenhang stehenden Strukturwandelprozess.

### Flächenbedarf

In der Studie werden, basierend auf demografischen, wirtschaftlichen und sozioökonomischen Analysen, Aussagen über zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen sowie die Gewerbe- und Industrieflächennachfrage getroffen. Aus den prognostizierten Flächenbedarfen werden Orientierungsrahmen zur Abdeckung verschiedener Größenansprüche und Nutzergruppen gebildet.

Der Orientierungsrahmen umfasst dabei insgesamt eine Größenordnung von ca. 2.545 bis 2.840 ha, wobei die Angaben zur Flächenkulisse als Nettowerte, d. h. als tatsächlich verfügbare Fläche für Unternehmensansiedelungen zu verstehen sind. Dieser Rahmen wird wiederum in folgende vier Kategorien ausdifferenziert:

- » Orientierungsrahmen KMU: ca. 1.095 – 1.290 ha (netto)
- » Orientierungsrahmen Großansiedelungen: ca. 850 – 950 ha (netto)
- » Orientierungsrahmen Strukturwandel: ca. 200 ha (netto)
- » Jokerflächen Strukturwandel: 2 x 200 ha (netto)

Für das vorliegende Vorhaben spielt der Orientierungsrahmen für KMU unter 5 ha keine Rolle. Eine Ableitung der Größenwerte für das Industrievorsorgegebiet in Wiedemar ergibt sich insbesondere anteilig durch den Orientierungsrahmen Großansiedelungen und vor allem den Flächenbedarf der Jokerflächen zum Strukturwandel sowie nicht zuletzt die aktuelle Dynamik der Investorenanfragen.

Laut Studie soll der Orientierungsrahmen für Großansiedelungen für sehr seltene großflächige Ansiedelungen, die in der Regel durch Industrie-, Logistik- oder Großhandelsunternehmen generiert werden, bereitgestellt werden. Diese waren in den vergangenen Jahren selten und liegen schwerpunktmäßig entlang von Hauptverkehrs- und Wirtschaftsachsen. Mit einem einwohnerbezogenen Verhältnisansatz der gesamten Innovationsregion und dem Landkreis Nordsachsen (ca. 10 %), entspricht dies einer Fläche von 90 ha, sodass ein pauschaler Wert von 100 ha für großflächige Ansiedelungen herangezogen wird. Dies trägt auch der besonderer Lagegunst an Autobahn und Bundesstraße Rechnung.

Die Flächen des Orientierungsrahmens Strukturwandel stützen sich auf die mittelbaren und unmittelbaren wirtschaftlichen Veränderungsprozesse und die besondere Situation hinsichtlich der erfolgreichen Bewältigung des Kohleausstiegs. Dies betrifft die Kompensation von Arbeitsplätzen sowie auch den Verlust einer erhöhten Wertschöpfung im gesamten Mitteldeutschen Revier im Bereich Bergbau-, Energie, Wasserversorgung und Entsorgungswirtschaft inkl. Zulieferindustrie und

nachgelagerten Branchen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Beschäftigungseffekte im Landkreis Nordsachsen, Anhalt-Bitterfeld sowie Saalekreis hinsichtlich des Braunkohlekomplexes ist der Flächenbedarf hierbei nachgeordnet zu betrachten und wird flächenmäßig nicht herangezogen. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass sich auch die indirekten und induzierten Beschäftigungseffekte überregional auf die Gemeinden auswirken, sodass das Vorhaben einen Beitrag zur Verringerung der strukturellen Defizite leisten kann.

Die Jokerflächen Strukturwandel wiederum sind für außergewöhnlich große Ansiedelungen vorzuhalten, um bei entsprechenden Anfragen attraktive, lagegünstige und gut zugeschnittene Flächen bereitstellen zu können. Ein mehrjähriges Planverfahren soll ausdrücklich verhindert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine exakte Quantifizierung derzeit nicht möglich ist und der Bedarf demnach eine erste Abschätzung darstellt, da die Standortwahl letztlich der Entscheidung des jeweiligen Unternehmens obliegt und die Größe von der entsprechenden Branche abhängt. Da sachsenweit jedoch aktuell keine vergleichbaren Flächenangebote zur Verfügung stehen, kann die Nachfrage derzeit nicht bedient werden. Demnach soll eine Fläche im Umfang von 200 ha herangezogen werden.

Die Fläche für das Industrievorsorgegebiet Wiedemar umfasst abzüglich der vorgesehenen Grünflächen derzeit eine Nettofläche von 346,3 ha. Hiervon sind umfangreiche Flächen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Umspannwerk, Regenrückhaltebecken, Kläranlage) bereitzustellen, die für eine industrielle Nutzung nicht direkt zur Verfügung stehen und etwa 30 ha umfassen. Somit weist der Standort eine für industrielle Zwecke nutzbare Fläche von etwa 310 ha auf. Der Geltungsbereich orientiert sich an klaren räumlichen Grenzen (Bundesstraße B 183a im Norden, Hochspannungsleitung 50Hertz im Osten, Wirtschaftsweg im Süden und Osten inkl. entsprechender Eigentümerstrukturen und Ankerpunkte).

Die gesamte Flächengröße entspricht somit der derzeitigen Nachfrage und spiegelt sich in der Bilanzierung in einer Jokerfläche (200 ha) und einer Fläche für Großansiedelungen (100 ha) wider. Das Ziel besteht demnach in der Ansiedelung von 1 bis 2 Großinvestoren, um dem Strukturwandel gerecht zu werden.

Kennzeichen dieses Strukturwandels ist ausdrücklich nicht allein die o. g. Kompensation von Arbeitsplätzen und der Verlust einer erhöhten Wertschöpfung, sondern ein fundamentaler Wandel im Wirtschaftswesen.

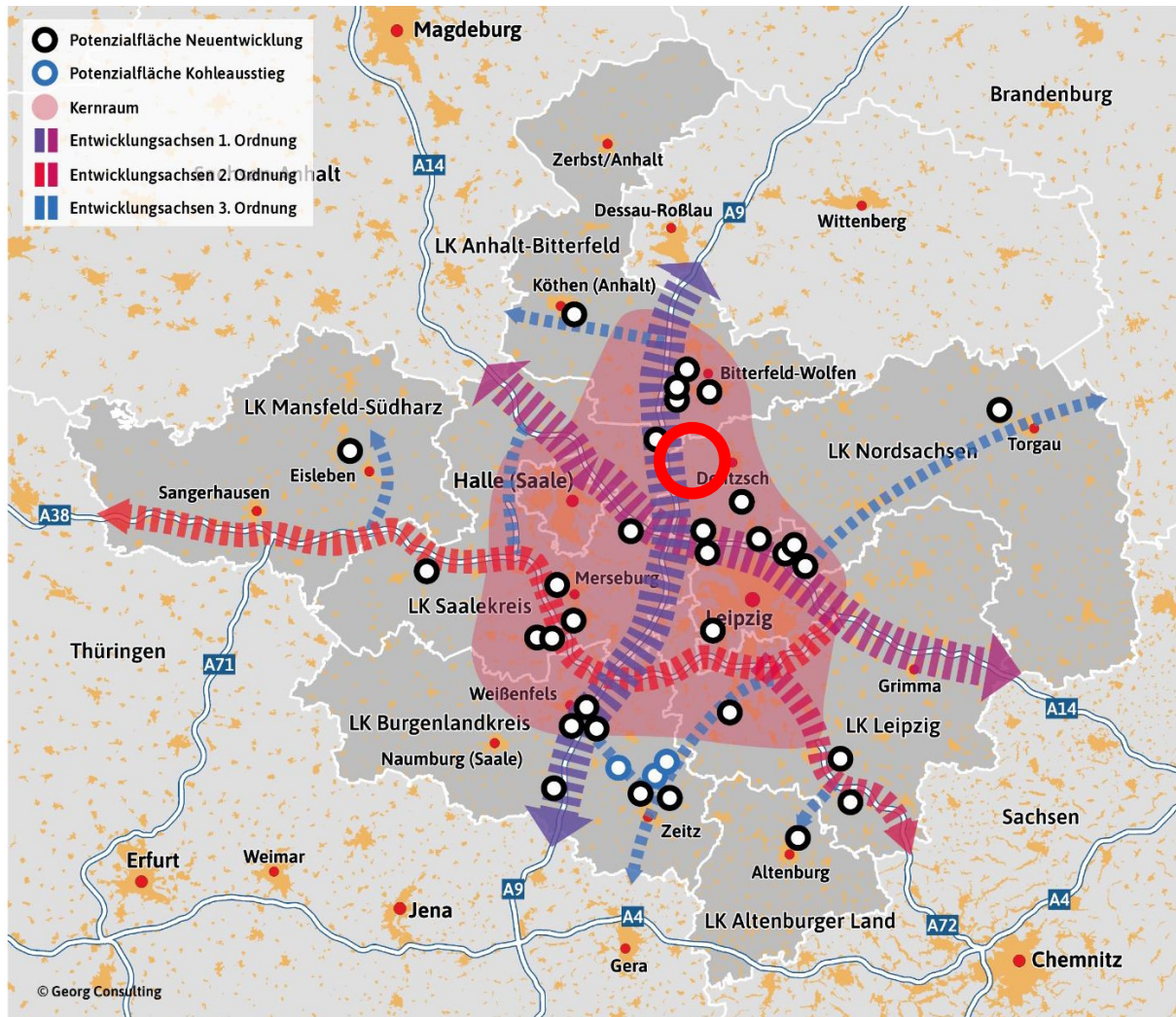
Eine Ansiedelung von überregionalem (internationalem) Format stellt somit eine Chance dar, neue Impulse in die gesamte Region zu tragen, die regionale Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit durch neue Technologien zu stärken und die regionale Wirtschaft damit zukunftsorientiert weiterzuentwickeln.

Der konkrete Flächenbedarf spiegelt sich bilanziell in der Studie der Innovationsregion Mitteldeutschland wider, entspricht jedoch in erster Linie der aktuellen wirtschaftlichen Dynamik und den angefragten Flächengrößen sowie den definierten äußeren Gebietsgrenzen. Es ist ausdrückliches Ziel der Planung, eine ausreichende Fläche in günstiger Lage zu entwickeln, die großflächige Ansiedelungen bündelt und eine darüber hinausgehende fragmentierte Entwicklung ausschließt.



## Räumliche Lage

Weiter wird in der Studie beschrieben, dass die A 9 und A 14 die wichtigsten überregionalen Verkehrsachsen sind. Die Bereiche entlang der Autobahn werden als Entwicklungsachsen 1. Ordnung eingestuft und weisen eine besondere wirtschaftliche Dynamik auf, welche auf umliegende Bereiche ausstrahlt. Durch die Nähe zur A 9 sowie dem Standort innerhalb des Kernraumes Leipzig – Halle (Saale) befindet sich das Plangebiet somit in einer attraktiven wirtschaftsdynamischen und infrastrukturellen Lage (vgl. Abbildung 9).



**Abbildung 9:** Entwicklungachsen der IRMD und untersuchte Standorte mit besonderer Bedeutung für den Strukturwandel (Rote Markierung: Plangebiet) | © GfK Geomarketing GmbH (2020) © Georg Consulting (2020)

Die Potenzialstudie ist somit als flächen- und raumbezogener Bezug für die Entwicklung des Industrievorsorgegebietes anzusehen.

## **9 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

### **9.1 Ortsbeschreibung und Topografie**

Das Plangebiet umfasst eine direkt an der B 183a gelegene Fläche von ca. 408,5 ha. Die bisherige Nutzung des Plangebietes umfasst fast vollständig intensiv genutzte Ackerfläche (insbesondere Raps), die sich als ausgeräumte Struktur ohne Gehölzbestand darstellt.

Mit Ausnahme einer landwirtschaftlich genutzten JGS-Anlage (Jauche-Gülle-Silage) an der Bundesstraße sind keine baulichen Anlagen im Plangebiet vorhanden. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist von undokumentierten Felddrainagen auszugehen.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Wasserbecken, welches über einen in der Nähe befindlichen Brunnen mit Grundwasser gespeist wird. Laut Aussage der Eigentümer wird das Becken derzeit nicht mehr zur Bewässerung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt. In der Nähe des Wasserbeckens nahe der Ortslage Pohritzsch befindet sich überdies ein Tiefbrunnen, der (insofern dieser keiner Nutzung mehr bedarf) laut Aussage der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Nordsachsen unter Beachtung des Regelwerkes DWGV W 138 zurückzubauen ist.

Die geodätische Höhe des Areals beträgt im Nordwesten ca. 95,4 bis 97 m ü. NHN und steigt nach Südosten leicht auf maximal 101 m ü. NHN, ohne dass sich jedoch eine klare Geländeneigung abzeichnet. In der Topografie bestehen demnach keine wesentlichen Versprünge, Mulden o. Ä., die eine großflächige Geländeangleichung erfordern. Die mittlere Höhe des Areals befindet sich bei 97,9 m. ü. NHN.

### **9.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet weist eine heterogene Parzellierung auf. Die Flächen werden derzeit nahezu ausschließlich, u. a. auf Grundlage von Pachtverträgen, landwirtschaftlich genutzt. Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich zum überwiegenden Teil als Streubesitz in privater Hand. Es existieren insgesamt fünf Eigentümer, die eine Betroffenheit von über 20 ha aufweisen, und damit als Ankereigentümer anzusehen sind.

Eine enteignungsrechtliche Vorwirkung wird durch den Bebauungsplan ausdrücklich nicht begründet.

### **9.3 Angrenzende Nutzungen**

Wie bereits in Kap. 1 beschrieben, befindet sich das Plangebiet bauplanungsrechtlich gesehen im Außenbereich in einer Kulturlandschaft im Landkreis Nordsachsen, die vergleichsweise stark durch Landwirtschaft geprägt ist.

Die nächstliegende Bebauung sind die Ortsteile Pohritzsch und Zschernitz im Westen, Serbitz und Zaasch im Norden, Storkwitz im Osten sowie Kyhna im Süden. Im Hinblick auf den Schutz der angrenzenden Wohnnutzung sind die Erfordernisse des Immissionsschutzes, insbesondere der Schalltechnischen Untersuchung, zentrales Thema der Planung. Maßnahmen zum Immissionsschutz werden, soweit durch das Baugesetzbuch gedeckt und festsetzbar, im Bebauungsplan fixiert. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, auf der Zulassungsebene bestimmte Schutzmaßnahmen konkret zu



prüfen und anzuordnen. Näheres zum Immissionsschutz findet sich in Kapitel 14.

Die nächstliegenden großflächigen gewerblichen Ansiedlungen befinden sich in Delitzsch, Brehna und Landsberg. Dies umfasst das Industrie- und Gewerbegebiet Delitzsch-Südwest sowie das Gewerbegebiet Rödgen am nordwestlichen Stadtrand von Delitzsch, die beide durch die B 184 erschlossen werden. Zu nennen sind außerdem das Gewerbegebiet Brehna-West sowie die Industrie- und Gewerbegebiete Brehna-Carlsfeld und Landsberg, die sich im direkten Umfeld des Autobahnkreuzes der A 9 / Halle in Sachsen-Anhalt bzw. der Bahnstrecke Halle-Bitterfeld-Wittenberg befinden und in denen sich aufgrund der günstigen Lage bereits zahlreiche Unternehmen niedergelassen haben. Die Landesgrenze zum Bundesland Sachsen-Anhalt verläuft im Nordwesten und kreuzt die Bundesstraße B 183a in etwa 700 m Entfernung.

Unmittelbar im Süden verläuft außerdem der Gienickenbach als Gewässer 2. Ordnung, welcher von Kyhna kommend über Zschernitz und Pohritzsch weiter in nördlicher Richtung fließt.

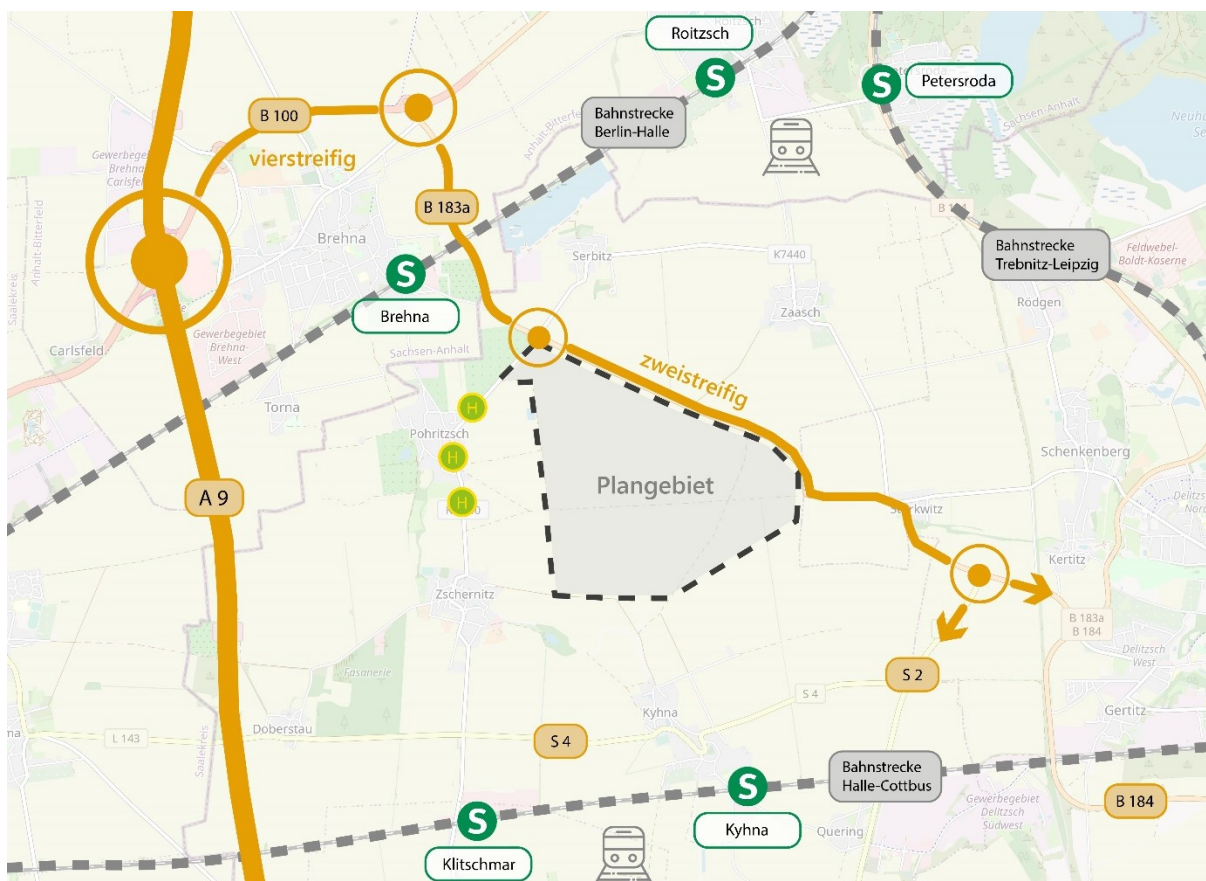
Der Standort berührt unmittelbar grundsätzlich keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gem. BNatSchG. Mit dem SPA-Gebiet „Agrarraum und Bergbaufolgelandschaft bei Delitzsch“ (EU-4439-452) und dem Landschaftsschutzgebiet „Loberaue“ befinden sich im mittelbaren Umfeld naturschutzrechtliche Schutzgebiete.

#### **9.4 Verkehrliche Erschließung im Bestand**

##### **Verkehr**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an die zweistreifige Bundesstraße B 183a und wird im Nordwesten von der Serbitzer Straße sowie etwas weiter östlich durch die S 2 eingefasst. Etwa 1,3 km im Süden verläuft die Staatsstraße S 4. Die Bundesautobahn A 9 (AS Halle) als überregionale Fernstraße ist in ca. 5,5 km ohne Querung von Ortslagen über die B 183a und anschließend die gut ausgebaute B 100, die in beiden Richtungen über je zwei Fahrstreifen verfügt, in etwa 5 – 7 Minuten erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im Ort Brehna (Sachsen-Anhalt) und bedient die überregionale Verbindung zwischen Berlin und Halle (Saale) sowie die S-Bahn 8. Der international für den Luftfrachtverkehr bedeutende Flughafen Leipzig/Halle Airport liegt etwa 10 km Luftlinie entfernt und ist sowohl über die A 9 als auch die S 2 / S 1 innerhalb von 20 Minuten erreichbar. Der Zugang zum europäischen Luftdrehkreuz stellt dabei einen wesentlichen Standortfaktor dar, der bereits in der Vergangenheit die Ansiedlung von internationalen und national agierenden Unternehmen begünstigt hat.

Aus verkehrlicher Sicht weist das Plangebiet eine hohe Lagegunst und ein sehr gutes Erschließungspotenzial auf, ist jedoch für die beabsichtigte industrielle Nutzung, die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden soll, derzeit nicht ausgelegt.



**Abbildung 10:** Darstellung der äußeren Verkehrserschließung @ OpenStreetMap Mitwirkende; ICL

Im Zuge der geplanten Schaffung von Bauplanungsrecht wurde deshalb untersucht, wie das Plangebiet an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden und die verkehrliche Erschließung für die Belange des industriellen Verkehrs (Beschäftigte, Schwerverkehr) gesichert werden kann. Dies erfolgte unter der Maßgabe einer möglichst verträglichen Abwicklung des Verkehrs im Umfeld sowie unter Berücksichtigung der Ansprüche der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Hierzu wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches die äußere Erschließung des Plangebietes zzgl. der vorhandenen Kapazitäten und der zu erwartenden Auswirkungen auf das bestehende System zur Aufgabe hatte. Dies umfasst auch eine großräumige Analyse der Verkehrsströme, um entsprechende Wechselbeziehungen und Auswirkungen auf das Verkehrsnetz erfassen und abbilden zu können.

Neben vorhandenen amtlichen Querschnitts-Erhebungen und eigens durchgeführten Verkehrsstromzählungen sowie basierend auf dem Verkehrsmodell der Landesverkehrsprognose Nordsachsen 2030 konnten die bereits vorhandenen Belastungen ermittelt und mit dem zunehmenden Prognoseverkehr überlagert werden, um die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz konkret beurteilen zu können.

In der Maßnahmenkonzeption wurden sodann die Auswirkungen des Vorhabens auf das bestehende Verkehrsnetz analysiert, die maßgeblichen Knotenpunkte auf Leistungsfähigkeit geprüft und darauf aufbauend Lösungen zum Ausbau bzw. Umbau des vorhandenen Systems abgeleitet. Mehr dazu in Kap. 10.

## **Mobilität**

Mit der beabsichtigten Nutzung als Industriegebiet werden zahlreiche neue Arbeitsplätze geschaffen, was die Sicherstellung der Standort-Erreichbarkeit der zukünftigen Nutzer bzw. Beschäftigten erfordert. Somit ist sowohl die Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr zu gewährleisten als auch zusätzliche Angebote zur Nutzung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Bahn, Bus, Rad- und Fußverkehr) zu schaffen.

Das Kernziel im Bereich Mobilität für den Standort stellt die Reduzierung des Kfz-Verkehrs dar. Die sog. Verkehrswende ist unter Berücksichtigung übergreifender Trends, wie zum Beispiel der Elektromobilität bzw. weiterer emissionsfreier Antriebsformen (Brennstoffzelle) somit auch bei der Neuentwicklung von Standorten mitzudenken und die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Insbesondere für die Ansiedelung von Unternehmen aus dem Hochtechnologiebereich stellt die Erreichbarkeit als sog. „weiches Standortkriterium“ eine wesentliche Anforderung dar.

Ansatzpunkt ist die Entwicklung passgenauer Mobilitätsmaßnahmen und zielgruppenspezifischer Angebote, die dazu beitragen, ein lebenswertes und immissionsarmes Arbeitsumfeld mit möglichst geringer Pkw-Nutzung zu gestalten. Durch die zusätzliche Förderung von Alternativen zum Autoverkehr wird nicht nur die Reduktion von Luftschadstoff-, Klimagas- und Lärmemissionen erzielt, sondern auch die Gesundheit der Menschen vor Ort geschützt.

Insofern wurde im Rahmen des Bebauungsplanes ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches einen wichtigen Baustein zur nachhaltigen Entwicklung des Industrievorsorgegebietes Wiedemar darstellt. Die Verkehrsnachfrage des Industriestandortes soll frühzeitig durch geeignete Verkehrsangebote derart beeinflusst werden, dass Beschäftigte diese bereits im Zuge des Arbeitsplatzwechsels in ihre neue Mobilitätsgestaltung integrieren können.

Im Rahmen der Bestandsanalyse zum vorhandenen öffentlichen Personennahverkehr sowie zum Fuß- und Radnetz im Umfeld des Plangebietes kann Folgendes festgestellt werden:

### Bahnanbindung

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes (MDV). Es wird durch drei verschiedene Bahnstrecken mit Bedeutung für den überregionalen und regionalen Personennah- bzw. teilweise auch Güterverkehr eingefasst. Die nächstgelegenen Bahn-Haltestellen sind Brehna, Klitschmar und Kyhna sowie die Bahnhöfe in Delitzsch. Die Taktung der S-Bahn und der Regionallinien erfolgt in der Regel stündlich sowie in Brehna und Delitzsch oberer Bahnhof alle 30 Minuten. Das Plangebiet ist bisher nicht direkt an das Schienennetz angebunden.

### Busanbindung

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich Ortsteil Pohritzsch. Auch in den weiteren umliegenden Ortschaften verkehren Busse der Linie 203 (Serbitz, Zaasch, Storkwitz, Zschernitz) bzw. 209 (Kyhna), deren Taktung jedoch stark auf den Schülerverkehr (ab nachmittags Rufbus) ausgerichtet ist. Die Erschließungssituation ist damit vergleichsweise schwach ausgeprägt und für die beabsichtigte Nutzung als bisher nicht leistungsfähig zu bewerten.

---

### Fuß- und Radwegeanbindung

Eine fußläufige Erschließung ist mit Ausnahme von internen und externen Wirtschaftswegen nutzungsbedingt bisher nicht gegeben. Auch die Bundesstraße B 183a ist bisher lediglich auf den Fahrzeugverkehr ausgerichtet und besitzt bisher keinen eigenständigen Fuß- und Radweg. Das Radverkehrskonzept Nordsachsen enthält eine Maßnahme, die unmittelbar das Plangebiet tangiert (Verbindung Delitzsch-Pohritzsch). Diese soll im Rahmen der Planung aufgegriffen werden.

### Fazit

Im Ergebnis ist die vorhandene Erschließungssituation und das Verkehrsangebot aufgrund der Lage und der beabsichtigten Nutzung als bisher nicht leistungsfähig zu bewerten. Demnach sind für die aufgezeigten Verkehrsmittel zusätzliche Mobilitätsoptionen und -angebote zu entwickeln, die als Alternative zum Pkw den relevanten Nutzergruppen im Sinne der Verkehrsvermeidung und der Entlastung des Straßennetzes in sinnvoller und zielgerichteter Form angeboten werden müssen. Erste Handlungs- und Lösungsansätze werden in Kap. 11 beschrieben.

## **9.5 Mediale Erschließung im Bestand**

Im Plangebiet befinden sich derzeit mit Ausnahme einer Telekom-Leitung keine weiteren Leitungen, Trassen oder zugehörige Anlagen. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine 380 kV-Hochspannungsfreileitung, die gleichzeitig die Grenze des Geltungsbereiches markiert. Fließgewässer sind nicht vorhanden, jedoch befinden sich im Umfeld mehrere natürliche bzw. potenzielle Vorfluter (u. a. Gienickenbach und Storkwitzer Graben). Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden teilweise durch Drainage entwässert.

Das Gebiet weist demnach keine medientechnischen Vorbelastungen auf, die zu erheblichen Restriktionen in der Nutzung führen könnten. Auch umfangreiche Umverlegungen mit Einschränkungen während der Bauphase können vermieden werden. Andererseits ist festzuhalten, dass das Plangebiet medientechnisch bisher nicht ausreichend erschlossen ist.

Die Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist nach §§ 30 ff. BauGB grundsätzlich eine gesicherte Erschließung. Auf Ebene des Bebauungsplanes muss demnach dargelegt werden, dass und wie dieser prognostische Zustand im Verlauf der weiteren Erschließungsplanungen erreicht werden kann. Dies schließt neben einem Anschluss ans öffentliche Straßennetz auch den Nachweis einer ausreichenden medientechnischen Ver- und Entsorgungsmöglichkeit ein. Im Rahmen der Planung zum Industrievorsorgegebiet Wiedemar wurde in Abstimmung mit den regionalen und überregionalen Versorgungsträgern und entsprechend der beabsichtigten Nutzung der Anschluss folgender Medien betrachtet:

- » Trinkwasserversorgung / Löschwasserbereitstellung
- » Schmutzwasserableitung und -behandlung
- » Umgang mit Niederschlagswasser
- » Gasversorgung / Wasserstoff
- » Elektroenergieversorgung
- » Telekommunikation / Glasfaser

Konkrete Informationen und Lösungsansätze hinsichtlich der einzelnen Erschließungsmedien im Planstand finden sich in Kap. 13.

## **9.6 Altlasten und Kampfmittel**

Gemäß Sächsischer Altlastenmethodik werden registrierte Altlasten und Altstandorte im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Sächsischen Altlastenkataster („SALKA“) verbindlich verzeichnet. Nach Abfrage bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde konnte bestätigt werden, dass keine registrierten Altlasten oder sonstige Verdachtsflächen vorhanden sind.

Anhaltspunkte hinsichtlich einer potenziellen Kampfmittelbelastung (Blindgänger, Klein- und Abwurfmunition) liegen nicht vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Ackerland besteht demnach kein spezifischer Altlasten- und Kampfmittelverdacht.

Die Konzentration der Schwermetallgehalte im Oberboden sind nach Publikationen des LfULG im Planungsraum kleiner als die Prüfwerte gem. BBodSchG für die geplante gewerblich-industrielle Nutzung. Die Konzentration der Schwermetallgehalte im Unterboden sind nach Publikationen des LfULG im Planungsraum kleiner als die Zuordnungswerte LAGA Z0 für bindige Böden.

Demnach ist festzuhalten, dass es sich um kein besonderes Bodenbelastungsgebiet handelt. Weiterführende Untersuchungen (oder Maßnahmen zur Gefahrenabwehr) sind auf Ebene des Bebauungsplanes nicht ersichtlich.

## **9.7 Erdbeben- und Subrosionsgefährdung**

### **Erdbeben**

Das Vorhaben dient schwerpunktmäßig der Ansiedelung von Branchen aus dem Technologiesektor. Regelmäßig kommen hierbei technische Anlagen zur Anwendung, die gegenüber von Erschütterungen eine hohe bis sehr hohe Sensitivität aufweisen. Dies können zum Beispiel erschütterungsempfindliche Apparaturen oder Fertigungsgeräte (z. B. Elektronenmikroskope, Laser-Einrichtungen etc.) sein.

