

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Dohnanyistraße 28
04103 Leipzig
- per E-Mail: sekretariat_leipzig@bjoernsen.de -

Nachrichtlich per E-Mail:
Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen
Landratsamt Landkreis Nordsachsen
Stadt Taucha

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 „Industrie- und Gewerbegebiet (GI/GE) Merkwitz“ der Stadt Taucha
Beteiligung der Raumordnungsbehörde nach § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 9. Oktober 2024; Ihr Zeichen: 2024027.65

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung, Stadtentwicklung an dem o. g. Verfahren. Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende

raumordnerische Stellungnahme ab:

Die vorgelegte Planung kann in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung gebracht werden, wenn der Bebauungsplan hinsichtlich der Abgrenzung der Baugebiete und der Zulässigkeit der Inanspruchnahme an die zugrundeliegenden Festlegungen des „Vorsorgestandortes Industrie und Gewerbe Nr. 06 Merkwitz“ anpasst wird.

Wir bitten um Beachtung der fachlichen Hinweise anderer Fachreferate der Landesdirektion Sachsen in diesem Schreiben.

Begründung

1. Sachverhalt

Die Stadt Taucha beabsichtigt mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebiets auf der Gemarkung Merkwitz zu schaffen. Mit der Entwicklung des etwa 50 ha großen Areals sollen vorsorglich Flächen für die Automobilbranche in verkehrsgünstiger Lage bereitgestellt und damit die Ansiedlung von ein bis zwei Großunternehmen ermöglicht werden. Das Vorhabengebiet befindet sich nordöstlich des Ortsteils Merkwitz (Stadt Taucha) und grenzt unmittelbar an den Industriepark Leipzig-

Ihr/-e Ansprechpartner/-in

Durchwahl

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
34-2417/266/69

Leipzig,
15. November 2024

MACH
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Braustraße 2
04107 Leipzig

www.lids.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sachsen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit der
Buslinie 89

Für Besucher mit Behinderungen
befindet sich ein gekennzeichnete
Parkplatz in der Braustraße.

*Informationen zum Zugang für
verschlüsselte / signierte E-Mails / elektro-
nische Dokumente sowie elektronische
Zugangswege finden Sie unter
www.lids.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie
unter www.lids.sachsen.de/datenschutz.

Nord/Plaußig, BMW-Werk (Stadt Leipzig), über welches das Gebiet erschlossen werden soll. Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich bewirtschaftet.

In der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Taucha (genehmigt am 12. Februar 2008, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 1. April 2008) ist der Großteil der Vorhabenfläche als Fläche für Landwirtschaft sowie Teilbereiche als Fläche für Wald und als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Taucha (Juli – Sept. 2023) war ein Großteil der Erweiterung als Teilbereich Nr. 12 gekennzeichnet. Die Änderung wurde bisher nicht festgestellt bzw. genehmigt.

2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013) und
- Regionalplan Leipzig-West-sachsen (RPI L-WS), verbindlich seit 16. Dezember 2021.

3. Raumordnerische Bewertung

Vorsorgestandort Industrie und Gewerbe: Z 2.3.1.4, Z 2.3.1.6 RPI L-WS

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet Flächen, die raumordnerisch als „Vorsorgestandort für Industrie und Gewerbe festgelegt sind. Gemäß Z 2.3.1.4 RPI L-WS i. V. m. Z 2.3.1.3 LEP handelt es sich um den „Vorsorgestandort Nr. 06 Merkwitz“.

Mit der raumordnerischen Festlegung als Vorsorgestandort wird der industriell-gewerblichen Nutzung unter überörtlichen und fachübergreifenden Gesichtspunkten der Vorrang gegenüber anderen Nutzungen eingeräumt, während hiermit unvereinbare Nutzungen ausgeschlossen werden. Zugleich kommt mit dem Begriff der Charakter einer vorsorglichen Flächensicherung zum Ausdruck, um eine wirtschaftliche Entwicklung bereits auf übergeordneter Ebene grundsätzlich zu ermöglichen.

Die tatsächliche Ausformung im Rahmen der Bauleitplanung ist gemäß Z 2.3.1.6 RPI L-WS nicht von vornherein auf einen bestimmten Zeitpunkt/-rahmen beschränkt, sondern richtet sich im Sinne einer ausgewogenen Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung nach dem konkreten Bedarf. Dieser absehbare Bedarf kann laut regionalplanerischer Begründung entweder durch ein konkretes Ansiedlungsinteresse oder durch einen Defizitnachweis an entsprechenden Flächen begründet werden.

