

planaufstellende
Kommune:

Verwaltungsverband Eilenburg West
Torgauer Straße 38
04838 Eilenburg



Projekt:

Flächennutzungsplan
des Verwaltungsverbands Eilenburg-West
mit den Gemeinden Jesewitz und Zschepplin

3. Änderung

Teil 2: Umweltbericht zum Entwurf

erstellt:

Oktober 2024

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

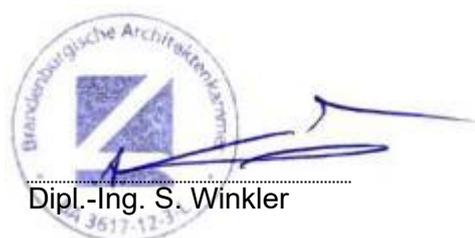
Bearbeiter:

M. Sc. B. Wroblewski
B. Eng. K. Kätzel

Projekt-Nr.

21-103

geprüft:


Dipl.-Ing. S. Winkler

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Anlass und Inhalt der Planänderung	4
2	Vorgehensweise und rechtliche Grundlagen	5
3	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	5
3.1	Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung	5
3.1.1	Auswirkungen der Änderungen auf Schutzgebiete und -objekte	6
3.1.1.1	Antrag auf Ausgliederung aus dem LSG für den Änderungsbereich J12.....	7
3.1.1.2	Befreiung aus dem LSG für den Änderungsbereich J5	7
3.2	Ergebnis der Umweltprüfungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes .	10
3.2.1	Gemeindegebiet Zscepplin	11
3.2.1.1	Bebauungsplan „Wohnbebauung an der Mühlenbreite 1. BA“ (Z5)	11
3.2.1.2	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zscepplin Nord“ (Z6)	15
3.2.1.3	vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Hohenprießnitz“ (Z9)....	19
3.2.1.4	vorhabenbezogener B-Plan „Solarpark Naundorf an der Bahnlinie“ (Z10).....	23
3.2.2	Gemeindegebiet Jesewitz.....	28
3.2.2.1	B-Plan „Erweiterung (GE/GI) Jesewitz“ (J1).....	28
3.2.2.2	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ (J6).....	32
3.2.2.3	Bebauungsplan „Ochelmitz West“ (J7).....	35
3.2.2.4	B-Plan Biogasanlage „Am Milchberg, Nr. II“ (J12).....	40
3.2.2.5	Bauflächenneuausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf Jesewitz (J13)	44
3.2.3	Auswertung und Eingriffsbewältigung	48
3.3	Weitere Flächendarstellungsänderungen im Bereich der 3. FNP-Änderung ..	49
3.4	Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen	50
3.5	Artenschutz	50
4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)	50
5	Zusätzliche Angaben	52
5.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse	52
5.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	52
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	54

Abbildungsverzeichnis		Seite
Abb. 1	Lage des Änderungsbereich J5 (rot dargestellt) im LSG (hellblau umrandet).....	9
Abb. 2	B-Plan „Wohnbebauung an der Mühlenbreite 1. BA“ rechtswirksamer FNP 2018	12
Abb. 3	B-Plan „Wohnbebauung an der Mühlenbreite 1. BA“ 3. FNP-Änderung	12
Abb. 4	B-Plan „Gewerbegebiet Zscepplin Nord“ rechtswirksamer FNP 2018	16
Abb. 5	B-Plan „Gewerbegebiet Zscepplin Nord“ 3. FNP-Änderung	16
Abb. 6	B-Plan „Solarpark Hohenprießnitz“ rechtswirksamer FNP 2018	20
Abb. 7	B-Plan „Solarpark Hohenprießnitz“ 3. FNP-Änderung	20
Abb. 8	B-Plan „Solarpark Naundorf an der Bahnlinie“ rechtswirksamer FNP 2018	24
Abb. 9	B-Plan „Solarpark Naundorf an der Bahnlinie“ 3. FNP-Änderung	24
Abb. 10	B-Plan „Erweiterung GE/GI Jesewitz“ rechtswirksamer FNP 2018.....	29
Abb. 11	B-Plan „Erweiterung GE/GI Jesewitz“ 3. FNP-Änderung.....	29
Abb. 12	B-Plan „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ rechtswirksamer FNP 2018.....	33

Abb. 13	B-Plan „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ 3. FNP-Änderung.....	33
Abb. 14	B-Plan „Ochelmitz West“ rechtswirksamer FNP 2018	36
Abb. 15	B-Plan „Ochelmitz West“ 3. FNP-Änderung	36
Abb. 16	B-Plan Biogasanlage „Am Milchberg, Nr. II“ rechtswirksamer FNP 2018	41
Abb. 17	B-Plan Biogasanlage „Am Milchberg, Nr. II“ 3. FNP-Änderung.....	41
Abb. 16	Bauflächenneuausweisung Jesewitz rechtswirksamer FNP 2018	45
Abb. 17	Bauflächenneuausweisung Jesewitz 3. FNP-Änderung	45

Tabellenverzeichnis

Seite

Tab. 1:	Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (Z5).....	12
Tab. 2:	Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (Z5).....	14
Tab. 3:	Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (Z6).....	17
Tab. 4:	Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (Z6).....	18
Tab. 5:	Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (Z9).....	20
Tab. 6:	Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (Z9).....	22
Tab. 7:	Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (Z10).....	25
Tab. 8:	Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (Z10).....	27
Tab. 9:	Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (J1)	30
Tab. 10:	Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (J1)	31
Tab. 11:	Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (J6)	33
Tab. 12:	Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (J6)	35
Tab. 13:	Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (J7)	37
Tab. 14:	Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (J7)	39
Tab. 15:	Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (J12)	41
Tab. 16:	Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (J12)	43
Tab. 15:	Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (J13)	46
Tab. 16:	Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (J13)	47
Tab. 17:	zusammenfassende Beurteilung der Planung auf die Umwelt.....	49

1 Anlass und Inhalt der Planänderung

Für das Plangebiet liegt der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbands Eilenburg-West mit den Mitgliedsgemeinden Zschepplin und Jesewitz seit dem 14.04.2018 als 2. Änderung vor.

Die 3. FNP-Änderung soll die seit der 2. Änderung beschlossenen Planungen und Genehmigungen implementieren, die mittlerweile die bestehende Bodennutzung darstellen. Des Weiteren ist es erforderlich, für aktuell im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungspläne (B-Pläne), die Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem FNP zu sichern. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB besagt, dass B-Pläne aus dem FNP zu entwickeln sind. Für die betroffenen B-Pläne wird die 3. FNP-Änderung parallel geführt (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

Der FNP 2018 wurde seither nicht mit den Bauleitplanungen fortlaufend geändert, sondern Bebauungspläne (B-Pläne) und vorhabenbezogene Bebauungspläne (vbB-Pläne) wurden als vorzeitige Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt und zur Genehmigung gebracht bzw. wurden in Verfahren nach § 13a und b BauGB aufgestellt, so dass der FNP lediglich zu berichtigen (§ 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB) bzw. an die eingetretene Bestandssituation anzupassen ist.

Geltungsbereiche von Ergänzungssatzungen, die seit Inkrafttreten der 2. FNP-Änderung aufgestellt wurden, umfassen den jeweiligen Bebauungszusammenhang bzw. ergänzen diesen. Somit ergibt sich für die damit verbundenen Innenbereiche ein Bauflächenbestand, welcher als solcher in den FNP übernommen werden soll.

Um einen aktuellen Stand der städtebaulichen Entwicklung und der sich ergebenden Bodennutzung darzustellen, sollen die städtebaulichen Planungen gebündelt in eine FNP-Änderung eingearbeitet werden. Zudem sollen gleichzeitig einzelne Korrekturen nachrichtlicher Übernahmen sowie Korrekturen redaktioneller Art vorgenommen werden.

Dazu hat der Verwaltungsverbandsrat in seiner öffentlichen Sitzung vom 04.08.2021, die 3. Änderung des FNP beschlossen. Die FNP-Änderung umfasst als Geltungsbereich das gesamte Gebiet des Verwaltungsverbands Eilenburg-West mit den Mitgliedsgemeinden Jesewitz und Zschepplin.

Entsprechend des städteplanerischen Ziels der Verbandsgemeinde, den bis dato rechtswirksamen FNP 2018 zu aktualisieren, sollen folgende Anpassungen und Korrekturen vorgenommen werden:

- ✓ Neuausweisung von Baugebietsflächen für in Aufstellung befindliche Bauleitplanungen
- ✓ Darstellung neuer Bauflächen ohne formal eingeleitetes Bauleitplanverfahren
- ✓ Ergänzung von Darstellungen auf Grund ihrer Aktualität:
 - Altlastenfläche
 - Ruheforst
 - redaktionelle Korrekturen, z.B. Anpassungen der Rechtsgrundlagen und nachrichtlicher Übernahmen, z.B. aus dem Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021.

Das Planaufstellungsverfahren wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB geführt.

Aus diesem Grund ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entsprechend § 2 Abs. 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Vorgehensweise und rechtliche Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Änderungsverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 4 Satz 5 beschränkt sich die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – soweit bereits eine Umweltprüfung auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wurde – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen (Abschichtungsregelung). Nach der amtlichen Begründung zum Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) besteht nicht nur die Möglichkeit eine Umweltprüfung der höherrangigen Planungsebene auf die nachgeordnete Planungsebene abzuschichten, sondern gilt auch umgekehrt (vgl. auch KUSCHNERUS 2004).

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird, aufgrund von umfangreicheren Untersuchungen auf Ebene der verschiedenen Bebauungsplanungen, die jeweiligen Umweltprüfungen für die FNP-Änderung auf eine komprimierte bzw. zusammengefasste Darstellung der Umweltauswirkungen sowie auf die Alternativenprüfung beschränkt. Für eine detailliertere Darstellung der Umweltauswirkungen durch die Umsetzung der Vorhaben in den hier zu betrachtenden Änderungsbereichen wird auf die Umweltberichte der jeweils zugehörigen Bebauungspläne (Kap. 3.2) verwiesen. Die Ergebnisse der erfolgten Umweltprüfungen werden in den jeweiligen Abschnitten dargelegt.

Da sich der Bebauungsplan Biogasanlage „Am Milchberg, Nr. II“ zur Erstellung des Entwurfes der 3. Änderung des FNP in einem frühen Planstand befindet, wurde noch kein entsprechender Umweltbericht verfasst, weshalb im vorliegenden Dokument nur eine grobe umweltplanerische Einschätzung des Vorhabens erfolgt und Hinweise für den Bebauungsplan gegeben werden.

Zwar bestehen auch hinsichtlich der Verpflichtung zur Alternativenprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung in Bezug auf die Verfahrensschritte keine Unterschiede, jedoch existieren faktisch aufgrund der unterschiedlichen Planungsmaßstäbe, der unterschiedlichen Steuerungsfunktionen und der unterschiedlichen Aussage-schärfen sowie der Konkretheit des Raumbezugs der Pläne, Unterschiede bezüglich des Gegenstands und der Reichweite der Alternativenprüfung. Diese Unterschiede wirken sich auf das Verfahren und die Methodik der Umweltprüfung aus. So sind Standortalternativen vor allem auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu prüfen.

3 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

3.1 Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung

Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der Umweltauswirkungen durch die Planungsstandorte wird im nachfolgenden eine komprimierte Vorgehensweise zugunsten der schnelleren Erfassbarkeit und Nachvollziehbarkeit angewendet.

Es erfolgt die schutzgutbezogene Ermittlung, Beschreibung bzw. Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit der 3. Änderung des FNP des Verwaltungsverbands Eilenburg-West einhergehen. Abschließend erfolgt eine dreistufige Bewertung der Bebauungspläne bezüglich ihrer Umweltverträglichkeit aufgrund der ermittelten Konfliktintensität. Es können hierbei folgende Einstufungen getroffen werden:

- geringe Konflikintensität: umweltverträglicher Standort
- mittlere Konflikintensität: bedingt umweltverträglicher Standort
- hohe Konflikintensität: umweltunverträglicher Standort

Aus Sicht des LfULG stehen der Planung aus heutiger Sicht (mit Stand zum Vorentwurf) keine Bedenken entgegen. Belange des Strahlenschutzes sind zum derzeitigen Stand nicht unmittelbar berührt. Die Belange des Fluglärms sowie des Fischartenschutzes/der Fischerei sind nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Die Belange des Strahlenschutzes sind zum derzeitigen Stand nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung und in Einschätzung konkreter Einzelmaßnahmen wird die Vereinbarkeit der Planung mit den gesetzlichen Vorschriften (Radonschutz) zu beurteilen sein.

Entsprechend der Stellungnahme des LfULG sind im Gemeindegebiet Zschepplin zwei Geotope und im Gemeindegebiet Jesewitz fünf Geotope gelistet. Die Geotope befinden sich außerhalb der Änderungsbereiche (mit Stand zum Vorentwurf) wodurch keine Betroffenheit zu erwarten ist.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden in den jeweiligen Bebauungsplänen betrachtet. Da das gesamte Gebiet des Verwaltungsverbandes im ur- und frühgeschichtlichen Altsiedelland liegt und somit eine hohe archäologische Relevanz aufweist, ist mit einem Auffinden von Bodendenkmalen zu rechnen. In den Bebauungsplänen zu Z6, J1 und J6 werden bereits Hinweise zum Umgang mit Funden und Befunden von Kulturdenkmalen entsprechend § 20 SächsDSchG gegeben. Es erfolgt ebenfalls ein Hinweis auf das Erfordernis einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG hinsichtlich einer Veränderung im Umgebungsbereich eines Denkmals. Zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ fanden umfängliche Abstimmungen mit den Denkmalbehörden mit einer anschließend positiven Bescheinigung statt.

3.1.1 Auswirkungen der Änderungen auf Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Gebietes des Flächennutzungsplans befinden sich Natura 2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete sowie zahlreiche Biotop- und Naturdenkmale.

Innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Biogasanlage „Am Milchberg, Nr. 2“ Gordemitz (Änderungsbereich J12) befinden sich zwei **Kreisbiotop**e. Zum Umgang mit diesen fanden bereits Abstimmungen mit der zuständigen Behörde statt (vgl. Kap. 3.2.2.4). Da noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, werden nachfolgend Hinweise und Forderungen zum Umgang mit dem Biotop gegeben, die auf der nachgelagerten Planungsebene zu berücksichtigen sind (vgl. Kap. 3.2.2.5). Innerhalb des Änderungsbereiches J13 in Jesewitz befindet sich ein als Biotop registrierter Wald i.S. des SächsWaldG (ca. 0,11 ha). Die gesetzlichen Erfordernisse, wie z.B. der Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG, sind im Rahmen nachgelagerter Planungsphasen zu berücksichtigen.

Innerhalb des Änderungsbereiches J5a befindet sich das **Naturdenkmal** „Gasthof-Eiche Groitzsch“. Da es sich lediglich um eine sonstige Anpassung handelt, sind keine Wirkungen auf das Naturdenkmal zu erwarten.

Die übrigen Änderungsbereiche befinden sich in ausreichender Entfernung zu **Biotopen und Naturdenkmälern**, sodass keine Beeinträchtigungen abzusehen sind.

Sollten durch die Änderungen **Natura 2000-Gebiete** betroffen sein, so ist auf Ebene der Bebauungspläne zu klären, ob eine Betroffenheit eintreten kann (vorhabenimmanent). Für die nachfolgend zu bewertenden Änderungsbereiche wurden diese Prüfungen bereits durchgeführt. Es ergaben sich keine Betroffenheiten. Für den noch in Aufstellung befindlichen B-Plan Biogasanlage „Am Milchberg, Nr. II“ ist davon auszugehen, dass keine Wirkungen auf Natura 2000-Gebiete stattfinden, da das nächste Schutzgebiet etwa 2 km entfernt liegt.