Um eine derartige Ansiedelung demnach grundlegend zu ermöglichen, wurde die Erdbebengefährdung im Untersuchungsgebiet anhand von Gefährdungs- und Zonenkarten, die auf Studien von Grünthal & Bosse (1996) und Grünthal et al. (1998) basieren, überschlägig beurteilt.

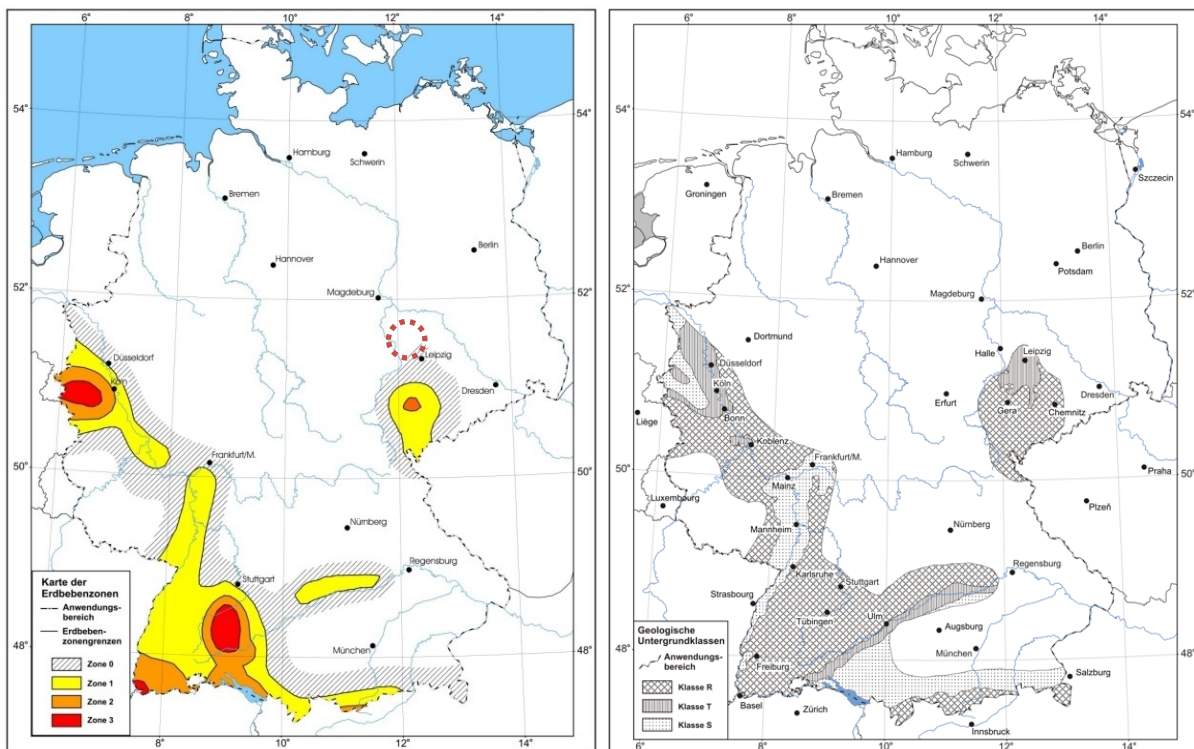
Die entsprechende Zonenberechnung basiert auf der Annahme eines Erdbebens der angegebenen Intensität mit einer Wiederkehrperiode von 475 Jahren und einer Überschreitungswahrscheinlichkeit von 10 % in 50 Jahren. Die Erdbebenzone 0 weist eine Intensität von 6,0 – 6,5 auf. Gebiete, die nicht den Erdbebenzonen 1 bis 3 zugeordnet sind, werden als Gebiete geringer Seismizität eingestuft, sodass für Bauwerke in diesen Gebieten kein Erdbebennachweis erforderlich ist.

Nach Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen kann unter Zugrundelegung von konkreten Koordinaten festgehalten werden:

- » Ortsmitte Pohritzsch (51.54°N, 12.22°E): Keine Erdbebenzone
- » Ortsmitte Zschernitz (51.52°N, 12.23°E): Keine Erdbebenzone
- » Ortsmitte Kyhna (51.51°N, 12.26°E): Keine Erdbebenzone
- » Vergleich (Leipzig): Erdbebenzone 0, Untergrundklasse T

Danach kann festgehalten werden, dass sich das Plangebiet außerhalb von dokumentierten Erdbebenzonen und deren Einflussbereich (siehe Abbildung 11) befindet, sodass in Bezug auf die Erdbebensicherheit keine speziellen Vorkehrungen getroffen werden müssen.





**Abbildung 11:** Karte der Erdbebenzonen sowie Karte der geologischen Untergrundklassen in den Erdbebenzonen @ GFZ Potsdam, DIN EN 1998-1/NA; ICL

Insofern nähere unternehmensspezifische Untersuchungen zur Bewertung der Erheblichkeit von Erschütterungseinwirkungen im Sinne des BImSchG und deren Verträglichkeit erforderlich sind, müssen diese im Rahmen der konkreten Bauvorhaben ggf. anhand einer einzelfallbezogenen Prüfung vorgenommen werden. Allgemein gültige Richtlinien liegen diesbezüglich nicht vor. In Bezug auf die Bewertung der Einwirkung von Erschütterungen auf erschütterungsempfindliche Geräte in Forschung und Produktion haben sich jedoch die Vibration-Criteria (VC) und Nano-Linien aus dem Bedarf der Nanotechnologie bzw. Halbleitertechnik und Forschung bewährt.

### **Subrosion**

Bei Subrosion handelt es sich wiederum um die unterirdische Abtragung bzw. Lösung von Gesteinen durch Wasserzufluss (Grund- und Sickerwasser), was zur Bildung von Hohlräumen an der Erdoberfläche führen kann. Dieser Vorgang kann chemisch (Auslaugung, Verkarstung) oder mechanisch (Suffosion) erfolgen und stellt ebenso eine potenzielle Gefährdung dar.

Hinsichtlich einer Gefährdungslage durch Subrosion sind keine Anhaltspunkte oder weiterführende Hinweise bekannt. Gleiches gilt für Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen gem. § 8 SächsHohlVVO.



## 9.8 Bergrecht

Die vorliegenden Informationen wurden im Rahmen der Planung eingeholt und basieren auf Aussagen und Stellungnahmen des Sächsischen Oberbergamtes sowie der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) als Privatisierungsstelle des Bundes [10]. Die geäußerten Belange werden im Folgenden beschrieben und in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund rechtlicher und tatsächlicher Hindernisse keine bergbauliche Nutzung stattfinden und dem Vorhaben somit entgegenstehen wird.

### **Bergbauberechtigung: Bergwerkeigentum Delitzsch Nord-West**

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Bergbauschutzgebiet für die Braunkohlelagerstätte Delitzsch Nord-West, welches nach den Bestimmungen des Einigungsvertrages nicht übergeleitet wurde, da die Lagerstätte 1990 noch unverritz war, also keine Gruben, Schächte o. Ä. eingebracht wurden. Somit sind die planerischen Restriktionen eines Bergbauschutzgebietes nach DDR-Recht entfallen.

Dennoch ist die Lagerstätte weiterhin Bestandteil des bestehenden Bergwerkeigentums (BWE) und wird durch die BVVG als Inhaberin verwaltet. Nach § 151 Bundesberggesetz (BBergG) ist das BWE als „altes Recht“ unbefristet und unwiderruflich. Konkret handelt es sich um das BWE Delitzsch-Nordwest für den Bodenschatz Braunkohle. Bergwerkeigentum gewährt dabei das Recht, den Bodenschatz, für den das Bergwerkseigentum verliehen ist, abzubauen (Bergbauberechtigung).

Das BBergG unterscheidet jedoch die bergbauliche Berechtigung und ihre tatsächliche Ausübung. Die Bergbauberechtigung vermittelt dabei nur eine Rechtsposition, d.h. der Unternehmer erhält das Recht, Bodenschätze aufzusuchen und zu gewinnen. Er darf jedoch von dieser Berechtigung nicht ohne Weiteres Gebrauch machen. Die Ausübung der Berechtigung, also der tatsächliche Abbau von Bodenschätzen, bedarf vorab zwingend einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung auf Antrag eines Abbaubetriebes durch die zuständige Bergbehörde.

Insbesondere vor dem Hintergrund des bereits gesetzlich geregelten Ausstieges aus der Braunkohleförderung und deren Verstromung ist in der Abwägung von keinem Neuaufschluss von Braunkohlelagerstätten und damit einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit auszugehen. Vielmehr ist die grundsätzliche Intention einer langfristigen Sicherung der Rohstoffgrundlage für die produzierenden Unternehmen mit dem Kohleausstiegsgesetz entfallen.

Hinzu kommt, dass im erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren, dessen Entscheidungshoheit beim Sächsischen Oberbergamt liegt, gerade durch den Bebauungsplan und die beabsichtigte Flächenentwicklung im Rahmen der Abwägung der Gewinnung der ohnehin als sog. „bergfreier Bodenschatz“ klassifizierten Braunkohle eine nachrangige Bedeutung beizumessen wäre, sodass eine Abbaugenehmigung und Zulassung eines entsprechenden Betriebsplanes nicht erteilt werden würde. Konkrete Planungsabsichten diesbezüglich sind laut BVVG überdies nicht bekannt.

Ein Aufhebungsvertrag zur formellen Aufhebung des Bergwerkeigentums Delitzsch Nordwest nach § 20 BBergG wurde bereits in Aussicht gestellt. Aus o.g. Gründen sind die Belange des BWE für den Bebauungsplan und die vorgesehene Entwicklung zum Industrievorsorgegebiet nicht erheblich.

### **Weitere bergbaurelevante Belange**

Darüber hinaus sind folgende weitere bergbauliche Belange zu berücksichtigen, die jedoch kein Planungshindernis darstellen.

Mit dem im Norden Leipzigs stattgefundenen Abbau von Braunkohle ging auch eine Grundwasserabsenkung einher, die sich auch auf das Vorhabengebiet erstreckte. Nach der Einstellung der Kohleförderung infolge der veränderten wirtschaftlichen Bedingungen in Mitteldeutschland im Tagebau Goitsche-Holzweißig-Rösa 1990/91 sowie im Tagebau Delitzsch-Südwest/Breitenfeld 1993 kam es wiederum zu einem großräumigen Wiederanstieg des Grundwassers. Laut Auskunft der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft (LMBV) ist dieser Prozess jedoch weitestgehend abgeschlossen. Danach haben sich bereits vorbergbauliche Grundwasserstände und -flurabstände eingestellt. Dies wird auch durch die Messungen der bestehenden im Plangebiet befindlichen Grundwassermessstellen bestätigt.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass noch neun aktive Grundwassermessstellen der LMBV vorhanden sind, die jedoch teilweise bereits zurückgebaut werden. Überdies wurden im gesamten Planungsbereich in den 1970er Jahren zahlreiche Bohrungen von der SDAG Wismut abgeteuft. Diese wieder verfüllten Bohrungen erreichen Teufen zwischen 42 m und 972 m. Die Sachverhalte sind bei zukünftigen Bauarbeiten zu beachten und demnach in den Hinweisen (siehe Kapitel 21) aufgeführt.

Das Plangebiet wird außerdem durch die Seltene-Erden-Lagerstätte Storkwitz tangiert. Dabei handelt es sich um den sog. „Storkwitz-Karbonatit“, ein innerhalb des Plangebiets liegender magmatischer Intrusivkomplex aus der Oberkreide, dessen oberster Teil sich 100-120 m unter der Landoberfläche befindet und der eine Mineralisation von Seltenen Erden Elementen (SEE) und dem Metall Niob aufweist. Das etwa 500 m westlich der Ortsmitte von Storkwitz befindliche Vorkommen wurde bereits in den 1970er Jahren durch Bohrungen entdeckt und in der Folge in den Jahren 2011/12 durch eine 700 m tiefe Explorationsbohrung konkret nachgewiesen.

Nach vertiefenden Probebohrungen und Bewertungen der Erkundungsdaten relativierte sich jedoch das tatsächliche Vorkommen und der Anteil der Seltenen Erden in den Erzen. Aufgrund dessen und der aufwendigen Aufbereitung wurde deutlich, dass eine wirtschaftliche Gewinnung sowohl zum damaligen Zeitpunkt als auch langfristig gesehen nicht möglich ist. Die damals erteilte bergrechtliche Erlaubnis ist ebenso inzwischen erloschen, ein privater Eigentümer einer Bergbauberechtigung existiert also derzeit nicht.

Außerdem befindet sich im südöstlichen Teil des Plangebietes ein Altbergbaugebiet (Braunkohletiefbau), jedoch ist keine Gefährdung auf die Tagesoberfläche bekannt, was einer Überplanung demnach nicht entgegensteht.

## **9.9 Denkmalschutz und Archäologie**

### Baulicher Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst liegen keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Durch die zu erwartenden Höhen der baulichen Anlagen sind jedoch mehrere Kulturdenkmäler der umliegenden Ortslagen Kyhna, Zschernitz und Pohritzsch unter den Maßgaben des Umgebungsschutzes gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 SächsDSchG zu betrachten. Dies wurde im Rahmen einer Sichtfeldanalyse gutachterlich geprüft und im Umweltbericht fachlich bewertet.

Um Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild und das Erscheinungsbild landschaftsgestaltender Bauten in der Umgebung (z. B. Kirche in Kyhna, Paltrockwindmühle Wernicke) zu minimieren, sind im Bebauungsplan eine Reihe von grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen und verbindlich festgesetzt. Besonderes Gewicht besitzt die gezielte Begrünung der Randbereiche des Plangebietes in Form eines Grüngürtels. Hierbei wird die Anpflanzung von Baum- und Strauchhecken nach Süden und Westen hin verbindlich festgesetzt und das Plangebiet zu den benachbarten Nutzungen optisch abgegrenzt. Darüber hinaus sollen auch bis zu 4 m hohe Sichtschutzhügel innerhalb der Grünfläche angeordnet werden. Auch zur Nordseite entlang der Bundesstraße erfolgt das Anlegen einer 40 m breiten und ca. 1,5 km langen Grünstruktur. Die bestehende Allee, die einen Sichtschutz aus nördlicher Richtung gewährleistet, soll mit Ausnahme des Verkehrsknotenpunktes zur Erschließung des Plangebietes nach Möglichkeit erhalten werden.

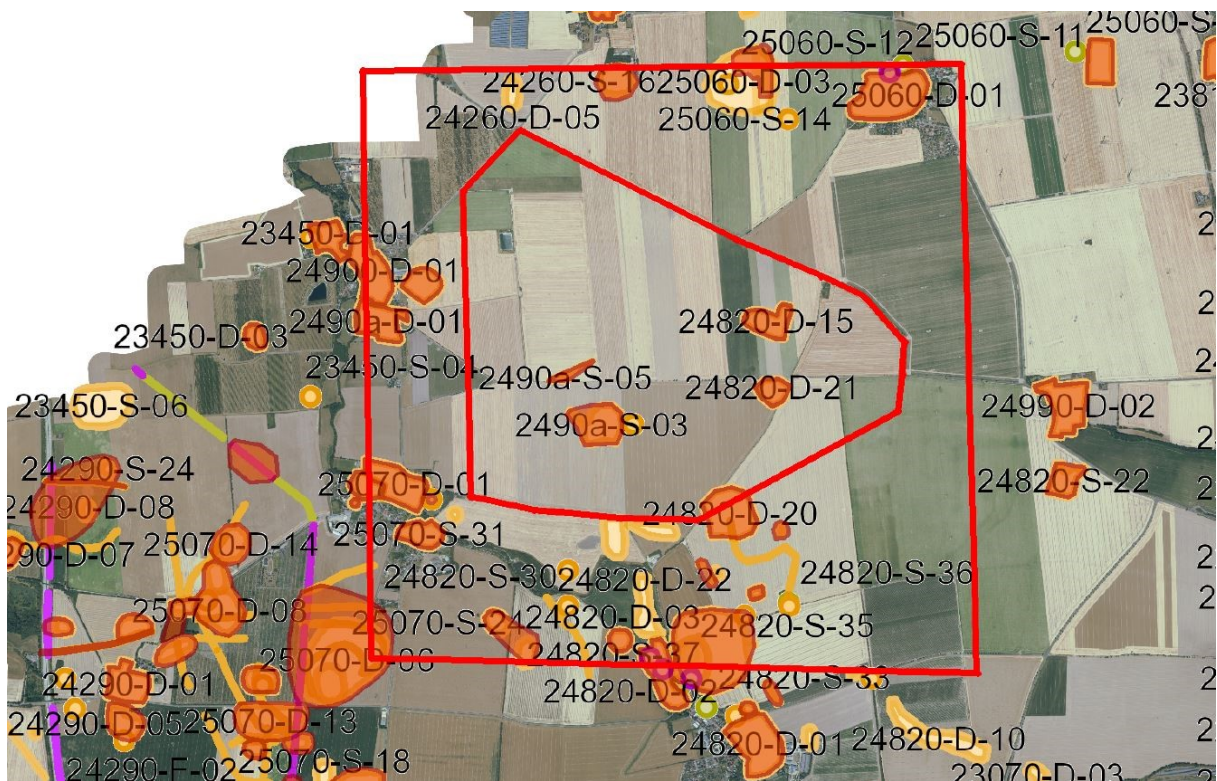
Um die Dominanz der möglichen Baukörper weiterhin zu minimieren und die Baumassen in das umgebende Landschaftsbild einzubinden, erfolgt überdies eine farbliche Festsetzung der Fassadengestaltung, wonach spiegelnde bzw. glänzende und reflektierende Fassadenmaterialien ausgeschlossen werden. Weitere Maßnahmen wie zum Beispiel der Fassadengestaltung in Form einer Begrünung obliegt der Werksplanung der Unternehmen.

Unter Anwendung der beschriebenen Maßnahmen kann somit den Anforderungen des Umgebungsschutzes von Kulturdenkmälern Rechnung getragen werden.

### Bodendenkmalschutz

In Bezug auf den Bodendenkmalschutz weist das Vorhabengebiet sowie die unmittelbare Umgebung eine erhebliche archäologische Relevanz auf. Innerhalb des Gebiets befinden sich fünf bereits kartierte archäologische Fundstellen, welche geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG darstellen. Diese sind teilweise bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiedemar verzeichnet. Gemäß § 10 Abs. 4 SächsDSchG wurden diese auch im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und somit kenntlich gemacht.

Laut der Stellungnahme des Landesamts für Archäologie [11] ist von einem erheblich umfangreicheren Bestand an archäologischen Denkmälern auszugehen. Im Plangebiet selbst und im direkten Umfeld wurden Kulturdenkmale aus der Zeit des Neolithikums bis hin zur frühen Neuzeit nachgewiesen, womit die Funde etwa eine Zeitspanne von ca. 7000 Jahren umfassen.



**Abbildung 12:** Archäologische Bodendenkmale © Landesamt für Archäologie Sachsen, GeoSN (20.06.2022)  
Stellungnahme des Landesamts für Archäologie vom 27.06.2022

Aufgrund der Lage und Ausdehnung der Fundstellen innerhalb des Gebiets ist ein grundsätzliches Verbot von Bodeneingriffen mit den Zielen des vorliegenden Bebauungsplans nicht vereinbar.

Vor der Erschließung des Plangebietes können jedoch Ausgrabungen zur fachgerechten Dokumentation (Sekundärerhaltung) der archäologischen Denkmalsubstanz sowie Fundbergung durchgeführt werden. Um einen ersten Überblick der bisher nur unzureichend dokumentierten Fläche zu erhalten, können darüber hinaus Testgrabungen sowie potenziell auch eingriffslose Verfahren (z. B. Befliegung, geophysikalische Untersuchungen) durchgeführt werden.

Das im Umweltbericht beschriebene Bodenverwertungskonzept ist aus archäologischer Sicht nicht mit erheblichen Nachteilen verbunden, da der Oberboden aufgrund der landwirtschaftlichen Beeinträchtigung durch Aufbrechen, Lockern, Mischen u. Ä. vergleichsweise wenig interessant ist. Vielmehr bietet ein Abtrag einen guten Einblick auf die darunterliegenden relevanten Schichten (Lössboden-Niveau). Wenn archäologische Funde nach dem Abtrag der Oberbodenschicht offenliegen, sind diese entsprechend zu sichern.

---

### **III UMWELTBERICHT**

Für die Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden im sog. Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der vorliegende Umweltbericht wurde erstellt, um potenzielle Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu identifizieren, zu bewerten und Maßnahmen zu empfehlen, um die damit einhergehenden Auswirkungen zu minimieren.

Die Prüfung erfolgt schwerpunktmäßig unter dem Gesichtspunkt der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis j) BauGB. Zentral ist dabei die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in Hinblick auf die Betroffenheit der spezifischen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen wie zum Beispiel Mensch/Gesundheit, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Darüber hinaus beinhaltet die Prüfung auch die Bilanzierung der Eingriffsfolgen des Vorhabens und deren Kompensation. Die konkreten Bestandteile sind in Anhang 1 des BauGB zu finden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liegt als separates Dokument diesen Unterlagen bei (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan).



## IV PLANUNGSKONZEPTION

### 10 Verkehrliche Erschließung

#### Grundlagen

Der Standort zeichnet sich durch die günstige Lage und Nähe zur Autobahn A 9 in kurzer Entfernung ohne direkte Durchfahrten von Ortschaften aus. Das Plangebiet soll durch die B 183a an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden.

Mit dem Vorhaben geht jedoch auch eine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens, sowohl durch die Anreise der Beschäftigten als auch durch den Schwerverkehr einher, wobei letzterer stark von der anzusiedelnden Branche abhängig ist. Dies führt zu einer Belastung des örtlichen Verkehrsnetzes und der Notwendigkeit das vorhandene Verkehrsnetz auf Leistungsfähigkeit zu prüfen. Derartige Auswirkungen sollen im aktuellen Planungsstadium im Rahmen des Abwägungserfordernisses nach § 1 Abs. 7 BauGB untersucht und der entsprechende Ausbaubedarf abgeleitet werden, um eine gesicherte Erschließung im Rahmen der Bauleitplanung darzulegen.

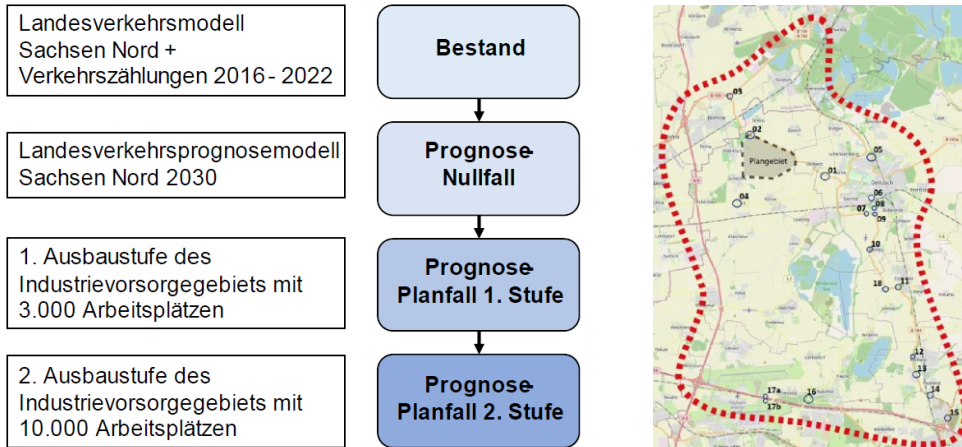
Hierzu wurde gutachterlich eine Verkehrsuntersuchung durch die Bernard-Gruppe [12] durchgeführt, die neben der Feststellung des verkehrlichen Status-Quo auch die prognostizierten Verkehre ermittelt und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes ableitet. Aufgrund der Raumbedeutsamkeit wurde die Betrachtung auf das übergeordnete Verkehrsnetz im Rahmen einer Verkehrsmodellierung ausgeweitet. Zur direkten Anbindung an die B 183a und der Übernahme der erforderlichen Flächen im Bebauungsplan wurde zudem eine Verkehrsanlagenplanung durchgeführt.

#### Methodische Vorgehensweise

Die Verkehrsuntersuchung betrachtet die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Industrievorsorgegebietes auf das unmittelbare Umfeld. Dabei wird im Rahmen von Verkehrszählungen zunächst das Verkehrsgeschehen analysiert (Status-Quo) und das künftige Verkehrsaufkommen prognostiziert. Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsaufkommens wurden Zählungen an den relevanten Knotenpunkten (KP) im Umfeld des Plangebietes stromfein und getrennt nach Fahrzeugarten durchgeführt. Danach liegt die Gesamtverkehrsbelastung am KP 1 (S2/B183a) bei 8.678 Kfz/Tag, an KP 2 (B 183a/K7440) bei 5.219 Kfz/Tag und bei KP 3 (B100/B183a) bei 6.933 Kfz/Tag. Der Schwerverkehrsanteil beträgt 10 -12 %.

Darüber hinaus wurde auch ein Fensterausschnitt des Landesverkehrsmodells Sachsen Nord in Analyse (2016-2022) und Prognose (2030) herangezogen, um die Belastung des Straßennetzes genau kalibrieren und plausibilisieren zu können. Das flächendeckende Straßennetzmodell wird gemäß den realen strukturellen Entwicklungen fortgeschrieben und anhand der jeweils aktuellen Straßenverkehrsählung neu kalibriert, um die Entwicklungen der vergangenen Jahre realistisch abzubilden. Auf dieser Grundlage wird unter Berücksichtigung von Einflussfaktoren, insbesondere der Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaft, Motorisierung und Mobilität eine flächendeckende Verkehrsnachfrageberechnung für den Straßenverkehr im Freistaat Sachsen in der Prognose erarbeitet und auf das Straßennetz umgelegt (Rahmenprognose 2030). Dies stellt demnach den Verkehrsstand im Jahr 2030 ohne Realisierung des Planvorhabens dar (Prognose-Nullfall).

Für den Prognoseplanfall, also mit Verkehrszunahme durch Realisierung des Industrievorsorgegebietes, werden insgesamt zwei Ausbaustufen betrachtet. Danach wird davon ausgegangen, dass sich unter den aktuellen verkehrlichen Erschließungsbedingungen zunächst eine Ansiedelung mit 3.000 Arbeitsplätzen realisieren lässt (Stufe 1). Im Vollausbau wird mit einer Beschäftigung von 10.000 Arbeitsplätzen ausgegangen (Stufe 2).



**Abbildung 13:** Analytierte Betrachtungsfälle der Verkehrsuntersuchung inkl. Fensterausschnitt © Bernard-Gruppe (05/2023)

### Verkehrsprognose

Die Berechnung des Verkehrsaufkommens hat zum Ziel, den zu erwartenden Verkehr des Industrievorsorgegebietes zu prognostizieren. Hierbei werden die Tagesverkehrsmengen sowie über eine Tagesganglinie die Verkehrsmengen in den verkehrlichen Spitzenstunden ermittelt.

Die Ermittlung der Verkehrszunahme durch das Industrievorsorgegebiet Wiedemar basiert auf Grundlage verschiedener Mobilitätskennwerte wie zum Beispiel Anwesenheit, Wegehäufigkeit, Kundenverkehr, Güterverkehr, Schichtarbeit sowie unter Berücksichtigung der Lage im ländlichen Raum. Maßgeblich ist dabei vor allem der zugrunde gelegte Anteil der Beschäftigten, der mit dem eigenen Pkw den Weg ins Plangebiet zurücklegt (MIV-Anteil).

Für die vorliegende Prognose wird im Sinne eines „Worst-Case-Ansatzes“ von einem vergleichsweise hohen Anteil von 90 % in der 1. Ausbaustufe (ungünstiges ÖPNV-Angebot) und einem Anteil von 80 % im Rahmen der 2. Ausbaustufe (verbessertes ÖPNV-Angebot) ausgegangen, um das Verkehrsnetz entsprechend leistungsfähig auszulegen und Überlastungen zu vermeiden. Im Mobilitätskonzept werden jedoch Maßnahmen aufgezeigt, um den Anteil des ÖPNV entsprechend der Zielstellung eines umweltgerechten Verkehrs weiter zu erhöhen.

Parameter	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
<b>MIV-Anteil der Beschäftigten</b>	50 %	80 %	90 %
<b>Pkw-Besetzungsgrad der Beschäftigten [Personen je Pkw]</b>	1,3	1,1	1,1
<b>MIV-Anteil der Kunden</b>	80 %	90 %	90 %

**Tabelle 3:** Szenarienbetrachtung © Bernard Gruppe (05/2023)



Unter Zugrundelegung der o. g. Annahmen ist von einem zusätzlichen Verkehr für das Industrievorsorgegebiet von bis zu 7.200 Pkw/Tag (Stufe 1) bzw. 22.100 Pkw/Tag (Stufe 2) auszugehen. Ausgehend von einem angenommenen 3-Schicht-System ergeben sich die für die Beurteilung der Knotenpunkte relevanten Spitzenstunden zwischen 06:00 – 07:00 Uhr (Morgenspitzenstunde) und 14:00 – 15:00 Uhr (Nachmittagsspitzenstunde).

<b>Verkehrsaufkommen</b>	<b>1. Ausbaustufe (Parameter Szenario 3)</b>	<b>2. Ausbaustufe (Parameter Szenario 2)</b>
<b>Kfz-Fahrten je Werktag</b>	7.200	22.100
<b>davon Schwerverkehrs-Fahrten je Werktag</b>	1.050	3.500
<b>Schwerverkehrsanteil</b>	15 %	16 %

**Tabelle 4:** Abgeschätztes Verkehrsaufkommen je Ausbaustufe © Bernard Gruppe (05/2023)

### Prognose-Planfälle

Im Weiteren wurden verschiedene Planfälle zur Anbindung des Industrievorsorgegebietes untersucht, um die bestmögliche Erschließung ermitteln zu können. Für die 1. Ausbaustufe (7.200 Kfz/Tag) wird von lediglich einer Zufahrt mittig des Plangebietes von der B 183a ausgegangen. Der Plangebietsverkehr verteilt sich zum größten Teil in bzw. aus Richtung Nord-Westen (B 100). Gegenüber dem Prognose-Nullfall erhöht sich das Verkehrsaufkommen an der B 183a westlich der Plangebietsanbindung um bis zu 4.500 Kfz-Fahrten/Werktag und östlich der Plangebietsanbindung um bis zu 2.700 Kfz-Fahrten/Werktag. Auf der B 100 steigt die Verkehrsstärke aufgrund des Plangebietsverkehrs um ca. 3.300 Kfz-Fahrten/Werktag an.

Für den Gesamtausbau (22.100 Kfz/Tag) wurde festgestellt, dass die B 183a alleine nicht ausreichend dimensioniert ist, um den Verkehr vollständig aufnehmen zu können. Aus diesem Grunde wurden vier weitere Varianten untersucht, um die verkehrliche Erschließung sicherstellen zu können. Im Folgenden wird jedoch ausschließlich der Prognose-Planfall 1a dargelegt, da dieser gegenüber den weiteren Varianten in der Abwägung von naturschutz-, immissionsschutz- und verkehrsfachlichen Belangen deutliche Vorteile aufweist. Die weiteren Varianten werden deshalb nicht weiterverfolgt, sind jedoch in der beigefügten Verkehrsuntersuchung aufgeführt.