In den Unterlagen wird aus Sicht der Raumordnungsbehörde durch die Stadt Taucha nachvollziehbar dargelegt, dass keine anderweitig geeigneten Flächen im Sinne von Z 2.3.1.3 RPI L-WS für den Planungszweck auf dem Gemeindegebiet zur Verfügung ste-

hen. Zu berücksichtigen ist auch die Auslastung des bereits bestehenden Industrieparks Leipzig Nord/Plaußig (BMW-Areal), welcher über keine zusammenhängenden Bauflächen in geeigneter Größe verfügt. Die Arrondierung an einen bestehenden Industriestandort, der günstige Flächenzuschnitt sowie die verkehrliche Nähe zur BAB 14 weisen unter überörtlichen Gesichtspunkten eine besondere Bedeutung für die gewerblich-industrielle Entwicklung auf. Der Fläche kommt in der kommunalen Abwägung damit regelmäßig eine besondere Bedeutung gegenüber anderen (unbelasteten/unverbauten) Standorten zu.

Die Landesdirektion Sachsen stellt gleichwohl fest, dass die vorgelegte Planung die in Karte 14 des Regionalplans zeichnerisch bestimmte Festlegung teilträumlich überschreitet. Konkret werden mit den Flächen GE₁ und GE₂ Teilbereiche als Baugebiete festgesetzt, die von der zugrundeliegenden Abgrenzung des Vorsorgestandortes abweichen und damit die aus Immissionsschutzgründen vorsorglich eingeräumten Abstände zur schutzbedürftigen Wohnbebauung im Ortsteil Merkwitz unterschreiten.

Durch diese Erweiterung überlagern sich die Flächen zudem mit dem Regionalen Grünzug Nr. 18 (siehe Karte 14 „Raumnutzung“ RPI L-WS) sowie dem Taucha-Eilenburger-Endmoränengebiet als Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz (siehe Karte 11 „Kulturlandschaftsschutz“ RPI L-WS). Bei Regionalen Grünzügen handelt es sich um siedlungsnahen, zusammenhängende Bereiche des Freiraums mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten, die von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und von anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten sind. Die als Vorranggebiete Kulturlandschaftsschutz festgelegten „Landschaftsprägenden Höhenrücken, Kuppen und Kuppenlandschaften“ sollen in ihrer charakteristischen Ausprägung und landschaftsgliedernden Funktion erhalten werden (Z 4.1.1.7 RPI L-WS).

Im Ergebnis stimmt die bauplanungsrechtliche Ausformung des Standortes grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung überein. Die räumliche Erweiterung über den im Regionalplan dargestellten Bereich des Vorsorgestandortes Industrie und Gewerbe hinaus löst jedoch raumordnerische Zielkonflikte aus. Um diese zu vermeiden, sollen die Flächen entsprechend den regionalplanerischen Grenzen angepasst werden (siehe etwa die Abgrenzung des Teilbereichs Nr. 12, 3. Änderung, FNP Stadt Taucha).

Vorsorgestandort Industrie und Gewerbe: Z 2.3.1.5, Z 2.3.1.7 RPI L-WS

Die Vorsorgestandorte für Industrie und Gewerbe sind gemäß Z 2.3.1.5 RPI L-WS für die Ansiedlung großflächiger, überregional bedeutsamer Industrie- und Gewerbebetriebe zu sichern. Als großflächige, überregional bedeutsame Industrie- und Gewerbebetriebe gelten Betriebe, die eine überregional bedeutsame Größenordnung aufweisen und/oder aufgrund ihrer Außenwirkung geeignet sind, den Standort Leipzig-Westsachsen wesentlich aufzuwerten. Als Orientierung gibt der Landesentwicklungsplan einen Flächenbedarf von mindestens 5 ha sowie die Schaffung von mindestens 250 Arbeitsplätzen an (zu Ziel 2.3.1.3).