Der Änderungsbereich J12 mit dem Bebauungsplan Biogasanlage „Am Milchberg, Nr. II“ Gordemitz befindet sich gänzlich innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** „Endmoränenlandschaft zwischen Taucha und Eilenburg“. Die Fläche der bestehenden Biogasanlage ist bereits ausgegliedert. Für die Erweiterung muss ebenfalls eine Ausgliederung erfolgen, diese wird durch die Änderung des FNP beantragt (Kap. 3.1.1.1). Hierfür fanden bereits am 29.02.2024 mit den Flächeneigentümern Vorabstimmungen mit der zuständigen Behörde (untere Naturschutzbehörde) statt.

Für die Änderungsbereiche J5a und J(b) ist keine Ausgliederung oder Befreiung aus dem LSG erforderlich, da es sich lediglich um sonstige Anpassungen bzw. nachrichtliche Übernahmen handelt, die keine Auswirkungen auf die Schutzzwecke des LSG erzeugen.

Der Änderungsbereich J5 befindet sich ebenfalls innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Mulde“. Zu einer möglichen Ausgliederung erfolgten hierzu bereits im Jahr 2021 Abstimmungen mit dem Verwaltungsverband Eilenburg-West, dem zuständigen Planungsbüro und dem Landratsamt Nordsachsen (untere Naturschutzbehörde). Im Ergebnis wurde beschlossen, dass ein Antrag auf Befreiung gestellt werden muss (Kap. 3.1.1.2).

3.1.1.1 Antrag auf Ausgliederung aus dem LSG für den Änderungsbereich J12

Die Beantragung auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Endmoränenlandschaft zwischen Taucha und Eilenburg“ für den Bebauungsplan Biogasanlage „Am Milchberg, Nr. II“ Gordemitz erfolgt als Anlage zur 3. FNP-Änderung.

3.1.1.2 Befreiung aus dem LSG für den Änderungsbereich J5

Bei dem Änderungsbereich J5 handelt es sich um die Ergänzungssatzung „An der Linde“ der Gemeinde Jesewitz im Ortsteil Groitzsch. Für die bauliche Entwicklung eines Teilbereichs des Flurstückes 131 der Gemarkung Groitzsch Flur 1 musste eine Ergänzungssatzung erstellt werden, die die zuvor zum Außenbereich zählende Fläche in den angrenzenden Innenbereich einbezieht.

Die Satzung dient der Schaffung eines Bauplatzes (Neubau eines Einfamilienhauses) für eine bereits ansässige Familie. Das Vorhaben findet auf einer bereits anthropogen überprägten Fläche statt.

Beschreibung des LSG „Mittlere Mulde“

Das LSG „Mittlere Mulde“ wurde festgesetzt durch die Beschlüsse Nr. 13-3/63 des Rates des Bezirkes Leipzig vom 15.02.1963 und Nr. 68/VIII/84 des Bezirkstages Leipzig vom 20.09.1984 (Rat des Bezirkes Leipzig 1963 & 1984). Im Beschluss von 1984 wird die Schaffung des LSG begründet:

„Ausgehend von den Vorschlägen des Rates der Stadt Leipzig und der Räte der Kreise sowie der in Gemeinschaft zwischen staatlichen Organen, ehrenamtlichen Kräften und wissenschaftlichen Einrichtungen durchgeführten Forschungen und Arbeiten wurden zur Erhaltung der Vielfalt und landschaftlichen Schönheiten unser sozialistischen Heimat sowie zur Verbesserung der Lebensumwelt der Menschen im Bezirk Leipzig die Neuschaffung und Änderung der Landschaftsschutzgebiete notwendig.“

Zudem legt der Landschaftspflegeplan von 1981 (Rat des Kreises Eilenburg 1981) für das LSG „Mittlere Mulde“ fest:

„Die Landschaftsschutzgebiete gilt es vordringlich in unserem dicht besiedelten und von Industrie sowie industriemäßig produzierender Landwirtschaft intensiv genutzten Bezirk durch entsprechende Pflegemaßnahmen zu erhalten und immer besser für die Wochenend- und Ferienerholung für die Bevölkerung zu erschließen und rationell zu nutzen. Der Schutz der Natur, die Erhaltung gesunder Landschaftsteile für die Reproduktion und die Erhaltung der Gesundheit unserer Menschen ist Anliegen der Landschaftspflegepläne „Mittlere Mulde“[...]“

Das LSG erstreckt sich entlang des Flusses Vereinigte Mulde von der Grenze zu Sachsen-Anhalt im Landkreis Nordsachsen bis kurz vor Trebsen/Mulde im Landkreis Leipzig.

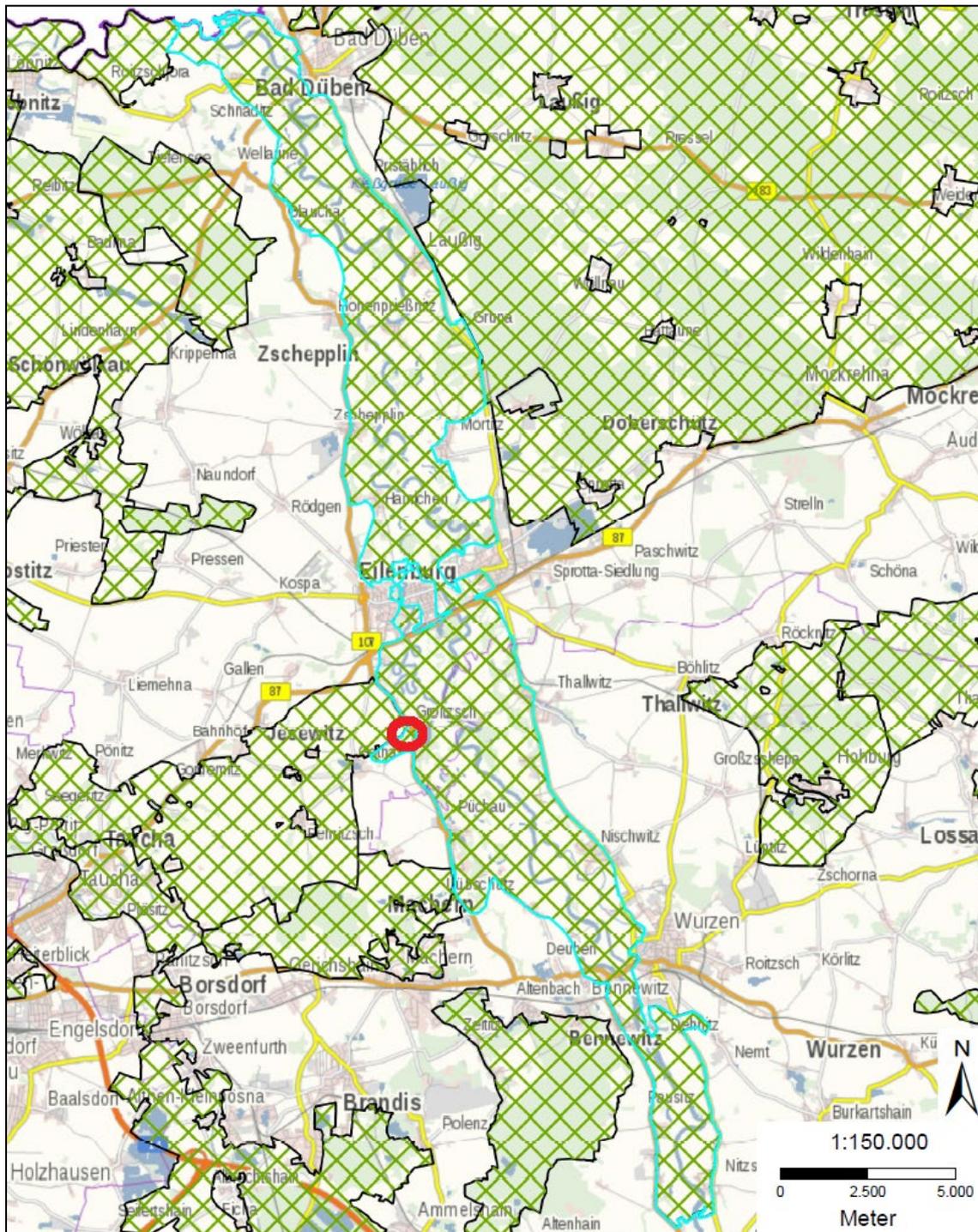


Abb. 1 Lage des Änderungsbereich J5 (rot dargestellt) im LSG (hellblau umrandet) (RAPIS 2020)

Gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG kann von den Geboten und Verboten des Gesetzes auf Antrag eine Befreiung aus dem Schutzstatus des LSG gewährt werden, wenn:

„dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist“ oder

„die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.“

Prüfung der Befreiungstatbestände gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG

Die Ortslage Groitzsch ist innerhalb der Gemeinde Jesewitz infrastrukturell und damit strategisch optimal an die Große Kreisstadt Eilenburg angebunden. Sie liegt ca. 2,5 km südlich der Stadt. Über die B 107 besteht eine Direktanbindung nach Eilenburg sowie an die B 87. Die B 87 stellt eine Magistrale zwischen Torgau und Leipzig dar. Diese räumliche Konstellation ist bedeutsam für die städtebauliche Entwicklung, insbesondere im Nahbereich der zentralen Städte.

Die Gemeinde Jesewitz ist regionalplanerisch dem ländlichen Raum zuzuordnen. Dieser ist, gemäß dem Grundsatz 1.2.2 des Landesentwicklungsplans Sachsen (2013), unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als eigenständiger und attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum langfristig weiterzuentwickeln und zu stärken. Mit der Darstellung der gemischten Baufläche, in Anlehnung an die Umgebungsnutzung, wird u.a. die Möglichkeit zur Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen. Damit kommt die Gemeinde Jesewitz der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde nach. Um den unterschiedlichen Interessen der Bevölkerung gerecht zu werden, sieht sich die Gemeinde Jesewitz in der Verpflichtung, adäquaten Wohnraum bzw. Flächen für Wohnraum zu bieten und damit auch eine Abwanderung in die umgrenzenden Gemeinden zu verhindern und wettbewerbsfähig zu bleiben. Das Angebot an Bauland sollte ausgewogen sein und unterschiedlichen Ansprüchen der Bürger gerecht werden. Es wird nur eine relativ kleine Fläche von ca. 2.700 m² in Anspruch genommen und dem Ortsteil die Möglichkeit zur Eigenentwicklung gegeben.

Eine städtebauliche Entwicklung der Ortslage Groitzsch ist sehr stark durch Restriktionen eingeschränkt bzw. faktisch nicht möglich. Die Ortslage liegt vollständig im LSG „Mittlere Mulde“. Im Westen grenzen das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Vereinigte Mulde“ und das Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Vereinigte Mulde“ an den Siedlungszusammenhang. Ohne bei der bauplanerischen Entwicklung in Ausnahmetatbestände zu kommen, verbleibt für den Ortsteil Groitzsch nur eine maßhaltige Bauflächenentwicklung innerhalb des LSGs. Die Maßhaltigkeit wird über die in Aufstellung befindliche Ergänzungssatzung in Form von Festsetzungen zur zulässigen Ausdehnung und Flächenüberbaubarkeit reguliert.

Hinsichtlich der sozialen und wirtschaftlichen Gründe sind die Auswirkungen einer künftigen Bebauung auf einer Fläche von ca. 0,27 ha sehr gering. Jedoch wird mit der Zurverfügungstellung von Bauflächen die Voraussetzung geschaffen, um z.B. Zuzug zu generieren, der der Auslastung von Kindertagesstätten und Schulen und weiterer Infrastruktur zugutekommen kann, Arbeitskräfte werden in der Umgebung gebunden.

Die vorgetragenen Tatbestände des überwiegend öffentlichen Interesses zeigen auf, dass eine maßvolle Bauflächenentwicklung, insbesondere an einem flächenmäßig kleinen Standort, der anthropogen stark vorgeprägt ist und in unmittelbarer Nähe einer Bundesstraße liegt, nicht geeignet ist, den Charakter des Schutzgebietes zu verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen.

3.2 Ergebnis der Umweltprüfungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes

Im Sinne der Abschichtung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die Bewertungen und Prognosen der vorbereitenden Bauleitplanung innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung, im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren, weiter zu untersetzen.

3.2.1 Gemeindegebiet Zschepplin

3.2.1.1 Bebauungsplan „Wohnbebauung an der Mühlenbreite 1. BA“ (Z5)

Die Fläche der Änderung befindet sich inmitten der Ortschaft Noitzsch im Gemeindegebiet von Zschepplin. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung. Die Anpassung der Darstellung im FNP soll damit parallel im Zuge der 3. Änderung erfolgen. Für die Erstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet. Insofern bereits erfolgt, werden die Ergebnisse in die nachfolgenden Betrachtungen mit einbezogen.

Standortbedingungen und Planungsziele

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich überwiegend um eine vormals bebaute Brachfläche. Hier befanden sich einst Gebäude eines ehemaligen Vorwerkes und anschließenden landwirtschaftlichen Betriebes mit Rinderzucht und Reparaturwerkstatt. Die Gebäude wurden inzwischen nahezu vollständig abgerissen. Lediglich ein ehemaliges Gutsarbeiterhaus befindet sich noch südlich des Bebauungsplangebietes. Es handelt sich bei dem Gebäude, welches etwa um 1800 errichtet wurde, um ein ausgewiesenes Baudenkmal. Das Vorhaben befindet sich zudem in einem Gebiet mit einer hohen archäologischen Relevanz. Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im Bebauungsplan wird auf diesen Umstand, sowie auf den sachgerechten Umgang archäologischer Funde und Befunde (§ 20 SächsDSchG) sowie die Genehmigungspflicht (§§ 12 und 14 SächsDSchG) hingewiesen.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches sind im FNP 2018 als geplante Wohnbaufläche und einer gemischten Baufläche dargestellt. Ein kleiner Teil einer Grünfläche befindet sich abgrenzungsbedingt ebenfalls innerhalb der von Änderungen betroffenen Fläche. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan 2018 entwickelt. Da der B-Plan jedoch ausschließlich Flächen für allgemeine Wohngebiete ausweist und diese teilweise in die Mischgebietsfläche hineinreicht, erfolgt eine Darstellungsänderung zur 3. Änderung des FNP, da davon auszugehen ist, dass eine gemischte Bebauung/Nutzung der Fläche zukünftig nicht mehr stattfinden wird.

Der Regionalplan Leipzig Westsachsen (2021) gibt für den Änderungsbereich die Aussage, dass dieses innerhalb eines regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebietes liegt.

Im Geltungsbereich des B-Plans sind Altlasten bekannt (KZ: 83062010).

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete und -objekte.