**Abbildung 14:** Skizze der Plangebietserschließung im Prognose-Planfall Netzvariante 1a (2. Stufe) © Bernard-Gruppe (05/2023)

Prognosefall 1a sieht dabei eine zusätzliche Anbindung des Plangebietes von Süden mit eigenem neu herzustellenden Autobahn-Anschluss an die BAB 9 vor. Der Anschluss soll anbaufrei ohne Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz realisiert werden, um Verkehrsbelastungen wie etwa auf der Staatsstraße 4 vollständig vermeiden zu können. Der Plangebietsverkehr verteilt sich nahezu gleichmäßig über beide Anbindungen. Die nördliche Anbindung wird von ca. 11.600 Kfz-Fahrten/Werktag genutzt. Die südliche Anbindung hat eine Verkehrsbelastung von ca. 10.500 Kfz-Fahrten/Werktag. Der direkte Autobahnanschluss wird hauptsächlich dazu genutzt, um aus bzw. in Richtung Süden auf der Autobahn A9 zu gelangen.

Die Planung zur Südanbindung ist in einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren einschließlich Variantenbetrachtung durchzuführen. Eine vorgezogene Ersteinschätzung zu den berührten Belangen des Europäischen Vogelschutzgebietes finden sich im Umweltbericht.

#### Leistungsfähigkeitsuntersuchung

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit bezieht sich auf Netzvariante 1a im Prognose-Planfall und die umliegenden Knotenpunkte unter Berücksichtigung des zu erwartenden Mehrverkehrs, sodass die notwendigen verkehrlichen Maßnahmen zur Erschließung der Knotenpunkte abgeleitet werden können. Günstig erweist sich die bereits vierspurig ausgebaute Bundesstraße B 100, die eine schnelle Anbindung an die überregionale Bundesfernstraße erlaubt.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit wurde nach der Methodik des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) vorgenommen. Die Bewertung erfolgt über die mittlere Wartezeit der herangezogenen Spitzenstunde anhand von Qualitätsstufen von A (beste Qualität) bis F (schlechteste Qualität) für folgende maßgebliche Knotenpunkte:

- » Knotenpunkt 1 (B 183a / S2)
- » Knotenpunkt 2 (B 183a / K 7440)
- » Knotenpunkt 3 (B 183a / Auffahrt B 100)
- » Anbindung Nord (Plangebiet / B 183a)

Knotenpunkt 1 und 2 sind wie bereits im Bestand vorfahrts geregelt auch im Prognose-Planfall leistungsfähig und erreichen die HBS-Qualitätsstufen B und D. Die Knotenpunkte 3 und die Anbindung Nord sind vorfahrts geregelt nur in der 1. Ausbaustufe leistungsfähig. In der 2. Ausbaustufe erreichen beide Knotenpunkte nur die HBS-Qualitätsstufe F und müssen daher ertüchtigt werden.

Um für Knotenpunkt 3 mindestens Qualitätsstufe D gewährleisten zu können, ist laut Gutachten die Errichtung einer Lichtsignalanlage, eines separaten Linksabbiegestreifens an der K 2060 sowie die Herstellung von zwei separaten Linksabbiegestreifen von der Südrampe der B 100 erforderlich. Vor Zulässigkeit nach § 30 BauGB ist für die 2. Ausbaustufe im Rahmen des Genehmigungsverfahrens demnach der Nachweis zu erbringen, dass der Knotenpunkt ertüchtigt und die Erschließung damit gesichert ist.

Außerdem ist der Knotenpunkt als nördliche Anbindung des Plangebietes an die B 183a bisher noch nicht vorhanden. Für einen leistungsfähigen Neubau ist die Errichtung einer Lichtsignalanlage sowie die Herstellung separater Abbiegestreifen in bzw. aus dem Plangebiet heraus erforderlich. Da sich die Flächen teilweise im Bebauungsplan befinden, wurde der erforderliche Ausbau des Knotenpunktes durch eine Verkehrsanlagenplanung untersetzt. Die notwendigen Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung auch der Streckenabschnitt der B 183a zwischen Anbindung Nord und K 7440 für die 2. Ausbaustufe analysiert und die Leistungsfähigkeit nachgewiesen. Aufgrund einiger ungünstiger Verschwenkungen in der Linienführung im östlichen Abschnitt wird eine Anpassung der B 183a durch den Straßenbaulastträger geprüft. Eine Beeinträchtigung des Geltungsbereiches kann durch eine Vorabbetrachtung ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Herstellung einer verbesserten Linienführung soll auch die Ortsumfahrung des Ortsteils Storkwitz detailliert betrachtet und integriert werden.

#### Städtebauliche Bewertung

Durch die benannten Aspekte zur Herstellung einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung einschließlich der Bündelung des Verkehrs auf die Verkehrsabschnitte der B 183a und der Südanbindung kann die verkehrliche Erschließung sichergestellt werden und eine Verkehrszunahme im weiteren Verkehrsnetz vermieden werden. Das geplante Verkehrsnetz ist damit im Sinne einer „Worst-Case“-Betrachtung in jedem Fall ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Verkehre des Industrievorsorgegebietes Wiedemar aufnehmen zu können.

**Hinweis:** Ausführungen zur geplanten Ortsumfahrung Storkwitz finden sich zum Thema Schallimmissionschutz in Kap. 14.

## 11 Förderung von nachhaltigen Mobilitätsformen

### Grundlagen

Mit der beabsichtigten Nutzung werden bis zu 10.000 Arbeitsplätze neu geschaffen, was die Sicherstellung der Standort-Erreichbarkeit der zukünftigen Nutzer bzw. Beschäftigten erfordert. Somit ist sowohl die Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr zu gewährleisten (siehe Verkehrserschließung) als auch zusätzliche Angebote zur Nutzung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Bahn, Bus, Rad- und Fußverkehr) zu schaffen.

Vordergründiges Ziel stellt die Entwicklung passgenauer Mobilitätsmaßnahmen und zielgruppenspezifischer Angebote dar. Dies soll dazu beitragen, ein lebenswertes und immissionsarmes Arbeitsumfeld mit möglichst geringer Pkw-Nutzung zu gestalten. Durch die zusätzliche Förderung von Alternativen zum Autoverkehr wird nicht nur die Reduktion von Luftschadstoff-, Klimagas- und Lärmemissionen erzielt, sondern auch die Gesundheit der Menschen vor Ort gefördert. Dies stellt in Bezug auf die beabsichtigte Ansiedelung von Unternehmen aus der Hochtechnologiebranche ein wesentliches „weiches“ Standortkriterium dar.

In diesem Rahmen wurde durch die Bernard-Gruppe ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das einen wichtigen Baustein zur nachhaltigen Entwicklung des Industrievorsorgegebietes Wiedemar darstellt [12]. Die Verkehrsnachfrage des Industriestandortes soll frühzeitig durch geeignete Verkehrsangebote derart beeinflusst werden, dass Beschäftigte diese bereits im Zuge des Arbeitsplatzwechsels in ihre neue Mobilitätsgestaltung integrieren können.

Langfristiges Kernziel stellt dabei Szenario 1 dar, in welchem rund 50 % der Beschäftigten den sog. Umweltverbund nutzen. Vorläufig soll die Infrastruktur so ausgebaut bzw. verbessert werden, dass in der 2. Ausbaustufe der Anteil des Umweltverbundes sich auf 80 % bei den Beschäftigten bzw. auch Kunden/Besuchern beläuft.

Unter Berücksichtigung der Verkehrsaufkommensermittlung für die 2. Ausbaustufe sollen demnach ca. 4.000 Wege täglich mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes zurückgelegt werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes soll der überwiegende Teil mit dem ÖPNV bzw. intermodal bewältigt werden (siehe Tabelle 5).

Verkehrsmittel	Wege-Anteil	Wege absolut
Fahrrad	5 %	1.000
ÖPNV/SPNV (einschl. intermodal)	15 %	3.000
Motorisierter Individualverkehr (MIV)	80 %	16.000 <sup>10</sup>
Summe	100 %	20.000

**Tabelle 5:** Wege der Beschäftigten des Industrievorsorgegebietes je Verkehrsmittel © Bernard Gruppe (05/2023)

Die Maßnahmen des Mobilitätskonzepts zielen darauf ab, die entsprechenden Rahmenbedingungen zur Erreichung der o. g. Wegeanteile zu erreichen.

## Erschließung durch den ÖPNV

Der ÖPNV weist gegenüber dem eigenen Pkw grundsätzlich zahlreiche Vorteile auf, wie zum Beispiel eine höhere Kapazität bei geringerem Flächenverbrauch, geringere Schadstoffemission pro Fahrgast und eine höhere Auslastung bzw. Nutzungsdauer. Im Vergleich zum MIV ist der öffentliche Personennahverkehr außerdem häufig kostengünstiger. Der ÖPNV-Erschließung und Qualität des ÖPNV-Angebots sowie der Schaffung von Möglichkeiten der intermodalen Vernetzung kommt eine besondere Bedeutung zu.

Vor dem Hintergrund, dass davon auszugehen ist, dass viele Beschäftigte aus den Großstädten Leipzig und Halle anreisen, weist der bereits vorhandene Schienenpersonennahverkehr im Umfeld ein besonderes Potenzial zur Erschließung auf. Zu nennen sind dabei insbesondere die Eisenbahnstrecken 6132 (Berlin-Halle), die gleichzeitig zur Hochgeschwindigkeitsverbindung zwischen München und Berlin gehört sowie die Eisenbahnstrecke 6345 (Halle-Cottbus-Guben), beide Teil des Transeuropäischen Kernnetzes.

Für eine direkte Anbindung bieten sich die S-Bahn Linien S 8 in Brehna sowie die S 9 in Kyhna an. Eine entsprechende Taktverdichtung der S-Bahn sollte geprüft werden. Ein potenzielles Synergiepotenzial bietet die S-Bahn 9, über die auch das CTC in Delitzsch erschlossen werden soll. Da die Haltestellen nicht unmittelbar anliegen, sollen leistungsfähige Shuttlebuslinien vom Bahnhof in Delitzsch sowie ggf. vom Bahnhof in Kyhna während der Hauptverkehrszeiten eingesetzt werden.

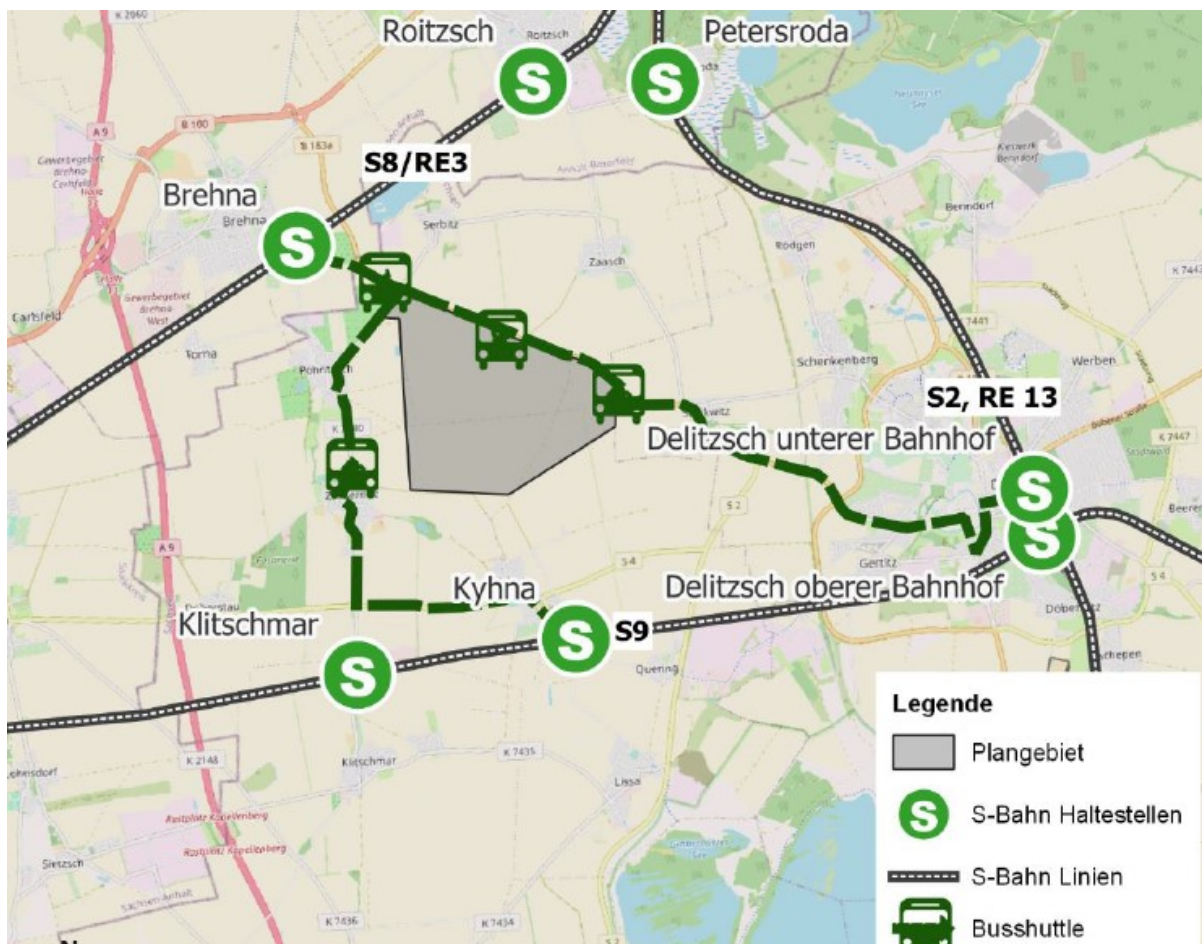


Abbildung 15: Vorschlag zur Anbindung des Plangebiets mit Shuttlebuslinien © Bernard-Gruppe (05/2023)



## **Radverkehr-Erschließung**

Das Fahrrad wird als alternatives Fortbewegungsmittel zum Auto eine zentrale Rolle spielen. Der Fahrradverkehr ist umweltverträglich, ressourcen- und platzsparend. Eine gute Radverkehrsanbindung erhöht nicht nur die Standortattraktivität, sondern weist darüber hinaus auch gesundheitliche Vorteile für die Beschäftigten auf.

Im Rahmen des Industrievorsorgegebietes soll demnach das Ziel verfolgt werden, ein attraktives Angebot für relevante Radverbindungen zu schaffen. Dabei wird die „Fortschreibung Radverkehrskonzeption Landkreis Nordsachsen 2019“ aufgegriffen und empfohlen, die dort aufgeführten Radverkehrsmaßnahmen umzusetzen. Dies gilt zum Beispiel für eine attraktive Radwegeverbindung aus südlicher Richtung über Zschernitz, Pohritzsch und Kyhna sowie aus östlicher Richtung aus Delitzsch.

Die angedachte West-Ost-Radwegeverbindung, die als kommunale Ergänzungsrouten zwischen Brehna und Delitzsch in der Radverkehrskonzeption dargestellt wird, wird bereits im Bebauungsplan aufgegriffen und soll innerhalb des Grüngürtels als 3 m breiter Geh- und Radweg realisiert werden.

Daneben kommt dem Radverkehr als sog. „Verkehrsmittel der letzten Meile“ eine besondere Bedeutung zu. So bietet sich das Fahrrad als Alternative zum Shuttlebus an, um im Rahmen von grünen Mobilitätstrassen (Radvorrangrouten) zwischen den angrenzenden Bahnhöfen in das Industrievorsorgegebiet zu gelangen.

## **Weitere Maßnahmen der Mobilitätsgestaltung**

Entscheidend ist auch die Vernetzung zwischen den unterschiedlichen Verkehrs- und Mobilitätsformen. Demnach gilt es, ein attraktives Angebot für intermodale Wege zu schaffen.

Neben den bereits angesprochenen Shuttlebuslinien, sind insbesondere die S-Bahn-Haltepunkte in Kyhna und Brehna substantiell aufzuwerten (Sitzgelegenheiten, Witterungsschutz, Fahrradabstellanlagen u. Ä.) und mit Mobilitätsstationen (ggf. inkl. Bike-Sharing-Angeboten) auszustatten. Auch am Rande bzw. im Plangebiet sind derartige Mobilitätsstationen herzustellen, um den Ein-, Aus- und Umstieg zwischen den Verkehrsmitteln zu erleichtern.

Innerhalb des Industrievorsorgegebietes sind Fahrradabstellanlagen gem. § 49 der Sächsischen Bauordnung in erforderlichem Umfang verpflichtend. 25 % der Kfz-Stellplätze sind mit E-Ladevorrichtungen auszustatten. Die Stellplätze sollten zum Beispiel durch ein Gemeinschaftsparkhaus gebündelt werden bzw. wasserdurchlässig und begrünt angelegt werden. Wasserdurchlässigkeit und Begrünung werden durch den Bebauungsplan verpflichtend festgesetzt.

Ergänzt werden sollte dieses Angebot durch begleitende und sonstige Maßnahmen wie zum Beispiel Jobtickets, Jobfahrrad, die Organisation von Fahrgemeinschaften (z. B. per App) sowie umfassende Beratungsangebote des MDV.



## 12 Schienenverkehr

Das Planungsgebiet wird von den drei Eisenbahnstrecken Berlin-Halle, Halle-Cottbus-Guben und Trebnitz-Dessau-Leipzig umgeben. Infrastrukturbetreiberin ist jeweils die DB Netz AG. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde die grundsätzliche Machbarkeit eines potenziellen Gleisanschlusses an das Industrievorsorgegebiet geprüft. Die Studie wurde vor dem Hintergrund durchgeführt, den Straßenverkehr durch eine potenzielle Anbindung zu reduzieren und damit eine umweltfreundlichere Transportmöglichkeit für Beschäftigte sowie Güter herzustellen.

Es erfolgten Betrachtungen eines Anschlusses an die Eisenbahnstrecke 6132 (Berlin-Halle) in 1,3 km Entfernung sowie der Eisenbahnstrecke 6345 (Halle-Cottbus-Guben) in 2 km Entfernung zum Planungsgebiet. Die Untersuchung wurde mit der Annahme einer zweigleisigen Anbindung für den Güterverkehr sowie für die Personenbeförderung (S-Bahn-Mitteldeutschland bzw. Werksbahn) als Stichstrecke durchgeführt. Berücksichtigt wurden darüber hinaus die Bündelung mit der B183a bzw. der geplanten Südanbindung sowie Synergiepotenziale mit dem Großforschungszentrum in Delitzsch.

Für einen möglichen Anschluss im Norden wurden folgende Varianten identifiziert:

- » Variante 1: Anschluss auf Höhe der Kiesgrube Serbitz
- » Variante 2: Anschluss am Haltepunkt Brehna
- » Variante 3: Anschluss am Bahnhof Landsberg

Für einen möglichen Anschluss im Süden wurden folgende Varianten identifiziert:

- » Variante 1: Anschluss am Haltepunkt Klitschmar
- » Variante 2: Anschluss am Haltepunkt Kyhna nach Westen
- » Variante 3: Anschluss am Haltepunkt Klitschmar (Güterverkehr) & Haltepunkt Kyhna (SPNV)
- » Variante 4: Anschluss am Haltepunkt Kyhna nach Osten

Auf Grundlage einer Bewertungsmatrix mehrerer Kriterien (u. a. Baulänge, Raumwiderstände, Umsteigebeziehungen etc.) unterschiedlicher Gewichtung erzielte Variante 2 (Nordseite) sowie Variante 2 (Südseite) das höchste Bewertungsergebnis. Beide Varianten wurden daraufhin eingehender untersucht, in deren Gegenüberstellung Variante Süd tendenziell günstiger erscheint.

### Städtebauliche Bewertung

Trotz der zahlreichen Vorteile, wie zum Beispiel der Reduzierung des Straßenverkehrs und einer verminderten Belastung des Straßennetzes ist auch die Herstellung eines Gleisanschlusses mit Nachteilen verbunden. So wäre ein Neubau mit anspruchsvollen baulichen und technischen Anforderungen, hohen Baukosten, einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sowie umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden.

Aufgrund des Angebotscharakters und in Unkenntnis der tatsächlich anzusiedelnden Unternehmen sowie deren betrieblichen Erfordernissen wird in der Gesamtabwägung auf Ebene des Bebauungsplanes von einer tiefgründigeren Prüfung abgesehen. Diese wäre zum Zeitpunkt der konkreten Ansiedelung, insbesondere im Rahmen einer Gegenüberstellung von Aufwand und Nutzen zwischen Straßen- und Bahnverkehr empfehlenswert.

### 13 Ver- und Entsorgung

Die im Folgenden dargestellten Aussagen zur zukünftigen Erschließungssituation basieren auf den entwickelten Konzepten und Gutachten zur Gesamtentwässerung, den abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung des Vorentwurfs sowie hierauf aufbauenden Abstimmungen mit den einzelnen Ver- und Entsorgungsträgern.

Ziel ist die die Sicherung einer leistungsfähigen Infrastruktur für das Industrievorsorgegebiet und in diesem Zusammenhang die Darlegung der gesicherten Erschließung. Dies meint, dass grundlegende und realisierbare Ansätze (inkl. Erschließungsmaßnahmen) aufgezeigt werden, die in Abhängigkeit der Anforderungen der sich ansiedelnden Unternehmen im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren umgesetzt werden können.

Für die relevanten Medien erfolgt in der Regel eine Unterscheidung in innere und äußere Erschließung. Die innere Erschließung stellt dabei mögliche Ansätze der internen medientechnischen Gebietsgliederung dar, während die äußere Erschließung sich auf Maßnahmen bezieht, die außerhalb des Baugebietes liegen und notwendig sind, um das Plangebiet später ordnungsgemäß nutzen zu können.

Die gesicherte Erschließung bezieht sich stets auf die beabsichtigte Nutzung, die sich wiederum aus der Baugebietstypologie des Baugesetzbuches ergibt. Für den beabsichtigten Nutzungszweck nach § 9 BauNVO wurden demnach folgende Medien berücksichtigt:

- » Trinkwasserversorgung
- » Löschwasserversorgung
- » Schmutzwasserentsorgung
- » Umgang mit Niederschlagswasser
- » Stromversorgung
- » Gasversorgung / Wasserstoff
- » Telekommunikation/Glasfaseranbindung

Die entsprechenden Ansätze und infrastrukturellen Maßnahmen werden im Folgenden näher umschrieben. Für tiefergreifende Erläuterungen zu Niederschlagswasser, Trinkwasser, Löschwasser und Schmutzwasser wird auf die im Folgenden aufgeführten Konzepte und Gutachten verwiesen.

Hierbei wird insbesondere das entwickelte Gesamtentwässerungskonzept hervorgehoben, welches Lösungsansätze für die innere und auch äußere Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Medien Trinkwasser, Löschwasser, Schmutzwasser und dem Umgang mit Niederschlagswasser entwickelt hat [13a].

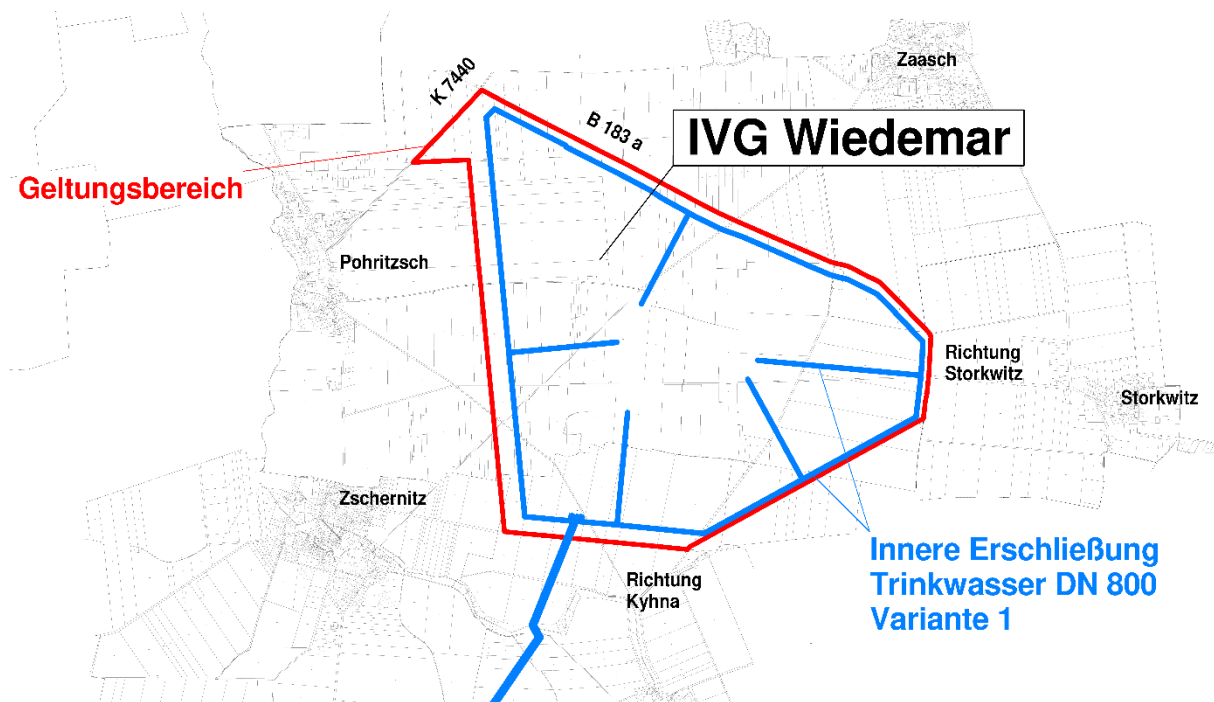
### **13.1 Trinkwasserversorgung**

Im Geltungsbereich ist bisher kein Anschluss an das kommunale Trinkwassernetz vorhanden. Da der Wasserbedarf des vorgesehenen Industrievorsorgegebietes die örtlichen Kapazitäten des zuständigen Versorgers DERAWA (Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung) übersteigt und demnach nicht über das örtliche Netz bereitgestellt werden kann, ist die Deckung des Bedarfs über eine überregionale Zuleitung durch die Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz (FEO) vorgesehen. Dabei kann nach Auskunft der FEO eine Menge von etwa 38.000 m<sup>3</sup>/Tag bereitgestellt werden. Darüber hinausgehende Stundenspitzenbedarfe können bei Bedarf über lokale Wasserbehälter abgedeckt werden, für die aber im Rahmen des B-Plans keine eigenständigen Flächen vorgesehen werden.

Die Menge von 38.000 m<sup>3</sup>/Tag stellt einen Erfahrungswert bisheriger Industrieansiedelungen in der Region dar. Die Menge kann technisch durch die Fernwasserversorgung bereitgestellt werden. Es ist zu beachten, dass es sich um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan handelt. Der spezifische Wasserbedarf hängt demnach vom konkreten Ansiedelungsbestreben des jeweiligen Betriebes ab. Die angenommene Menge schafft jedoch bereits auf bauplanungsrechtlicher Ebene die grundlegende technische Voraussetzung für die Ansiedlungsmöglichkeit eines Großteils von Betrieben aus der Hochtechnologiebranche.

#### Innere Erschließung

Die innere Strukturierung des Leitungsnetzes ist abhängig von der konkreten Lage bzw. Anordnung der Gebäude und baulichen Anlagen, die bisher noch unbekannt sind. Jedoch sind zur Versorgung der Bauflächen bereits mehrere Varianten im aktuellen Planungsstadium denkbar. Besonders effizient erscheint dabei eine Ringleitungsstruktur, die aus einer Ringleitung mit fünf Stichleitungen besteht (siehe Abbildung 16). Die Ringleitung verläuft zwischen Baufläche und Grünstreifen und soll mit Rasenansaat begrünt werden. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Korridor von 10 m vorgehalten und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet. Eine weitere Variante wäre ggf. ein vermaschtes Leitungsnetz, welches aus einem weiteren inneren Ring besteht und zu einer höheren Sicherheit des Verteilsystems gegen Störungen führt und überdies den Löschwasserbedarf in der Fläche gut abdecken könnte.



**Abbildung 16:** Variante 1 Trinkwasser – innere Erschließung © ICL (Stand: 05/2023)

### Äußere Erschließung

Die angenommene Menge von 38.000 m<sup>3</sup>/Tag soll überörtlich durch den Wasserversorger bereitgestellt werden. Tageszeitliche (prozessbedingte) Schwankungen in der Wasserabnahme können durch Rundbehälter zur Speicherung von Wasser ausgeglichen werden.

Zur technischen Absicherung der Wasserversorgung ist die Errichtung einer etwa 14 km langen Rohrleitungsstrasse (Nennweite DN 800) notwendig. Die entsprechende Anbindung ans Leitungsnetz der Fernwasserversorgung befindet sich an der Abgabestation Schkeuditz in Sachsen-Anhalt. Zur Sicherstellung einer stabilen Versorgung sollen insgesamt zwei Rohrleitungen in einem Abstand von 6 m zueinander verlegt werden. Eine zweite Variante, die zusätzlich an der Abgabestation Heideberg in Sachsen-Anhalt anbindet, wird nicht weiterverfolgt.

Der konkrete Trassenverlauf ist im Rahmen eines eigenständigen nachgelagerten Verfahrens unter Berücksichtigung der geringsten Raumwiderstände (Schutzgebiete, Siedlungsbereiche etc.) zu definieren. Gemäß dem technischen Regelwerk DVGW W 400-1 beträgt der Schutzstreifen 8 m beim Schmutzwasser und 10 m beim Trinkwasser. Die Trassenbreite beträgt somit insgesamt 24 m.

### Verfahren

Die erforderliche Neuverlegung einer Trinkwasserleitung wird im Rahmen eines Zustimmungsverfahrens nach § 44 Sächs. Wassergesetz (zur Deckung des Wasserbedarfs aus ortsfernen Wasservorkommen) und eines Planfeststellungsverfahrens parallel und nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens werden neben der technischen Planung und Definition eines geeigneten Trassenkorridors auch Prüfungen zur Umweltverträglichkeit durchgeführt. Es handelt sich um ein eigenständiges noch durchzuführendes Verfahren.

## **13.2 Löschwasserversorgung**

Im Plangebiet erfolgt die Löschwasserversorgung nicht über das öffentliche Trinkwasser-Versorgungsnetz der DERAWA, sondern über das zentrale betriebsinterne Trinkwasserrohrnetz oder vorzugsweise über die Errichtung von unabhängigen Löschwasserentnahmestellen. Bei einer mittleren Brandausbreitung ergibt sich gem. einschlägiger DVGW-Richtlinie, Arbeitsblatt W 405 ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h, sodass bei einer Löschzeit von zwei Stunden pro Entnahmestelle ein Volumen von 384 m<sup>3</sup> vorzuhalten ist.