Die Festlegung trägt dem Umstand Rechnung, dass in der Planungsregion nur noch wenige Flächen für derartige Ansiedlungen zur Verfügung stehen, sodass ausgewählte Standorte raumstrukturell freizuhalten und überörtlich zu sichern sind. Die Vorsorgefläche Merkwitz verfügt über herausragende Standortvorteile, die den Anforderungen von großflächigen, überregional bedeutsamen Industrie- und Gewerbebetrieben in besonderem Maße entsprechen. Die Nähe zu Zentralen Orten, die gute Verkehrsanbindung und Arrondierung an einen etablierten Industriestandort im Leipziger Nordraum

begründen damit auch eine branchenspezifische Qualifizierung der Flächen für die Automobil- und Zulieferindustrie am Standort Leipzig (siehe Z 2.3.1.7 RPI L-WS).

Aufgrund der besonders günstigen raumstrukturellen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen, überregional bedeutsamen Industrie- und Gewerbebetrieben und dem Fehlen ebenjener Flächen in der Planungsregion ist eine kleinteilige Entwicklung durch geeignete planungsrechtliche oder anderweitige Instrumente auszuschließen.

4. Raumordnerische Hinweise

Regional bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet

Der südliche Teilbereich des Planungsgebietes befindet sich laut Karte 16 RPI L-WS in einem regional bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebiet. Die Intensität der Kaltluftbildung nimmt dabei von Siedlungsflächen über Wald bis zu Acker- und Grünland zu.

Aufgrund der Nutzung als unverbauete und unbewaldete Ackerfläche und der hiermit verbundenen Ausstrahlung der erdoberflächennahen Bodenschicht ist insbesondere in autochthonen Wetterlagen mit einer hohen nächtlichen Kaltluftproduktionsrate zu rechnen. Das siedlungsklimatische Wirkungsgefüge entsteht durch die ausgleichende Pufferwirkung der lufthygienisch und thermisch belasteten Fläche des angrenzenden Industrieareals auf in der Nähe befindliche Siedlungen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des regional bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebietes ist Sicht der Raumordnungsbehörde jedoch nicht zu besorgen. Dies begründet sich darin, dass ein Großteil der in Rede stehende Fläche als unverbauete und unbewaldete Fläche zur Regenrückhaltung/Grünland vorgesehen ist. Die beabsichtigten Anpflanzungen können darüber hinaus zu einer Verbesserung der lufthygienischen Frischluftproduktion führen.

Eine Auseinandersetzung mit o. g. Sachverhalt ist der Begründung des Bebauungsplans bisher nicht zu entnehmen und sollte aufgrund des Zielgehalts ergänzt werden. Die enthaltene Aussage im Grünordnungsplan (Kap. 4.6), wonach die Kaltluftbildung innerhalb des Plangebiets aufgrund der ackerbaulichen Nutzung auf Zeiträume beschränkt sei, in denen die Böden mit Pflanzen bestockt sind, ist missverständlich. Vielmehr wird die Kaltluftbildung durch eine fehlende Bodenbedeckung bei Vorliegen entsprechender Temperaturdifferenzen und Witterungsbedingungen begünstigt.

Siedlungsbeschränkungsbereich

Der nordwestliche Abschluss des Geltungsbereiches schneidet den Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Leipzig-Halle (siehe Karte 14 RPI L-WS). Gemäß LEP sind innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs neu für Bebauung vorgesehene Flächen in den FNP nur als gewerbliche Bauflächen und in den B-Plänen nur als Industrie- und Gewerbegebiete gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Der Siedlungsbeschränkungsbereich hat insofern keine Auswirkungen auf die vorgelegte Planung.

Festsetzungen

Der vorgesehene Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Windenergieanlagen sowie Betrieben des Einzelhandels in den textlichen Festsetzungen entspricht grundsätzlich den raumordnerischen Erfordernissen.

Von Freiflächen-PV Anlagen und Windenergieanlagen nicht umfasst sind jedoch andere Anlagen für die Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte, die ebenso flächenintensiv und eingriffswirksam sein können (z. B. Solarthermie, Geothermie). Es wird angeregt, den Ausschluss auf alle o. g. Anlagen auszuweiten, insofern diese nicht als Nebenanlagen dem Betrieb bzw. den baulichen Hauptanlagen untergeordnet werden.