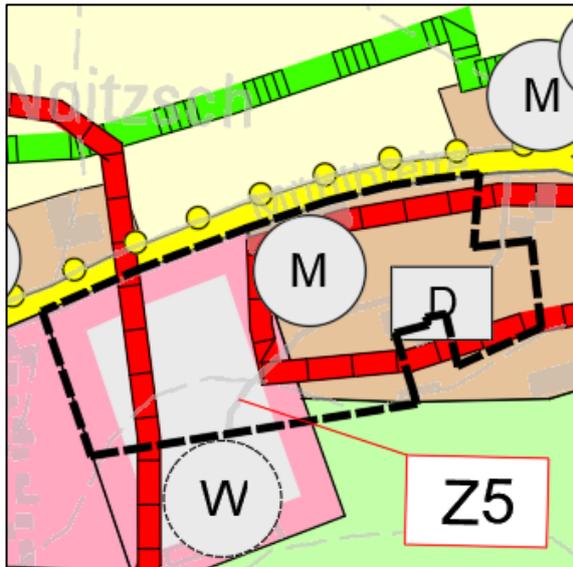


Abb. 2 B-Plan „Wohnbebauung an der Mühlenbreite 1. BA“ rechtswirksamer FNP 2018

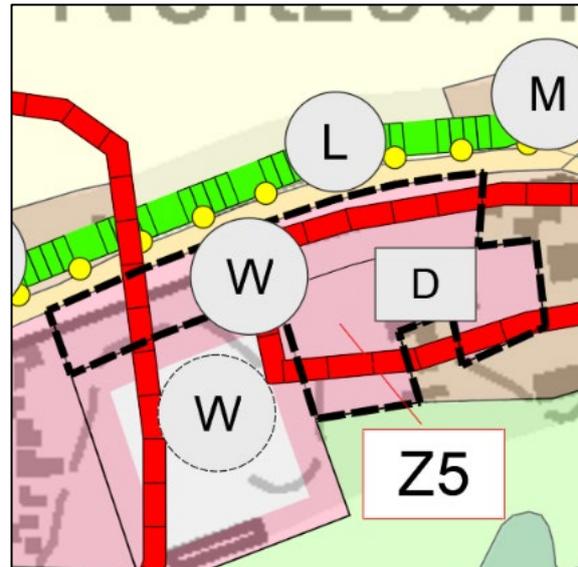


Abb. 3 B-Plan „Wohnbebauung an der Mühlenbreite 1. BA“ 3. FNP-Änderung

Die Eckdaten des Planungsraums werden im nachfolgenden Steckbrief zusammengefasst:

Gemeinde	Zschepplin
Gemarkung	Zschepplin Flur 11
Lage	inmitten der Ortslage Noitzsch, südlich der Kreisstraße
Größe	1,19 ha Änderungsbereichsgröße
Festsetzung FNP Ist-Zustand	Gemischte Baufläche Wohnbaufläche geplant
Nutzung aktuell	Brachfläche
Festsetzung FNP Planziel	Wohnbaufläche
Bemerkung	Bebauungsplanverfahren wird parallel durchgeführt

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Tab. 1: Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (Z5)

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
Fläche	II	<ul style="list-style-type: none"> anthropogene Überprägung: vormals Gutshof bzw. landwirtschaftlicher Produktionsbetrieb (Rinderzucht) inzwischen Gebäude nahezu vollständig abgerissen derzeit keine aktive Nutzung der Flächen (Brache) Flächen im rechtskräftigen FNP 2018 bereits als Wohnbaufläche geplant bzw. Mischgebiet ausgewiesen
Boden	III	<ul style="list-style-type: none"> kaum Versiegelungsanteile (einzelne Gebäude/Nebenanlagen) vollständige anthropogene Überprägung des Änderungsbereiches da vormalig überbaut keine natürliche Ausprägung des Bodens (Bodengutachten wurde im Zuge des B-Plans erstellt) somit keine/kaum Ausprägung von Bodenfunktionen Altlasten sind im Änderungsbereich bekannt

Schutzgut	Zustands- bewertung*	Bemerkung
Wasser	II	<ul style="list-style-type: none"> kein festgesetztes Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet durch starke Vorbelastungen des Bodens ist von einer beeinträchtigten Grundwassersituation auszugehen Einstufung chemischer Zustand des Grundwasserkörpers „Lober-Leine“ mit „schlecht“
Klima/Luft	I	<ul style="list-style-type: none"> klimatisch gering belastet keine Vorbelastung der Luft keine Bedeutung der Änderungsfläche für lokale Klima-verhältnisse
Pflanzen	II	<ul style="list-style-type: none"> mittleres Artenspektrum (Brachfläche in Sukzession, vereinzelt Gehölzbestände) geringe Naturnähe durch vormalige anthropogene Überprägung
Tiere	II	<ul style="list-style-type: none"> nachrangige Bedeutung des Änderungsbereiches als Lebens- raum für Tiere aufgrund Vorbelastung und Nähe zur Straße
biologische Vielfalt	II	<ul style="list-style-type: none"> geringe Artenvielfalt, vorw. siedlungstypisches Artenspektrum, störungsunempfindliche Arten keine Extremstandorte, kein Vorkommen von Arten mit speziellen Lebensraumansprüchen zu erwarten insgesamt geringe biologische Vielfalt aufgrund der relativ geringen Größe der Fläche und der undifferenzierten Ausprägung
Landschafts-/ Ortsbild	II	<ul style="list-style-type: none"> anthropogene Überprägung, keine natürliche Landschaft mehr vorhanden landschaftliche Bedeutung resultiert aus aktueller Bedeutung der Fläche als Außenbereich im Innenbereich durch Entfernung vormaliger Bebauung wird Spaltung der Siedlungsfläche erzeugt keine Freizeit-/Erholungsnutzung
Mensch	II	<ul style="list-style-type: none"> geringfügige Lärmimmissionen durch die Kreisstraße selten Geruchsbelastungen durch landwirtschaftlichen Betrieb nordöstlich von Noitzsch (Gut Noitzsch, Rinderzucht) möglich keine besondere Bedeutung für die Naherholung keine öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten (keine Wanderwege o. Ä.)
Kultur-/ Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> ehemaliges Gutsarbeiterhaus als Kulturdenkmal innerhalb Änderungsbereich Lage innerhalb archäologischem Relevanzbereich
Gesamt	II	

*Beeinträchtigung/Belastung des derzeitigen Umweltzustandes: I – gering, II – mittel, III – hoch

Prognose bei Durchführung der Planung

Nach Ziel Z 4.1.2.1 des Regionalplanes sind regional bedeutsame Grundwassersanierungsgebiete hinsichtlich ihrer mengenmäßigen und chemischen Belastungen weiter zu untersuchen und zu sanieren. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist auf die Thematik im Weiteren einzugehen. Der im Änderungsbereich anstehende Boden ist anthropogen stark überformt (großflächige Auffüllungen auch Bauschutt). Die Grundwasserfunktionen des Bodens sind damit bereits stark beeinträchtigt. Beeinträchtigungen des Grundwassers entstehen somit ausschließlich durch dauerhafte Versiegelungen. Diese werden durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen begrenzt. Niederschlagswasser ist ausschließlich innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu versickern. Es ist davon auszugehen, dass durch die Errichtung der Wohngebäude und anliegenden Gartenflächen Bodenaustausche erfolgen müssen (teilweise Beseitigung Bauschutt drgl.). Eine Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustandes Grundwassers ist somit nicht zu erwarten.

Belange gemäß § 50 BImSchG:

Da eine sensible Nutzung der Fläche vorgesehen ist (Wohnnutzung) wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit der Erstellung des Bodengutachtens (Bericht zu chemischen Untersuchungen) eine Untersuchung der Gefahrenlage durch potenzielle Schadstoffe im Boden (Altlasten) durchgeführt. Im Ergebnis wurden keine relevanten Schadstoffgehalte in den untersuchten Mischproben festgestellt.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde durch das Landratsamt Nordsachsen eine überschlägige Ermittlung möglicher Verkehrslärmimmissionen durchgeführt. Im Ergebnis dieser werden die schalltechnischen Orientierungswerte (nachts) überschritten. Im Umweltbericht zum B-Plan wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der erforderlichen Bauanzeigen für die Wohnhäuser der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen ist.

Hinsichtlich einer möglichen Geruchsbelastung durch die Tierhaltungsanlage (Gut Noitzsch) erfolgte ebenfalls eine überschlägige Berechnung. Im Ergebnis konnten hier mögliche Belastungen aufgrund der Entfernung zum Änderungsbereich ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingt ist von einer leichten Zunahme der Luftschadstoffeinträge durch Fahrzeuge auszugehen. Diese sind jedoch als unerheblich einzustufen, da sie sich nicht von den bereits bestehenden Emissionsquellen (landwirtschaftlicher Verkehr, Wohnbebauung, Straßenverkehr) abheben.

Insgesamt fügt sich die Änderung des Flächennutzungsplans in die nähere Umgebung ein und es können die gesunden Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt bleiben.

Tab. 2: Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (Z5)

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Fläche	II	<ul style="list-style-type: none"> • bis zu 0,42 ha (GRZ 0,4 mit einer möglichen Überschreitung bis zu 0,6) Flächenneuversiegelung • Inanspruchnahme vormals bebauter Flächen • somit Wiedernutzung von Flächen, die bereits dem Siedlungsraum zugehörig waren wodurch ein Lückenschluss erfolgt • geringe Beeinträchtigung aufgrund anthropogener Vorbelastung
Boden	II	<ul style="list-style-type: none"> • trotz starker Vorbelastungen der Bodenfunktionen durch anthropogene Überprägung Verlust noch verbleibender Bodenfunktionen im Bereich von Neuversiegelungen • Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen bzw. durch städtebauliche Verträge rechtlich zu sichern • Begrenzung des Versiegelungs-/Überbauungsgrads auf ein Höchstmaß (Festsetzung GRZ in Bebauungsplan) • Vermeidungsmaßnahmen zum Bodenschutz in UB zum B-Plan festgelegt
Wasser	II	<ul style="list-style-type: none"> • trotz starker Vorbelastungen des Boden-Wasserhaushalts durch anthropogene Überprägung Beeinträchtigungen mit steigendem Versiegelungsgrad • Nutzung/Versickerung Niederschlagswasser auf dem Grundstück (Festlegung in Bebauungsplan (Begründung und Umweltbericht)) • Begrenzung des Versiegelungsgrads ist auf ein Höchstmaß zu reduzieren (Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen und GRZ in Bebauungsplan) • Stoffeinträge in das Grundwasser sind aufgrund der geplanten Nutzungsart nicht zu erwarten
Klima/Luft	I	<ul style="list-style-type: none"> • keine grundlegenden Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse • Berücksichtigung der Ziele des Klimaschutzes durch den B-Plan (Umweltbericht) • lediglich mikroklimatische Auswirkungen über versiegelten Flächen zu erwarten

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Pflanzen	II	<ul style="list-style-type: none"> kein Verlust wertvoller Pflanzenbestände Festsetzungen zum Erhalt einzelner Bäume im Bebauungsplan sowie Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Gehölzbeständen im Umweltbericht Umwandlung von Brachfläche in Wohngebiet mit Gärten Ausgleich des Biotopwertverlusts ist mit der Satzungsfassung nachzuweisen
Tiere	II	<ul style="list-style-type: none"> aufgrund anthropogener Vorbelastung und geringer Lebensraumqualität nur geringwertiger Lebensraumverlust durch Überbauung Neuschaffung von Lebensräumen durch Anlage von Gärten zu den Wohnhäusern Bauzeitenregelung als Hinweis im Umweltbericht festgelegt
biologische Vielfalt	II	<ul style="list-style-type: none"> vgl. Pflanzen und Tiere durch die Anlage von Gärten entstehen mitunter differenziertere, kleinteilige Lebensräume; die biologische Vielfalt wird sich durch das Vorhaben insgesamt nicht wesentlich verringern
Landschafts-/ Ortsbild	I	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Ortsbilds durch Wieder-Bebauung Schließen der entstandenen Lücke des Siedlungsbereiches trägt zu einer landschaftlichen Wiedervereinigung der Ortschaft bei Verlust von Gehölzen wird durch Festsetzungen zum Erhalt entgegengewirkt
Mensch	I	<ul style="list-style-type: none"> temporäre Schallbelastung auf umliegende Wohnbebauung während Bauarbeiten mögliche schalltechnische Belastungen durch Verkehrslärm sind durch bauliche Maßnahmen zu verringern (Nachweis mit Bauantragstellung) keine erheblichen Belastungen und Immissionen zu erwarten
Kultur-/ Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> keine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals durch die 3. Änderung des FNP Hinweis auf die Einhaltung des § 20 SächsDSchG erfolgt in Begründung zum B-Plan und Umweltbericht Hinweis zur Genehmigungspflicht (§§ 12 und 14 SächsDSchG) erfolgt im Umweltbericht
Gesamt	II	

*negative Auswirkungen: I – nachrangig, II – mittel, III – hoch

3.2.1.2 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zschepplin Nord“ (Z6)

Die Fläche der Änderung befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Zschepplins. Hier befindet sich bereits eine landwirtschaftliche Betriebsstätte, die im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist. Der Änderungsbereich schließt sich südlich an die bestehende Bebauung des Betriebes an.

Der Bebauungsplan wurde im November 2023 zur Satzung beschlossen.

Standortbedingungen und Planungsziele

Der Geltungsbereich der für die 3. Änderung vorgesehenen Fläche ist im aktuell gültigen FNP definiert als eine „Fläche für Landwirtschaft“ sowie als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Durch diese Änderung soll der nördliche Bereich der Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen werden. In der Folge muss ein Teil der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ etwas nach Süden versetzt werden.

Es befinden sich keine ausgewiesenen Denkmale im Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens. Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet mit einer hohen archäologischen Relevanz. Das

Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im Bebauungsplan wird auf diesen Umstand, sowie auf den sachgerechten Umgang archäologischer Funde und Befunde (§ 20 SächsDSchG) und die Genehmigungspflicht (§ 14 SächsDSchG) hingewiesen.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebietes (RPV LEIPZIG WESTSACHSEN 2021).

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete und -objekte.

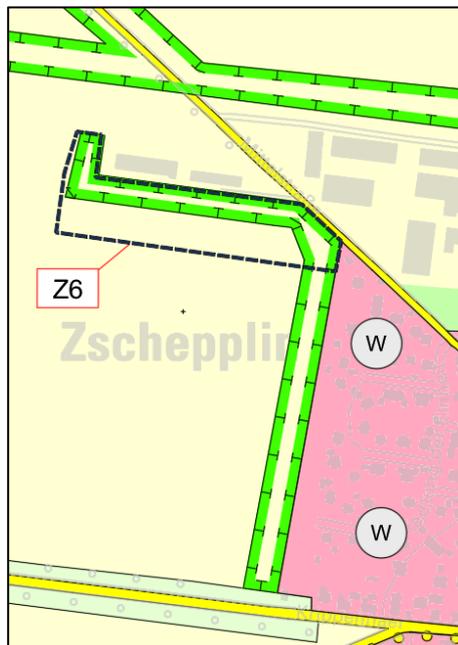


Abb. 4 B-Plan „Gewerbegebiet Zschepplin Nord“ rechtswirksamer FNP 2018

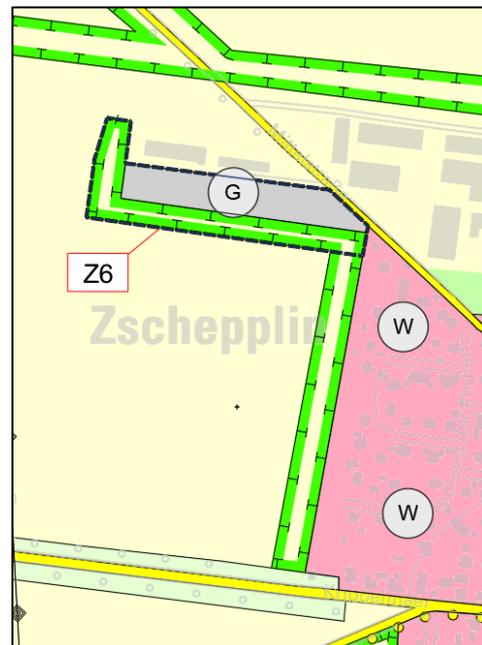


Abb. 5 B-Plan „Gewerbegebiet Zschepplin Nord“ 3. FNP-Änderung

Die Eckdaten des Planungsraums werden im nachfolgenden Steckbrief zusammengefasst:

Gemeinde	Zschepplin
Gemarkung	Zschepplin Flur 2
Lage	nordwestlich der Ortslage Zschepplin westlich der Mittelstraße
Größe	1,05 ha Geltungsbereich des B-Plans
Festsetzung FNP Ist-Zustand	Fläche für Landwirtschaft Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Nutzung aktuell	Intensivacker
Festsetzung FNP Planziel	Gewerbliche Baufläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Bemerkung	Bebauungsplanverfahren wird parallel durchgeführt

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Tab. 3: Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (Z6)

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
Fläche	II	<ul style="list-style-type: none"> anthropogene Überprägung: Intensivacker
Boden	II	<ul style="list-style-type: none"> keine Versiegelungsanteile Nährstoffeinträge und Veränderung der Bodenphysik durch derzeitige landwirtschaftliche Nutzung geringe Bodenfunktionenausprägung geringe Bodenfruchtbarkeit (Bodenzahl 29) Altlasten wurden durch Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans nicht nachgewiesen
Wasser	II	<ul style="list-style-type: none"> kein festgesetztes Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet vorhandene Belastung durch z.T. umliegende intensive Ackerbewirtschaftung: Einträge durch Düngung und Pflanzenschutzmittel Einstufung chemischer Zustand des Grundwasserkörpers „Lober-Leine“ mit „schlecht“
Klima/Luft	I	<ul style="list-style-type: none"> klimatisch gering belastet Luft vorbelastet durch Emissionen des landwirtschaftlichen Produktionsbetriebes hohe Kaltluftproduktionsfunktion (Ackerfläche) – nicht regional bedeutsam
Pflanzen	II	<ul style="list-style-type: none"> geringes Artenspektrum, geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Überprägung geringe Biotopausstattung
Tiere	II	<ul style="list-style-type: none"> offenlandbezogene, ubiquitäre u. siedlungstyp. Artenausstattung gering differenzierte Lebensräume (Intensivacker) potentielle Habitate für boden- und gehölzbrütende Vogelarten anthropogene Überprägung (Intensivacker)
biologische Vielfalt	II	<ul style="list-style-type: none"> geringe Artenvielfalt, vorw. offenlandbezogenes u. siedlungstypisches Artenspektrum gering differenzierte Lebensräume anthropogene Beeinträchtigungen im Nahbereich (Verkehrswege, Gewerbegebiete, Wohnbebauung) und landwirtschaftliche Belastung innerhalb Plangebiet (intensive Landwirtschaft) keine Entwicklungsmöglichkeit durch intensive Bewirtschaftung
Landschafts-/ Ortsbild	II	<ul style="list-style-type: none"> keine bis geringe Belastung durch Straßenverkehr nutzungsgeprägtes Landschaftsbild, geringe landschaftliche Bedeutung keine Freizeit-/Erholungsnutzung
Mensch	II	<ul style="list-style-type: none"> Belastung durch verkehrsbedingte Schallimmissionen und Luftschadstoffe (Straßenverkehr, schwere Landmaschinen) keine öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten
Kultur-/ Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> keine Kulturdenkmäler vorhanden Lage innerhalb archäologischem Relevanzbereich
Gesamt	II	

*Beeinträchtigung/Belastung des derzeitigen Umweltzustandes: I – gering, II – mittel, III – hoch

Prognose bei Durchführung der Planung

Nach Ziel Z 4.1.2.1 sind regional bedeutsame Grundwassersanierungsgebiete hinsichtlich ihrer mengenmäßigen und chemischen Belastungen weiter zu untersuchen und zu sanieren. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist auf die Thematik im Weiteren einzugehen. Im Umweltbericht werden prinzipiell die Belange des Schutzgutes Grundwasser untersucht. Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt. Es ist davon auszugehen,

dass die im Gutachten beschriebenen Maßnahmen Beeinträchtigungen des mengenmäßigen und chemischen Zustandes des Grundwassers soweit wie möglich vermeiden.

Belange gemäß § 50 BImSchG:

Im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen mit dem Ergebnis, dass die resultierenden Schallimmissionen auf die umliegende Wohnbebauung nach Plandurchführung die gesetzlich zulässige Gesamtmission von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Betriebsbedingt ist von einer leichten Zunahme der Luftschadstoffeinträge durch Fahrzeuge auszugehen. Diese sind jedoch als unerheblich einzustufen, da sie sich nicht von den bereits bestehenden Emissionsquellen (landwirtschaftlicher Produktionsbetrieb, Wohnbebauung, Straßenverkehrswege) abheben.

Insgesamt fügt sich die Änderung des Flächennutzungsplans in die nähere Umgebung ein und es können die gesunden Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt bleiben.

Tab. 4: Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (Z6)

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Fläche	II	<ul style="list-style-type: none"> • bis zu 0,6 ha (GRZ 0,8) Flächenneuersiegelung • geringe Beanspruchung unzerschnittener Freiräume • geringe Beeinträchtigung aufgrund anthropogener Vorbelastung
Boden	II	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Bodenfunktionen mit steigendem Versiegelungsgrad • keine planbedingten stofflichen Beeinträchtigungen (Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen in Bebauungsplan) • Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen • Begrenzung des Versiegelungs-/Überbauungsgrads auf ein Höchstmaß (Festsetzung GRZ in Bebauungsplan) • Vermeidungsmaßnahmen zum Bodenschutz in UB zum B-Plan festgelegt
Wasser	I	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigungen des Boden-Wasserhaushalts mit steigendem Versiegelungsgrad • Versickerung Niederschlagswasser auf dem Grundstück (Festlegung in Bebauungsplan) • Begrenzung des Versiegelungs-/Überbauungsgrads auf ein Höchstmaß (Festsetzung GRZ in Bebauungsplan) • Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut in UB zum B-Plan festgelegt
Klima/Luft	I	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse • Überbauung von Flächen mit hoher Kaltluftproduktionsfunktion • Aufwertung der klimatischen Ausgleichsfunktion durch dauerhafte Begrünung (Kompensationsmaßnahmen Anlage Feldgehölze und Feldhecke in Bebauungsplan vorgesehen)
Pflanzen	I	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust vom Biotoptyp Intensivacker • Ausgleich des Biotopwertverlusts innerhalb des Plangebiets • Aufwertung des Habitatangebots (Kompensationsmaßnahmen Anlage Feldgehölze und Feldhecke im B-Plan vorgesehen)
Tiere	II	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensräumen der Ackerfläche • Neuschaffung von Lebensräumen durch Umwandlung eines Teils des Intensivackers in Feldgehölze und Feldhecke
biologische Vielfalt	II	<ul style="list-style-type: none"> • vgl. Pflanzen und Tiere • Kompensationsmaßnahmen schaffen neues strukturelles Habitatangebot, wodurch die biologische Vielfalt im Vergleich zur vormals monotonen Ackerfläche potentiell steigt

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Landschafts-/ Ortsbild	I	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des Ortsbilds, fügt sich in Umgebung zum nordöstlichen landwirtschaftlichen Produktionsbetrieb ein, keine erhebliche Beeinträchtigung • kein Verlust von Gehölzen • keine Beeinträchtigung von Sichtachsen oder Landmarken
Mensch	I	<ul style="list-style-type: none"> • temporäre Schallbelastung auf Wohngebiet während Bauarbeiten • Vorbelastung durch landwirtschaftlichen Produktionsbetrieb • dauerhaft keine Beeinträchtigung laut schalltechnischer Untersuchung
Kultur-/ Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigung • Hinweis auf die Einhaltung des § 20 SächsDSchG erfolgt in Bebauungsplan/Umweltbericht • Hinweis zur Genehmigungspflicht (§ 14 SächsDSchG) erfolgt im Bebauungsplan/Umweltbericht
Gesamt	I	

*negative Auswirkungen: I – nachrangig, II – mittel, III – hoch

3.2.1.3 vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Hohenprießnitz“ (Z9)

Der Änderungsbereich Z9 befindet sich südlich der Ortslage Hohenprießnitz, westlich der Bundesstraße 107 zwischen Zschepplin und Hohenprießnitz und soll in der 3. FNP-Änderung zukünftig als Sondergebietsfläche dargestellt werden soll. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung befand sich der Bebauungsplan im Stand des Vorentwurfes.

Standortbedingungen und Planungsziele

Ziel ist es die aktuell als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Fläche einer Nachnutzung in Form einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zuzuführen. Im dargestellten Gebiet ist die Entwicklung eines Sondergebiets i.S. § 11 BauNVO mit einer Fläche von ca. 53 ha angedacht. Die geplante Vorhabenfläche befindet sich innerhalb der Gebietskulisse der Sächsischen Photovoltaik-Freiflächenverordnung (PVFVO) auf benachteiligten, landwirtschaftlichen Flächen gem. § 3 Nr. 7 EEG, sowie entlang einer Bundesstraße.

Die Umsetzung als Sondergebietsfläche ist erst mit einem Bebauungsplanverfahren möglich. Jener Bebauungsplan ist im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Diesem ist ein Umweltbericht nach Anlage 2 (BauGB) beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. Der Bebauungsplan befindet sich nach derzeitigem Stand im Aufstellungsverfahren. Die Flächenänderung erfolgt, mit hier vorliegender 3. Änderung des FNP, im Parallelverfahren. Eine Umweltprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplans ist dementsprechend für das Vorhaben durchzuführen.

Der Regionalplan Leipzig Westsachsen (2021) gibt für den Änderungsbereich die Aussage, dass dieses innerhalb eines regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebietes liegt. Teilweise ragen Gebiete mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz in den Geltungsbereich hinein.

Es befinden sich keine ausgewiesenen Denkmale im Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens. Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet mit einer hohen archäologischen Relevanz. Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im Bebauungsplan wird auf diesen Umstand, sowie auf den sachgerechten Umgang archäologischer Funde und Befunde (§ 20 SächsDSchG) hingewiesen. Es ist weiterhin auf die Genehmigungspflicht (§ 14 SächsDSchG) hinzuweisen.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete und -objekte.



Abb. 6 B-Plan „Solarpark Hohenprießnitz“ rechtswirksamer FNP 2018



Abb. 7 B-Plan „Solarpark Hohenprießnitz“ 3. FNP-Änderung

Die Eckdaten des Planungsraums werden im nachfolgenden Steckbrief zusammengefasst:

Gemeinde	Zschepplin
Gemarkung	Hohenprießnitz, Flur 1
Lage	südlich der Ortslage Hohenprießnitz, westlich der B 107
Größe	ca. 57 ha Geltungsbereich des B-Plans
Festsetzung FNP Ist-Zustand	Fläche für Landwirtschaft
Nutzung aktuell	Landwirtschaft
Festsetzung FNP Planziel	Sondergebiet (Solarpark)
Bemerkung	Bauflächenneuausweisung

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Tab. 5: Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (Z9)

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
Fläche	II	<ul style="list-style-type: none"> • Agrarfläche (Acker intensiv) • entlang östlichem Rand Feldhecke • anthropogene Nutzung • zerschnittener Landschaftsraum
Boden	II	<ul style="list-style-type: none"> • keine Versiegelungsanteile • Bodenfunktionen insgesamt mittel ausgeprägt • keine besonderen Bodenfunktionen • Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen und Erosionsgefahr (Wasser) • Nährstoffeinträge und Veränderung der Bodenphysik durch derzeitige Nutzung • sehr geringe Bodenfruchtbarkeit (Bodenzahl 29-38) • es sind keine Altlasten bekannt
Wasser	II	<ul style="list-style-type: none"> • keine Oberflächengewässer betroffen • kein festgesetztes Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet • Lage innerhalb Grundwassersanierungsgebiet sowie teilweise auf Gebieten mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz • Einstufung chemischer Zustand des Grundwasserkörpers „Lober-Leine“ mit „schlecht“

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
Klima/Luft	I	<ul style="list-style-type: none"> • klimatisch gering belastet • Ackerflächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete • durch Bewirtschaftung der Ackerflächen gelegentlich Erzeugung von Stäuben • keine besondere lufthygienische Ausgleichsfunktion (zu Belastungsräumen)
Pflanzen	II	<ul style="list-style-type: none"> • geringes Artenspektrum, geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Überprägung • geringe Biotopausstattung • keine gesetzlich geschützten Biotope oder schützenswerte Pflanzenbestände im Vorhabenbereich
Tiere	II	<ul style="list-style-type: none"> • offenlandbezogene, ubiquitäre Artenausstattung • gering differenzierte Lebensräume (Ackerfläche, Hecke entlang Bundesstraße) • Vorbelastungen durch Störwirkungen (ackerbauliche Bewirtschaftung, Verkehr Bundesstraße) • potentielle Habitate für ubiquitäre/störungsunempfindliche Arten • anthropogene Überprägung
biologische Vielfalt	II	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Artenvielfalt, vorw. (halb-)offenlandbezogenes Artenspektrum • gering differenzierte Lebensräume (großflächig Acker, Feldhecke) • anthropogene Beeinträchtigungen (intensive Landwirtschaft)
Landschafts-/ Ortsbild	II	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Belastung durch Straßenverkehr (Abschirmung durch Feldhecke) • nutzungsgeprägtes Landschaftsbild (Ackerfläche), geringe landschaftliche Bedeutung • keine Freizeit-/Erholungsnutzung • Vorbelastung durch technische Infrastruktureinrichtungen (Strom-Oberleitungen)
Mensch	II	<ul style="list-style-type: none"> • Vorhabengebiet nicht bewohnt • nächste schutzbedürftige Bebauung etwa 345 m nördlich • Belastung durch verkehrsbedingte Schallimmissionen und Luftschadstoffe (Straßenverkehr, schwere Landmaschinen) • keine öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten • keine Erholungseignung
Kultur-/ Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> • keine Kulturdenkmäler vorhanden • Lage innerhalb archäologischem Relevanzbereich
Gesamt	II	

*Beeinträchtigung/Belastung des derzeitigen Umweltzustandes: I – gering, II – mittel, III – hoch

Prognose bei Durchführung der Planung

Nach Ziel Z 4.1.2.1 sind regional bedeutsame Grundwassersanierungsgebiete hinsichtlich ihrer mengenmäßigen und chemischen Belastungen weiter zu untersuchen und zu sanieren. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist auf die Thematik im Weiteren einzugehen. Es ist jedoch bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits erkennbar, dass durch die vorgesehene Maßnahme keine Beeinträchtigungen des Grundwassers erzeugt werden. Im Gegenteil erfolgt eine Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und somit eine deutliche Reduzierung bestehender Einwirkungen durch Stoffeinträge. Die dauerhafte Begrünung der vormaligen Ackerflächen steigert die Bodenproduktivität und somit die Reinigungskraft des Bodens auf Sickerwasser. Zudem wird einer verstärkten Verdunstung von Niederschlagswasser auf dem Boden entgegengewirkt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit besonderen Anforderungen des Grundwasserschutzes (RPV LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021). In diesen Bereichen sollen raumbedeut-

same Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen so umgesetzt, vernetzt und konzentriert werden, dass sie zu den Entwicklungserfordernissen beitragen. Die Bereiche weisen eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser auf. Darauf wurde in der umweltschutzfachlichen Betrachtung zum Bebauungsplan hinsichtlich der geplanten Flächennutzung geachtet.

Belange gemäß § 50 BImSchG:

Es ist die Errichtung einer PV-FFA im Außenbereich, außerhalb von Siedlungsbebauung vorgesehen. PV-FFA erzeugen selbst nur äußerst geringfügig Emissionen (Lärm, Blendungen). Die nächste schutzdürftige Bebauung (einzelne Wohnhäuser) befindet sich mind. 300 m entfernt. Hier bestehen bereits Immissionen durch einen anliegenden landwirtschaftlichen Betrieb und die Bundesstraße (Lärm, Stäube). Eine Erhöhung der Immissionen ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zu erwarten bzw. als unerheblich zu bewerten.