Die erforderlichen Mengen können beispielsweise durch ober- bzw. unterirdische Löschwasserbehälter, Zisternen oder Löschwasserteiche bereitgestellt werden. Die konkreten technischen Lösungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung anhand der Bebauung zu bewerten und festzulegen.

Die unabhängigen Löschwasserentnahmestellen dürfen max. 300 m vom Schutzobjekt ohne unüberwindbare Hindernisse entfernt liegen.

### **13.3 Schmutzwasserentsorgung**

Die konkrete Beschaffenheit des Schmutzwassers (Konzentrationen, Frachten) und die tatsächlich anfallende Menge können analog den Ausführungen zum Trinkwasser erst bei einer konkreten Ansiedelung benannt werden, da diese unmittelbar von der Produktionsspezifika des Unternehmens abhängig sind.

Hinsichtlich der Ableitung der anfallenden Abwässer wird deshalb ein Schmutzwasseranfall entsprechend dem Trinkwasserbedarf im Umfang von ca. 38.000 m<sup>3</sup>/Tag angenommen. Dabei ist zwischen Sanitärabwasser mit kommunalem Charakter (553 m<sup>3</sup>/Tag) und Industrieabwasser (produktionsspezifisch verschmutztes Abwasser) (37.446 m<sup>3</sup>/Tag) zu unterscheiden. Zusätzlich wird neben dem reinen Schmutzwasseranfall in den Kanalnetzen auch ein Aufschlag für Fremdwasseranfall berücksichtigt.

#### Innere Erschließung

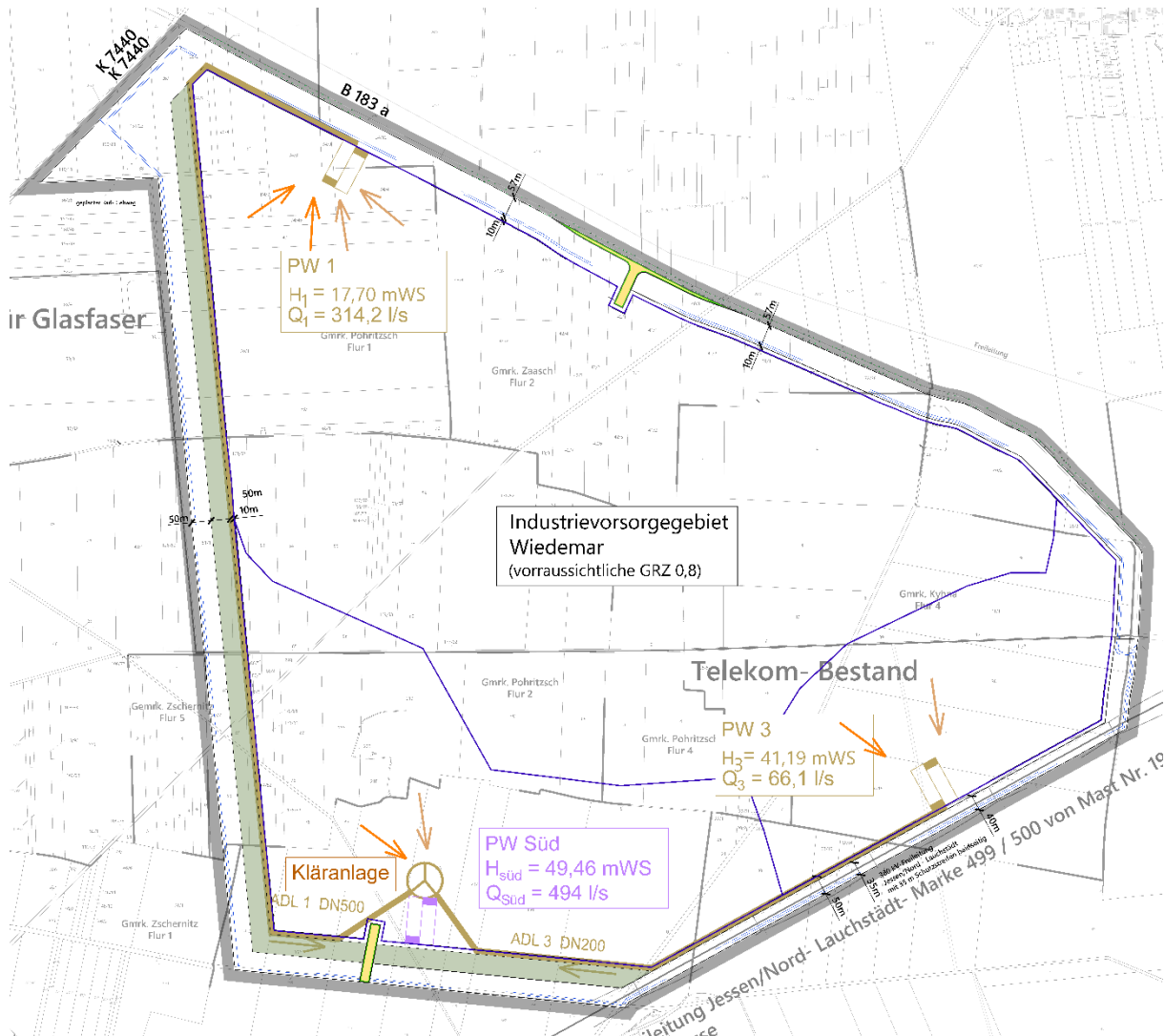
Die Behandlung des Teilstromes Sanitärabwasser ist bis zu einer Menge von 3.000 Einwohnerwerte über die Kläranlage Delitzsch möglich. Das anfallende Industrieabwasser muss jedoch gesondert behandelt werden. Dafür kommen grundsätzlich zwei Varianten in Frage. In beiden Varianten ist das Errichten einer zentralen Kläranlage im Plangebiet notwendig, wofür ein Flächenbedarf von 1 ha veranschlagt wird. Das Industrieabwasser muss zusätzlich vor der Einleitung in die Kläranlage durch den jeweiligen Industriebetrieb dezentral vorgereinigt werden. So werden für die jeweilige Industrie spezifischen Belastungsstoffe bereits vorab am Ort der Produktionsstätte entfernt und eine Vermischung mit anderen Stoffen reduziert.

Das Gebiet besteht aus drei Teileinzugsgebieten (TEG), in denen sich das Abwasser im Freigefälle jeweils am tiefsten Punkt sammelt. Von dort wird das Schmutzwasser in der Vorzugsvariante mittels Pumpwerken und einer Druckleitung dem Behandlungsort zugeführt.

Das Gesamtentwässerungskonzept ordnet die Kläranlage konzeptionell am topographisch günstigsten Standort ein. Jedoch ist der konkrete Standort in Abhängigkeit der tatsächlichen Ansiedelung und mit Kenntnis der betrieblichen Erfordernisse hinsichtlich der größtmöglichen Abstände zu den Ortslagen und einer Minimierung von immissionsbezogenen Beeinträchtigungen zu prüfen und zu definieren.

Das erläuterte System wird in folgender Abbildung dargestellt und ist auch im Gesamtentwässerungskonzept, welches dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird, konkret ausgeführt.





**Abbildung 17:** Variante 2 Schmutzwasser – innere Erschließung © ICL (Stand: 05/2023)  
 $Q$  = Abwassermenge;  $H$  = statischer Druck ; PW = Pumpwerk; ADL = Abwasserdruckleitung

### Äußere Erschließung

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser muss ordnungsgemäß abgeleitet werden. Für die Ableitung bzw. anschließende Einleitung stehen grundsätzlich die Weiße Elster im Süden sowie der Lober im Nordosten des Plangebietes als Vorfluter zur Verfügung. Die entsprechenden hydraulischen Einleitgrenzwerte sind dabei zu beachten. Im Rahmen des Gesamtenwässerungskonzeptes konnten demnach zwei (bzw. in geringfügiger Veränderung drei) verschiedene Varianten identifiziert werden.

Variante 1 sieht neben einer im Folgenden erläuterten südlichen Ableitung auch die Ableitung von Sanitärabwasser im Umfang von 3.000 EW in die Kläranlage Delitzsch (und nach der dortigen Behandlung in den Lober) vor. Aufgrund der erforderlichen zusätzlichen Neuerrichtung der Leitungen mit zwei Ableitungsrichtungen ohne nennenswerten Mehrwert wird ausschließlich Variante 2 als sinnvoll erachtet und weiterverfolgt.

Variante 2 sieht eine südliche Ableitung des behandelten Abwassers mittels Pumpwerkes in die Weiße Elster vor. Hierfür ist die Neuerrichtung einer ca. 18,5 km langen Leitung bis zur Einleitstelle südwestlich der Stadt Schkeuditz notwendig. Die Leitung soll innerhalb der ersten 11 km parallel zur Trinkwasserleitung (unterirdisch) verlegt werden. Dabei muss im Sinne einer möglichst umweltschonenden Bauweise eine Bündelung mit bereits bestehenden Leitungen (z. B. Gasleitung südlich S 4) und Verkehrswegen (z. B. Südanbindung sowie Autobahn) beachtet werden. Der konkrete Trassenverlauf ist im Rahmen eines eigenständigen nachgelagerten Verfahrens unter Berücksichtigung der geringsten Raumwiderstände (Schutzgebiete, Siedlungsbereiche etc.) zu definieren. Gemäß DVGW W 400-1 beträgt der Schutzstreifen 8 m beim Schmutzwasser und 10 m beim Trinkwasser. Die Trassenbreite beträgt somit 24 m.

#### Verfahren

Für die Errichtung und den Betrieb der Abwasserleitung ist voraussichtlich ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 55 Abs. 2 SächsWG erforderlich. Es ist beabsichtigt das Verfahren in das Planfeststellungsverfahren zur Trinkwasserleitung zu integrieren.

### 13.4 Hydrologische Modellierung

Die Umsetzung des Planvorhabens geht mit Veränderungen des bisher vorhandenen Wasserhaushaltes einher. Diese sind maßgeblich von der künftigen Art und Weise der Niederschlagswasserbewirtschaftung abhängig. Vorrangige Zielstellung ist es deshalb, ein Konzept zu erstellen, welches sich eng am natürlichen Wasserhaushalt orientiert und negative Auswirkungen auf die Oberflächen-gewässer als öffentliches Schutzgut auf ein Minimum reduziert.

Um den Einfluss auf die aktuelle und zukünftige wasserhaushaltliche Gesamtsituation beurteilen zu können, wurde ein Konzept für die künftige Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet [13b]. Die Untersuchung dient als Grundlage für die Erarbeitung des Konzeptes zur Niederschlagswasserentsorgung und die darauf aufbauende und eng gekoppelte Modellierung des Grundwassers.

Die Konzepterstellung erfolgte unter folgender Priorisierung:

1. Versickerung und Verbleib des Regenwassers auf den Grundstücken / Bauflächen
2. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung
3. Angepasste Ableitung unter Einhaltung von gewässertypischen Fließgeschwindigkeiten in Abhängigkeit zum Habitatpotenzial

Zum Nachweis bzw. zur Bemessung der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen wird eine Langzeitkontinuumsimulation genutzt. Das Konzept orientiert sich an drei topographisch bedingten Teilgewässereinzugsgebieten und den bilanziellen Einflussgrößen Versickerung, Verdunstung und Abfluss. Danach versickern derzeit auf der Fläche rund 16 % des anfallenden Niederschlages, während der Großteil von 80 % verdunstet und ein geringer Teil mit ca. 4 % zum Abfluss gelangt. Die Modellierung verfolgt das Ziel, diesen Wasserhaushalt beizubehalten, wobei zum Ausgleich der zukünftigen Klimaveränderungen der Versickerungsanteil auf 26 % erhöht werden soll. Das Konzept basiert weiterhin auf den anteilig berechneten Flächengrößen von (Grün-)Dächern, asphaltierten Verkehrswegen und den Grün- bzw. Maßnahmenflächen sowie einem System der Regenwasserentwässerung aus Mulden, Rigolen, Zisternen, Regenklär- und Regenrückhaltebecken, jeweils bezogen auf die Teileinzugsgebiete des Gienickenbachs (Einleitung südlich), des Serbitzer Grabens (Einleitung nördlich in den Gienickenbach) sowie des Storkwitzer Grabens.

Hierauf aufbauend wurden die maximal zulässigen Abflüsse in den TEG und die entsprechenden maximal zulässigen Einleitungsmenge der Gewässer berechnet, die für den Gienickenbach 847 l/s und den Storkwitzer Graben 22 l/s betragen. Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes ergibt sich hieraus eine maximale Drosselabflusspende der Regenrückhaltebecken von 200 l/(s\*km<sup>2</sup>).

Um die vorstehend benannten Wasserhaushaltsgrößen zu erreichen und gleichzeitig eine Überlastung der Gewässer zu vermeiden, sind demnach folgende Volumina für die Anlagen der Regenwasserbewirtschaftung je Teileinzugsgebiet im Geltungsbereich erforderlich:

Bezeichnung	TEG Gienickenbach	TEG Serbitzer Graben	TEG Storkwitzer Graben
Zisterne	3.745	12.435	1.824
Regenrückhaltebecken	10.372	25.068	15.516
Mulden	19.421	51.730	11.930
Rigolen	608	1.378	280

**Tabelle 6:** Erforderliche Volumina von RRB, Zisternen, Mulden und Rigolen in den drei Teileinzugsgebieten in m<sup>3</sup>

### 13.5 Niederschlagswasserentsorgung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen. Niederschlagswasser (NW), das aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, wird nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG als Abwasser klassifiziert. Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach § 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers.

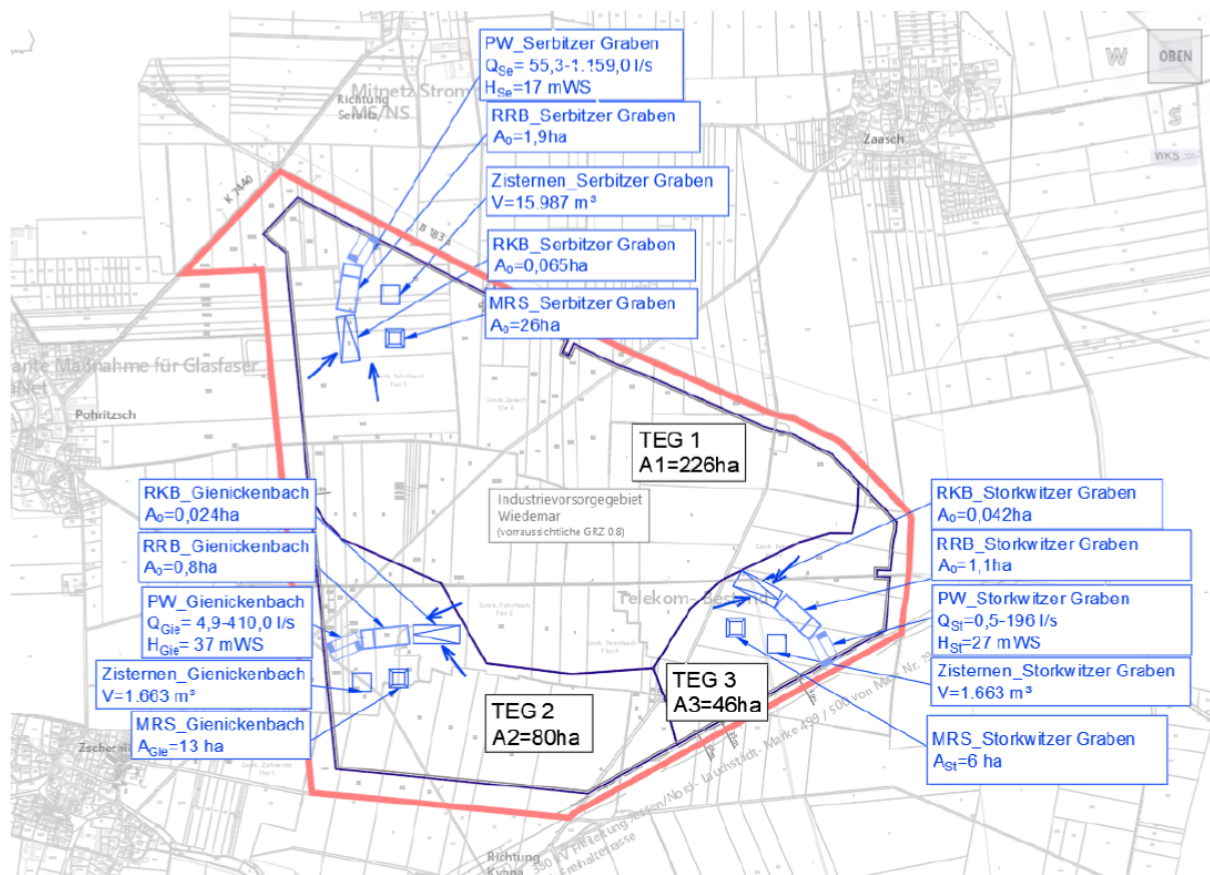
Im Sinne einer nachhaltigen Ausrichtung ist es auch in diesem Bereich notwendig, Ansätze zu verfolgen, die sich möglichst nah an der Erhaltung bzw. Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes zu orientieren. Ein Konzept, das auch für das Industrievorsorgegebiet Wiedemar gilt, ist das sogenannte „Schwammstadt-Prinzip“. In Abkehr von konventionellen Entwässerungsformen wird das Ziel verfolgt, eine möglichst große Menge des anfallenden Niederschlagswassers zurückzuhalten, zu speichern und im Gebiet zu verdunsten bzw. zu versickern, sodass der lokale Wasserhaushalt weitestgehend erhalten bzw. verbessert werden kann. Die Abkopplung abflusswirksamer Flächen von der Kanalisation bzw. einer direkten Ableitung und ein sog. „naturnahes Regenwassermanagement“ sind wirkungsvolle Ansätze, die u. a. mit folgenden Vorteilen einhergehen:

- » Reduzierung hydraulischer Systembelastungen
- » Verbesserung des Überflutungsschutzes
- » Minderung der stofflichen und hydraulischen Gewässerbelastung
- » Erhöhung der Speicherwirkung von Böden und Verbesserung des Mikroklimas (z.B. durch Verdunstungskühlung)
- » Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate

#### Innere Erschließung

Das konkret vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung orientiert sich an den o. g. Grundsätzen mit dem Ziel, einen möglichst hohen Anteil des Retentionsvolumens auf dezentrale Standorte im Plangebiet zu verlagern. Diese angestrebte Variante wird dabei zum Vergleich und zur Darstellung von Optimierungsmöglichkeiten einer klassischen Entwässerungslösung mit Rückhaltung und direkter Ableitung gegenübergestellt. Grundlage der Planung stellen die maßgeblichen Flächengrößen dar. Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wird davon ausgegangen, dass der maximal mögliche Anteil der Baufläche mit 80 % versiegelt wird. Innerhalb dessen wird überdies von einem Gebäudeanteil von 80 % ausgegangen, wovon wiederum 60 % Gründächer darstellen. Letztere werden durch die Festsetzungen verbindlich vorgeschrieben. In Rahmen der entwickelten Lösung zur NW-Beseitigung sind folgende Elemente vorgesehen:

- » Inneres Kanalnetz zum Transport des Regenwassers im freien Gefälle
- » Regenklärbecken zur Reinigung des belasteten Niederschlagswassers (nur Verkehrsflächen)
- » Regenrückhaltebecken zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (am Tiefpunkt der TEG)
- » Pumpwerke als Drosselungsorgan zur kontrollierten Drosselung der Einleitung ins Gewässer
- » Mulden-Rigolen-Systeme zur dezentralen anteiligen Versickerung des Regenwassers



**Abbildung 18:** Darstellung der beabsichtigten RW-Entwässerung © ICL (Stand: 05/2023)  
 PW = Pumpwerk; Q = Abwassermenge; H = statistischer Druck; RRB = Regenrückhaltebecken;  
 RKB = Regenklärbecken; MRS = Mulden-Rigolen-Systeme; A = Fläche; V = Volumen

Abbildung 18 veranschaulicht den entwickelten Gesamtansatz. Hieraus wird auch ersichtlich, dass beabsichtigt ist, dass Gesamtgebiet anhand der bereits vorhandenen TEG zu unterteilen, um den derzeitigen Zustand zu erhalten. Dabei werden die o. g. Anlagen in jedem TEG eingeordnet.

Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser, welches auf den Verkehrsflächen anfällt, einem Regenklärbecken zuzuführen, um das belastete Wasser fachgerecht zu behandeln und von den Schmutzstoffen zu trennen. Das NW der weiteren Flächen (Dachflächen, Grünflächen etc.) soll über Geländemulden bzw. Kaskaden solcher Mulden abfließen, wobei bei teilweise belastetem Wasser der sonstigen Dächer eine Reinigung über eine Oberbodenpassage von Mulden-Rigolen-Elementen mit Drainage erfolgt. Dies trägt dazu bei, den Abfluss zu verzögern, eine Reinigung durch die belebte Bodenzone zu erzielen sowie die Verdunstungs- und Versickerungsleistung zu erhöhen. Der Überlauf aus den Mulden und die Abflüsse aus den Drainagen werden in Zisternen gespeichert, aus deren Drosselabfluss über eine Verzweigung zu 90 % eine konstante Beregnung für die begrünten Dachflächen gespeist wird, sowie die restlichen 10 % zur Versickerung wiederum in die Mulden geleitet wird. Der Überlauf der Zisternen ist mit den Regenrückhaltebecken verbunden.

Die RRB wiederum dienen dazu, das anfallende bzw. überschüssige Regenwasser aufzufangen und auf der Fläche zurückzuhalten, bevor es letztlich kontrolliert durch ein Pumpwerk in den Gienickenbach und den Storkwitzer Graben abgeleitet wird. Insbesondere bei Starkregen und damit einhergehenden Spitzenabflüssen kann damit eine wirksame Rückhaltung auf den Bauflächen erzielt und

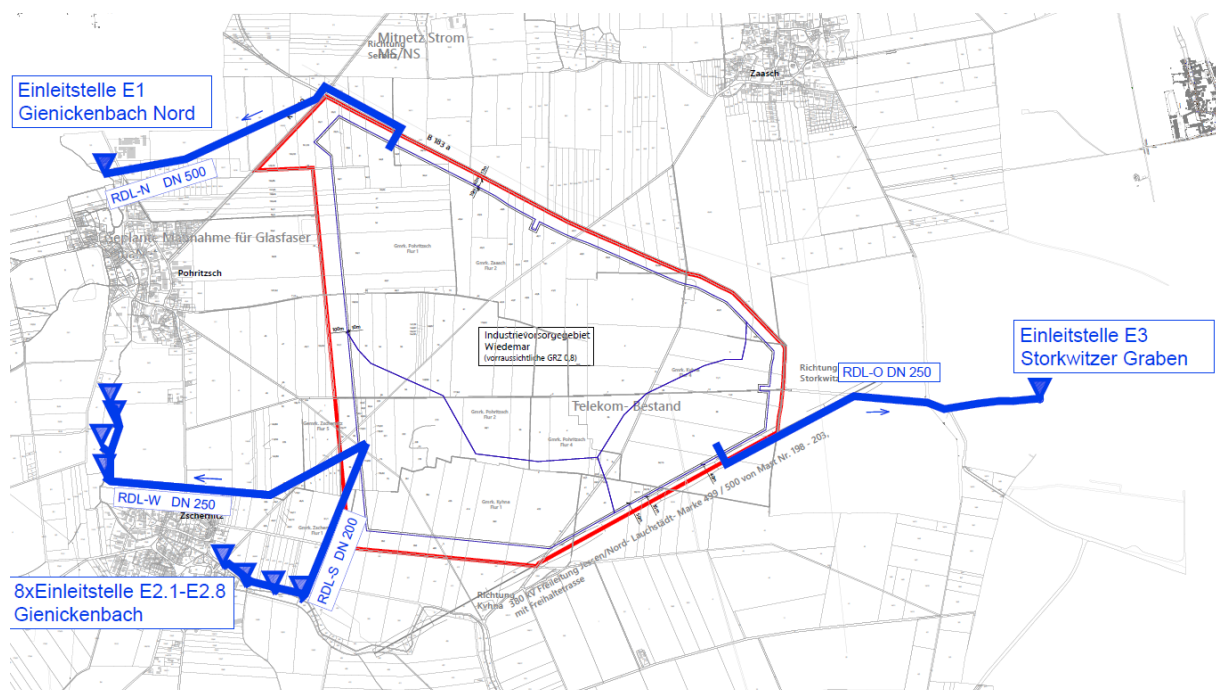
eine hydraulische Überlastung der Vorfluter vermieden werden. Der vorgestellte Ansatz, der die Ansätze des Schwammstadt-Prinzips verfolgt, trägt demnach konkret dazu bei, dass

- » die Verdunstung des Regenwassers vor Ort erhöht wird
- » die derzeit nicht ständig wasserführenden Gewässer gespeist werden
- » in Stark- bzw. Extremregenereignissen Risiken vermindert werden können
- » in Trockenzeiten durch Wasserspeicherung eine Bewässerung ermöglicht wird
- » Regenwasser dezentral auf der Fläche verteilt wird
- » Eine Anpassungsfähigkeit gegenüber dem Klimawandel erfolgt
- » Die Flächen möglichst effizient genutzt werden

Alle aufgeführten Anlagen sind den Regeln der Technik entsprechend (hier insbesondere gem. einschlägigen DWA-Regelwerken) zu bauen und ebenso zu unterhalten.

### Äußere Erschließung

Der Teil des Regenwassers, der weder verdunstet noch versickert, soll entsprechend des derzeitigen Zustandes in die nahe gelegenen Vorfluter kontrolliert abgeleitet werden. Die Ableitung erfolgt in drei bzw. vier verschiedene Richtungen, teilweise mittels Druckleitung. Für die Einleitung ist ein engmaschiges System kleinerer Einleitungen, z.B. alle 100 m, vorgesehen. Dies trägt zu einer verbesserten umweltgerechten Einleitung bei. Die konkrete Ableitung einschließlich der Einleitpunkte in die Gewässer ist im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu konkretisieren.



**Abbildung 19:** Darstellung der beabsichtigten Ableitung des Regenwassers in die Vorfluter © ICL (Stand: 05/2023)  
RDL = Regenwasserdruckleitung



### 13.6 Hydrogeologische Modellierung

Neben der Modellierung der hydraulischen Rahmenbedingungen auf das Oberflächenwasser wurde gutachterlich auch der Einfluss des Vorhabens auf das Grundwasser modelliert [13c]. Auf Grundlage der vorhandenen hydrogeologischen Situation können so die zukünftigen Verhältnisse und Auswirkungen, die mit dem Vorhaben einhergehen, abgeschätzt werden.

Die Grundlage der Berechnungen stellen die Eingangsdaten des Entwässerungskonzeptes inkl. der Einflussgrößen (Versickerung, Verdunstung, Ableitung), Daten zur mittleren Grundwasserneubildungsrate sowie das Hydrogeologische Großraummodell Nord der LMBV dar, welches die hydrogeologischen Verhältnisse der durch Bergbau überprägten Gebiete im Nordraum Leipzig abbildet.

#### Erste Modellierung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundwassermessstellen im Grundwasserleiterkomplex GWL 1.5/1.6, dem geplanten Verlauf der drei Rigolenstränge aus dem Gesamtentwässerungskonzept, den Einleitstellen in den Gienickenbach (ab Sachsen-Anhalt als Strengbach bezeichnet) bzw. Storkwitzer Grabens sowie der Lage von virtuellen Pegeln wurden die folgenden Varianten entwickelt und in der Prognose (von 2003 bis fiktiv ins Jahr 2120) berücksichtigt:

- » Variante 0: (Beschreibung IST-Situation)
- » Variante 1: (Prognose ohne Bebauungsplan)
- » Variante 2: (Prognose mit Bebauungsplan)

In **Variante 0** (IST-Situation) wird neben der Grundwasserströmung von Süden nach Nordwesten (durch Hydroisohypsen dargestellt) auch der Grundwasserflurabstand erkennbar. Dieser befindet sich im Großteil des Plangebietes in einem Abstand von über 5 m, wobei das Jahr 2021 als überdurchschnittlich trocken mit vergleichsweise sehr niedrigen Grundwassertiefständen charakterisiert ist.

In **Variante 1** (Prognose ohne Planung) wird demgegenüber von 1,5 bis 2 m höheren Grundwasserständen (bzw. geringeren stationären Grundwasserflurabständen) als in Variante 0 ausgegangen.

In **Variante 2** wird eine realisierte Bebauung des Plangebietes einschließlich der Umsetzung der im Gesamtentwässerungskonzept entwickelten technischen Maßnahmen in Form einer anteiligen Mulden-Rigolen-Versickerung im Randbereich des Plangebietes unterstellt. Es wird von einer maximal möglichen Versiegelung von 80 % („Worst-Case-Szenario“) ausgegangen.

Im Ergebnis stellen sich im Vergleich zur Nichtplanung um durchschnittlich 0,5 bis 0,7 m höhere Grundwasserstände innerhalb des Vorhabengebietes und 0,2 bis 0,4 m außerhalb des mittelbaren Vorhabengebietes ein. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Modell jedoch mit erheblichen prognostischen Unschärfen verbunden sind. Insbesondere die Annahme, dass sich gegenüber 2021 höhere mittlere Grundwasserstände einstellen, ist mit nicht zu verifizierenden Unsicherheiten verbunden.

### Zweite Modellierung (Optimierung)

Aufgrund des prognostizierten Grundwasseranstieges in den benachbarten Ortsteilen im Bereich der Bestandsbebauung wurden deshalb weitere Varianten untersucht, die die hydrodynamischen Auswirkungen unter optimierten Bedingungen darstellen. Dabei wurden die bisher noch fiktiven Infiltrationsorte verlagert und die Infiltrationsmenge reduziert. Folgende Zustände bzw. Szenarien wurden ergänzend modelliert und in Form von Hydrodifferenzen und Ganglinien realer Pegel dargestellt:

- » Variante 2a: Prognosezustand mit 50 % angestrebter Versickerung gegenüber Var. 2
- » Variante 3.1: Prognosezustand (Versiegelung ohne Versickerung)
- » Variante 3.2: Prognosezustand (keine Versiegelung mit 100 % Versickerung)
- » Variante 3.3 Prognosezustand mit Bebauungsplan (Versiegelung mit 100 % Versickerung)
- » Variante 3.3a: Prognosezustand mit Bebauungsplan (Versiegelung mit 50 % Versickerung)

Im Ergebnis wird eine Varianz von einer Grundwasserabsenkung von 0,1 m bis zu einer Grundwasseraufhöhung von 0,1 bis max. 0,5 m in den Ortsteilen abgebildet. Eine Grundwasserabsenkung ist aufgrund des mengenmäßigen Verschlechterungsverbot nach § 47 WHG zu vermeiden. Demnach wird deutlich, dass sowohl dem regionalplanerischen Ziel zur Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens als auch den Erfordernissen der Bestandsbebauung Rechnung getragen werden kann.