Der städtebauliche Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen als eigenständige Hauptnutzung sollte überprüft werden. Auf die Begründung von Z 2.3.1.7 RPI L-WS wird verwiesen, wonach innerhalb des Vorsorgestandortes für Industrie und Gewerbe Merkwitz Ansiedlungen des verarbeitenden Gewerbes und der Logistikbranche unterstützt werden sollen. Hintergrund sind die räumlich-betrieblichen Wechselwirkungen und Abhängigkeiten von logistischen Firmen und produzierenden Betrieben der Automobilbranche sowie die vorhandene standörtliche Eignung im Bereich Erschließung.

Es sollte weiterhin geprüft werden, inwiefern Regelungen der Störfallvorsorge im Bebauungsplan zu treffen sind. Auf die Ausführungen zur Ansiedelung von Störfallbetrieben für die jeweiligen Vorsorgestandorte unter Ziel 2.3.1.4 des Regionalplans Leipzig-West Sachsen wird verwiesen.

Fachliche Hinweise anderer Fachreferate der Landesdirektion Sachsen:

Referat 31 – Regionale Wirtschaftsentwicklung und -förderung ():

Die Stadt Taucha beabsichtigt mit vorliegender Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Industrie- und Gewerbegebietsfläche von ca. 90 ha für großflächige Industrieansiedlungen zu schaffen.

Der Standort zeichnet sich durch die günstige Lage zur Autobahn A14 sowie zur BMW - Ansiedlung und über die Möglichkeit der verkehrs- und medientechnischen Erschließung über die BMW – Allee aus. Mit einer zentralen Erschließungsstraße ist die Schaffung von attraktiven und großflächigen Industriegebietsflächen für eine perspektivische Nutzung im Bereich der Automobilindustrie und Zulieferern möglich.

Das Referat 31 Dienststelle Leipzig begrüßt die o.g. Planung aus Sicht der Wirtschaftsförderung ausdrücklich.

Gegebenenfalls kann die Erschließung des Vorhabens bei Bedarf seitens der Stadt Taucha und unter dem Vorbehalt zur Verfügung stehender Haushaltsmittel und der Erfüllung der Fördervoraussetzungen im Rahmen der GRW-Infra Förderung unterstützt werden. Es wird diesbezüglich empfohlen frühzeitig Kontakt zur Landesdirektion Sachsen, Referat 31, Dienststelle Leipzig aufzunehmen.

Referat 35 – Baurecht, Denkmalschutz, Wohngeld ():

Der Bebauungsplan entwickelt sich derzeit nicht nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Taucha (2. Änderung, in Kraft getreten am 1. April 2008), in dem auf der Fläche des Plangebietes überwiegend Flächen für Landwirtschaft und Wald dargestellt sind.

In der Planbegründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 6.5 ausgeführt, dass derzeit die 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes erarbeitet wird und der Feststellungsbeschluss für Ende 2024 geplant ist. Es bestehen jedoch auch unter Berücksichtigung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes erhebliche Bedenken hinsichtlich der Wahrung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 Satz 1

BauGB. Die geplante Festsetzung der Gewerbegebiete GE 2.1 und 2.2 im Bebauungsplan weicht im südlichen/süd-östlichen Bereich in nicht nur unerheblichem Umfang räumlich von der Darstellung einer Gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan ab. Es sollte geprüft werden, ob die Festsetzungen der Baugebiete an die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan angepasst werden können. Sollte an den Festsetzungen der Baugebiete wie im Vorentwurf festgehalten werden, sollte geprüft werden, ob die Darstellungen im Flächennutzungsplan bereits im derzeit laufenden Änderungsverfahren angepasst werden können. Sollte die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wie geplant wirksam werden, sollte geprüft werden, ob eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB möglich ist.

In der Planzeichnung sollte der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ergänzt werden.

Bei der Unterrichtung der Öffentlichkeit sollten die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erläutert werden.

Referat 42 – Oberflächenwasser, Hochwasserschutz:

Die Belange des Referates 42L – Oberflächenwasser, Hochwasserschutz sind nicht betroffen. Es erfolgt der Hinweis auf Berücksichtigung der seit 11. Oktober 2024 zur Verfügung stehenden Hinweiskarte Starkregen für Sachsen.

5. Raumordnungskataster

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPIG.

Mit freundlichen Grüßen

Referent Raumordnung, Stadtentwicklung

Dieses Schreiben wurde elektronisch schlussgezeichnet und wird gem. Ziff. 31 d) S. 3 VwV Dienstordnung ohne eigenhändige Unterschrift versandt, da kein Schriftformerfordernis besteht.