Somit fügt sich die Änderung des Flächennutzungsplans in die nähere Umgebung ein und es können die gesunden Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt bleiben.

Tab. 6: Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (Z9)

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Fläche	I	<ul style="list-style-type: none"> Entzug von für die Landwirtschaft verfügbaren Flächen technische Nutzungsüberprägung der Ackerfläche Entwicklung einer Brachfläche geringe Beeinträchtigung aufgrund anthropogener Vorbelastung
Boden	I	<ul style="list-style-type: none"> Versiegelungsgrad etwa 2 % durch Modulaufständigung und Nebenanlagen sowie interne Zufahrten (voll- oder teilversiegelt) keine planbedingten stofflichen Beeinträchtigungen Begrenzung des Versiegelungs-/Überbauungsgrads auf ein Höchstmaß (Festsetzung GRZ in Bebauungsplan) Vermeidungsmaßnahmen zum Bodenschutz in UB zum B-Plan festgelegt
Wasser	I	<ul style="list-style-type: none"> geringe Beeinträchtigungen des Boden-Wasserhaushalts mit steigendem Versiegelungsgrad da weiterhin Versickerung vor Ort über belebtem Bodenkörper Versickerung Niederschlagswasser auf den dauerhaft begrünten Flächen innerhalb der PV-FFA Begrenzung des Versiegelungs-/Überbauungsgrads auf ein Höchstmaß (Festsetzung GRZ in Bebauungsplan) Einstellung der intensiven Landwirtschaft somit drastische Reduzierung von Einträgen grundwassergefährdender Stoffe (Düngemittel, Pestizide) Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich der Verwendung wasser-durchlässiger Bauweise für neu anzulegende Zufahrten in UB zum B-Plan festgelegt
Klima/Luft	I	<ul style="list-style-type: none"> bauzeitlich nur geringfügige Wirkungen zu erwarten anlage- und betriebsbedingt mikroklimatische Veränderungen im Bereich der Modulflächen zu erwarten (Abkühlung unter den Modulen, Erwärmung über den Modulen) keine Überplanung bedeutsamer, zusammenhängender Frischluft- oder Kaltluftentstehungsgebiete mit Siedlungsbezug insgesamt geringe Veränderungen der mikroklimatischen Verhältnisse durch dauerhafte Begrünung Speicherung von CO₂ im Boden (Pflanzen) Herstellung und Betrieb einer PV-FFA stellt insgesamt einen Beitrag zum Schutz des Klimas dar

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Pflanzen	I	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust des Biotoptyps Ackerfläche intensiv • keine Beeinträchtigung höherwertiger Vegetationsstrukturen • Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz bestehender Feldhecken im B-Plan festgelegt • Anlage einer extensiven Brachfläche anstelle des Ackers • Anlage einer zusätzlichen Feldhecke • Einstellung der intensiven Landwirtschaft somit drastische Reduzierung von Einträgen (Düngemittel, Pestizide) damit Steigerung des Standortpotenzials für Pflanzen • kein Ausgleich von Biotopwertverlust erforderlich/Aufwertung Ackerfläche durch dauerhafte Begrünung (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung innerhalb B-Planverfahren)
Tiere	I	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Offenlandflächen (Acker) • Neuschaffung höherwertiger Strukturen als extensive Brachfläche und Feldhecke • Bewertung möglicher Beeinträchtigungen durch Artenschutzfachbeitrag im Umweltbericht zum B-Plan • Festsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan • ein Auslösen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 kann ausgeschlossen werden
biologische Vielfalt	I	<ul style="list-style-type: none"> • vgl. Pflanzen und Tiere • Ausgleichsmaßnahmen schaffen neues strukturelles Habitatangebot, wodurch die biologische Vielfalt potentiell steigt • durch Überbauung mit Modulen Schaffung unterschiedlicher Standortbedingungen
Landschafts-/ Ortsbild	I	<ul style="list-style-type: none"> • zusätzliche Sichtverschattung durch Neuanlage Feldhecke entlang südlicher Grenze • Festsetzung zu maximalen Bauhöhen und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan • kein Verlust von Gehölzen
Mensch	I	<ul style="list-style-type: none"> • temporäre Schallbelastung während Bauarbeiten nachrangig aufgrund Entfernung zu Wohnbebauung und Vorbelastung (Verkehrslärm) • keine anlage- und betriebsbedingte Wirkungen zu erwarten (z.B. Blendung, Lärm)
Kultur-/ Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigung • Hinweis auf die Einhaltung des § 20 SächsDSchG erfolgt in B-Plan/Umweltbericht • Hinweis zur Genehmigungspflicht (§ 14 SächsDSchG) ist in den B-Plan aufzunehmen
Gesamt	I	

*negative Auswirkungen: I – nachrangig, II – mittel, III – hoch

3.2.1.4 vorhabenbezogener B-Plan „Solarpark Naundorf an der Bahnlinie“ (Z10)

Der Änderungsbereich befindet sich südwestlich der Ortslage Naundorf entlang der Bahnlinie zwischen Delitzsch und Eilenburg. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung. Die Anpassung der Darstellung im FNP soll damit parallel im Zuge der 3. Änderung erfolgen. Für die Erstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet. Insofern bereits erfolgt, werden die Ergebnisse in die nachfolgenden Betrachtungen mit einbezogen.

Standortbedingungen und Planungsziele

Es erfolgt die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11Abs. 2 BauNVO bei einer Flächengröße des Geltungsbereiches von etwa 56,06 ha.

Der Änderungsbereich stellt sich nahezu ausschließlich als landwirtschaftliche Ackerfläche dar, die intensiv bewirtschaftet wird. Nur zu einem äußerst geringen Anteil finden sich Gehölzbestände und Ruderalfluren (Säume) innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Die vorgesehene Errichtung einer PV-FFA erfolgt nicht innerhalb ausgewiesener Flächen der PV-Freiflächenverordnung. Jedoch befindet sich die Fläche entlang einer Bahnverkehrsstrecke und somit im Bereich privilegierter Flächen nach EEG.

Es befinden sich keine ausgewiesenen Denkmale im Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens. Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet mit einer hohen archäologischen Relevanz. Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im Bebauungsplan wird auf diesen Umstand, sowie auf den sachgerechten Umgang archäologischer Funde und Befunde (§ 20 SächsDSchG) hingewiesen. Es ist weiterhin auf die Genehmigungspflicht (§ 14 SächsDSchG) hinzuweisen.

Der südliche Randbereich des Änderungsbereiches ist als Vorhabenbereich für Landwirtschaft und zugleich für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Der nördliche und überwiegende Teil des Änderungsbereiches ist zudem als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Der gesamte Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebietes (RPV LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021).

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete und -objekte.



Abb. 8 B-Plan „Solarpark Naundorf an der Bahnlinie“ rechtswirksamer FNP 2018

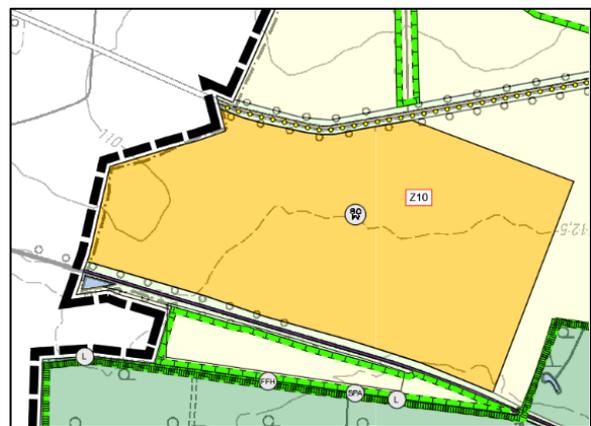


Abb. 9 B-Plan „Solarpark Naundorf an der Bahnlinie“ 3. FNP-Änderung

Die Eckdaten des Planungsraums werden im nachfolgenden Steckbrief zusammengefasst:

Gemeinde	Zschemplín
Gemarkung	Naundorf, Flur 3
Lage	südwestlich der Ortslage Naundorf, nördlich der Bahnverbindung Delitzsch-Eilenburg
Größe	ca. 56,06 ha Geltungsbereich des B-Plans
Festsetzung FNP Ist-Zustand	Fläche für Landwirtschaft
Nutzung aktuell	Landwirtschaft

Festsetzung FNP Planziel
Bemerkung

Sondergebiet (Solarpark)
Bauflächenneuausweisung

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Tab. 7: Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (Z10)

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
Fläche	II	<ul style="list-style-type: none"> • Agrarfläche (Acker intensiv) • östlich und südlich Waldflächen anschließend • anthropogene Nutzung
Boden	II	<ul style="list-style-type: none"> • keine Versiegelungsanteile • Bodenfunktionen insgesamt mittel ausgeprägt • keine besonderen Bodenfunktionen • keine Empfindlichkeiten oder Erosionsgefahren • Nährstoffeinträge und Veränderung der Bodenphysik durch derzeitige Nutzung • Bodenfruchtbarkeit insgesamt mittel ausgeprägt • es sind keine Altlasten bekannt
Wasser	II	<ul style="list-style-type: none"> • keine Oberflächengewässer betroffen • kein festgesetztes Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet • Lage innerhalb regional bedeutsamen Grundwasser-sanierungsgebiet • Einstufung chemischer Zustand des Grundwasserkörpers „Lober-Leine“ mit „schlecht“
Klima/Luft	I	<ul style="list-style-type: none"> • klimatisch gering belastet • Ackerflächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete • durch Bewirtschaftung der Ackerflächen gelegentlich Erzeugung von Stäuben • keine besondere lufthygienische Ausgleichsfunktion (zu Belastungsräumen)
Pflanzen	II	<ul style="list-style-type: none"> • geringes Artenspektrum, geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Überprägung • geringe Biotopausstattung • keine gesetzlich geschützten Biotope oder schützenswerte Pflanzenbestände im Vorhabenbereich
Tiere	II	<ul style="list-style-type: none"> • offenlandbezogene, ubiquitäre Artenausstattung • gering differenzierte Lebensräume (Ackerfläche, Hecke entlang Bundesstraße) • Vorbelastungen durch Störwirkungen (ackerbauliche Bewirtschaftung, Verkehr Bundesstraße) • potentielle Habitate für ubiquitäre/störungsunempfindliche Arten • anthropogene Überprägung
biologische Vielfalt	II	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Artenvielfalt, vorw. (halb-)offenlandbezogenes Artenspektrum • gering differenzierte Lebensräume (großflächig Acker, geringfügig Feldhecken und Säume) • anthropogene Beeinträchtigungen (intensive Landwirtschaft)
Landschafts-/ Ortsbild	II	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Belastung durch Straßenverkehr (teilweise Abschirmung durch Feldhecke) • geringe Vorbelastung durch technische Infrastruktur (Bahnstrecke, Zerschneidungswirkung) • nutzungsgeprägtes Landschaftsbild (Ackerfläche), geringe landschaftliche Bedeutung • keine Freizeit-/Erholungsnutzung

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
Mensch	II	<ul style="list-style-type: none"> • Vorhabengebiet nicht bewohnt • nächste schutzbedürftige Bebauung etwa 500 m nordöstlich • geringfügige Belastung durch verkehrsbedingte Schallimmissionen und Luftschadstoffe (Straßenverkehr, Bahnverkehr, schwere Landmaschinen) • keine öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten • keine Erholungseignung
Kultur-/Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> • keine Kulturdenkmäler vorhanden • Lage innerhalb archäologischem Relevanzbereich
Gesamt	II	

*Beeinträchtigung/Belastung des derzeitigen Umweltzustandes: I – gering, II – mittel, III – hoch

Prognose bei Durchführung der Planung

Entsprechend dem Regionalplan Leipzig-West-sachsen (2021) ist die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen innerhalb eines Vorranggebietes Landwirtschaft unzulässig (Z 5.1.4.3). Es handelt sich hierbei um ausgewiesene Flächen, die durch ihre hohe natürliche Ertragsfähigkeit (Ackerzahlen größer 50) als landesweit bedeutsam einzustufen sind. Da das vorgesehene Planungsziel somit dem Ziel der Regionalplanung entgegensteht, ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Dieses soll auf Ebene der Bebauungsplanung erfolgen. Eine Vertretbarkeit der Abweichung wird entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan (vorliegender Stand zum Vorentwurf Juli 2024) dabei bereits als gegeben beurteilt. Der Antrag auf Zielabweichung wurde im Juni 2024 von der Gemeinde Zschepplin an die Landesdirektion Sachsen gestellt.

Nach Ziel Z 4.1.2.1 sind regional bedeutsame Grundwassersanierungsgebiete hinsichtlich ihrer mengenmäßigen und chemischen Belastungen weiter zu untersuchen und zu sanieren. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist auf die Thematik im Weiteren einzugehen. Ebenfalls sind durch die Lage innerhalb eines regional bedeutsamen Grundwassersanierungsbereiches entsprechende Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich einer möglichen baubedingten Gefährdung des anstehenden Grundwassers mit dem Bebauungsplan festzulegen. Dies wurde zum derzeitigen Stand bereits berücksichtigt. Anlage- und betriebsbedingte, schadhafte Einwirkungen auf das Grundwasser können zum derzeitigen Planungsstand vorhabenimmanent ausgeschlossen werden.

Belange gemäß § 50 BImSchG:

Es ist die Errichtung einer PV-FFA im Außenbereich, außerhalb von Siedlungsbebauung vorgesehen. PV-FFA erzeugen selbst nur äußerst geringfügig Emissionen (Lärm, Blendungen). Die nächste schutzbedürftige Bebauung (einzelne Wohnhäuser) befindet sich mind. 500 m entfernt. Eine Erhöhung der Immissionen ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zu erwarten bzw. als unerheblich zu bewerten. Eine Blendung durch die Module ist durch die Südausrichtung dieser und die Lage der Bebauung nordöstlich der geplanten PV-FFA bereits ausgeschlossen.

Somit fügt sich die Änderung des Flächennutzungsplans in die nähere Umgebung ein und es können die gesunden Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt bleiben.