In den weiteren Planungsphasen sind im Zuge der Festlegung der inneren Gebietsstruktur demnach detailliertere Untersuchungen zu den hydrogeologischen Auswirkungen durchzuführen. So kann die bestmögliche Erschließung hinsichtlich des Anteils der Versickerung sowie den entsprechenden Infiltrationsstandorten ermittelt und umgesetzt werden.

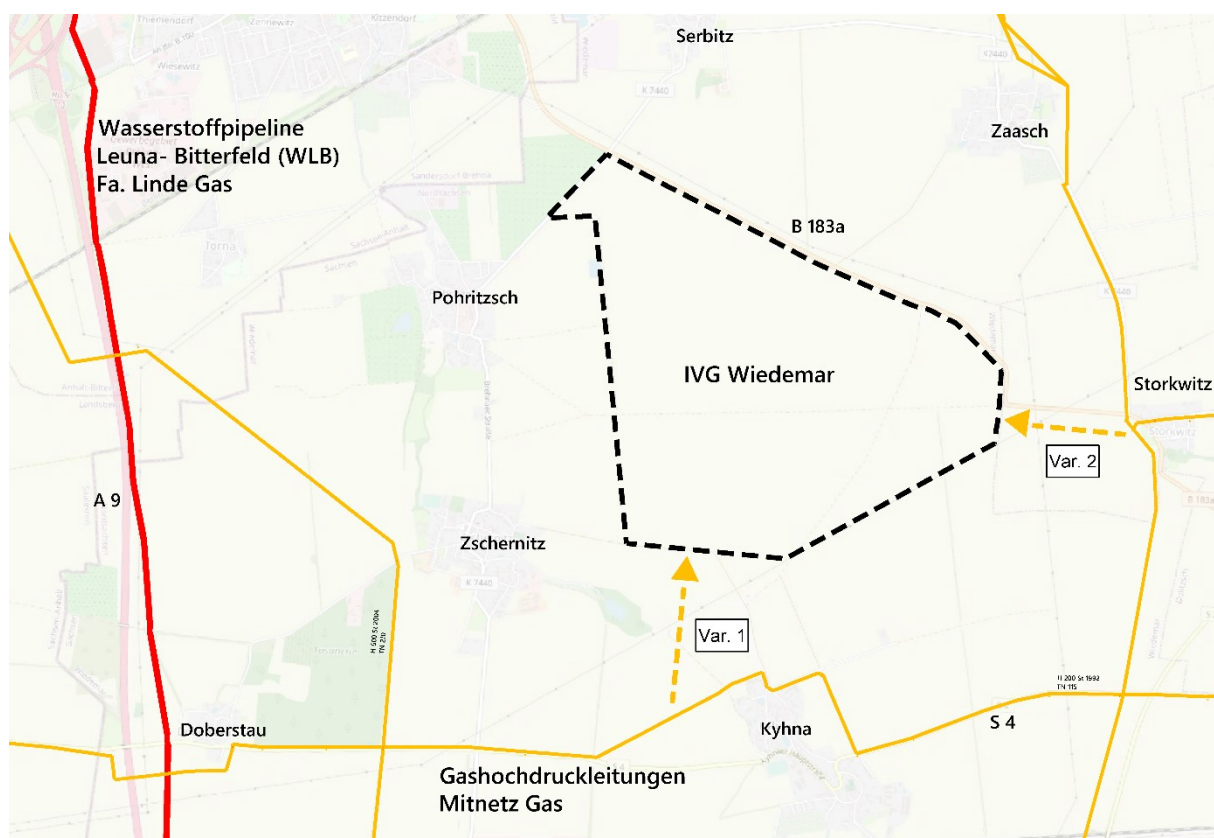
## 13.7 Gasversorgung und grüner Wasserstoff

### Gas

Aufgrund des erhöhten betrieblichen Energiebedarfes einer industriellen Großansiedelung ist es notwendig, eine entsprechende Gas- bzw. Wasserstoffversorgung sicherzustellen.

Derzeit befinden sich keine Anlagen und Leitungen zur Gasversorgung im Plangebiet. Dennoch verlaufen in der Umgebung entsprechende Gashochdruckleitungen, die laut Auskunft der MITNETZ Gas für eine gastechnische (äußere) Erschließung grundsätzlich nutzbar sind. Eine Erschließung mit dem Medienträger Gas ist demnach möglich und als gesichert anzusehen.

Auf Grundlage der Netzsituation sind demnach zwei Varianten denkbar, die in nachfolgender Abbildung dargestellt werden.



**Abbildung 20:** Variantendarstellung äußere Erschließung Gas © ICL (Stand: 01/2023)

Variante 1 (Entfernung etwa 1.000 m) bietet die Möglichkeit in Abhängigkeit des erforderlichen Mindestdrucks eine Gaskapazität bis zu ca. 15.000 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen. Variante 2 (Entfernung ca. 750 m) ermöglicht die Bereitstellung eines erhöhten Bedarfs von bis zu ca. 28.000 m<sup>3</sup>/h. Auch Kombinationen sind prinzipiell denkbar. Variante 1 bietet die Möglichkeit, die Leitung zusammen mit den weiteren erforderlichen Medien (Trink- und Schmutzwasser, Verkehr) zu bündeln, sodass Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen auf konkurrierende Nutzungen auf das geringstmögliche Maß beschränkt werden können. Variante 2 weist eine kürzere Entfernung auf und könnte mit der Bundesstraße gebündelt werden.

Hinsichtlich der inneren Erschließung erscheint eine Erschließung auf Mitteldruckebene mit betriebseigenen Gasdruckregelstationen im Rahmen des erforderlichen Bedarfs als zweckmäßig. Entsprechende Anlagen sind im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (untergeordnete Nebenanlage) bzw. Abs. 2 (Nebenanlage zur Versorgung des Baugebietes) zulässig bzw. als Ausnahme zulässig.

Die tatsächlich erforderlichen Trassenkorridore und Anlagen sind von den speziellen Anforderungen, insbesondere in Bezug auf den erforderlichen Druck und die Mengen, der jeweiligen Industrie bzw. des Betreibers maßgeblich abhängig. Die potenziellen Bereitstellungsmengen können jedoch aus auskömmlich angesehen werden, ohne industriell-gewerbliche Nutzungen bzw. Wirtschaftszweige zu sehr einzuschränken.

Dennoch sind die entsprechenden Verfügbarkeiten im Rahmen konkreter Ansiedlungen und entsprechender Verfahren in Bezug auf die Anforderungen unter den gegebenen Rahmenbedingungen erneut zu prüfen und durch die konkrete Erschließungsplanung und etwaige (Genehmigungs-)Verfahren zu konkretisieren.

### **Wasserstoff**

Im Sinne einer emissionsarmen Energieversorgung sollen überdies auch die Möglichkeiten zur Versorgung mit grünem Wasserstoff als Brennstoff oder industrieller Rohstoff betrachtet werden.

Nach aktuellem Kenntnisstand verläuft eine Wasserstoff-Leitung der Linde AG entlang der Autobahn A 9, die für eine Anbindung potenziell in Betracht kommen könnte. Auf Nachfrage beim Versorger wurde übermittelt, dass diese aktuell Kunden der Chemieindustrie, welche den Wasserstoff stofflich nutzen, versorgen. Grundsätzlich ist die Belieferung neuer Kunden möglich, wobei jedoch die Nutzung von Wasserstoff zur Wärmeerzeugung derzeit nicht nachhaltig bzw. sinnvoll ist, da gebräuchlicher grauer Wasserstoff aus Erdgas gewonnen wird. Perspektivisch kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei einem Realisierungszeitraum bis 2030, mehr grüner Wasserstoff zur Verfügung stehen wird. Zum aktuellen Stand der Technik, ist dieser jedoch deutlich teurer als grauer Wasserstoff (Stand 08/2022).

Eine Erschließung sollte auf die (Um-)Nutzung bereits bestehender Leitungen auf Grundlage konkreter Bedarfsanmeldungen beschränkt werden.

### **13.8 Stromversorgung**

An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft im Bestand eine 380-kV-Hochspannungsleitung Jessen/Nord – Lauchstädt – Marke 499/500 des Übertragungsnetzbetreibers 50Hertz Transmission GmbH. Außerhalb des Plangebiets, im Norden und Westen, verlaufen zwei 110-kV-Leitungen der MITNETZ Strom.

Laut der Versorgungsträger sind die technischen, wirtschaftlichen und flächenbezogenen Erfordernisse abhängig vom tatsächlichen Leistungsbedarf. Für das Industrievorsorgegebiet soll perspektivisch eine Leistung von 1.200 MVA bereitgestellt werden können. Dies stellt eine prognostische Annahme unter Berücksichtigung der Bedarfe aus der Hochtechnologiebranche dar, da die konkreten Leistungs- und Redundanzanforderungen erst im Rahmen der nachfolgenden Fachplanungen benannt werden können.

Der aufgeführte Bedarf kann gedeckt werden, geht jedoch mit technischen und wirtschaftlichen Erfordernissen einher. Zur Versorgung wäre gem. Übertragungsnetzbetreiber 50Hertz die Errichtung einer 380-kV-Schaltanlage sowie einer 110-kV-Anlage inkl. Leitungsanbindung durch MITNETZ Strom notwendig. Der Flächenbedarf des Umspannwerkes liegt nach einer ersten Schätzung bei ca. 15 - 20 ha (500 m x 300 m) und soll im südöstlichen Bereich des Gebiets parallel zum Verlauf der 380-kV-Hochspannungsleitung angeordnet werden. In der Flucht kann überdies eine etwa 7 ha große Schaltanlage der MITNETZ Strom angeordnet werden.

Die Anlagen dienen sowohl der Versorgung des Plangebietes als auch dem regionalen Strombedarf, der sich durch die höheren zukünftigen Stromlasten bereits an der Leistungsgrenze befindet. Damit berücksichtigt die Planung auch den Belang der Versorgungssicherheit mit Energie (hier Elektrizität) nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 e) BauGB.

Die benannten Flächen sollen vollständig in die Bauflächen des Bebauungsplans integriert werden, um eine weitere Flächeninanspruchnahme und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Umfeld ausschließen zu können.

Das innere Versorgungsnetz einschließlich notwendiger Leitungen und weiterer Anlagenteile ist im Rahmen der weiteren Fachplanung bei konkreter Ansiedelung zu berücksichtigen.

### **13.9 Telekommunikation / Glasfaseranbindung**

Da in der Wirtschaft immer komplexere und datenintensive Prozesse zur Anwendung kommen, stellt die Glasfasertechnologie eine wesentliche Voraussetzung einer erfolgreichen Digitalisierung, gerade auch bei industriellen Prozessen dar. Insbesondere im Rahmen der intelligenten Vernetzung (Stichwort: Industrie 4.0, Smart Factory) sind deutlich höhere Datenübertragungs- und Speicherkapazitäten, eine schnellere Kommunikation sowie eine ständige Verfügbarkeit von Daten eine unabdingbare Voraussetzung, damit den Anforderungen moderner Industrieunternehmen entsprochen werden kann. Es wird demnach beabsichtigt, einen Anschluss ans Glasfasernetz herzustellen.

Derzeit liegt der Gemeinde Wiedemar ein Genehmigungsantrag der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Verlegung von Glasfaser-Kabeln (Niemberg- Delitzsch) vor. Die vorgesehene Trasse verläuft von Pohritzsch über das bestehende Entwässerungsbecken in West-Ost-Richtung durch das Plangebiet. Laut Anfrage sollen Leerrohre genutzt werden.

Die Telekom verweist in der Stellungnahme vom 15.06.2022 darauf, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

### **13.10 Abfallentsorgung**

Auf den Industrieflächen anfallende feste Abfallprodukte oder Sondermüll werden durch die vorgegebenen Entsorgungslinien abfallrechtlich entsorgt. Diese Leistungen sind durch die Grundstückseigentümer/Firmen in eigener rechtlicher Verantwortung zu veranlassen.



## **14 Schallimmissionsschutz**

### Grundlagen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

In diesem Sinne wurden im Rahmen des Bebauungsplanes zum Industrievorsorgegebiet Beurteilungen zum Schallimmissionsschutz vorgenommen und ein Schallgutachten erarbeitet [14].

Ziel der vorliegenden Begutachtung war es, die lärmbedingten Auswirkungen des Plangebietes auf die im Umfeld befindliche schutzbedürftige Bebauung in den Ortsteilen zu bestimmen. Eine Auseinandersetzung mit Lärmauswirkungen innerhalb des Industriegebietes entfällt dagegen, da dieses aufgrund des Baugebietstypus und der getroffenen Festsetzungen keine schutzbedürftigen Nutzungen aufweisen wird.

### Gewerbelärm – Geräuschkontingentierung

Zu diesem Zweck wurden Lärmprognoseberechnungen durchgeführt und die Flächen für den Bebauungsplan „Industrievorsorgegebiet Wiedemar“ mit passenden Emissionskontingenten belegt. Die Kontingentierung erfolgte dabei richtungsabhängig nach den Vorgaben der DIN 45691.

Zielstellung der Geräuschkontingentierung ist es, dass sowohl ein industrieller Betrieb auf den Bauflächen ermöglicht als auch gleichzeitig der berechnete Schutzanspruch der Nachbarschaft gewahrt ist. Dieses Verfahren stellt sicher, dass bei der beabsichtigten Bebauung im Plangebiet durch Betriebe oder Anlagen die geltenden Planwerte  $L_{PI}$  in der angrenzenden Nachbarschaft nicht überschritten werden, mögliche schalltechnische Konflikte vermieden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Durch die Emissionskontingente  $L_{EK}$  wird festgelegt, welche Geräuschemissionen von den künftigen Industrieflächen abgestrahlt werden dürfen, damit an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 eingehalten werden. Die Richtwerte der TA-Lärm besitzen keine strikte Verbindlichkeit für die Bauleitplanung, eine Abweichung kann bei Vorliegen plausibler Gründe vorgenommen werden. Da die Einhaltung der Werte ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde Wiedemar darstellt, soll im vorliegenden Fall keine Überschreitung erfolgen.

Als nächstgelegene vorhandene schutzbedürftige Nutzung wurden in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen und nach detaillierten Ortsbesichtigungen insgesamt 21 maßgebliche Immissionsorte identifiziert. Unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an diesen ausgewählten Immissionsnachweisorten können schalltechnische Konflikte auch an weiter entfernt gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die Durchführung der schalltechnischen Berechnungen erfolgt unter der Annahme einer freien Schallausbreitung und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Geräusch-Vorbelastung.

Die neu entstehende Bebauung sowie weitere schalldämpfende Effekte werden im Sinne eines „Worst-Case-Ansatzes“ im digitalen akustischen Berechnungsmodell nicht berücksichtigt.

Die planungsrechtliche Umsetzung in den Bebauungsplan erfolgt durch die Gliederung des Industriegebiets nach den besonderen Eigenschaften (hier: das schalltechnische Emissionsverhalten) der zulässigen Anlagen und Betriebe. Die im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens ermittelten Emissionskontingente werden mit richtungsbezogenen Zusatzkontingenten für die Baugebiet GI 1, GI 2.1 und GI 2.2 im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Ergebnis werden nach Festlegung der Emissionskontingente die einzuhaltenden Planwerte an insgesamt drei Immissionsorten ausgeschöpft, während die Werte im Tages- und Nachtzeitraum in der weiteren umliegenden Nachbarschaft um bis zu 12 dB (tags) und 6 dB(A) nachts unterschritten werden. Um den in Aufstellung befindlichen B-Plan besser nutzen zu können, werden deshalb entsprechende Zusatzkontingente für die einzelnen Richtungssektoren A bis G angegeben.

Erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft durch die Geräusche von Anlagen können durch diese Vorgehensweise und die verbindlich festgesetzten Geräuschkontingente demnach nachweislich ausgeschlossen werden.

Auf die getroffenen Festsetzungen und eine ausführliche städtebauliche Begründung zur Kontingentierung (siehe Kap. 17.1) wird verwiesen.

### Verkehrslärm

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden zusätzliche Quell- und Zielverkehre ausgelöst. Diese führen zu einer Zunahme des Verkehrs auf öffentlichen Straßen und somit auch zu einem Anstieg des Straßenverkehrslärms an den schutzbedürftigen Nutzungen entlang dieser Straßen. Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden demnach auch die verkehrslärmbedingten Auswirkungen betrachtet. Die Berechnungen erfolgten unter der Annahme einer Entwicklung des Gesamtgebietes (Prognose-Planfall) für die bereits bestehende B 183a nach den Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass für den Abschnitt der nördlich geplanten Zufahrt über die B 183a aufgrund der ausreichend großen Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten nur prognostische Beurteilungspegel erzeugt werden, die weit unterhalb der Immissionsgrenzwerte gemäß 2 Abs. 1 der 16. BImSchV liegen.

Dies betrifft jedoch nicht die direkte Ortsdurchfahrt im Ortsteil Storkwitz, deren Beurteilungspegel bereits zum aktuellen Zeitpunkt ohne Realisierung des Bebauungsplanes (Prognose-Nullfall), insbesondere im Nachtzeitraum überschritten wird. Durch die Planung ergibt sich eine weitere Erhöhung um bis zu 3 dB(A).

Die Belange des Verkehrslärms wurden in der Abwägung eingestellt mit dem Ergebnis, dass gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Ortsteil Storkwitz nach Einschätzung der Gemeinde Wiedemar nicht in angemessenem Maße eingehalten werden können.

---

Ein geeigneter Ansatz zur Lösung des vorliegenden Konfliktes wird deshalb in der Realisierung einer Ortsumfahrung des Ortsteils Storkwitz gesehen. Aus diesem Grunde wurden bereits erste frühzeitige Planungsschritte der zuständigen Behörden eingeleitet. Nach aktuellem Kenntnisstand wird ein sog. Plangenehmigungsverfahren bevorzugt.

Ohne Ortsumgehung aber hätten die betroffenen Anlieger der Ortsdurchfahrt in Storkwitz aller Voraussicht nach einen Anspruch auf verkehrslenkende Maßnahmen nach § 45 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 StVO, was die Bewältigung des anfallenden Verkehrs in Frage stellt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Industriegebietsflächen GI 2.1 und GI 2.2 nach § 30 Abs. 1 BauGB ist demnach nur dann möglich, wenn eine vollziehbare Plangenehmigung bzw. ggf. Planfeststellung vorliegt und demnach davon ausgegangen werden kann, dass zum Zeitpunkt der Aufnahme einer betrieblichen Tätigkeit die Ortsumfahrung Storkwitz bereits realisiert ist.

## **15 Grünordnerische Maßnahmen**

Gemäß § 6 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies geschieht in der vorliegenden Planung zum Industrievorsorgegebiet durch einen sog. „Grünordnungsplan“ [15], der der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der Bauleitplanung dient und eine umweltverträgliche Gestaltung der städtebaulichen Entwicklung vorsieht.

Um den Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten (auch im Plangebiet) gerecht zu werden sowie das Ausgleichserfordernis zu kompensieren, wird im Grünordnungsplan eine Ein- und Durchgrünungsstrategie verfolgt. Wesentlicher Bestandteil ist dabei die Pflanzung eines das Baugebiet umlaufenden Grüngürtels in einer Breite von 57 – 100 m. In diesem sind Neupflanzungen als Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehen. Durch die gezielte Begrünung der Randbereiche wird eine optische Abgrenzung des Plangebietes zu vorhandenen benachbarten Nutzungen erzeugt. Außerdem erfolgt ein Übergang zur offenen Kulturlandschaft.

Im anzulegenden Grünsaum sind u. a. Baumanpflanzungen in Kombination mit Strauchhecken, Ruderalfluren und weitere hochwertige Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Diese sollen das Industrievorsorgegebiet eingrünen und den Gehölzbestand entlang der Plangebietsgrenze ergänzen. Auf diese Weise können die Leitstrukturen für dort lebende Tierarten erweitert und damit die Biotopverbundfunktion gestärkt werden. Bestehende Habitate (Zauneidechse) werden erhalten sowie geschützt und neue Habitate werden durch entsprechende Grünstrukturen (Neuntöter) als vorgezogene Maßnahmen für die Herstellung einer dauerhaften ökologischen Funktion angelegt.

In der Pflanzgestaltung wird außerdem der Ansatz der Tiny Forests verfolgt. Dieser entsteht durch die Anpflanzung einer dichten Mischung standortangepasster Baum- und Pflanzenarten. Ein solcher Mikro-Wald erbringt eine Reihe von Ökosystemdienstleistungen, die sich in vielfältiger Hinsicht positiv auf seine ökologische und soziale Umwelt auswirken. Im Hinblick auf den Klimawandel und in diesem Kontext zunehmender Trockenperioden sind in der Liste der Pflanzempfehlungen Pflanzen aufgenommen worden, welche eine Resilienz gegenüber Trockenheit und Hitzeperioden aufweisen.

Durch die Anlage eines Fahrradweges sowie von Spielplätzen innerhalb des Grüngürtels soll auch eine soziale Nutzung ermöglicht werden. Der Fahrradweg, der von Obstbauminseln und einzelnen Bäumen in wechselnd offenen Bereichen gesäumt werden soll, begleitet den gesamten Grünsaum und umläuft das Plangebiet mit der Verknüpfung zum überörtlichen Verkehrswegenetz.

Um die Sichtbarkeit der Baukörper für die Ortschaften Pohritzsch und Zschernitz zu mindern, sind in den Sichtachsen Sichtschutzhügel zu bauen und fachgerecht zu bepflanzen. Zur Integration in das Landschaftsbild sowie aus klimatischen Erfordernissen wird zudem die Farbgebung der Fassadengestaltung geregelt. Auch der zukünftige Lichteinsatz wird im Sinne des Arten- und Immissionsschutzes sowie der Energie- und Ressourceneinsparung geregelt.

Straßen und Stellplätzen sowie Anlagen der Regenwasserentwässerung innerhalb des Plangebietes sollen umfassend mit bepflanzt und eingegrünt werden, um eine durchgängige Begrünung im

Sinne eines grünen Netzes herzustellen. Zusammenhängende Grünflächen im Gebiet sind zu bündeln um grünordnerische Synergieeffekte bewirken.

Wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist außerdem die Begrünung der Dächer von Gebäuden bzw. baulichen Anlagen in erheblichen Umfang. Diese wirkt sich positiv auf die Niederschlagswasserrückhaltung aus und vermindert die negativen Auswirkungen der Neuversiegelung auf das lokale Klima.

Bei der Erschließung der Flächen wird wertvoller Oberboden und kulturfähiger Boden abgetragen. Nach § 202 BauGB ist dieser in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Das entwickelte Bodenverwertungskonzept sieht vor, dass der biologisch aktive Oberboden in einer Dicke von mindestens 40 cm abgetragen und neben dem Wiedereinbau im Plangebiet ebenfalls wieder auf landwirtschaftlichen Flächen in der Region ausgebracht wird.

Neben den beispielhaft aufgeführten Maßnahmen erfolgen weitere Hinweise wie zum Beispiel hinsichtlich einer klimagerechten Ausrichtung von Gebäuden (Frischluftschneisen und Kaltluftaustausch) sowie zum Anlegen von sog. Klimakomfortinseln.

Trotz der zahlreichen Minderungs- und Grünpflanzungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ist eine darüber hinausgehende Kompensation i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB aufgrund des vorgenommenen Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der Bundeskompensationsverordnung (2020) und soll u. a. durch sog. produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PiK) erfolgen. Dabei werden landwirtschaftliche Flächen durch entsprechend artgerechte Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen und Nutzungsextensivierungen (z.B. für Feldhamster und Feldlerche) aufgewertet.

Die zum Ausgleich erforderlichen Flächen und Maßnahmen sollen nach § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB im Rahmen von vertraglichen Regelungen oder als sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen bis spät. zum Abwägungsbeschluss planextern beschlossen und gesichert werden.

## V PLANINHALTE

### 16 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt. Sie weicht aufgrund der Anpassung und Verkleinerung von den Darstellungen des Aufstellungsbeschlusses sowie des Vorentwurfes ab (siehe Kap. 1).

### 17 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Erreichung der definierten planerischen Ziele ermöglichen und eine rechtssichere Grundlage für das nachfolgende Genehmigungsverfahren bilden.

Gleichzeitig gilt es, geeignete und erforderliche Festsetzungen zu treffen, die das eigentliche Planungsziel der Entwicklung eines Industriegebietes als Angebotsplanung im Sinne des Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung nicht einschränken.

Maßstab für die Festsetzungsdichte ist dabei in Anbetracht der konkreten Situation am Standort die Verhinderung von durch die Planung entstehender Missstände, insbesondere im Umweltbereich. Insofern dienen alle Festsetzungen der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung.

Zielstellung der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Planungsrecht gemäß § 30 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen als **zeichnerische Festsetzungen (ZF)** und **textliche Festsetzung (TF)** des Bebauungsplanes. Nachfolgend werden die getroffenen Festsetzungen aufgeführt und mit Ausnahme der grünordnerischen Festsetzungen, die in ausführlicher Weise im Grünordnungsplan dargelegt werden, städtebaulich begründet:

#### 17.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird die beabsichtigte industrielle Nutzung in den Bauflächen gesichert. Dies erfolgt mit Festsetzung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO, welches entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen durch allgemeine Zulässigkeit, ausnahmsweise Zulässigkeit und Ausschluss von Nutzungen konkretisiert wird.

#### Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

##### ZF

*Mittels zeichnerischer Festsetzung werden die Baugebiete als Industriegebiet (GI 1, GI 2.1 und GI 2.2) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.*

##### Begründung:

Mit dem Bebauungsplan wird das vorrangige Ziel verfolgt, neue Arbeitsplätze im produzierenden Hochtechnologiesektor zu schaffen und damit die Wirtschaft und deren Wertschöpfung regional wie überregional mittel- bis langfristig zu stärken.

Konkret soll eine Fläche für industriell-gewerbliche Großinvestoren aus dem produzierenden bzw. dem verarbeitenden Gewerbe geschaffen werden. Dabei wird ein angebotsbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der die Voraussetzungen für die später anzusiedelnden Betriebe schafft. Da diese



Ziele nur mit dem Baugebietstyp eines Industriegebietes erreicht werden können, wird dieses im Rückgriff auf § 9 BauNVO festgesetzt.

Die Flächen werden dabei in drei Teilgebiete unterteilt. Diese unterscheiden sich nach den ihr zugewiesenen Geräuschkontingenten sowie einer Nutzungsbeschränkung in Bezug auf die verkehrliche Erschließungssituation.

Eine weitere Unterteilung der Flächen bzw. kleinteiligere Strukturierung erfolgt nicht, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht. Vielmehr soll eine zusammenhängende Fläche geschaffen werden, die den Anforderungen von großflächigen Ansiedelungen im Sinne einer darauf aufbauenden flexiblen und zukunftsorientierten Werkstrukturplanung Rechnung trägt.

## **TF**

*Die Industriegebiete GI 1, GI 2.1 und GI 2.2 dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.*

Allgemein zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art
- b) Öffentliche Betriebe

## **Begründung**

Entsprechend dem beabsichtigten Nutzungscharakter sind gemäß § 9 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art zulässig, insbesondere solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Festsetzung stellt die grundlegende Voraussetzung für die Ansiedelung von industriellen Großinvestoren dar. Dabei steht die Art der baulichen Nutzung unter dem Vorbehalt abweichender modifizierender Regelungen nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.

Das vordergründige Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, Betriebe aus dem produzierendem bzw. verarbeitendem Gewerbe anzusiedeln und damit neue Arbeitsplätze in maßgeblichen Umfang zu schaffen. Als Zielgröße werden 30 Arbeitsplätze pro Hektar definiert. Die Gewährleistung einer derartigen Zielgröße kann jedoch nicht mit dem Instrumentarium des Bebauungsplanes gesichert werden. Vielmehr gilt es, die grundsätzlichen Weichen für die Ansiedelung dieser spezifischen Betriebe zu schaffen und dabei insbesondere (unverträgliche) Nutzungen, die nicht mit diesem Ziel vereinbar sind, zu beschränken bzw. auszuschließen.

Daneben sind auch Öffentliche Betriebe allgemein zulässig. Öffentliche Betriebe sind dabei Einrichtungen, deren Betriebszweck auf die Erfüllung öffentlicher Aufgaben gerichtet ist. In vorliegendem Fall umfasst dies insbesondere Aufgaben der Ver- und Entsorgung. Demnach gilt beispielsweise das erforderliche Umspannwerk als öffentlicher Betrieb nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Auf eine konkrete flächenbezogene Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB soll verzichtet werden, um innerhalb der Bauflächen entsprechende Planungsflexibilität zu wahren und im Rahmen der späteren Erschließungsplanung den aus technischen und immissionsschutzbezogenen Gründen günstigsten Standort zu definieren.

## **TF**

Von den gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- a) *Speditionsbetriebe und sonstige Logistikbetriebe als eigenständige Hauptnutzung*
- b) *Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Hauptnutzung*
- c) *Einzelhandelsbetriebe und anderen Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen mit Ausnahme des ausnahmsweise zulässigen „Werksverkaufes“*
- d) *Freiflächenphotovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung*
- e) *Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution*

### **Begründung**

Die benannten Ausschlüsse von Betrieben und Anlagen dienen der Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung und des angestrebten Standortprofils, um nachteilige Auswirkungen auf die mittelbare und unmittelbare Umgebung zu vermeiden. Die Fläche soll effektiv für eine hochwertige industriell-gewerbliche Nutzung gesichert werden. Von den allgemein zulässigen Nutzungen ausgenommen sind:

#### Speditionsbetriebe und sonstige Logistikbetriebe als eigenständige Hauptnutzung

Der Bebauungsplan „Industrievorsorgegebiet Wiedemar“ dient insbesondere den Belangen der Wirtschaft, vorwiegend der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ansiedelung von hochtechnologisierten Industriebetrieben.

Die Ansiedelung von Speditionsbetrieben und sonstigen Logistikbetrieben mitsamt Lagerhäusern, LKW-Stellflächen und Lagerplätzen geht in der Regel jedoch mit einer hohen Flächeninanspruchnahme einher, während das Arbeitskräftepotenzial aufgrund ihrer Charakteristik vergleichsweise gering ausfällt. In Hinblick auf die vorherrschenden wertvollen Böden ist eine Inanspruchnahme jedoch auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen, was als Maßgabe der Regionalplanung zum Zielabweichungsbescheid formuliert wird. Die Ansiedelung von Betrieben im Sektor Logistik/Lagerei widerspricht den grundlegenden Zielsetzungen, die sich in der Schaffung eines überregional bzw. landesweit bedeutsamen Vorhabens einschließlich der Schaffung einer arbeitsintensiven Industrie begründen. Aus diesen Gründen werden Speditionsbetriebe und sonstige Logistikbetriebe als eigenständige Nutzungen ausgeschlossen.