Tab. 8: Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (Z10)

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Fläche	I	<ul style="list-style-type: none"> • Entzug von für die Landwirtschaft verfügbaren Flächen • technische Nutzungsüberprägung der Ackerfläche • Entwicklung einer Brachfläche • geringe Beeinträchtigung aufgrund anthropogener Vorbelastung
Boden	I	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelungsgrad etwa 2 % durch Modulaufständigung und Nebenanlagen sowie interne Zufahrten (voll- oder teilversiegelt) • keine planbedingten stofflichen Beeinträchtigungen • Begrenzung des Versiegelungs-/Überbauungsgrads auf ein Höchstmaß (Festsetzung GRZ in Bebauungsplan) • Vermeidungsmaßnahmen zum Bodenschutz in UB zum B-Plan festgelegt • dauerhafte Begrünung und Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Beanspruchung • die Verwendung wasserdurchlässiger Bauweise für neu anzulegende Zufahrten wurde im Bebauungsplan festgesetzt
Wasser	I	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Beeinträchtigungen des Boden-Wasserhaushalts mit steigendem Versiegelungsgrad da weiterhin Versickerung vor Ort über belebtem Bodenkörper • Versickerung Niederschlagswasser auf den dauerhaft begrünten Flächen innerhalb der PV-FFA • Begrenzung des Versiegelungs-/Überbauungsgrads auf ein Höchstmaß (Festsetzung GRZ in Bebauungsplan) • Einstellung der intensiven Landwirtschaft somit drastische Reduzierung von Einträgen grundwassergefährdender Stoffe (Düngemittel, Pestizide) • Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich dem Grundwasserschutz wurde im Bebauungsplan festgelegt • die Verwendung wasserdurchlässiger Bauweise für neu anzulegende Zufahrten wurde im Bebauungsplan festgesetzt
Klima/Luft	I	<ul style="list-style-type: none"> • bauzeitlich nur geringfügige Wirkungen zu erwarten • anlage- und betriebsbedingt mikroklimatische Veränderungen im Bereich der Modulflächen zu erwarten (Abkühlung unter den Modulen, Erwärmung über den Modulen) • keine Überplanung bedeutsamer, zusammenhängender Frischluft- oder Kaltluftentstehungsgebiete mit Siedlungsbezug • insgesamt geringe Veränderungen der mikroklimatischen Verhältnisse • durch dauerhafte Begrünung Speicherung von CO₂ im Boden (Pflanzen) • Herstellung und Betrieb einer PV-FFA stellt insgesamt einen Beitrag zum Schutz des Klimas dar
Pflanzen	I	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust des Biotoptyps Ackerfläche intensiv • keine Beeinträchtigung höherwertiger Vegetationsstrukturen • Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz bestehender Gehölzbestände im Umweltbericht zum B-Plan festgelegt • Anlage einer extensiven Brachfläche anstelle des Ackers • Anlage zusätzlichen Feldhecken sowie Erweiterung bestehender Hecken • Einstellung der intensiven Landwirtschaft somit drastische Reduzierung von Einträgen (Düngemittel, Pestizide) damit Steigerung des Standortpotenzials für Pflanzen • kein Ausgleich von Biotopwertverlust erforderlich/Aufwertung Ackerfläche durch dauerhafte Begrünung (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung innerhalb B-Planverfahren)

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Tiere	I	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Offenlandflächen (Acker) • Neuschaffung höherwertiger Strukturen als extensive Brachfläche und Feldhecken • Bewertung möglicher Beeinträchtigungen durch Artenschutzfachbeitrag im Umweltbericht zum B-Plan • Festsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan • ein Auslösen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 kann ausgeschlossen werden
biologische Vielfalt	I	<ul style="list-style-type: none"> • vgl. Pflanzen und Tiere • Ausgleichsmaßnahmen schaffen neues strukturelles Habitatangebot, wodurch die biologische Vielfalt potentiell steigt • durch Überbauung mit Modulen Schaffung unterschiedlicher Standortbedingungen
Landschafts-/ Ortsbild	I	<ul style="list-style-type: none"> • zusätzliche Sichtverschattung durch Neuanlage Feldhecken • Festsetzung zu maximalen Bauhöhen und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan • kein Verlust von Gehölzen
Mensch	I	<ul style="list-style-type: none"> • temporäre Schallbelastung während Bauarbeiten nachrangig aufgrund Entfernung zu Wohnbebauung und Vorbelastung (Verkehrslärm) • keine anlage- und betriebsbedingten Wirkungen zu erwarten (z.B. Blendung, Lärm)
Kultur-/ Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigung • Hinweise auf die Einhaltung des § 20 SächsDSchG erfolgen in Bebauungsplan/Umweltbericht • Hinweis zur Genehmigungspflicht (§ 14 SächsDSchG) ist in den B-Plan aufzunehmen
Gesamt	I	

*negative Auswirkungen: I – nachrangig, II – mittel, III – hoch

3.2.2 Gemeindegebiet Jesewitz

3.2.2.1 B-Plan „Erweiterung (GE/GI) Jesewitz“ (J1)

Flächenänderungen auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen B-Plans „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet (GE/GI) Jesewitz“ und Anpassung/Korrektur der flächenmäßigen Ausdehnung des angrenzenden B-Plangebiets „Gewerbe- und Industriegebiet Jesewitz an der B 87“.

Standortbedingungen und Planungsziele

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortschaft Jesewitz im Ortsteil Bötzen zwischen der Bahnverbindung Leipzig-Eilenburg und der Bundesstraße 87. Die Fläche stellt sich derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche dar und umfasst rund 14,34 ha.

Gegenstand des Bebauungsplans „Erweiterung GE/GI Jesewitz“ ist die Weiterentwicklung des südöstlich angrenzenden Gewerbegebietes durch das Schaffen zusätzlicher Gewerbe-/Industrieflächen.

Da der Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt wird, ist diesem ein Umweltbericht nach Anlage 2 (BauGB) beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

Der FNP wird parallel zum B-Plan geändert (gem. § 8 Abs. 3 BauGB - Parallelverfahren).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes Landwirtschaft (RPV LEIPZIG-WESTSACHSEN). Im Verfahren zum Bebauungsplan wurde ein Antrag auf Zielabweichung gestellt. Dieser wurde mit Bescheid vom 09.10.2023 zugelassen.

Innerhalb von Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete können sich potenziell Betriebe ansiedeln, die der 12. BImSchV (Störfallanlagen) unterliegen. Aufgrund des Anspruches der Einhaltung angemessener Abstände zu benachbarten Schutzgebieten und -objekten (Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, wichtige Verkehrswege, besonders wertvolle und empfindliche Gebiete des Naturschutzes) ist eine Zulässigkeit einer derartigen Betriebsansiedlung zu prüfen (EU-Richtlinie 2012/18/EU (SEVESO-III-Richtlinie) und § 50 BImSchG). Dies hat im Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erfolgen.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete und -objekte.



Abb. 10 B-Plan „Erweiterung GE/GI Jesewitz“ rechtswirksamer FNP 2018



Abb. 11 B-Plan „Erweiterung GE/GI Jesewitz“ 3. FNP-Änderung

Die Eckdaten des Planungsraums werden im nachfolgenden Steckbrief zusammengefasst:

Gemeinde	Jesewitz
Gemarkung	Jesewitz Flur 2
Lage	nördlich der Ortslage Zschepplin nördlich der B 87
Größe	14,34 ha Geltungsbereich des B-Plans
Festsetzung FNP Ist-Zustand	Fläche für Landwirtschaft gewerbliche Baufläche Grünfläche
Nutzung aktuell	Fläche für Landwirtschaft Grünfläche
Festsetzung FNP Planziel	gewerbliche Baufläche
Bemerkung	Bebauungsplanverfahren wird parallel durchgeführt

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Anfang 2023 wurde eine neue Bodenbewertung hinsichtlich der Bodenfunktionen in Sachsen vorgenommen und als digitale Daten öffentlich zur Verfügung gestellt. Die vormalige Bewertung des Schutzgutes Boden im Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplans stützt sich auf Daten aus dem Jahr 2021. Ein Abgleich der Bewertungen ergibt, dass die Funktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe“ und „Wasserspeichervermögen“ jeweils um eine Stufe nach unten korrigiert wurden. Es ergibt sich daher insgesamt nur noch eine geringe bis mittlere Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet.

Tab. 9: Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (J1)

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
Fläche	I	<ul style="list-style-type: none"> anthropogene Überprägung: Intensivacker
Boden	II	<ul style="list-style-type: none"> keine Versiegelungsanteile Vorbelastung durch Landwirtschaft, geringe bis mittlere Bodenfunktionen. Nährstoffeinträge und Veränderung der Bodenphysik durch derzeitige landwirtschaftliche Nutzung Bodenwertpunkte zwischen 40 und 64 innerhalb des PG sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt
Wasser	II	<ul style="list-style-type: none"> kein festgesetztes Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet vorhandene Belastung durch z.T. umliegende intensive Ackerbewirtschaftung: Einträge durch Düngung und Pflanzenschutzmittel Einstufung chemischer Zustand des Grundwasserkörpers „Vereinigte Mulde 2“ mit „schlecht“
Klima/Luft	II	<ul style="list-style-type: none"> klimatisch gering belastet Luft vorbelastet durch Straßenverkehrswege hohe Kaltluftproduktionsfunktion (Ackerfläche) - nicht regional bedeutsam
Pflanzen	II	<ul style="list-style-type: none"> geringes Artenspektrum, geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Überprägung an Bundesstraße und Bahntrasse sowie bestehendem Gewerbe geringe Biotopausstattung
Tiere	II	<ul style="list-style-type: none"> offenlandbezogene, ubiquitäre u. siedlungstyp. Artenausstattung gering differenzierte Lebensräume (Intensivacker) potentielle Habitate für boden- und gehölzbrütende Vogelarten anthropogene Überprägung (Intensivacker)
biologische Vielfalt	II	<ul style="list-style-type: none"> geringe Artenvielfalt, vorw. offenlandbezogenes u. siedlungstypisches Artenspektrum gering differenzierte Lebensräume anthropogene Beeinträchtigungen (Verkehrswege, Gewerbegebiete) und landwirtschaftliche Belastung (intensive Landwirtschaft) keine Entwicklungsmöglichkeit durch intensive Bewirtschaftung
Landschafts-/ Ortsbild	II	<ul style="list-style-type: none"> z. T Lage auf landschaftsprägendem Höhenrücken (RPV LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021) nutzungsgeprägtes Landschaftsbild, geringe landschaftliche Bedeutung keine Freizeit-/Erholungsnutzung
Mensch	II	<ul style="list-style-type: none"> Belastung durch verkehrsbedingte Schallimmissionen und Luftschadstoffe (Straßenverkehr, Gewerbegebiet, Bahnstrecke, schwere Landmaschinen) keine öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten
Kultur-/ Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> keine Kulturdenkmäler vorhanden Lage innerhalb archäologischem Relevanzbereich
Gesamt	II	

*Beeinträchtigung/Belastung des derzeitigen Umweltzustandes: I – gering, II – mittel, III – hoch

Prognose bei Durchführung der Planung

Belange gemäß § 50 BImSchG:

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist zu prüfen, ob schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden. Es sind die

nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden.

Im Zuge der Entwurfserstellung des Bebauungsplans wurde eine Geräuschkontingentierung zur Beurteilung der Geräuschimmissionssituation erstellt. Diese stellt nach umfänglicher Analyse fest, welche Emissionskontingentierung für die Teilflächen des Bebauungsplans entsprechend festzusetzen sind. Die Sicherstellung der Einhaltung der ermittelten und später festgesetzten Werte hat durch entsprechende Maßnahmen und Kontrollen zu erfolgen. Unter Berücksichtigung der benannten Belange kann davon ausgegangen werden, dass sich die Änderung des Flächennutzungsplans in die nähere Umgebung einfügt und die gesunden Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt bleiben.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kommt es zu einer Überplanung einer bestehenden Grünfläche durch gewerbliche Baufläche. Diese findet jedoch nur planlich im Zuge der Darstellungsänderung statt. In der Realität wurde die Grünfläche (Heckenpflanzung) außerhalb der festgelegten Flächenumgrenzungen angelegt. Die realisierte Hecke bleibt vollumfänglich erhalten und die Panzeichnung des FNP wird entsprechend angepasst.

Tab. 10: Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (J1)

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Fläche	II	<ul style="list-style-type: none"> Beanspruchung unzerschnittener Freiräume geringe Beeinträchtigung aufgrund anthropogener Vorbelastung
Boden	II	<ul style="list-style-type: none"> bis zu 10,5 ha (GRZ 0,8) Flächenneuversiegelung Beeinträchtigung der Bodenfunktionen mit steigendem Versiegelungsgrad keine planbedingten stofflichen Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen sind im BP festzusetzen Begrenzung des Versiegelungs-/Überbauungsgrads auf ein Höchstmaß (Festsetzung GRZ in Bebauungsplan) Vermeidungsmaßnahmen zum Bodenschutz in UB zum B-Plan festgelegt
Wasser	I	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigungen des Boden-Wasserhaushalts mit steigendem Versiegelungsgrad Versickerung Niederschlagswasser auf dem Grundstück (in Bebauungsplan zu regeln) Begrenzung des Versiegelungsgrads ist auf ein Höchstmaß zu reduzieren (Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen und GRZ in Bebauungsplan)
Klima/Luft	II	<ul style="list-style-type: none"> geringe Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse Überbauung von Flächen mit hoher Kaltluftproduktionsfunktion geringfügige Aufwertung der klimatischen Ausgleichsfunktion durch dauerhafte Begrünung
Pflanzen	I	<ul style="list-style-type: none"> Verlust vom Biotoptyp Intensivacker Ausgleich des Biotopwertverlusts innerhalb des Plangebiets sowie extern (noch im Bauleitplanverfahren abschließend zu klären) Aufwertung des Habitatangebots (Anlage von Hecken und Dauergrünland im Bebauungsplan)
Tiere	II	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Lebensräumen der Ackerfläche Aufwertung des Habitatangebots (Anlage von Hecken und Dauergrünland im Bebauungsplan)
biologische Vielfalt	II	<ul style="list-style-type: none"> vgl. Pflanzen und Tiere Ausgleichsmaßnahmen schaffen neues strukturelles Habitatangebot, wodurch die biologische Vielfalt potentiell steigt

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Landschafts-/ Ortsbild	I	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des Landschaftsbilds durch Bebauung der Ackerfläche • Bebauung bindet an Bestandsbebauung Gewerbe-/ Industriegebiet an • kein (realer) Verlust von Gehölzen
Mensch	I	<ul style="list-style-type: none"> • temporäre Schallbelastung während Bauarbeiten (Festlegung von Vermeidungsmaßnahme in Bebauungsplan) • Einhaltung der betrieblichen erlaubten Schallgrenzen (Festsetzung des Geräusch-Emissionskontingentes im Bebauungsplan)
Kultur-/ Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigung • Hinweise auf die Einhaltung des § 20 SächsDSchG (in B-Plan/ Umweltbericht)
Gesamt	I	

*negative Auswirkungen: I – nachrangig, II – mittel, III – hoch

3.2.2.2 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ (J6)

Flächenänderungen auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Plans „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ OT Liemehna.

Standortbedingungen und Planungsziele

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Jesewitz zwischen den Ortsteilen Liemehna und Ochelmitz. Es wird von einem Acker umgrenzt, während die südliche Seite entlang der Ochelmitzer Straße verläuft. In erweiterter südlicher und östlicher Richtung grenzen bestehende Ackerflächen an, während sich im Westen und Norden Siedlungsbereiche der Ortschaft Liemehna befinden.

Das Plangebiet ist ca. 2,14 ha groß und liegt auf den Flurstücken 44/3 und 50/7 der Gemarkung Liemehna Flur 1.

Das Plangebiet ist durch die bisherige Nutzung als landwirtschaftlicher Betriebsstandort stark anthropogen überprägt. Im südwestlichen, sowie im nördlichen Bereich befinden sich Gebäude, die durch versiegelte Zufahrtswege und Vorhöfe miteinander verbunden sind. Das Gebiet wurde zuvor als landwirtschaftlicher Betriebsstandort genutzt. Es fanden in der Vergangenheit bereits Entsiegelungen durch Abbruchmaßnahmen innerhalb des Plangebietes statt.

Die Aufstellung des B-Plans „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ OT Liemehna erfolgt im Regelverfahren gem. § 2 BauGB und kann derzeit nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der FNP wird parallel zum B-Plan geändert (gem. § 8 Abs. 3 BauGB - Parallelverfahren).

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines regional bedeutsamen Grundwasser-sanierungsgebietes (RPV LEIPZIG WESTSACHSEN 2021).

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete und -objekte.

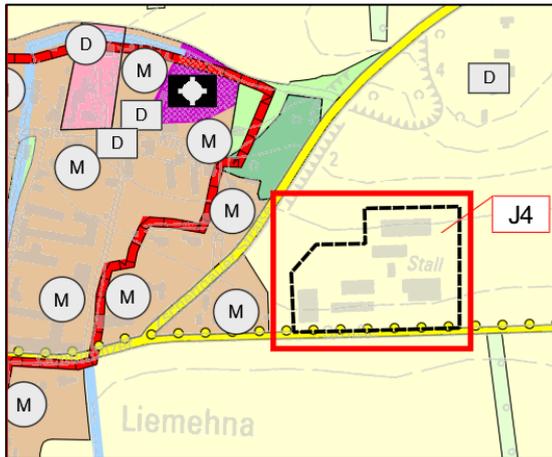


Abb. 12 B-Plan „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ rechtswirksamer FNP 2018

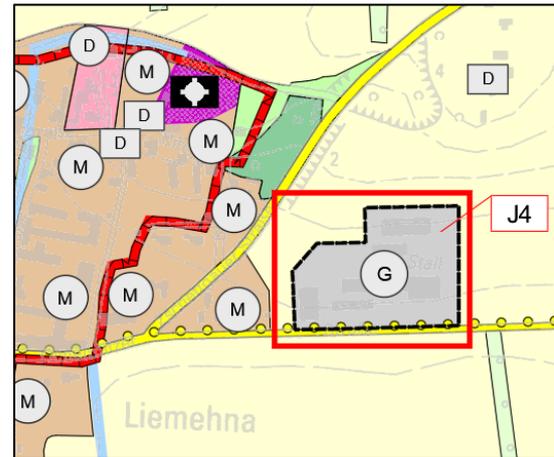


Abb. 13 B-Plan „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ 3. FNP-Änderung

Die Eckdaten des Planungsraums werden im nachfolgenden Steckbrief zusammengefasst:

Gemeinde	Ješewitz
Gemarkung	Liemejna Flur 1
Lage	nordwestlich der Ortslage Ješewitz an der Ochelmitzer Straße
Größe	2,11 ha Geltungsbereich des B-Plans
Festsetzung FNP Ist-Zustand	Fläche für die Landwirtschaft
Nutzung aktuell	Intensivacker
Festsetzung FNP Planziel	Gewerbliche Baufläche
Bemerkung	Bebauungsplanverfahren wird parallel durchgeführt

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Tab. 11: Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (J6)

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
Fläche	II	<ul style="list-style-type: none"> anthropogene Überprägung: landwirtschaftlicher Betriebsstandort bereits erfolgter Rückbau eines Großteils der Gebäude
Boden	III	<ul style="list-style-type: none"> hohe Versiegelungsanteile durch Gebäude und Wege, daher kaum Bodenfunktionen starke Vorbelastung durch bestehende Nutzung (landwirtschaftlicher Betriebsstandort) innerhalb des PG sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt
Wasser	II	<ul style="list-style-type: none"> hohe Versiegelungsanteile durch Gebäude und Wege kein festgesetztes Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet vorhandene Belastung durch z.T. umliegende intensive Ackerbewirtschaftung: Einträge durch Düngung und Pflanzenschutzmittel Einstufung chemischer Zustand des Grundwasserkörpers „Parthegebiet“ mit „schlecht“
Klima/Luft	II	<ul style="list-style-type: none"> klimatisch gering belastet Luft vorbelastet durch Straßenverkehrswege keine besondere lufthygienische Ausgleichsfunktion klimatische Beeinträchtigung durch versiegelte Flächen

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
Pflanzen	III	<ul style="list-style-type: none"> geringes Artenspektrum, geprägt durch betriebliche Nutzung und anthropogene Überprägung geringe Biotopausstattung
Tiere	III	<ul style="list-style-type: none"> offenlandbezogene, ubiquitäre u. siedlungstyp. Artenausstattung gering differenzierte Lebensräume (landwirtschaftlicher Betriebsstandort) anthropogene Überprägung (Landwirtschaftlicher Betriebsstandort)
biologische Vielfalt	III	<ul style="list-style-type: none"> geringe Artenvielfalt, vorw. offenlandbezogenes u. siedlungstypisches Artenspektrum gering differenzierte Lebensräume anthropogene Beeinträchtigungen (Verkehrswege, Gewerbeflächen) und landwirtschaftliche Belastung (intensive Landwirtschaft) im Umfeld keine Entwicklungsmöglichkeit durch betriebliche Nutzung
Landschafts-/ Ortsbild	II	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung durch Straßenverkehr nutzungsgeprägtes Landschaftsbild, geringe landschaftliche Bedeutung, Einsehbarkeit keine Freizeit-/Erholungsnutzung
Mensch	II	<ul style="list-style-type: none"> Belastung durch verkehrs- und betriebsbedingte Schallimmissionen und Luftschadstoffe (Straßenverkehr, Landwirtschaft) keine öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten
Kultur-/ Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> keine Kulturdenkmäler vorhanden Lage innerhalb archäologischem Relevanzbereich
Gesamt	II	

*Beeinträchtigung/Belastung des derzeitigen Umweltzustandes: I – gering, II – mittel, III – hoch

Prognose bei Durchführung der Planung

Nach Ziel Z 4.1.2.1 sind regional bedeutsame Grundwassersanierungsgebiete hinsichtlich ihrer mengenmäßigen und chemischen Belastungen weiter zu untersuchen und zu sanieren. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist auf die Thematik im Weiteren einzugehen. Im Umweltbericht werden prinzipiell die Belange des Schutzgutes Grundwasser untersucht. Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass die im Gutachten beschriebenen Maßnahmen Beeinträchtigungen des mengenmäßigen und chemischen Zustandes des Grundwassers soweit wie möglich vermeiden.

Belange gemäß § 50 BImSchG:

Zur Beurteilung der Schallsituation vor Ort im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben wurde eine Schallprognose erarbeitet. Die hierdurch ermittelte Geräuschkontingentierung stellt sicher, dass eine spätere schalltechnische Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt wird. Die Festsetzung der Werte erfolgt mit dem B-Plan. Die Umsetzung bzw. Einhaltung muss durch entsprechende technische Maßnahmen bzw. Lösungen sichergestellt werden. Zusätzlich werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen erstellt. Insgesamt können die gesunden Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt bleiben.

Hinsichtlich der Belange des Denkmalschutzes (Umgebungsschutz) in Verbindung mit Wirkungen auf das Landschaftsbild fand im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans eine intensive Abstimmung mit den Denkmalbehörden statt. Hierbei wurde eine möglichst verträgliche Einbindung der geplanten Betriebsgebäude in die Landschaft, ein Gestaltungskonzept und die maximale Gebäudehöhe festgelegt, die in den Bebauungsplan zu übernehmen sind. Hierdurch soll sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung einfügen.

Tab. 12: Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (J6)

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Fläche	I	<ul style="list-style-type: none"> bis zu 1,14 ha (GRZ 0,6) Flächenversiegelung keine weitere Beanspruchung bisher unzerschnittener Freiräume geringe Beeinträchtigung aufgrund anthropogener Vorbelastung
Boden	I	<ul style="list-style-type: none"> keine besonderen Bodenfunktionen vorhanden durch intensive landwirtschaftsbetriebliche Nutzung/Versiegelungsgrad keine planbedingten stofflichen Beeinträchtigungen (Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan) Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen (innerhalb Plangebiet) Begrenzung des Versiegelungsgrads auf ein Höchstmaß (Festlegung im Bebauungsplan)
Wasser	I	<ul style="list-style-type: none"> geringe weitere Beeinträchtigungen des Boden-Wasserhaushalts mit steigendem Versiegelungsgrad Versickerung Niederschlagswasser auf dem Grundstück (Festlegung im Bebauungsplan) Begrenzung des Versiegelungsgrads ist auf ein Höchstmaß zu reduzieren (Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen und GRZ in Bebauungsplan)
Klima/Luft	I	<ul style="list-style-type: none"> in Summe keine Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse Aufwertung der klimatischen Ausgleichsfunktion durch dauerhafte Begrünung (Kompensationsmaßnahmen Anlage dauerhaftes Extensivgrünland)
Pflanzen	I	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend Nutzungsänderung (landwirtschaftlicher Betriebsstandort zu Gewerbegebiet) Ausgleich des Biotopwertverlusts innerhalb des Plangebiets Aufwertung des Habitatangebots (Kompensationsmaßnahmen Anlage dauerhaftes Extensivgrünland)
Tiere	I	<ul style="list-style-type: none"> kein Verlust von Lebensräumen da hauptsächlich Nutzungsänderung Neuschaffung von Lebensräumen durch Umwandlung eines Teils des Betriebsstandorts in Grünland
biologische Vielfalt	I	<ul style="list-style-type: none"> vgl. Pflanzen und Tiere Ausgleichsmaßnahmen schaffen neues strukturelles Habitatangebot, wodurch die biologische Vielfalt potentiell geringfügig steigt
Landschafts-/ Ortsbild	I	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Ortsbilds, fügt sich in Umgebung zum nordöstlichen Gewerbegebiet ein, keine erhebliche Beeinträchtigung kein Verlust von Gehölzen
Mensch	I	<ul style="list-style-type: none"> temporäre Schallbelastung während Bauarbeiten dauerhaft keine Beeinträchtigung bei Einhaltung schalltechnischer Grenzwerte
Kultur-/ Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> keine Beeinträchtigung Hinweise auf die Einhaltung des § 20 SächsDSchG (in Bebauungsplan/Umweltbericht)
Gesamt	I	

*negative Auswirkungen: I – nachrangig, II – mittel, III – hoch

3.2.2.3 Bebauungsplan „Ochelmitz West“ (J7)

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortslage Ochelmitz. Der Bebauungsplan ist seit 04.08.2022 rechtskräftig. Da die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde in der Zeit der Aufstellung (2021) bereits beschlossen wurde, wurde der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan genehmigt. Durch die 3. Änderung

des Flächennutzungsplans ist daher eine Umweltprüfung durchzuführen. Da für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erfolgte, werden die Ergebnisse soweit erforderlich hiermit dargelegt.

Standortbedingungen und Planungsziele

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Bebauung mit Einfamilienhäusern und den dafür notwendigen Erschließungsflächen. Mit dem Bebauungsplan wurden grünordnerische Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe und als landschaftliche Einbindung festgesetzt,

Die Fläche des Änderungsbereiches stellt sich zum Zeitpunkt der Zustandsbewertung zur Erstellung des Bebauungsplans als Gartenfläche mit einzelnen Gehölzbeständen dar. Zum derzeitigen Planungsstand der 3. FNP-Änderung wurde ein Teil des Geltungsbereiches bereits bebaut. Die umweltfachliche Beurteilung findet auf Grundlage des Zustandes der Bewertung durch den Umweltbericht des Bebauungsplans statt.

Im Änderungsbereich selbst und dessen Nahbereich sind keine Kulturdenkmäler bekannt. In einer Entfernung ab etwa 190 m sind Baudenkmäler zu finden. Das Vorhaben befindet sich zudem in einem Gebiet mit einer hohen archäologischen Relevanz. Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im Bebauungsplan wird auf den sachgerechten Umgang archäologischer Funde und Befunde (§ 20 SächsDSchG) hingewiesen. Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 SächsDSchG.

Der Regionalplan Leipzig Westsachsen (2021) gibt für den Änderungsbereich die Aussage, dass dieses innerhalb eines regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebietes liegt.

Der Änderungsbereich befindet sich im Wirkungsbereich des Fluglärms durch den Leipziger Flughafen.

Im Geltungsbereich des B-Plans sind Altlasten bekannt. Diese gehen auf eine frühere Nutzung durch eine Tankstelle im südlichen Bereich des Geltungsbereiches zurück. Hier bestehen noch unterirdische Kraftstofftank, die inzwischen jedoch nicht mehr mit Kraftstoff befüllt sind.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete und -objekte.

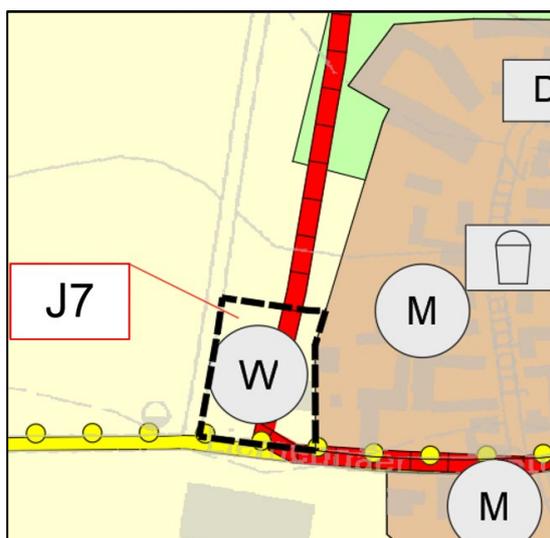


Abb. 14 B-Plan „Ochelmitz West“
rechtswirksamer FNP 2018

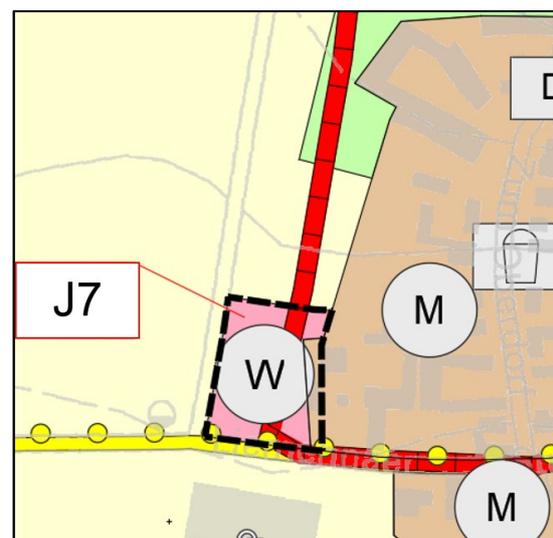


Abb. 15 B-Plan „Ochelmitz West“ 3.
FNP-Änderung

Die Eckdaten des Planungsraums werden im nachfolgenden Steckbrief zusammengefasst:

Gemeinde	Jesewitz
Gemarkung	Liemehna Flur 5
Lage	westlicher Ortsrand der Ortslage Ochelmitz
Größe	0,42 ha Änderungsbereichsgröße
Festsetzung FNP Ist-Zustand	Fläche für Landwirtschaft
Nutzung aktuell	Gartenfläche
Festsetzung FNP Planziel	Wohnbaufläche gemischte Baufläche
Bemerkung	Bebauungsplanverfahren wurde vorgezogen und ist bereits rechtskräftig

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Tab. 13: Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (J7)

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
Fläche	II	<ul style="list-style-type: none"> anthropogene Überprägung: ehem. LPG-Tankstelle, Gartennutzung teilweise Gebäudebestand (Tankstelle) und Zufahrten derzeit überwiegend Nutzung als Garten, keine Nutzung der Tankstelle
Boden	II	<ul style="list-style-type: none"> geringe Versiegelungsanteile (Tankstellengebäude mit Zufahrt) anthropogene Überprägung des Änderungsbereiches durch Nutzung Tankstelle und Gartennutzung keine natürliche Ausprägung des Bodens im Bereich der ehem. Tankstelle Altlasten sind im Änderungsbereich bekannt
Wasser	I	<ul style="list-style-type: none"> kein festgesetztes Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet Lage innerhalb regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebietes Einstufung chemischer Zustand des Grundwasserkörpers „Parthegebiet“ mit „schlecht“
Klima/Luft	I	<ul style="list-style-type: none"> klimatisch gering belastet keine Vorbelastung der Luft keine Bedeutung der Änderungsfläche für lokale Klimaverhältnisse
Pflanzen	II	<ul style="list-style-type: none"> mittleres Artenspektrum (Nutzgarten/Grabeland, vereinzelt Gehölzbestände) geringe Naturnähe durch anthropogene Überprägung und Nutzung
Tiere	II	<ul style="list-style-type: none"> Bedeutung des Änderungsbereiches als Lebensraum für Tiere gering bis mittel, da anthropogene Nutzung mit Siedlungsbezug (störungsunempfindliche, siedlungsbezogene Arten)
biologische Vielfalt	II	<ul style="list-style-type: none"> geringe Artenvielfalt, vorw. siedlungstypisches Artenspektrum, störungsunempfindliche Arten keine Extremstandorte, kein Vorkommen von Arten mit speziellen Lebensraumansprüchen zu erwarten einzelne ältere Bäume mit Höhlen und Totholz insgesamt geringe bis mittlere biologische Vielfalt aufgrund der relativ geringen Größe der Fläche und der anthropogenen Beeinflussung