Der Festsetzung steht jedoch nicht entgegen, wenn den produzierenden Gewerbebetrieben zugehörige Lagerhäuser oder Lagerplätze errichtet werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Lagermöglichkeiten zu einem konkreten gebietsansässigen Betrieb in einer funktionalen Beziehung (i. S. e. „dienenden Funktion“) stehen.

#### Einzelhandelseinrichtungen und Handelseinrichtungen an letzte Verbraucher

In Industriegebieten sind die nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich „Gewerbebetriebe aller Art“ und somit allgemein zulässig.

In vorliegendem Fall soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jedoch unzulässig sein, da an diesem Standort Flächen für industrielles (produzierendes) Gewerbe vorgehalten werden sollen.

Die Festsetzung dient dabei in erster Linie dem Schutz zentralörtlicher Versorgungsbereiche vor schädlichen Beeinträchtigungen. Insbesondere an vergleichsweise dezentralen Standorten soll von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel abgesehen werden. Dies trägt auch den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung und deren raumordnerischen Prinzipien, insbesondere der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen in städtebaulich integrierter Lage, Rechnung. So sind die Grundprinzipien (Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsgesetz, Erreichbarkeitsgebot) auch bei nicht großflächigem Einzelhandel zu berücksichtigen, sodass die verbrauchernahe Versorgung zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs in umliegenden Orten nicht gefährdet wird. Dabei ist auch zu beachten, dass die Gemeinde Wiedemar keine zentralörtliche Funktion (Grundzentrum) wahrnimmt.

Aus vorstehenden Gründen ist ein ganzheitlicher Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel sowie dem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel abwägungsgerecht. Ein untergeordneter Werksverkauf wird jedoch als ausnahmsweise zulässige Festsetzung ermöglicht.

#### Freiflächenphotovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung

Auch Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) als Freiflächennutzung wären eine in einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO zulässige Nutzung. Jedoch stehen sie dem Ziel, Arbeitsplätze zu schaffen, konträr entgegen. Vielmehr zeichnen sie sich durch einen hohen Flächenbedarf aus, der nicht in Verbindung mit den sonstigen Planungen zur Sicherstellung der verkehrs- und medientechnischen Erschließung steht.

Darüber hinaus soll die Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. Regionalplanung außerhalb bebauter Bereiche vorwiegend auf geeigneten Flächen erfolgen. Geeignete Flächen sind nach Ziel 5.1.4.2 des Regionalplans Leipzig-West Sachsen insbesondere anthropogen vorbelastete Standorte, wie zum Beispiel Pufferzonen entlang großer Verkehrsachsen, Abfalldeponien, Konversionsflächen mit hohem Versiegelungsgrad oder sonstige brachliegende, ehemals baulich genutzte Flächen. Nach Ziel 5.1.4.3 sind PV-Freiflächenanlagen ausdrücklich nicht zulässig in landwirtschaftlichen Nutzflächen mit einer Bodenwertzahl >50 sowie in Vorranggebieten Landwirtschaft. Eine derartige Nutzung stünde damit in Widerspruch zu den aktuell im Regionalplan Leipzig-West Sachsen eingetragenen Zielen der Raumordnung im Bereich Energieversorgung sowie zu Maßgabe 1 und 3 des Bescheides zur Zulassung der Zielabweichung der Landesdirektion Sachsen.

Von der Festsetzung nicht eingeschlossen sind dagegen Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen.

Auch untergeordnete der Gebietsversorgung dienende Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind zulässig.

#### Gewerbebetriebe (Bordelle, bordellähnliche Betriebe oder Anlagen der Wohnungsprostitution)

Kerngebietstypische Nutzungen, wie zum Beispiel Diskotheken und Spielhallen, sind als sog. Ver-

gnügungsstätten im Industriegebiet unabhängig von Art und Größe grundsätzlich nicht genehmigungsfähig und widersprechen aufgrund der speziellen Regelung in der Baunutzungsverordnung, anders als im Gewerbegebiet, der Zweckbestimmung nach § 9 BauNVO. Ein ausdrücklicher Ausschluss ist demnach entbehrlich.

Dies gilt jedoch nicht für Gewerbebetriebe des sog. „Rotlicht-Milieus“ und alle im Zusammenhang mit Prostitution stehenden Nutzungen, die nicht als Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO angesehen werden können. Aus diesem Grunde werden diese grundsätzlich ausgeschlossen. Auch diese Nutzungen entsprechen nicht dem Charakter eines landesweit bedeutsamen Vorhabens. Darüber hinaus führen derartige Ansiedelungen häufig zu einer negativen Außenwirkung, die die Qualität bzw. Attraktivität des Gebietsgefüges beeinträchtigt (sog. „Trading-Down-Effekte“) und die Ansiedlungsbereitschaft von Unternehmen vermindern kann.

## TF

Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) *Tankstellen, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassen untergeordnet sind*
- b) *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Industriegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassen untergeordnet sind.*
- c) *Verkaufsstellen von Gewerbe- und Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten („Werksverkauf“), wenn die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich befindlichen Betriebsstätte stehen und die Größe der dem Verkauf der Sortimente dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt sowie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschritten wird.*

## Begründung

Ausnahmen von den Festsetzungen können nach § 31 Abs. 1 BauGB nur auf Grundlage der nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehenen Ausnahmen im Bebauungsplan zugelassen werden. Die Entscheidung obliegt dabei dem pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Die Hürde zur Zulassung liegt damit höher als bei den allgemein zulässigen Nutzungen. Folgende Ausnahmen werden definiert:

Tankstellen, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassen untergeordnet sind

Tankstellen induzieren regelmäßig Kundenverkehr. Dieser zusätzliche Verkehr aus den umliegenden Ortschaften und Städten soll jedoch ausdrücklich vermieden werden und kann überdies nicht durch die vorgesehenen öffentlichen Erschließungsanlagen gesichert werden.

Aus diesem Grund gilt die Ausnahme nur für „unselbstständige betriebseigene Tankstellen“, die dem Hauptzweck des Betriebes zu- und untergeordnet sind.

### Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO können Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung ist die Zu- und Unterordnung gegenüber der industriellen Nutzung.

Da solche Wohnungen angesichts der zulässigen Immissionsverhältnisse in Industriegebieten deutlich größeren Störungen und Belästigungen ausgesetzt sind, muss ein unabweisbares betriebliches Bedürfnis nach ständiger Anwesenheit oder kurzfristiger Erreichbarkeit nachgewiesen werden (Sicherheit, Wartung u. Ä.). Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind dabei zu wahren, gleichwohl derartige Wohnungen keinen höheren Schutzanspruch als die gewerblichen Nutzungen aufweisen. Die Umwandlung einer Betriebswohnung in frei verfügbaren Wohnraum ist dagegen in jedem Fall unzulässig.

Da vorliegend ein angebotsbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, werden die Nutzungen ausnahmsweise zugelassen, insofern die betriebliche Notwendigkeit objektiv notwendig ist.

### Werksverkauf

Von dem grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandel wird vorliegend die Ausnahme eingeräumt, Verkaufsstellen mit Bezug zum Industriegebiet und einer klaren räumlichen und funktionalen Zu- und Unterordnung zuzulassen. Dies ist jedoch begründet nachzuweisen.

### **TF**

*Von den gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht zulässig:*

- a) Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

### **Begründung**

Gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Industriegebiet ausnahmsweise zulässig. In vorliegendem Fall werden die Nutzungen jedoch grundsätzlich ausgeschlossen und sind damit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Dies begründet sich vor dem Hintergrund, dass diese Nutzungen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung zur Ansiedelung von industriell-gewerblichen Großinvestoren nicht vereinbar sind. Dies betrifft sowohl den Flächenverbrauch als auch die geringe Arbeitsplatzdichte.

## Gliederung von Anlagen und Betriebsarten

### TF

Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten der **Abstandsklasse I** (1.500 m) entsprechend der Anlage 1 zum RdErl d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 v. 6.6.2007 (Abstandserlass 2007 Nordrhein-Westfalen), sind in allen Teilgebieten unzulässig.

Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten der **Abstandsklasse II** (1.000 m) entsprechend des o. g. Abstandserlasses sind ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund baulicher, technischer oder betrieblicher Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist oder, je nach Lage innerhalb der Teilflächen des Industriegebietes, die Achtungsabstände zu schutzwürdigen Gebieten eingehalten werden können. Es ist der Nachweis der Unbedenklichkeit in Bezug auf den Immissionschutz zu führen.

#### Hinweis:

Der zugrunde liegende Abstandserlass kann bei der Gemeinde Wiedemar, Bauamt zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

### **Begründung:**

Bei Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind nach § 50 Satz 1 BImSchG, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass durch schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-RL) in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Da vorliegend ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wird, ist die Ansiedlung von immissionsträchtigen Betrieben und Betrieben, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen (so genannte „Störfallbetriebe“), grundsätzlich möglich. Solche Betriebe sind in aller Regel innerhalb eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO planungsrechtlich zulässig, da diese Gebiete vor allem der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Der Ausschluss einer Gefährdungslage wäre zwar auch noch im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens oder Baugenehmigungsverfahrens u. a. über technische und organisatorische Maßnahmen, möglich. Dem Trennungsgrundsatz des § 50 Satz. 1 BImSchG folgend werden aber die besonders konfliktträchtigen Betriebe, darunter auch mehrere der Störfall-Verordnung unterliegende Betriebe, bereits auf der Ebene des Bebauungsplans ausgeschlossen. Dies dient nicht nur dem Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung, sondern trägt zugleich dem Planungsziel Rechnung, hier vorrangig Betriebe der Hochtechnologie anzusiedeln.

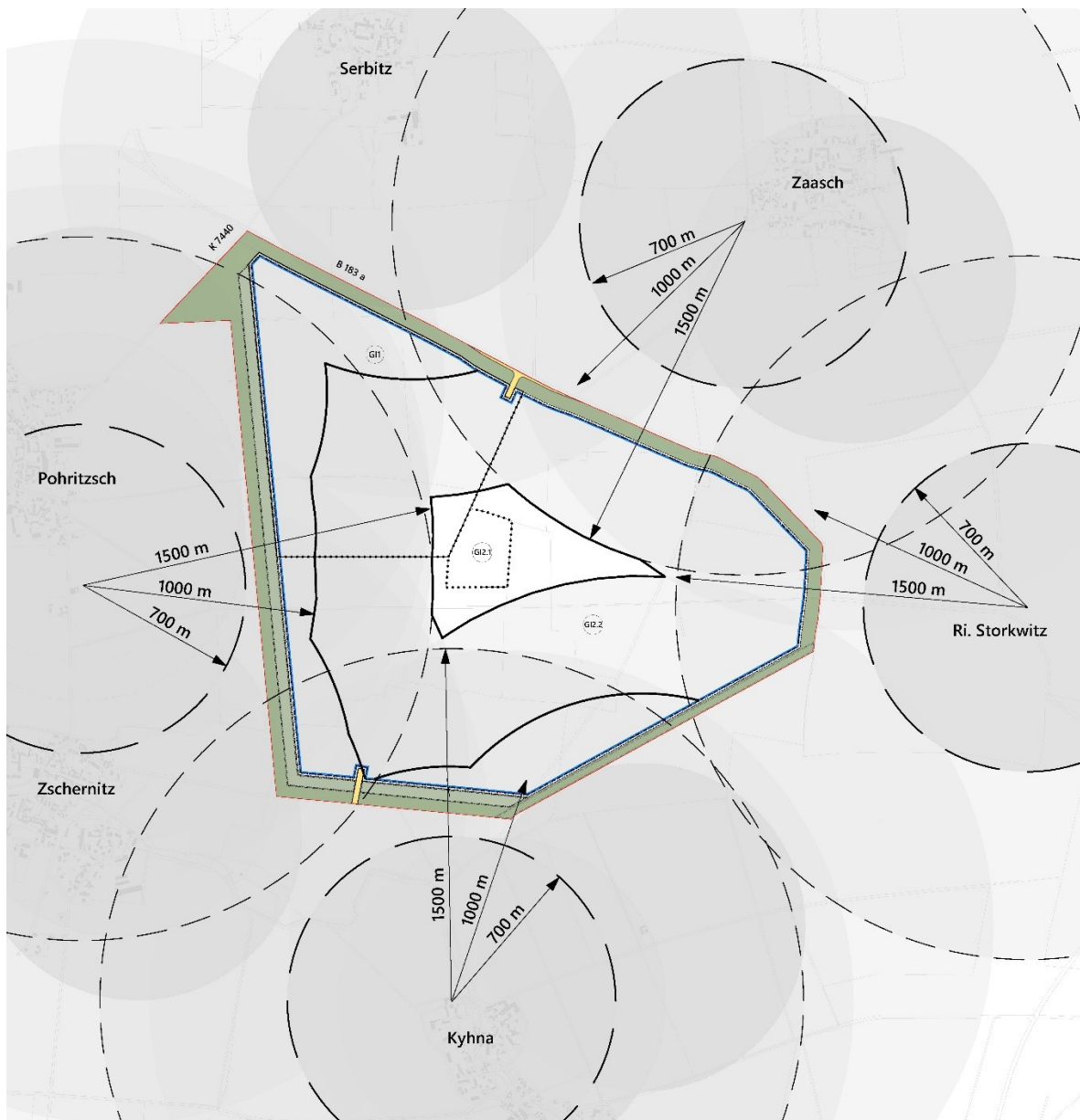
Herangezogen wurde die Abstandsliste 2007 als Anlage 1 zum RdErl. V. 06.06.2007 [16]. Diese gliedert anlehnend an die 4. BImSchV Anlagen- und Betriebsarten in insgesamt sieben Abstandsklassen auf (Klasse I = 1.500 m, Klasse II = 1.000 m, Klasse III = 700 m, Klasse IV = 500 m, Klasse V = 300 m, Klasse VI = 200 m, Klasse VII = 100 m).



---

Die hierin definierten Abstände sind zwischen den Betriebsbereichen und den schutzbedürftigen Gebieten einzuhalten und sind so in der Lage, einen ausreichenden Störfallschutz zu gewährleisten. Die Abstände richten sich dabei insbesondere nach der Vermeidung von erheblichen Nachteilen oder Belästigungen von schalltechnischen und geruchsbedingten Emissionen. Als schutzbedürftig gelten dabei öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, unter dem Naturschutz besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete, Freizeitgebiete und wichtige Verkehrswege.

In vorliegendem Fall wurden die entsprechenden Abstände ausgehend von den schutzbedürftigen Nutzungen und bezogen auf die Abstandsklassen ermittelt. Im Ergebnis treten starke Überschneidungen mit der Abstandsklasse von 1.500 m sowie vergleichsweise geringe Überschreitungen mit der Abstandsklasse von 1.000 m auf. Keine Überschneidungen sind hingegen mit der Abstandsklasse von 700 m verbunden (siehe Abbildung 21). Demnach ergibt sich das Erfordernis auf Ebene des Bebauungsplanes Regelungen zu den Klassen I und II zu treffen.



**Abbildung 21:** Störfallvorsorge und Abstände zu den schutzbedürftigen Nutzungen nach NRW-Abstandserlass 2007  
© GeoSN; ICL

Die ausgeschlossene Klasse I umfasst folgende emissionsintensive Anlagen- bzw. Betriebsarten:

- » Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungs-wärmeleistung 900 MW übersteigt
- » Anlagen zur Trockendestillation z. B. Kokereien und Gaswerke
- » Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung von Roheisen und zur unmittelbaren Wei-terverarbeitung zu Rohstahl in Stahlwerken, einschl. Stranggießanlagen
- » Mineralölraffinerien

Vorstehende Anlagen bzw. Betriebe stehen dem grundsätzlichen Planungsziel entgegen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächen, die ohne Einschränkungen genutzt werden könnten, sowie

---

den sich regelmäßig ergebenden Emissionen werden alle Anlagen der Klasse I grundsätzlich ausgeschlossen. Der Ausschluss dient insbesondere der funktionalen sowie der gestalterischen Ausrichtung des Plangebiets auf qualitativ hochwertige, gewerblich-industrielle Nutzungen im Rahmen eines bedeutsamen Großvorhabens und insofern der Standortprofilierung für andere als die ausgeschlossenen Nutzungen.

Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse 2 werden demgegenüber als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Demnach ist die Ansiedelung derartige Betriebe im Einzelfall nur dann möglich, wenn im immissionsrechtlichen Verfahren nachgewiesen werden kann, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen und Gefahren auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu befürchten sind und somit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB gewahrt werden.

**Der Gebietscharakter im Sinne des § 9 BauNVO bleibt auch unter Berücksichtigung der vorstehend vorgenommenen Modifikation gewahrt.**

**TF**

**Emissionskontingente**

Zulässig sind auf den Teilflächen „GI 1“, „GI 2.1“ und „GI 2.2“ Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach Nummer 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{EK,Nacht}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>
<b>GI 1</b>	<b>58</b>	<b>46</b>
<b>GI 2.2</b>	<b>60</b>	<b>48</b>

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis K erhöhen sich für jede der Teilflächen „GI 1“, „GI 2.1“ und „GI 2.2“ die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,Zus.}$ :

Sektor Nr. (siehe Planzeichnung)		Zusatzkontingent $L_{EK,Zus.}$ in dB	
<i>k</i>	Winkelbereich zwischen	tags	nachts
<b>A</b>	> 305 ° und ≤ 40 °	+ 11	+ 4
<b>B</b>	> 40 ° und ≤ 88 °	+ 6	± 0
<b>C</b>	> 88 ° und ≤ 151 °	+ 7	+ 1
<b>D</b>	> 151 ° und ≤ 163 °	+ 11	+ 5
<b>E</b>	> 163 ° und ≤ 172 °	+ 7	+ 1
<b>F</b>	> 172 ° und ≤ 186 °	+ 1	+ 1
<b>G</b>	> 186 ° und ≤ 207 °	+ 5	+ 5
<b>H</b>	> 207 ° und ≤ 240 °	± 0	± 0
<b>I</b>	> 240 ° und ≤ 266 °	+ 4	+ 4
<b>J</b>	> 266 ° und ≤ 285 °	± 0	± 0
<b>K</b>	> 285 ° und ≤ 305 °	+ 3	+ 3

Die Winkelangaben für  $L_{EK,Zus.}$  beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt UTM-Koordinatensystem:  $x = 309865,00$  (Nordwert);  $y = 5713776,00$  (Ostwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°, Osten 90°, Süden 180°, Westen 270°.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach dem Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$  der Wert  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,Zus.}$  zu ersetzen ist.

Hinweis:

Die genannte DIN-Norm ist beziehbar über die Beuth Verlag GmbH, 1072 Berlin und einsehbar in den DIN-Normen-Auslegestellen.

[§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

### **Begründung:**

Das Industrievorsorgegebiet muss aufgrund seiner Lage und den schützenswerten Nutzungen im Umfeld zur Sicherung gesunder Lebensverhältnisse in seinen Emissionslasten zugleich eigenschaftsbezogen gegliedert und beschränkt werden. § 1 Abs. 4 BauNVO gestattet es, eine diesbezügliche Gliederung vorzunehmen, um im Ergebnis der Planung bei bestimmten Schutzobjekten keine unzumutbaren Immissionen auftreten zu lassen. Hiervon wird durch eine Kontingentierung von Schallemissionen für das Industrievorsorgegebiet mit den relevanten Teilflächen Gebrauch gemacht.

Zur konkreten Umsetzung der eigenschaftsbezogenen Gliederung und Feinsteuerung wurde beiliegende Schallimmissionsprognose erarbeitet. Unter Berücksichtigung der TA Lärm sowie der konkreten Schutzwürdigkeit der zu beachtenden Immissionsorte entsprechend der DIN 45691 – hier auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch gewerbliche Anlagen – wurden die zulässigen Emissionskontingente sachgerecht ermittelt und in die textlichen Festsetzungen zum Industrievorsorgegebiet übernommen.

Die Gliederung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich des Emissionsverhaltens soll zum einen den Schutz der außerhalb des Bebauungsplangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Bereiche (mit dem jeweiligen Schutzstatus) insbesondere im Nachtzeitraum sicherstellen und zum anderen ein hohes Maß an gewerblich-industriellen Aktivitäten ermöglichen.

Die Festsetzung der Kontingente bedeutet, dass auf den entsprechenden Flächen betriebliche Abläufe bzw. Schallschutzmaßnahmen so durchzuführen sind, dass die ausgehenden Geräusche in keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche das für ihn benannte Emissionskontingent abgestrahlt würde. Das Emissionskontingent ist ein zulässiger Maßstab für das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, das als Eigenschaft einer Teilfläche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann.

Die schalltechnischen Untersuchungen erfolgten bei freier Schallausbreitung von den verschiedenen Teilflächen, d. h., die im Plangebiet neu entstehende Bebauung wird im digitalen akustischen Berechnungsmodell nicht mitberücksichtigt. Das ist notwendig, weil Festsetzungen im Plangebiet zum Schallschutz allgemeingültiger Art sein müssen, d.h., auch beim Wechsel einer geräuschintensiven Nutzung, beim Verkauf von Teilflächen sowie auch beim Wegfall von ggf. abschirmenden Einflüssen muss gewährleistet bleiben, dass nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden. Daneben bleiben auch Höhenprofile, Bodeneffekte, Dämpfungseffekte durch Bewuchs sowie die Luftabsorption des Schalls unberücksichtigt.

Als Beurteilungsmaßstab für die Kontingentierung dienen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm der relevanten Immissionsorte als schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft. Die Art der Gebietsnutzung ergibt sich aus den Festlegungen der vorliegenden rechtskräftigen Bebauungspläne bzw. der tatsächlichen Nutzung und der daraus resultierenden Schutzbedürftigkeit. In Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes ergibt sich somit in der Regel die Einstufung als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet. Am Immissionsort Zaasch

wurde für den Immissionsort IO17 unter Berücksichtigung der vorliegenden Gemengelage und einer Ortsbegehung im Sinne eines konservativen Ansatzes ein geringerer Zwischenwert gebildet.

Darüber hinaus wurde die Geräusch-Vorbelastung unter Beachtung von umliegenden gewerblichen Anlagen (u. a. Industrie- und Gewerbegebiet Delitzsch-Südwest, Gewerbegebiet Rödgen) berücksichtigt. Die Gesamtimmissionswerte wurden deshalb überwiegend um 6 dB(A) reduziert. Eine detaillierte Berechnung wurde für den Windpark Zaasch anhand der Genehmigungsunterlagen durchgeführt und deren Ergebnisse in die weiteren Berechnungen eingestellt.

Erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft durch die Geräusche von Anlagen können ausgeschlossen werden, wenn an den Immissionsnachweisorten (IO) die genannten Immissionsrichtwerte unterschritten werden und wenn das Spitzenpegelkriterium nicht verletzt wird. Dies ist vorliegend der Fall.

Zur Geräuschkontingentierung ist weiterhin eine Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO erforderlich, in dessen Rahmen Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten festgesetzt werden. Die interne Gliederung des Plangebietes erfolgt unter städtebaulichen Gesichtspunkten in die drei Teilflächen „GI 1“, „GI 2.1“ und „GI 2.2“, denen entsprechende Emissionskontingente zugeordnet werden.

GI 1 entspricht dabei dem ersten Bauabschnitt, der keine weiterführenden verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen erfordert. Am Tag werden für eine Betriebstätigkeit 58 dB(A)/m<sup>2</sup>, in der Nacht 46 dB(A)/m<sup>2</sup> ermöglicht. Insbesondere im Nachtzeitraum ist daher in der Produktion von Einschränkungen auszugehen. Über die Größe des Baugrundstückes wird eine industrielle Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauNVO jedoch weiterhin gewährleistet. Demnach muss ein Baugrundstück laut festgesetzter Mindestgröße mind. 100 ha betragen. In diesem Rahmen kann eine sinnvolle industrielle Produktion gewährleistet und die Zweckbestimmung gewahrt werden.

GI 2.1 ermöglicht gem. der Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 BauNVO und der einschlägigen Rechtsprechung eine uneingeschränkte Betriebstätigkeit. Demnach wird die Fläche mit keinem Emissionskontingent belegt. Für die Berechnung wird der Fläche jedoch anlehnend an die DIN 18005-1 ein Kontingent von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und nachts zugrunde gelegt. Die Fläche wird durch den größtmöglichen Abstand zu den Ortslagen definiert und weist eine auskömmliche Größe von 7,5 ha auf. Eine Vergrößerung auf die Mindestgrundstücksgröße von 100 ha kann demgegenüber nicht vorgenommen werden, da sich die Kontingente der weiteren Teilflächen derart reduzieren würden, dass eine gewerblich-industrielle Nutzung unter Berücksichtigung einer vollständigen Gebietsentwicklung nicht mehr möglich wäre.

Eine (planexterne) Gliederung des Gemeindegebietes nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommt in vorliegendem Fall außerdem nicht in Betracht, da im Gemeindegebiet Wiedemar keine freien Industriegebiete zur Verfügung stehen.

GI 2.2 entspricht den verbleibenden Flächen der zweiten Ausbaustufe und wird mit einem Kontingent von 60 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht belegt.



Da unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente die Richtwerte in verschiedenen Immissionsorten weiterhin zum Teil deutlich unterschritten werden, werden zudem Zusatzkontingente für einzelne Richtungssektoren vergeben. Diese entsprechen der kleinsten Differenz aus den Planwerten und der Geräusch-Zusatzbelastung und ermöglichen ein Ausschöpfen der Planwerte für die gewerblich-industriellen Bauflächen.

### Gebietscharakter

Die Emissionskontingentierung dient der Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft und damit der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Gemeinde verfolgt das grundsätzliche Ziel industriell geprägte Betriebe anzusiedeln. Aufgrund ihrer Ausgestaltung und ihrer Produktions- und Fertigungsmethoden sind diese in ihrer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit auf eine Ausweisung eines Industriegebietes im Sinne von § 9 BauNVO angewiesen. In vorliegendem Fall besteht das konkrete planerische Ziel jedoch darin, eine Ansiedlung von Betrieben aus dem Hochtechnologiesektor zu ermöglichen, die sich durch den Einsatz innovativer und ressourcenschonender Technologien auszeichnen. Es wird angestrebt, Betriebe aus dem Bereich Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie, der Energie,- Wasserstoff- und Umwelttechnik, der Medizintechnik, der Batterietechnologie, der Informationstechnologie oder ähnlichen sektorenübergreifenden Branchen anzusiedeln. Eine konkrete Branche kann aufgrund des Angebotsbezuges des Bebauungsplanes jedoch nicht definiert werden und erscheint städtebaulich nicht gerechtfertigt.

Aufgrund der Eigenschaften, die mit derartigen Betrieben regelmäßig verbunden sind, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Ansiedlung am Standort unter Einhaltung der Emissionskontingente grundsätzlich möglich ist und demnach die getroffene Kontingentierung unter Berücksichtigung der Lage im ländlichen Raum (§ 50 BImSchG) und der Flächengröße als gerechtfertigt erscheint.

Mit einer Ausweisung als Gewerbegebiet könnte die städtebauliche Zielvorstellung demgegenüber nicht erreicht werden. So ist eine grundsätzliche Ansiedlung von produzierenden Unternehmen und Anlagen nach BImSch-Genehmigung regelmäßig nicht zulässig.

### Bewertung

Mit den in der Schallimmissionsprognose ermittelten und hiermit verbindlich festgesetzten Schallemissionskontingenten sowie den richtungsbezogenen Zusatzkontingenten kann festgehalten werden, dass im Tages- und Nachtzeitraum grundsätzlich ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist. Dabei wird gleichzeitig sichergestellt, dass durch die berechneten und festgesetzten höchstzulässigen Emissionskontingente die Planwerte für die Geräusche an den schutzbedürftigen IO 1 und IO 21 einhalten bzw. unterschritten werden.

Insgesamt ist im Hinblick auf die zu erwartenden Beiträge durch die Geräuschkontingentierung von einer verträglichen Planung in geräuschimmissionsschutzfachlicher Hinsicht auszugehen.

Auf Ebene der Vorhabengenehmigung ist dann der konkrete Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben, das seiner Betriebsfläche zugeordnete Emissionskontingent einhält. Ein Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des

Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das aus dem für das Baugrundstück festgesetzten Emissionskontingent resultierende Immissionskontingent einhält.

Dabei wird dem Vorhabenträger die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln (Grundrissgestaltung, Abschirmung o. Ä) er eine Überschreitung seines Kontingents verhindert. Das festgesetzte Emissionskontingent enthält für jede Baufläche die verbindliche planerische Schranke des anteiligen Immissionskontingentes.

**Hinweis**

Die vorliegende Schallimmissionsprognose vom 23.05.2023 wurde durch die Fa. SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH erstellt. Die darin empfohlenen Emissionskontingente wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechend übernommen. Zur schalltechnischen Beurteilung von Vorhaben im weiteren Genehmigungsverfahren sind das Gutachten und die zugrundeliegenden Berechnungsannahmen (siehe Tabelle 7) zu berücksichtigen.

Kontingentierung für: Tageszeitraum																							
Immissionsort	IO 1 (WA)	IO 2 (MI)	IO 3 (MI)	IO 4 (WA)	IO 5 (WA)	IO 6 (MI)	IO 7 (WA)	IO 8 (MI)	IO 9 (MI)	IO 10 (WA)	IO 11 (WA)	IO 12 (WA)	IO 13 (WA)	IO 14 (WA)	IO 15 (MI)	IO 16 (MI)	IO 17 (WA)	IO 18 (MI)	IO 19 (MI)	IO 20 (WA)	IO 21 (WA)		
Gesamtimmissionswert L(GI)	55,0	60,0	60,0	55,0	55,0	60,0	55,0	60,0	60,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	60,0	55,0	55,0	60,0	60,0	55,0	55,0		
Geräuschvorbelastung L(vor)	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	0,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,0		
Planwert L(PI)	49,0	54,0	54,0	49,0	49,0	54,0	49,0	60,0	54,0	49,0	49,0	49,0	55,0	55,0	60,0	55,0	55,0	60,0	60,0	49,0	49,0		
Teilpegel																							
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO 1 (WA)	IO 2 (MI)	IO 3 (MI)	IO 4 (WA)	IO 5 (WA)	IO 6 (MI)	IO 7 (WA)	IO 8 (MI)	IO 9 (MI)	IO 10 (WA)	IO 11 (WA)	IO 12 (WA)	IO 13 (WA)	IO 14 (WA)	IO 15 (MI)	IO 16 (MI)	IO 17 (WA)	IO 18 (MI)	IO 19 (MI)	IO 20 (WA)	IO 21 (WA)
GI 1	976224,8	58	45,7	44,6	44,1	41,0	41,8	39,1	38,0	39,4	34,0	31,1	30,7	31,1	34,1	37,1	37,8	41,8	39,7	39,5	45,6	41,4	34,8
GI 2.1	74987,8	65	37,6	38,0	38,0	37,2	37,5	37,1	36,0	38,0	31,5	30,0	29,8	29,8	31,2	34,7	35,5	37,6	36,0	36,0	37,9	34,2	31,1
GI 2.2	2342239,3	60	46,4	47,4	47,8	48,0	48,3	48,6	47,4	50,0	42,3	40,8	40,6	40,5	42,2	46,4	47,5	47,8	46,6	46,8	46,4	43,1	41,6
Immissionskontingent L(K)			49,3	49,6	49,6	49,1	49,4	49,3	48,2	50,6	43,2	41,6	41,3	41,3	43,1	47,2	48,2	49,1	47,7	47,8	49,3	45,6	42,7
Überschreitung			-0,3	4,4	4,4	-0,1	-0,4	4,7	0,8	9,4	10,8	7,4	7,7	7,7	11,9	7,8	11,8	5,9	7,3	12,2	10,7	3,4	6,3

Kontingentierung für: Nachtzeitraum																							
Immissionsort	IO 1 (WA)	IO 2 (MI)	IO 3 (MI)	IO 4 (WA)	IO 5 (WA)	IO 6 (MI)	IO 7 (WA)	IO 8 (MI)	IO 9 (MI)	IO 10 (WA)	IO 11 (WA)	IO 12 (WA)	IO 13 (WA)	IO 14 (WA)	IO 15 (MI)	IO 16 (MI)	IO 17 (WA)	IO 18 (MI)	IO 19 (MI)	IO 20 (WA)	IO 21 (WA)		
Gesamtimmissionswert L(GI)	40,0	45,0	45,0	40,0	40,0	45,0	40,0	45,0	45,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	45,0	40,0	40,0	45,0	45,0	40,0	40,0		
Geräuschvorbelastung L(vor)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,0	-6,0	-6,0	-6,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,0	
Planwert L(PI)	40,0	45,0	45,0	40,0	40,0	45,0	40,0	45,0	40,0	39,0	34,0	34,0	34,0	40,0	40,0	45,0	40,0	40,0	45,0	45,0	40,0	34,0	
Teilpegel																							
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO 1 (WA)	IO 2 (MI)	IO 3 (MI)	IO 4 (WA)	IO 5 (WA)	IO 6 (MI)	IO 7 (WA)	IO 8 (MI)	IO 9 (MI)	IO 10 (WA)	IO 11 (WA)	IO 12 (WA)	IO 13 (WA)	IO 14 (WA)	IO 15 (MI)	IO 16 (MI)	IO 17 (WA)	IO 18 (MI)	IO 19 (MI)	IO 20 (WA)	IO 21 (WA)
GI 1	976224,8	46	33,7	32,6	32,1	29,0	29,8	27,1	26,0	27,4	22,0	19,1	18,7	19,1	22,1	25,1	25,8	29,8	27,7	27,5	33,6	29,4	22,8
GI 2.1	74987,8	65	37,6	38,0	38,0	37,2	37,5	37,1	36,0	38,0	31,5	30,0	29,8	29,8	31,2	34,7	35,5	37,6	36,0	36,0	37,9	34,2	31,1
GI 2.2	2342239,3	48	34,4	35,4	35,8	36,0	36,3	36,6	35,4	38,0	30,3	28,8	28,6	28,5	30,2	34,4	35,5	35,8	34,6	34,8	34,4	31,1	29,6
Immissionskontingent L(K)			40,3	40,6	40,7	40,0	40,4	40,1	39,0	41,2	34,2	32,7	32,4	32,4	34,0	37,8	38,7	40,2	38,7	38,8	40,5	36,8	33,8
Überschreitung			-0,3	4,4	4,3	0,0	-0,4	4,9	1,0	3,8	4,8	1,3	1,6	1,6	6,0	2,2	6,3	-0,2	1,3	6,2	4,5	3,2	0,2

**Tabelle 7:** Zuordnung von Immissionsorten und Immissionskontingenten für den Tages- und Nachtzeitraum

## 17.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt. Maßgeblich sind überdies das abweichende Maß der baulichen Nutzung sowie die Bezugshöhe.

### ZF

*Im Industriegebiet (GI 1, GI 2.1 und GI 2.2) ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.*

### TF

*Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten GRZ sind unzulässig.*

[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO]

### Begründung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl dienen der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, insbesondere der Schonung der natürlichen Ressourcen durch eine übermäßige Bebauung und Versiegelung des Grundstücks. Sie gibt damit in erster Linie den Flächenanteil an, der maximal versiegelt werden darf. Die Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzungen ist hier § 16 BauNVO.

Um eine effektive wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen, wird unter Berücksichtigung der besonders wertvollen Böden das gängige bauliche Nutzungsmaß für Industriegebiete für zulässig erklärt. Dies dient auch der Vermeidung einer Inanspruchnahme von weiteren Flächen im Außenbereich.

Aus diesem Grund werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) wie folgt getroffen: Die zulässige Grundflächenzahl wird aus städtebaulichen Gründen als Höchstwert von 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen mitzurechnen. Das bedeutet, die zulässige Grundfläche gilt als Maximum und darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermöglicht darüber hinaus eine geringfügige Überschreitungsmöglichkeit, die jedoch ausdrücklich festgesetzt werden müsste. Dies soll in vorliegendem Fall jedoch ausgeschlossen werden, um grünordnerischen und klimatischen Erfordernissen Rechnung zu tragen.

Die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,8 gewährleistet eine ausgeglichene Bodenordnung. Dies zeigt sich darin, dass einerseits die Obergrenzen der BauNVO im Sinne einer effektiven gewerblichen Entwicklung ausgeschöpft werden. Auf der anderen Seite gestattet die Maximalfestsetzung, dass die verbleibenden 20 % der Baugebietsflächen effektiv für grünordnerische Maßnahmen genutzt werden und nicht durch Nebenanlagen u. Ä. anteilig überbaut werden dürfen. Die innere Begrünung wird dabei durch eigenständige Festsetzungen geregelt (Einzelbäume, Sträucher, Staudensäume).

## TF

### Höhe von baulichen Anlagen

*Die Höhe von baulichen Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt. Dazu gilt der in der Planzeichnung für das Industriegebiet festgesetzte Wert von 40 m (in m ü NHN im DHHN2016). Als Höhe von baulichen Anlagen wird beim Flachdach die Oberkante Dachrand, beim geneigten Dach die Firsthöhe bezeichnet.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO]

#### **Begründung:**

Durch die Festsetzung werden Bauhöhen im Industriegebiet von maximal 40 m ermöglicht. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die tatsächliche Gebäudeoberkante.

Je nach Branche werden die Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen projektkonkret durch die Anforderungen der Produktionstechnologien bestimmt. Insbesondere im Bereich von Großvorhaben sind regelmäßig Bauteile und Einrichtungen bis zu 40 m notwendig (z.B. Kranbahnen u. Ä.). Die Festsetzung ermöglicht damit die erforderliche wirtschaftliche Funktionalität und sichert so die Entwicklung zu einem international wettbewerbsfähigen Standort.

Auf der anderen Seite gilt es entsprechende negative Auswirkungen möglichst zu vermindern. Während eine Beeinträchtigung durch Schattenwürfe durch entsprechenden Abstand zu Siedlungsbereichen ausgeschlossen werden kann, sind jedoch Sichtfeldeinschränkungen und Veränderungen des Landschaftsbildes unvermeidbar.

Durch entsprechende Eingrünung des Plangebietes mit einem breiten Grüngürtel nach Süden sowie Westen, den Anpflanzungen von regional typischen Großgehölzen mit abschirmender Wirkung im anzulegenden Grünstreifen sowie verbindlich vorgeschriebenen Sichtschutzhügeln können die Auswirkungen auf das Umfeld jedoch vermindert werden. Auch in nördlicher Richtung soll die bestehende Baumallee als Sichtschutz erhalten werden.

Um die Dominanz der möglichen Baukörper weiterhin zu minimieren und die Baumassen in das umgebende Landschaftsbild einzubinden, erfolgt überdies eine farbliche Festsetzung der Fassadengestaltung, wonach spiegelnde bzw. reflektierende und grelle Farbtöne der Fassade ausgeschlossen werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen in Verbindung mit der baugestalterischen Vorschrift werden demnach insbesondere mit Blick auf die Vermeidung von Sichtfeldbeeinträchtigungen getroffen, sodass im Ergebnis die Festsetzung als abwägungsgerecht beurteilt werden kann.

## TF

### Abweichendes Maß der baulichen Nutzung

*Die als Höchstmaß festgesetzte maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen darf nach § 16 Absatz 6 BauNVO für betriebsbedingte technische Aufbauten ausnahmsweise bis zu 5 m auf einer Fläche von maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche überschritten werden. Die prozentuale Dachflächenbegrenzung gilt nicht für Solaranlagen (z.B. Photovoltaik).*

---

### **Begründung:**

Das abweichende Maß richtet sich auf betriebsbedingte technisch erforderliche Aufbauten, die sich optisch und funktional den Hauptanlagen unterordnen, wie zum Beispiel Antennen, Abluftrohre, Klimaanlage, Anlagen für die regenerative Energieerzeugung.

Aufgrund der industriellen Nutzung können für technische Aufbauten bzw. solartechnische Anlagen größere Höhen erforderlich werden, die jedoch dem städtebaulichen Ansatz der Gebäudeanordnung in die Umgebung nicht entgegenstehen und deshalb ausnahmsweise zulässig sind. Um ein Übermaß an technischen Aufbauten mit negativen gestalterischen Auswirkungen zu verhindern sowie Dachbegrünungen in einem angemessenen Ausmaß zu ermöglichen, erfolgt eine Quantifizierung der Überschreitung von maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche.

Für die Errichtung von solartechnischen Anlagen auf dem Dach ist eine weitere Überschreitung der Ausdehnung von mehr als 15 % der jeweiligen Dachfläche möglich, da Solarenergie ausdrücklich begünstigt werden soll.

Es muss in jedem Falle nachgewiesen werden, dass die Höhe der zusätzlichen Anlagen technisch begründet ist. Insgesamt kann mit der Festsetzung eine unbegründete Erweiterung der Gesamthöhe im Rahmen der o. g. Anlagenteile vermieden und eine punktuelle Überschreitung zugelassen werden.

### **TF**

#### **Bezugshöhe**

*Die Bezugshöhe für das Industriegebiet (GI 1, GI 2.1 und GI 2.2) wird mit 97,9 m ü NHN festgesetzt.*

[§ 18 Abs. 1 BauNVO]

#### **Begründung:**

Die Bezugshöhe wird als geodätische Höhe in m über NHN festgesetzt, um eine hinreichende Bestimmung der Höhenfestsetzung zu sichern. Damit orientiert sich die Bebauung an der bestehenden Geländehöhe, ohne Beeinflussung von nachträglichen Geländeneivellierungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen. Entsprechend der vorhandenen Topografie mit den geringen höhenbezogenen Unterschieden wird ein einheitlicher Wert als Bezugshöhe herangezogen und festgesetzt. Dieser stellt die berechnete mittlere (durchschnittliche) Geländehöhe im Geltungsbereich dar. Die Festsetzung ist erforderlich, um die Höhenentwicklung im Sinne der vorstehenden maximalen Höhe baulicher Anlagen begrenzen zu können.

### 17.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

#### ZF

*Zur hinreichenden Bestimmung der Lage von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Baugebietes wird zeichnerisch die überbaubare Grundstücksfläche mittels einer Baugrenze festgesetzt.*

#### TF

*Eine Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO ist unzulässig.*

[§ 23 Abs. 3 BauNVO]

#### **Begründung:**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauNVO räumlich konkret bestimmt. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrsflächen, Grünflächen) einen definierten Mindestabstand. Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Bei dem vorliegenden angebotsorientierten Bebauungsplan stehen die späteren gewerblich-industriellen Nutzungen nicht fest. Um eine weitestgehende Flexibilität bei der Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen zu sichern, wird die überbaubare Grundstücksfläche des Industriegebietes mit der vorliegenden Festsetzung einer umlaufenden Baugrenze, die keine weitere Gliederung des Baugebietes vornimmt, großzügig festgelegt. Begrenzend dabei wirken die festgesetzten Flächen für grünordnerische Maßnahmen, die ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Straßenverkehrsfläche.

Der Abstand der Baugrenze im Bereich der Bundesstraße B 183a wurde dabei so gewählt, dass etwaige Abstandserfordernisse des FStrG in Bezug auf die ggf. später auszubauende Bundesstraße eingehalten werden. Dies schließt sowohl die Bauverbotszone mit einem Abstand von 20 m als insbesondere auch die Baubeschränkungszone mit einem Abstand von 40 m zum befestigten Straßenrand ein.

Ein weiteres zwingendes Erfordernis besteht in der Einhaltung ausreichender (Sicherheits-)Abstände zur 380-kV-Hochspannungsleitung an der südöstlichen Grenze des Plangebietes. Zu berücksichtigen ist hierbei der Freileitungsbereich von 50 m beidseitig der Trassenachse, innerhalb dessen sich wiederum der Freileitungsschutzstreifen von ca. 35 m befindet. Für letzteren gilt dabei ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte. Die Baugrenze hält hiervon einen Abstand von 50 m, sodass der Schutzstreifen von Baukörpern freigehalten und die Erfordernisse der Hochspannungsleitung berücksichtigt werden.

Insgesamt wird mit 10 m ein einheitlicher Abstand der Baugrenze zu den umliegenden Grünflächen eingehalten. Das Maß begründet sich u.a. auch durch die Vorhaltung als Zone für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. So soll der Korridor gemäß den entwickelten Ver- und Entsorgungskonzepten der Planungskonzeption auch der inneren Erschließung des Plangebietes dienen (siehe Kapitel 13).



Im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO kann die nicht überbaubare Grundstücksfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Dies soll vorliegend nicht zugelassen werden, da die Fläche ausdrücklich als Korridor für die Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen ist und deshalb nicht überbaut werden soll.

#### **TF**

*Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen seitlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.*

[§ 22 Abs. 4 BauNVO]

#### **Begründung:**

In Industriegebieten zeigt sich die Notwendigkeit, Gebäudelängen von mehr als 50 m zuzulassen, um die betriebsbedingt großmaßstäbliche Baustruktur von Unternehmen im gewerblich-industriellen Sektor zu ermöglichen. Mit einer abweichenden Bauweise kann somit eine unerwünschte Einschränkung der Nutzungsflexibilität vermieden und die in Industriegebieten notwendigen und üblichen Gebäudeabmessungen sichergestellt werden. Aus diesem Grund ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO unabdinglich.

Dabei gilt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, um die notwendigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen zu sichern. Die Pflicht zur Einhaltung seitlicher Grenzabstände bleibt wie bei einer offenen Bauweise somit bestehen.

### **17.4 Grundstücksgröße [§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB]**

#### **TF**

*Im Industriegebiet (GI) darf die Mindestgröße der Baugrundstücke 1.000.000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.*

#### **Begründung:**

Die Erforderlichkeit der Festsetzung begründet sich im planerischen Willen der Gemeinde, großflächige Ansiedelungen von Industriebetrieben zu ermöglichen und gleichzeitig eine kleinteilige Strukturierung des Gebietes mit vielen kleineren Betrieben zu vermeiden. Dabei wird das Ziel verfolgt, eine regional- und überregional bedeutsame Fläche für Großinvestoren zu schaffen.

Die Festsetzung trägt somit auch der Maßgabe 1 der Landesdirektion im Rahmen der Zustimmung zur Zielabweichung Rechnung, ausschließlich „großflächige, überregional bedeutsame Industrie- und Gewerbebetriebe“ zuzulassen.

Für Ansiedelungen von (kleineren und mittleren) Unternehmen unterhalb dieser Schwellengröße bieten die bereits bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere im sachsen-anhaltinischen Raum, geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten. Beispielhaft sind etwa das „Industriegebiet westlich A 9“ („Münchener Straße“), das Gewerbegebiet „Zörbig-Großzöberitz“ oder der Technologiepark Mitteldeutschland mit den einzelnen Bauabschnitten (Sonnenallee West/Mitte) zu nennen.

Dem öffentlichen Belang zur Förderung der überregionalen Wirtschaftskraft wird damit im Ergebnis

der privaten Ansiedelungsinteressen kleinerer bis mittlerer Unternehmen höheres Gewicht beigemessen.

### **17.5 Nebenanlagen [§ 14 Abs. 2 BauNVO]**

#### **TF**

*Im Industriegebiet sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Industriegebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, als Ausnahmen zulässig.*

#### **Begründung**

Zur ordnungsgemäßen medientechnischen Erschließung des Industriegebietes sind unterschiedliche Anlagen erforderlich. Diese umfassen zum Beispiel unabhängige Löschwasserentnahmestellen, Rundbehälter, Trinkwasser-Enthärtungsanlagen, Pumpwerke für Schmutzwasser, Gasdruckregelstationen sowie Transformatoren. Die Anlagen dienen der Ver- und Entsorgung aller Baugebiete und stellen damit dezentrale Bestandteile eines übergreifenden Versorgungs- bzw. Entsorgungssystems dar. Da diese teilweise nicht unter die Regelung des § 14 Abs. 1 BauNVO fallen, werden sie hiermit ausnahmsweise zugelassen.

### **17.6 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]**

#### **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

#### **ZF**

*Die erforderlichen Flächen für die verkehrliche Erschließung des Gebietes werden in der Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.*

#### **TF**

*Das vorgesehene Industriegebiet ist verkehrstechnisch bisher nicht erschlossen. Zur Sicherstellung der Erschließung werden öffentliche Straßenverkehrsflächen im Norden an der B 183a sowie im Süden durch eine eigene Erschließungsstraße zeichnerisch festgesetzt, um eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ermöglichen. Es sind die Bedarfe des Industriegebietes in Hinblick auf den Beschäftigten- und Schwerlastverkehr zu berücksichtigen. Es ist ein stetiger Verkehrsfluss zu gewährleisten und ein Rückstau auf das anliegende übergeordnete Straßennetz zu vermeiden.*

#### **TF**

*Eine abweichende Lage der in der Planzeichnung dargestellten südliche Anbindung innerhalb der Maßnahmenflächen M1 und M2 sowie der Baufläche GI 2.2 um bis zu 50 m ist zulässig.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

#### **Begründung**

Ziel der festgesetzten Einfahrten ist es, die Erschließung des Gebietes zu sichern und gleichzeitig genügend planerische Zurückhaltung für die innere Erschließung zu ermöglichen, um je nach Branche eine bedarfsgerechte Verkehrsführung innerhalb des Industriegebiets zu gewährleisten. Entsprechend ist die innere Erschließung als private Verkehrswegeführung, die im Zuge der späteren Realisierungsphasen des Industriegebietes konkretisiert wird, vorgesehen.

Die Erschließung für den Fahrzeugverkehr erfolgt in einer ersten Ausbaustufe vollständig über die B 183a und im Gesamtausbau zusammen mit der neu zu errichtenden Südanbindung. Die Zufahrtsstraßen dienen der Sicherung der verkehrlichen Erschließung für die Entwicklung des Industrievorsorgegebietes und damit einem hinreichenden Anschluss an das öffentliche Straßennetz.

#### Verkehrsanbindung Nord

Der neu zu errichtende Knotenpunkt entlang der B 183a soll so ausgebaut werden, dass dieser je eine Rechts- bzw. Linksabbiegespur ins Industriegebiet erhält. Der neu zu errichtende Straßenarm ins Plangebiet erhält insgesamt drei Fahrspuren.

Die gem. Planzeichnung festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche orientiert sich an der bisherigen Flurstücksgrenze der B 183a und beinhaltet daher nur die unmittelbare Zufahrt. Der Gesamtausbau des Knotenpunktes der B 183a ist in einem eigenständigen Verfahren in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr zu konkretisieren.

Der neu herzustellende Straßenast ins Plangebiet beinhaltet in der gewählten Breite alle funktional erforderlichen Flächen (Fahrbahnbreite, Böschung, Bankett, Ableitungsmulde für anfallendes Regenwasser etc.). Die Flächen berücksichtigen in ihrer Dimension die verkehrstechnischen Erfordernisse für Sattelzüge, Busse und Müllfahrzeuge.

Für eine im Rahmen der späteren Erschließungsplanung zu bewahrende Flexibilität wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche etwas breiter dimensioniert. Der Fuß- und Radweg soll aufgrund der Verkehrsbelastung der B 183a aus Sicherheitsgründen separat zur Bundesstraße innerhalb der Maßnahmenfläche M 5 geführt werden.

Die erforderlichen Sichtdreiecke wurden geprüft und befinden sich vollständig in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, sodass eine eigenständige Festsetzung nicht erforderlich ist.

Im Rahmen der späteren Erschließungsplanung soll darüber hinaus sichergestellt werden, dass ein Rechtsabbiegen aus dem Industriegebiet in Richtung Storkwitz für den Schwerverkehr ausgeschlossen wird.

#### Verkehrsanbindung Süd

Die Planung zur Anbindung aus südlicher Richtung ist im Rahmen eines eigenständigen Planfeststellungsverfahrens durchzuführen. Um bereits auf Ebene des Bebauungsplanes die verkehrliche Erschließung vorzubereiten, wird der Straßenast ins Plangebiet bereits prognostisch mit in die Planzeichnung aufgenommen. So ist es möglich, die südliche Zufahrt auch in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen. Um die erforderliche Flexibilität zu gewährleisten, wird eine Verschiebung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche um maximal 50 m zugelassen.

### **17.7    Aufschiebend bedingte Festsetzung** **[§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB]**

#### **TF**

*Die Inanspruchnahme der in der Planzeichnung festgesetzten Industriegebietsflächen GI 2.1 und GI 2.2 ist erst mit Inbetriebnahme der Südanbindung an die BAB 9 zulässig.*

## **Begründung**

Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bauliche Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig bzw. im Umkehrschluss ab dem Eintreten dieser Umstände zulässig sind.

Im Rahmen der verkehrsplanerischen Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass die Leistungsfähigkeit des aktuellen Straßenverkehrsnetzes über die B 183a nicht ausreicht, um dieverkehrliche Erschließung des gesamten Plangebietes zu gewährleisten. Die Leistungsfähigkeit einschließlich der vorgelagerten Knotenpunkte reicht jedoch aus, um eine Teilfläche von 100 ha (hier GI 1) verkehrlich erschließen zu können.

Für die Entwicklung der darüberhinausgehenden Flächen GI 2.1 und GI 2.2 ist die Errichtung einer eigenständigen Südanbindung einschließlich eines eigenen Autobahnanschlusses erforderlich. Aus diesem Grunde ist eine bauliche Inanspruchnahme erst dann zulässig, wenn ein vollziehbarer Planfeststellungsbeschluss vorliegt und damit die Errichtung der Südanbindung, die eine Überlastung des Straßennetzes der B 183a ausschließt, realisiert werden kann.

### **17.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** **[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB]**

#### **ZF**

*In dem entlang der 380-kV Hochspannungsleitung gekennzeichneten Bereich wird ein Leitungsrecht zugunsten der 50Hertz Transmission GmbH festgesetzt.*

#### **TF**

*Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.*

## **Begründung**

Die Breite des Leitungsrechtes zugunsten der 50Hertz Transmission GmbH umfasst den Freihaltkorridor und beträgt 35 m, gemessen von der Leitungsachse.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird außerdem ein Korridor von 10 m freigehalten und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger planungsrechtlich belastet.

Der Korridor dient entsprechend dem Gesamtentwässerungskonzept der Ver- und Entsorgung des Plangebietes und soll im Sinne einer Ringleitungsstruktur für Trink- und Schmutzwasser ausgebildet werden. Darüber hinaus kann er für die Gas- und Stromversorgung der Grundstücke genutzt werden. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte stellen sicher, dass die bestehenden Leitungen für Instandhaltungsarbeiten zu Fuß und mit Fahrzeugen erreichbar sind und genügend Arbeitsraum für Instandhaltungsarbeiten vorhanden ist.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind privatrechtlich zu sichern, da sich diese auf nicht öffentlich gewidmeten Flächen befinden bzw. zugunsten Dritter zu sichern sind. Die Feststellung der entsprechenden Ver- und Entsorgungsträger erfolgt im Rahmen der späteren Erschließungsplanung.

## **17.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]**

### **M1 – Neuanlage von Baum- und Heckenstrukturen**

*Innerhalb der mit M1 festgesetzten Flächen ist eine Baum- und Strauchhecke mit folgendem Aufbau anzupflanzen:*

- » *Auf den Flächen müssen auf mindestens 11,4 ha Bäume der Pflanzklasse A1 mit einem Pflanzabstand von min. 10 m zueinander gepflanzt werden. Auf mindestens 5,1 ha sind je 2 m<sup>2</sup> ein Strauch der Pflanzklasse B zu pflanzen. Unterwuchs ist mit extensivem Grünland anzulegen.*
- » *Zusätzlich sind entlang des geplanten Radweges auf 0,6 ha 40 Obstbauminseln bestehend aus je mindestens 5 hochstämmigen Obstbäumen auf einer jeweiligen Fläche von 150 m<sup>2</sup> anzupflanzen. Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Obstbäume der Pflanzklasse A2 zu verwenden. Entlang des Weges sind die Flächen zwischen den Obstbauminseln mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen der Pflanzklasse A1 im Abstand von mindestens 10 m oder pro 2 m<sup>2</sup> ein Strauch der Pflanzklasse B1 zu pflanzen.*
- » *Innerhalb der Maßnahmenfläche sind naturnahe Spielplätze auf einer Fläche von 250 m<sup>2</sup> zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 30 m zu der M2-Fläche zu halten.*
- » *Auf der Fläche M1 ist ein Geh- und Radweg von 3 m Breite auf maximal 1,47 ha zulässig.*

### **M2 – Neuanlage von Gehölzstrukturen mit ruderalen Offenlandbereichen**

*Innerhalb der mit M2 festgesetzten Flächen sind Gehölzstrukturen aus Feldgehölzen, Einzelbäumen und ruderalen Offenlandbereichen mit folgendem Aufbau zu etablieren.*

- » *Am westlichen äußeren Rand innerhalb der festgesetzten Flächen sind auf mindestens 1,2 ha zusammenhängende Heckenstrukturen mit standortgerechten Gehölzen mit je einer Breite von mindestens 5 m anzulegen. Dabei hat der Anteil von Halbheistern (siehe Pflanzklasse B1) mindestens 30 % und der Anteil von dornigen Strauch-Arten gem. Pflanzklasse C mindestens 50 % zu betragen. Die Struktur ist in einem Abstand von mindestens 30 m zu baulichen Anlagen anzulegen. Innerhalb dieser Heckenstruktur sind ca. alle 50 m Bereiche ohne Anpflanzungen von mindestens 150 m<sup>2</sup> offenzuhalten. Zusätzlich ist ein 4 m breiter krautiger Saum aus einer gebietsheimischen Ansaat zur Feldseite hin, auch zwischen den Heckenstrukturen, anzulegen. Von den Flächen sind mindestens 0,2 ha in direktem Anschluss an das ehemalige Entwässerungsbecken zwei Vegetationsperioden vor Beginn von Bautätigkeiten zu bepflanzen.*
- » *Auf den verbleibenden Teilflächen sind auf mindestens 10,1 ha Baum- und Strauchgruppen anzulegen. Die Bäume sind mit einem Abstand von 8-10 m zueinander und gem. Pflanzklasse A1 zu pflanzen. Je 2 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Strauch der Pflanzklasse B zu pflanzen. Die Anordnung der Gehölze in Gruppen oder Reihen ist frei wählbar.*

- » Zwischen den bestehenden Eidechsenhabitaten sind in einem Abstand von max. 100 m zueinander Kleinstrukturen aus Holz und Stein mit je einer Flächengröße von mindestens 25 m<sup>2</sup> zwischen den bestehenden Eidechsenhabitaten anzulegen. Diese sind zulässig, sofern sie ohne Einsatz von Großmaschinen realisierbar sind. Mögliche Kleinstrukturen sind Wurzelstock-Sandhaufen, Totholzstrukturen aller Art, Steinhaufen und -wälle.
- » In einem Umkreis von 10 m ist die Anpflanzung von niedrig wachsenden Gehölzen gem. Pflanzklasse C zulässig.
- » In der Fläche M2 ist die Errichtung eines Geh- und Radweges nicht gestattet.

### **M3 – Erhaltung von Zauneidechsenhabitaten**

Die vorhandenen Zauneidechsenhabitats sind zu erhalten und mit Reptilienzäunen zu umgrenzen. In der Fläche M3 ist die Errichtung eines Geh- und Radweges nicht gestattet.

### **M4 – Anlage einer Streuobstwiese**

Innerhalb der mit M4 festgesetzten Flächen ist eine extensiv zu nutzende Streuobstwiese aus Obstbäumen der Pflanzklasse A2 mit folgendem Aufbau anzulegen:

- » Auf 6,3 ha sind standortgerechte, heimische Obstbäume in einem Abstand von 6-8 m zueinander zu pflanzen.
- » Im Unterwuchs ist auf der gesamten Fläche extensives Grünland mit einer artenreichen, gebietsheimischen Ansaat anzulegen.

Zusätzlich ist ein Geh- und Radweg von 3 m Breite in der Fläche M4 auf maximal 0,21 ha zulässig.

### **M5 - Baumreihe mit Sträuchern und Blühsaum**

Es sind Baum- und Strauchreihen der Pflanzklassen A 1, B und C zu pflanzen. Dabei ist ein Wechsel von solitär stehenden Einzelbäumen sowie in Gruppen stehenden Strauchpflanzungen mit je einem Abstand von mindestens 5 m zueinander zu beachten. Die Einzelbäume sind in einem Abstand von je 10 m zu pflanzen. Für die Sträucher ist je 2 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch zu pflanzen. Im direkten Sichtbereich der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen lediglich Stauden der Pflanzklasse E gepflanzt werden. Grünstrukturen entlang der Bundesstraße 183a, die nicht für Leitungsverlegungen einschließlich notwendiger Schutzstreifen in Anspruch genommen werden, sind zu erhalten. Ergänzend ist über die gesamte Länge ein artenreicher Blühsaum aus einer gebietsheimischen Ansaat anzulegen.

Zusätzlich ist ein Geh- und Radweg in der Fläche M5 von 3 m Breite auf maximal 1,57 ha zulässig.



## **M6 - Begrünung des Freileitungsschutzstreifens**

*Auf der ausgewiesenen Fläche sind im Wechsel Sträucher und Staudensäumen mit folgendem Aufbau anzupflanzen:*

- » *Auf mindestens 3 ha der Fläche ist eine mindestens zweireihige Strauchhecke anzupflanzen. Es sind Sträucher gem. Pflanzklassen B und C mit mindestens einem Strauch je 2 m<sup>2</sup> versetzt zueinander zu pflanzen. Der Mindestabstand der Strauchpflanzungen zu den Leiterseilen der Hochspannungsfreileitungen beträgt mindestens 5 m.*
- » *Auf mindestens 2,4 ha der Fläche sind Abschnitte mit artenreichen Staudensäumen von mindestens 100 m Länge aus einer gebietsheimischen Ansaat anzulegen. Die maximale Wuchshöhe der Stauden ist auf 2 m begrenzt.*

*Zusätzlich ist ein Geh- und Radweg von 3 m Breite in der Fläche M6 auf maximal 0,73 ha zulässig.*

## **M7 – Ausrichtung und Bepflanzung von Hügeln**

*Innerhalb der Fläche M1 sind Sichtschutzhügel zu errichten. Diese gelten als bauliche Anlagen und sind im Sinne von Bodenaufschüttungen in folgender Umsetzung zulässig:*

- » *Auf mindestens 2,1 ha der M1-Fläche ist die Anlage von Hügeln im westlichen Teil der Fläche zulässig. Dabei müssen diese an den Sichtachsen von Pohritzsch und Zschernitz ausgerichtet werden.*
- » *Die Hügel dürfen eine Maximalhöhe von 4 m sowie eine Einzelgröße (überbaute Fläche) von 3.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*
- » *Zwischen den einzelnen Hügeln ist ein Mindestabstand von 70 m einzuhalten.*
- » *Für die Errichtung ist die Verwendung des Bodenaushubs aus dem Baufeld zulässig.*
- » *Die Hügel sind mit mindestens 1,5 ha Sträuchern gem. Pflanzklasse B (mindestens 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup>) und 0,6 ha Bäumen im Abstand von 8 m bis 10 m zueinander gem. Pflanzklasse A2 zu bepflanzen. Zwischen Sträuchern und Bäumen ist eine Rasenansaat vorzunehmen.*
- » *Die Errichtung der Hügel ist an die gängigen Pflanzzeiten anzulehnen, um eine sofortige Bepflanzung nach Fertigstellung der Hügel zu ermöglichen.*

## **M8 – Befestigung des Fuß- und Radweges**

- » *Es ist ein Fuß- und Radweg in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflusswert von max. 0,3 anzulegen. Zulässige Beläge sind Schotterrasen, Verbundsteine mit Sickerfugen oder lockerer Kiesbelag.*

### **M9 – Maßnahmen gegen Lichtemission**

*Zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Hierfür sind ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin mit einem geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum einzusetzen. Ferner sind Dunklräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und Grünzug. Werbeanlagen mit Licht und/oder wechselnden Schriften sind unzulässig.*

### **M10 – Abstandstreifen zwischen Baugrenze und Maßnahmenflächen**

*Innerhalb der überbaubaren Flächen der Industriegebiete ist ein 10 m breiter Streifen zwischen der Baugrenze und den umliegenden Maßnahmenflächen einzuhalten, in welchem Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflusswert von höchstens 0,1 auszuführen sind. Der Abstandstreifen ist mit Rasenansaat zu begrünen.*

### **M11 – Anlage von Rasenflächen**

*Flächen in der Größe von 23,1 ha sind aufgrund von Erschließung (Leitungen etc.) von Bepflanzungen freizuhalten und durch eine Rasenansaat zu begrünen.*

### **M12 – Begrünung überbaubarer Flächen**

*Es sind auf mindestens 23,1 ha Strauchhecken und Bäume (Verhältnis 1 Baum je 100 m<sup>2</sup> Strauchhecke) gem. Pflanzklasse A1, A2, B und C zu pflanzen. Schutzstreifen sind aufgrund ihrer Funktion als Sicherheitsabstände für die Erschließung (Leitungen für Wasser, Gas, Strom etc.) von Bepflanzungen freizuhalten.*

### **M13 – Straßenbegleitende Eingrünung**

*Es sind mindestens 23,1 ha der überbaubaren Fläche mit Straßenbegleitgrün zu begrünen. Die Straßenverläufe sind alle 10 m mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzklassen A1 und B sowie Stauden-Saatmischungen zu bepflanzen. Insgesamt sind mindestens 3086 Bäume auf der Fläche zu pflanzen. Je Baum sind 50 m<sup>2</sup> Sträucher (mindestens 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup>) zu pflanzen.*

### **M14 – Be- und Eingrünung der Stellplätze**

*Die Stellplatzanlagen sind mit einem mindestens 2 m breiten, intensiv begrünnten Pflanzstreifen einzufassen. Der Pflanzstreifen ist mit standortgerechten Gehölzen durchgängig fachgerecht zu begrünen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*Alle 5 Pkw-Stellplätze und je 1 Lkw-Stellplatz ist ein standortgerechter, hochstämmiger Baum der*

*Pflanzklasse A1 mit einer begrünten Baumscheibe anzupflanzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen, einen Mindestquerschnitt von 2 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen (2 x 3 m beim Parken in Längsaufstellung und 2 x 5 m beim Parken in Senkrechtaufstellung).*

### **M15 – Befestigung von PKW-Stellplätzen und Feuerwehraufstellflächen**

*Die Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder unmittelbar an deren Rand versickern kann. Die Befestigung von Stellplätzen darf einen mittleren Abflusswert von max. 0,2 aufweisen. Ebenfalls sind Aufstellflächen für die Feuerwehr in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflusswert von maximal 0,1 auszuführen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine stärkere Versiegelung erforderlich ist.*

### **M16 - Bepflanzung von Mulden-Rigolen-Systemen**

*Mulden-Rigolen-Systeme innerhalb des Industriegebietes sind zu bepflanzen. Je nach Größe der Mulde ist randlich mindestens ein Baum oder eine Strauchfläche aus 5 Sträuchern der Pflanzklasse B mit höchstens 1 m Abstand zueinander alle 10 m Muldenlänge darin zu pflanzen.*

### **M17 – Naturnahe Gestaltung und Lage der Regenrückhalteanlagen**

*Die Regenrückhaltebecken sind im Randbereich des Industriegebietes zu errichten und im direkten Verbund mit den Begrünungsmaßnahmen zu platzieren. Die Regenrückhaltebecken sind mit einer artenreichen Saatgutmischung für Grünland zu begrünen. Die nicht entwässerungstechnisch bewirtschafteten Flächen von Rückhalteanlagen müssen zu 50 % mit naturraumtypischen Sträuchern (mindestens 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup>) gestaltet werden. Außerhalb von Pflanzungen darf keine Abdeckung der Sohle und Böschung mit Oberboden erfolgen.*

### **M18 – Dachbegrünung**

*Die gesamten Dachflächen sind zu 60% zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen, unter PV-Modulen ist eine Unterschreitung bis auf 4 cm Stärke möglich. Es ist eine Sedum-Kraut-Grasgesellschaft mit heimischen, insektenfreundlichen, möglichst regionaltypischen Arten anzulegen. Zur Förderung der Artenvielfalt sind auf den Gründächern Kleinstrukturen auf mindestens 10 % der begrünten Flächen zu etablieren. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung unter den Modulen ist zulässig. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wiederherzustellen, dies gilt auch in Verbindung mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung.*

*Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung und darf deren Wasserrückhaltefunktion*

nicht beeinträchtigen. Die Befestigungen der Aufbauten sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Gesamt-Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Gleichzeitig muss gewährleistet sein, dass eine Pflege der Dachbegrünung uneingeschränkt möglich ist. Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

### **M19 – Bodenverwertung**

Der biologisch aktive Oberboden ist in einer Dicke von mindestens 40 cm abzutragen, zu lagern und direkt einer weiteren Nutzung zuzuführen.

### **M20 – Pflanzklassen, Erhaltung der Pflanzen**

Für die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden folgende Pflanzqualitäten definiert:

<b>Pflanzklasse gem. Festsetzungen</b>	<b>Pflanzqualitäten</b>
A1 Bäume	Stammumfang mindestens 16-18 cm, Hochstamm, heimische und standortgerechte Baumart
A2 Obstbäume	Stammumfang mindestens 14-16 cm, Hochstamm, heimische und standortgerechte Obstbaumarten
B Sträucher	Endhöhe mindestens 3 m, mindestens Heister 60/80
B1 Sträucher	Halbheistern, zweimal verpflanzt, mindestens 1,50 bis 2,00 m Höhe
C Dornensträucher	mindestens Wurzelware 60/80, mindestens 2 Triebe
E Stauden	Saatgutmischung

Sämtliche Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind vom Grundstückeigentümer dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang bis zur folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Für die Auswahl der Gehölze, Saatgutmischungen, sonstigen Pflanzungen und Pflanzqualitäten wird auf die Pflanzliste des Grünordnungsplans verwiesen. Alle grünordnerischen Maßnahmen müssen bis spätestens zur Aufnahme der Hauptnutzung erfolgt sein. Die Etablierung der grünordnerischen Maßnahmen im Bereich des Grüngürtels ist mit Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen und im Laufe von 12 Monaten abzuschließen.

## 18 Örtliche Bauvorschriften

### 18.1 Fassadengestaltung

*Im Industriegebiet sind zur Einbindung in das Landschaftsbild grünbeige, kieselgraue und hellblaue Fassadenfarbtöne zu verwenden. Zusätzlich kann bei maximal 20 % Fassadenanteil abgetöntes Weiß als Fassadenfarbton verwendet werden.*

*In den Baugebieten sind an den Fassaden reflektierende, spiegelnde Oberflächen sowie grelle Farbtöne nicht zulässig. Es ist zulässig, die Fassaden von Gebäuden und baulichen Anlagen im Industriegebiet mit Holzelementen und mit Fassadenbegrünung zu gestalten.*

#### **Begründung**

Durch die Verwendung von hellen Baumaterialien wird die Reflexion des Sonnenlichtes (Albedo) erhöht. Dadurch bleiben Flächen und Fassaden kühler und nehmen damit insgesamt weniger Wärmeenergie auf [17]. Aus den Ergebnissen des Klimaökologischen Fachgutachtens und der Sichtfeldanalyse geht hervor, dass die Farbgebung möglichst hell und an die Umgebung angepasst wird. Kontraste müssen so gering wie möglich gehalten werden. Es sollte die Material- und Farbauswahl immer in Einklang mit den in der Umgebung stehenden Gebäuden und der Natur getroffen werden. Bei der Wahl von Farben ist auf ruhige, zurückhaltende und natürliche Farben zurückzugreifen. Zum Schutz des Landschaftsbildes werden aus diesem Grund spiegelnde und reflektierende Fassadenmaterialien in allen Baugebieten ausgeschlossen. Um die großen Baumassen des Industrievorsorgegebietes in das umgebende Landschaftsbild – insbesondere in der Fernsicht – einzubinden, wird ein Farbspektrum aus grünbeigen, kieselgrauen und hellblauen Farbtönen ausgesucht, das sowohl mit den Anforderungen der Gewerbearchitektur als auch mit dem Farbspektrum des Landschaftsraumes harmoniert. Zur Akzentuierung der großmaßstäblichen Baumassen, z. B. im Bereich von Büro- oder Verwaltungstrakten wird für 20 % des Fassadenanteils auch ein abgetöntes Weiß zugelassen.

## **19 Kennzeichnungen [§ 9 Abs. 5 BauGB]**

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sollen u. a. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden. Vorliegend ist folgender Sachverhalt relevant:

- » 380-kV-Leitung (50Hertz)

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine 380-kV-Leitung des Leitungsbetreibers 50Hertz. Diese ist u. a. auch in der Planzeichnung abgebildet.

Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 35 m beidseitig der Trassenachse. Für den Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u. a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten.

## **20 Nachrichtliche Übernahmen [§ 9 Abs. 6 BauGB]**

Im Bebauungsplan sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht (§ 9 Abs. 6 BauGB) sowie Gebiete in Verbindung mit Überschwemmungen und Hochwasser (§ 9 Abs. 6 BauGB) nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Folgende Themen sind hierbei relevant:

- » Archäologische Kulturdenkmäler

Im Vorhabengebiet existieren fünf bereits bekannt gewordene archäologische Fundstellen. Diese sind geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG und werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 4 des SächsDSchG kenntlich gemacht.



## **21 Hinweise**

### **21.1 Schaffung von Klimakomfortinseln**

Bereiche, welche die Funktion des Aufenthalts von Menschen erfüllen, sollten mit schattenspendenden Baumgruppen und Sträuchern bepflanzt oder mit begrünten Pergolen gestaltet werden.

#### Begründung

Laut klimaökologischen Gutachten kommt es lediglich im Gebäudeschatten zur Reduktion der Belastung bis hin zu einer mäßigen Wärmebelastung. Durch eine hohe Grünausstattung lässt sich die Reflexion des Sonnenlichtes erhöhen, so dass ebenerdig versiegelte Flächen oder auch Fassaden stärker zurückstrahlen. Dadurch bleiben sie kühler und nehmen damit insgesamt weniger Wärmeenergie auf [18]. Die Verschattung von Freiflächen durch Bäume ist eine Lösung, um Aufenthaltsbereiche im Außenbereich für den Menschen nachhaltiger zu gestalten.

### **21.2 Ausrichtung der Gebäude**

Um das bodennahe Kaltluftströmungsfeld und den Kaltluftvolumenstrom so geringfügig wie möglich zu beeinträchtigen, ist in den nachfolgenden Planungsstufen der Strömungswiderstand der Gebäude auf ein Minimum zu beschränken.

#### Begründung

Vor allem die Stellung von Gebäuden ist wichtig, um Lücken für das Eindringen der Kaltluft zu ermöglichen. Hierfür sind die Schmalseiten der Gebäude zur Windrichtung auszurichten. Bei der Planung und Umsetzung von Straßen und Grünflächen sollte auf ausreichende und unverbaute Ost-West-Achsen und Nord-Süd-Achsen geachtet werden. Das Anlegen eines Straßennetzes, welches das Eindringen der Kaltluft von allen Seiten in das Vorhabengebiet unterstützt, sollte umgesetzt werden [18].

### **21.3 Maßnahmen gegen Lichtimmissionen**

Im Geltungsbereich sind die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zum nachhaltigen Umgang mit funktionalem und gestalterischem Licht im Außenbereich in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

#### Begründung

Die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) konkretisieren die Anforderung an die Lichtplanung in den folgenden Planungsebenen.

### **21.4 Bodenschutz**

Bei der Erschließung des Planungsgebietes wird wertvoller Oberboden und kulturfähiger Boden abgetragen. Aus diesem Grunde wird auf § 202 BauGB, wonach dieser in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist, hingewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist deshalb ein individuelles Bodenverwertungskonzept angefertigt worden, welches vorsieht, den biologisch aktiven Oberboden im Plangebiet wieder bodenfunktionserhaltend einzubauen oder im Umkreis auf landwirtschaftlichen Flächen zur Bodenverbesserung auszubringen. Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende textliche Festsetzung.

## **21.5 Baugrund**

Im Rahmen der weitergehenden Erkundungen bezüglich Altlasten und den Bodenschadstoffgehalten sollten zur Absicherung der bereits vorliegenden Ergebnisse und zur Bestätigung der geplanten Wiederverwendung der Böden stichprobenartig Oberbodenproben gem. Prüfwerte der BBodSchV und Unterbodenproben gem. LAGA Boden untersucht werden. Sofern im Rahmen der weitergehenden Erkundungsarbeiten organoleptisch auffällige Bereiche angetroffen werden sollte, sind entsprechende Probennahmen, Analysen und Bewertungen im Sinne des BBodSchG / BBodSchV vorzusehen.

Für jegliche Neubauten werden projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes zu konkretisieren. Dies gilt insbesondere für die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für die vorgesehene Einleitung von Niederschlagswasser, die im Rahmen der nachfolgenden Fachplanungen an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen ist.

## **21.6 Besondere Anforderungen an Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Grundsätzlich ist der Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken durch hohen Grünflächenanteil, Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster und Dachbegrünung so gering wie möglich zu halten. Es gilt klimaangepasstes und wassersensibles Bauen.

Die im Gesamtentwässerungskonzept entwickelte Form der Niederschlagswassernutzung auf den jeweiligen Grundstücken sowie die Rückhaltung und/oder Versickerung ist bei Bauantragstellung durch eine konkrete Niederschlagsentwässerungsplanung nachzuweisen.

## **21.7 Hydrogeologie**

In den weiteren Planungsphasen sind im Zuge der Festlegung der inneren Gebietsstruktur detailliertere Untersuchungen zu den hydrogeologischen Auswirkungen gem. den bereits durchgeführten Modellierungen zum Bebauungsplan durchzuführen. So soll die bestmögliche Erschließung hinsichtlich des Anteils der Versickerung sowie den entsprechenden Infiltrationsstandorten ermittelt und umgesetzt werden. Auf die Einhaltung des § 47 WHG, wonach eine mengenmäßige Verschlechterung des Grundwassers zu vermeiden ist, wird hingewiesen.

## **21.8 Grundwassermessstellen**

Im Bebauungsplangebiet liegen nach Angaben der LMBV neun Grundwassermessstellen. Diese sind vor Beschädigung zu schützen und zu erhalten. Eine Zuwegung zu den Messstellen muss auch weiterhin gewährleistet bleiben. In den kommenden Jahren erfolgt teilweise ein Rückbau der Messstellen, ein kompletter Rückbau aller Messstellen wird aufgrund behördlicher Forderungen zu Berichtspflichten nicht erfolgen.

## 21.9 Bohrungen

Im gesamten Planungsbereich wurden in den 1970er Jahren von der SDAG Wismut zahlreiche Bohrungen abgeteuft (siehe Kap. 9.8). Diese wieder verfüllten Bohrungen erreichten Teufen zwischen 42 m und 972 m. Bei zukünftigen Bauarbeiten ist dies zu beachten.

## 21.10 Freileitungsbereich (380-kV-Hochspannungsleitung)

Entlang der 380-kV-Leitung ist ein Freileitungsbereich von 50 m beidseitig der Trassenachse zu beachten. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 35 m beidseitig der Trassenachse, in welchem ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht.

Für den Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leistungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u. a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten.

Die Maststandorte sind im Umkreis von 35 m um den Mastmittelpunkt von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein.

Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifenbereich und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen ist der Leitungsbetreiber über das Regionalzentrum Süd, Erfurter Allee 50, 99098 Erfurt (E-Mail: [leitungsauskunft-rzsued@50hertz.com](mailto:leitungsauskunft-rzsued@50hertz.com)) zu beteiligen. Konkrete Planungsunterlagen z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc. sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

## 21.11 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist laut der Deutschen Telekom Technik GmbH das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

## 21.12 Radonvorsorge

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/m<sup>3</sup> (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter [www.radon.sachsen.de](http://www.radon.sachsen.de) nachzulesen.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach aktuellen Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welche durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor.

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

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen – Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachse.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert.

### **21.13 Archäologie und Denkmalschutz**

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals ergibt sich aus der vielschichtig geprägten Kulturlandschaft und den sich innerhalb sowie im Umfeld befindlichen bereits bekannten archäologischen Kulturdenkmälern, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

So sind bis dato zahlreiche archäologische Kulturdenkmale vom Neolithikum bis zur frühen Neuzeit nachgewiesen. Diese wurden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und kenntlich gemacht. Aufgrund der Größe des Plangebietes und dem besonderen nordsächsischen Kulturlandschaftsraum ist jedoch über die kartierten Kulturdenkmäler hinaus mit weiteren bislang unbekanntem Funden zu rechnen.

Im Vorfeld von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten sowie Maßnahmen der Bodenverwertung (d. h. Abtragung von Oberboden) sind daher archäologische

Voruntersuchungen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal durchzuführen. Diese dienen der sachgerechten Dokumentation und Sicherung der durch Ausgrabung auftretenden Funde und Befunde.

Grundsätzlich gilt, dass für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen ist. Für die Grabungen ist zwischen Bauherr\*in und dem Landesamt für Archäologie eine Vereinbarung abzuschließen, die den Zeit- und Kostenrahmen benennt.

Um den Umfang der Dokumentation abschätzen zu können und Verzögerungen bei den Planungs- und Baumaßnahmen zu vermeiden, sollte bereits frühzeitig mit den Ausgrabungsarbeiten begonnen werden.

Bodeneingriffe an Stellen, an denen bekannt oder zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedürfen nach § 14 SächsDSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

#### **21.14 Raumbezugsfestpunkte**

Der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) weist darauf hin, dass sich im Plangebiet die Raumbezugsfestpunkte (RBP) 4439 0 04000, 4439 0 04400, 4439 0 11400 und 4439 0 14600 befinden.

Die RBP 4439 0 11400 und 4439 0 14600 sind grundsätzlich zu erhalten. Besteht die Gefahr, dass sie beeinträchtigt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass sie durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in ihrer Lage verändert werden. Schutzmaßnahmen, die ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen, sind vorab mit GeoSN zu besprechen.

Die RBP 4439 0 04000 und 4439 0 04400 gehören zur Kategorie „zukünftig wegfallend“. Insofern die Punkte das Vorhaben beeinträchtigen sollten, ist der GeoSN bereit, diese vorzeitig aufzugeben. Das Vermarkungsmaterial ist dann im Rahmen der Maßnahme durch eine Baufirma ordnungsgemäß zu entsorgen. Damit der Punktnachweis aktualisiert werden kann, ist der GeoSN schriftlich unter der Angabe des Aktenzeichens über den Zeitpunkt des Rückbaus zu informieren (per E-Mail an folgende Adresse: [festpunktfelder@geosn.sachsen.de](mailto:festpunktfelder@geosn.sachsen.de)).

## 22 Pflanzempfehlungen

### Bäume gemäß Pflanzklasse A 1 „Bäume“

Deutscher Artnamen	Wissenschaftlicher Artnamen
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

### Bäume gemäß Pflanzklasse A 2 „Obstbäume“

Deutscher Artnamen	Wissenschaftlicher Artnamen
Kornelkirsche	Cornus mas
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Pflaume	Prunus domestica
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

### Sträucher gemäß Pflanzklasse B „Sträucher“

Deutscher Artnamen	Wissenschaftlicher Artnamen
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina



Weinrose	Rosa rubiginosa
Apfelrose	Rosa rugosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

### Sträucher gemäß Pflanzklasse C „Dornensträucher“

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname
Apfelrose	Rosa rugosa
Lederblättrige Rose	Rosa caesia
Rote Johannisbeere	Rubus rubrum
Gemeine Himbeere	Rubus idaeus

### Saatgutmischung (Artenreiches Grünland)

Artenzahl	38
Gewichtsprozent Gräser	35,8 %
Gewichtsprozent Kräuter	64,2 %

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Gewicht [g/m <sup>2</sup> ]	Gewichtsprozent (%)
<b>Ammensaat (optional)</b>		<b>2,0</b>	
<i>Bromus secalinus</i>	Roggen-Trespe	2,0	
<b>Gräser</b>		<b>0,565</b>	<b>35,8 %</b>
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras	0,06	3,8%
<i>Arrhenaterum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer	0,216	13,7%
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel	0,08	5,1%
<i>Helictotrichon pubescens</i>	Flaum-Wiesenhafer	0,18	11,4%
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras	0,016	1,0%
<i>Trisetum flavescens</i>	Wiesen-Goldhafer	0,013	0,8%
<b>Kräuter und Leguminosen</b>		<b>1,01215</b>	<b>64,2 %</b>
<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe	0,012	0,8%
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Gemeiner Odermenning	0,0456	2,9%
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel	0,0045	0,3%

<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel	0,02	1,3%
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen	0,0034	0,2%
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättr. Glockenblume	0,009	0,6%
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	0,063	4,0%
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliche Hornkraut	0,006	0,4%
<i>Cichorium intybus</i>	Gemeine Wegwarte	0,039	2,5%
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau	0,024	1,5%
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	0,04	2,5%
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut	0,018	1,1%
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	0,015	1,0%
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut	0,0088	0,6%
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	0,094	6,0%
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn	0,049	3,1%
<i>Leucanthemum ircutianum</i>	Wiesen-Margerite	0,04	2,5%
<i>Pastinaca sativa</i>	Pastinak	0,08	5,1%
<i>Pimpinella saxifrage</i>	Kleine Bibernelle	0,034	2,2%
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	0,04	2,5%
<i>Prunella vulgaris</i>	Kleine Braunelle	0,035	2,2%
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	0,032	2,0%
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	0,0055	0,3%
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	0,054	3,4%
<i>Scorzoneroide autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn	0,014	0,9%
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart	0,035	2,2%
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis	0,00875	0,6%
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee	0,072	4,6%
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfenklee	0,044	2,8%
<i>Trifolium dubium</i>	Faden-Klee	0,03	1,9%
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee	0,0216	1,4%
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke	0,015	1,0%
<b>Summe Gräser + Kräuter und Leguminosen</b>		<b>1,6</b>	<b>100%</b>

### Extensive Dachbegrünung

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname
Fetthenne	Sedum telephium
Hauswurz	Sempervivum
Färberkamille	Anthemis tinctoria
Steinbrech	Saxifraga
Filziges Hornkraut	Cerastium tomentosum
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias

## 23 Flächenbilanz (ohne GOP)

	Art der Nutzung	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Flächenanteil %
<b>1</b>	<b>Industrievorsorgegebiet</b>	<b>3.462.760</b>	<b>84,7</b>
	<i>GI 1</i>	<i>1.000.000</i>	
	<i>GI 2.1</i>	<i>75.000</i>	
	<i>GI 2.2</i>	<i>2.387.760</i>	
	<i>im GI 2.2: Fläche für Umspannwerk ca. 250.000 m<sup>2</sup></i>		
<b>2</b>	<b>Straßenverkehrsfläche (öffentlich)</b>	<b>11.080</b>	<b>0,3</b>
	<i>- Anbindung von B 183a</i>	<i>7.300</i>	
	<i>- Anbindung im Süden</i>	<i>3.780</i>	
<b>3</b>	<b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</b>	<b>611.530</b>	<b>15</b>
	<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>4.085.370</b>	<b>100</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Plangebiet mit Umgebung.....	6
Abbildung 2: Darstellung der Abstände zu den umliegenden Ortschaften.....	8
Abbildung 3: Darstellung der Flurstücke und Gemarkungen im Geltungsbereich .....	9
Abbildung 4: Ausschnitt aus Karte 12 „Hochwasserschutz“ des RPI L-WS.....	32
Abbildung 5: Ausschnitt aus Karte 13 „Böden mit besonderer Funktionalität“ des RPI L-WS .....	33
Abbildung 6: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des RPI L-WS.....	35
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan .....	48
Abbildung 8: Darstellung von Schutzgebieten im Landkreis Nordsachsen .....	51
Abbildung 9: Entwicklungsachsen und untersuchte Standorte der IRMD.....	54
Abbildung 10: Darstellung der äußeren Verkehrserschließung.....	57
Abbildung 11: Erdbebenzonen sowie geologische Untergrundklassen .....	62
Abbildung 12: Archäologische Bodendenkmale.....	66
Abbildung 13: Analysierte Betrachtungsfälle der Verkehrsuntersuchung.....	69
Abbildung 14: Skizze der Plangebietserschließung Planfall Netzvariante 1a (2. Stufe) .....	71
Abbildung 15: Vorschlag zur Anbindung des Plangebiets mit Shuttlebuslinien .....	74
Abbildung 16: Variante 1 Trinkwasser – innere Erschließung .....	79
Abbildung 17: Variante 2 Schmutzwasser – innere Erschließung.....	82
Abbildung 18: Darstellung der beabsichtigten RW-Entwässerung.....	86
Abbildung 19: Darstellung der beabsichtigten Ableitung des Regenwassers in die Vorfluter .....	87
Abbildung 20: Variantendarstellung äußere Erschließung Gas .....	90
Abbildung 21: Störfallvorsorge nach NRW-Abstandserlass .....	107

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe.....	40
Tabelle 2: Verfügbare Gewerbe- und Industriefläche im Freistaat Sachsen .....	42
Tabelle 3: Szenarienbetrachtung.....	69
Tabelle 4: Abgeschätztes Verkehrsaufkommen je Ausbaustufe .....	70
Tabelle 5: Wege der Beschäftigten des Industrievorsorgegebietes je Verkehrsmittel.....	73
Tabelle 6: Erforderliche Volumina der RW-Entwässerungsanlagen .....	84
Tabelle 7: Zuordnung von Immissionsorten und Immissionskontingenten.....	113

## Quellenverzeichnis

<b>[1]</b>	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Industrievorsorgegebiet Wiedemar" sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB, Beschluss Nr. 10/2022 (Gemeinde Wiedemar 2022, 03/2022)
<b>[2]</b>	Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen zum Scoping-Termin vom 11.05.2022 (Landratsamt Nordsachsen, Aktenzeichen 2022-06097)
<b>[3]</b>	Beschluss über die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes "Industrievorsorgegebiet Wiedemar" sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 Abs. 1 BauGB, Beschluss Nr. 29/2022 (Gemeinde Wiedemar 2022, 06/2022)
<b>[4]</b>	Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013), beschlossen am 12.07.2013, verbindlich seit 31.08.2013
<b>[5]</b>	Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021, beschlossen am 11.12.2020 in Kraft getreten am 16.12.2021
<b>[6]</b>	Bescheid zum Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 16 SächsLPlig (Landesdirektion Sachsen, 31.03.2023)
<b>[7]</b>	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Wiedemar, genehmigt durch das Regierungspräsidium Leipzig am 07.10.2004, Rechtskraft am 12.11.2004
<b>[8]</b>	Kreisentwicklungskonzept des Landkreises Nordsachsen, KEK Nordsachsen 2030 (Georg Consulting, 24.03.2021)
<b>[9]</b>	Potenzialstudie Industrie- und Gewerbeflächen der Innovationsregion Mitteldeutschland (Georg Consulting, 11.05.2021)
<b>[10]</b>	Schriftliche Auskunft des Sächsischen Oberbergamtes vom 01.07.2021 Schreiben der BVVG vom 20.07.2021 und Stellungnahme vom 21.07.2022
<b>[11]</b>	Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 27.06.2022
<b>[12]</b>	Verkehrs- und Mobilitätskonzept (Bernard-Gruppe, 05/2023)
<b>[13a]</b>	Gesamtentwässerungskonzept (ICL Ingenieur Consult, 05/2023)
<b>[13b]</b>	Gesamtentwässerungskonzept Teilaufgabe Regenwasser (Institut für Wasserbau und Siedlungswasserwirtschaft, 10/2022)
<b>[13c]</b>	Modellierung Grundwasserhaushalt auf Basis des HGMM2015, Version 2022 (Ingenieurbüro für Grundwasser, 01/2023 sowie Ergänzung von 05/2023)

<b>[14]</b>	Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan "Industrievorsorgegebiet Wiedemar" der Gemeinde Wiedemar, (SLG Prüf- und Zertifizierungs-GmbH, 05/2023)
<b>[15]</b>	Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Industrievorsorgegebiet Wiedemar“ (seecon Ingenieure, 05/2023)
<b>[16]</b>	Abstandserlass vom 06.06.2007 (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen)
<b>[17]</b>	KIT – Karlsruher Institut für Technologie (2015): „Dicke Luft“ in Städten: Helle Fassaden und Bäume gegen Hitze und Smog: <u>„Dicke Luft“ in Städten: Helle Fassaden und Bäume gegen Hitze und Smog (kit.edu)</u> (zuletzt aufgerufen am 21.03.23).
<b>[18]</b>	Klimaökologisches Fachgutachten als umweltplanerischer Beitrag zum B-Planverfahren „Industrievorsorgegebiet Wiedemar“ (Geo-Net, 08/2022)