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
Landschafts-/Ortsbild	I	<ul style="list-style-type: none"> anthropogene Überprägung, keine natürliche Landschaft mehr vorhanden landschaftliche Bedeutung resultiert aus dorftypischer Gartennutzung am Siedlungsrand (Ortsrandeingrünung) keine öffentliche Freizeit-/Erholungsnutzung
Mensch	II	<ul style="list-style-type: none"> geringfügige Lärmimmissionen durch Ortsverbindungsstraße Immissionen durch benachbarten Landwirtschaftsbetrieb mit Biogasanlage möglich (Geruch Lärm) Lärmbelastungen durch Flugbetrieb des Flughafens Leipzig (insb. nachts) keine besondere Bedeutung für die (öffentliche) Naherholung keine öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten (keine Wanderwege o. Ä.)
Kultur-/Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> keine Kulturdenkmäler im Nahbereich des Änderungsbereiches Lage innerhalb archäologischem Relevanzbereich
Gesamt	II	

*Beeinträchtigung/Belastung des derzeitigen Umweltzustandes: I – gering, II – mittel, III – hoch

Prognose bei Durchführung der Planung

Nach Ziel Z 4.1.2.1 des Regionalplanes sind regional bedeutsame Grundwassersanierungsgebiete hinsichtlich ihrer mengenmäßigen und chemischen Belastungen weiter zu untersuchen und zu sanieren. Eine Untersuchung und Sanierung im Bereich des Bebauungsplanes wird jedoch nicht als zielführend erachtet, da hierdurch keine regional wirksamen Effekte erzielt werden können. Vielmehr ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen des Grundwassers weitestgehend vermieden werden. Dies geschieht durch die Regelung des Baufensters, welches nicht das gesamte Wohngebiet betrifft, sowie durch die Festsetzung einer GRZ, welche die maximal zu versiegelnde Fläche begrenzt. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst möglichst zu versickern. Durch ein Bodengutachten wurde durch den Bebauungsplan ein entsprechendes Versickerungskonzept vorgeschlagen. Zum Schutz des Grundwassers wurde weiterhin die Vermeidungsmaßnahme V2 im Umweltbericht beschrieben. Beeinträchtigungen des regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebietes sind somit derzeit nicht ableitbar.

Belange gemäß § 50 BImSchG:

Hinweise hinsichtlich des Umgangs mit den verzeichneten Altlasten werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan entsprechend ausgeführt. Maßnahmen sind erst bei einem Rückbau der Tanks erforderlich. Es sind keine Wirkungen auf die dem Planziel entsprechende Umsetzung absehbar, soweit die Altlast selber nicht berührt wird.

Hinsichtlich des insbesondere nächtlichen Fluglärms wurde im Bebauungsplan bereits Hinweise zu Schallschutzmaßnahmen, insbesondere baulicher Art, gegeben. Unter Einhaltung der geltenden Vorgaben entsprechender DIN-Vorschriften und eine zu erbringenden Schallschutznachweis, können nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Betriebsbedingt und vorhabenimmanent sind keine beeinträchtigenden Immissionen oder Emissionen abzusehen.

Insgesamt fügt sich die Änderung des Flächennutzungsplans in die nähere Umgebung ein und es können die gesunden Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt bleiben.

Tab. 14: Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (J7)

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Fläche	II	<ul style="list-style-type: none"> • bis zu 0,10 ha (GRZ 0,3 ohne Überschreitungsmöglichkeit, Flächenneuersiegelung 0,08 ha) • teilweise Inanspruchnahme vormals bebauter Flächen möglich • somit teilweise Wiedernutzung von Flächen, die bereits dem Siedlungsraum zugehörig waren • geringe Beeinträchtigung aufgrund anthropogener Vorbelastung
Boden	II	<ul style="list-style-type: none"> • trotz starker Vorbelastungen der Bodenfunktionen durch anthropogene Überprägung Verlust noch verbleibender Bodenfunktionen im Bereich von Neuversiegelungen • Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt (außerhalb Geltungsbereich B-Plan) • Begrenzung des Versiegelungs-/Überbauungsgrads auf ein Höchstmaß (Festsetzung GRZ in Bebauungsplan) • Vermeidungsmaßnahmen zum Bodenschutz in UB zum B-Plan festgelegt
Wasser	II	<ul style="list-style-type: none"> • trotz teilweiser Vorbelastungen des Boden-Wasserhaushalts durch anthropogene Überprägung Beeinträchtigungen mit steigendem Versiegelungsgrad • Nutzung/Versickerung Niederschlagswasser auf dem Grundstück (Festlegung in Bebauungsplan (Begründung und Umweltbericht)) • Begrenzung des Versiegelungsgrads ist auf ein Höchstmaß zu reduzieren (Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen und GRZ in Bebauungsplan)
Klima/Luft	I	<ul style="list-style-type: none"> • keine grundlegenden Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse • Berücksichtigung der Ziele des Klimaschutzes durch den B-Plan (Umweltbericht) • lediglich mikroklimatische Auswirkungen über versiegelten Flächen zu erwarten
Pflanzen	II	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust einzelner Bäume • Festsetzungen zum Ersatz einzelner Bäume im Bebauungsplan sowie Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Gehölzbeständen im Umweltbericht • Überbauung von Garten- und Grabeland • Kompensationsmaßnahme in B-Plan festgesetzt • Ausgleich des Biotopwertverlusts ist mit der Satzungsfassung nachzuweisen
Tiere	I	<ul style="list-style-type: none"> • aufgrund anthropogener Vorbelastung und geringer Lebensraumqualität nur geringwertiger Lebensraumverlust durch Überbauung • Neuschaffung von Lebensräumen/Aufwertung Agrarland durch Anlage von Hecke als Kompensationsmaßnahme • Vermeidungsmaßnahmen zu Emissionen auf Fauna im Umweltbericht festgelegt • artspezifische Vermeidungsmaßnahmen (Vergrämung, Ersatzhabitate) im Umweltbericht festgelegt
biologische Vielfalt	I	<ul style="list-style-type: none"> • vgl. Pflanzen und Tiere • überwiegend weiterhin Nutzung als Gartenland (70 %) damit kaum Änderung des bestehenden Artenspektrums • die biologische Vielfalt wird sich durch das Vorhaben insgesamt nicht wesentlich verringern
Landschafts-/ Ortsbild	II	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des Ortsbilds durch Bebauung am Ortsrand • Verlust von Gehölzen wird durch Vermeidungsmaßnahmen entgegengewirkt bzw. durch Festsetzung für Neupflanzungen kompensiert

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Mensch	I	<ul style="list-style-type: none"> • temporäre Schallbelastung auf umliegende Wohnbebauung während Bauarbeiten wird durch Vermeidungsmaßnahme begrenzt (z.B. Bauzeitenregelung) • mögliche schalltechnische Belastungen durch Verkehrs- und Fluglärm sind durch bauliche Maßnahmen zu verringern (Nachweis mit Bauantragsstellung) • weitere Vermeidung und Verringerung von Emissionen durch Vermeidungsmaßnahmen im Umweltbericht festgelegt • keine erheblichen Belastungen und Immissionen zu erwarten
Kultur-/ Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigung von Kulturdenkmäler abzusehen • Hinweis auf die Einhaltung des § 20 SächsDSchG erfolgt in Begründung zum B-Plan und Umweltbericht
Gesamt	II	

*negative Auswirkungen: I – nachrangig, II – mittel, III – hoch

3.2.2.4 B-Plan Biogasanlage „Am Milchberg, Nr. II“ (J12)

Der Änderungsbereich J12 befindet sich südlich von Gordemitz, östlich der B 87 und direkt angrenzend an eine bestehende gewerbliche Baufläche (Biogasanlage). Die Größe des zu ändernden Bereichs J12 beträgt 1,59 ha.

Standortbedingungen und Planungsziele

Das Plangebiet ist durch die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsfläche bereits stark anthropogen überprägt. Es sind eine Gülle-Lagune sowie versiegelte Zufahrtsflächen vorhanden.

Die Aufstellung des B-Plans Biogasanlage „Am Milchberg, Nr. II“ erfolgt im Regelverfahren gem. § 2 BauGB und kann derzeit nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der FNP wird parallel zum B-Plan geändert (gem. § 8 Abs. 3 BauGB - Parallelverfahren). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.09.2024 gefasst. Zum derzeitigen Planungsstand der 3. FNP-Änderung liegen noch keine Unterlagen zu einem Vorentwurf vor.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Gülle-Lagune, die jedoch bereits seit einigen Jahren nicht mehr zu diesem Zweck genutzt wird. Die Änderungsfläche liegt östlich einer Biogasanlage. Sie wird teilweise als Lagerfläche für diese genutzt. Aufgrund der Änderung gesetzlich geregelter Bevorratungskontingente für Biogasanlagen, muss diese erweitert werden.

Es befinden sich keine ausgewiesenen Denkmale im Bereich des Bebauungsplans. Das Vorhaben befindet sich in einem fundreichen Altsiedelgebiet mit einer hohen archäologischen Relevanz. Im Bebauungsplan ist auf diesen Umstand, sowie auf den sachgerechten Umgang archäologischer Funde und Befunde (§ 20 SächsDSchG) und die Genehmigungspflicht (§ 14 SächsDSchG) hinzuweisen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Endmoränenlandschaft zwischen Taucha und Eilenburg“. Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch den Änderungsbereich nicht betroffen. Östlich und nordwestlich an den Änderungsbereich angrenzend befinden sich zwei Kreisbiotope (Nr. kbi108 und 109).

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb weiterer naturschutzrechtlicher Schutzgebiete und -objekte.

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen weist die Lage des Geltungsbereiches auf einem landschaftsprägenden Höhenrücken aus (RPV LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021).

Entsprechend dem Flächennutzungsplan 2018 (vgl. Abb. 15), ist eine Altlastenfläche östlich des Änderungsbereiches verzeichnet.

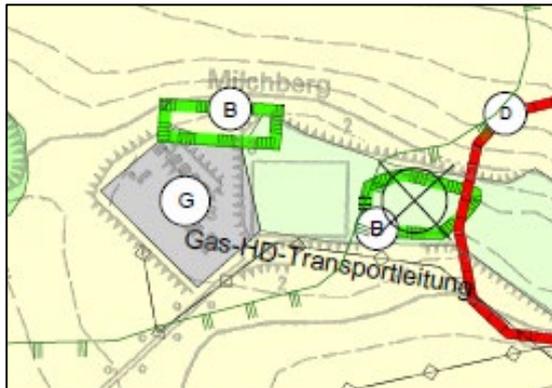


Abb. 16 B-Plan Biogasanlage „Am Milchberg, Nr. II“ rechtswirksamer FNP 2018

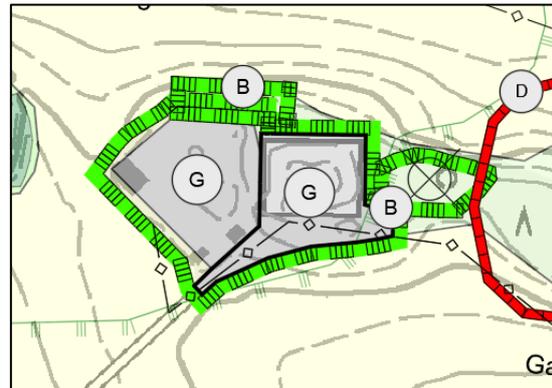


Abb. 17 B-Plan Biogasanlage „Am Milchberg, Nr. II“ 3. FNP-Änderung

Die Eckdaten des Planungsraums werden im nachfolgenden Steckbrief zusammengefasst:

Gemeinde	Jesewitz
Gemarkung	Jesewitz Flur 4 und 6
Lage	südlich der Ortslage Gordemitz
Größe	1,59 ha Änderungsbereichsgröße
Festsetzung FNP Ist-Zustand	sonstige Grünfläche
Nutzung aktuell	ungenutzt/Lagerfläche
Festsetzung FNP Planziel	gewerbliche Baufläche
Bemerkung	Bebauungsplanverfahren wird parallel durchgeführt

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Tab. 15: Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (J12)

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
Fläche	II	<ul style="list-style-type: none"> anthropogene Überprägung: vormalige Nutzung i.V.m. einem landwirtschaftlichen Produktionsbetrieb Flächen derzeit nur teilweise noch sporadisch genutzt
Boden	III	<ul style="list-style-type: none"> hohe Versiegelungsanteile durch Gülle-Lagune und Zufahrtswege starke Vorbelastung durch vorherige Nutzung es sind nahezu keine natürlichen Bodenfunktionen mehr zu erwarten entsprechend FNP 2018 sind Altlasten bekannt
Wasser	II	<ul style="list-style-type: none"> hohe Versiegelungsanteile durch Bauwerk und Wege kein festgesetztes Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet Einstufung chemischer Zustand des Grundwasserkörpers „Vereinigte Mulde 2“ mit „schlecht“
Klima/Luft	II	<ul style="list-style-type: none"> keine besondere lufthygienische Ausgleichsfunktion klimatische Beeinträchtigung durch versiegelte Flächen
Pflanzen	II	<ul style="list-style-type: none"> Vegetation geprägt durch betriebliche Nutzung und anthropogene Überprägung (keine natürliche Ausprägung) mittleres Artenspektrum in Bereichen der Sukzession (Randbereiche) mittlere Biotopausstattung
Tiere	II	<ul style="list-style-type: none"> anthropogene Überprägung Plangebiet (Überbauung)

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
		<ul style="list-style-type: none"> teilweise Störwirkungen durch Betrieb Biogasanlage (insb. Nutzung als Lagerfläche) überwiegend ubiquitäre u. siedlungstyp. bzw. wenig störungsempfindliche Artenausstattung zu erwarten
biologische Vielfalt	II	<ul style="list-style-type: none"> insgesamt geringe Artenvielfalt zu erwarten da anthropogen überprägt und großflächig versiegelt geringe Entwicklungsmöglichkeit durch betriebliche Nutzung bei fortschreitender Sukzession geringfügige Erhöhung der biologischen Vielfalt zu erwarten
Landschafts-/ Ortsbild	I	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung durch bestehende bauliche Anlagen (Biogasanlage) bauliche Anlagen im Änderungsbereich (Gülle-Lagune) nicht von außen sichtbar Vorbelastung durch Anlagen Biogasanlage landschaftsbildliche Bedeutung durch Höhenrücken keine Freizeit-/Erholungsnutzung (Betriebsgelände) keine ausgewiesenen Wander-/Radwege im Sichtbereich
Mensch	II	<ul style="list-style-type: none"> Belastung durch verkehrs- und betriebsbedingte Schallimmissionen und Luftschadstoffe (Straßenverkehr, Landwirtschaft, Biogasanlage) keine öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten
Kultur-/ Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> keine Kulturdenkmäler vorhanden Lage innerhalb archäologischem Relevanzbereich
Gesamt	II	

*Beeinträchtigung/Belastung des derzeitigen Umweltzustandes: I – gering, II – mittel, III – hoch

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei den beiden im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Kreisbiotopen handelt es sich um eine Besenginsterheide und einen Trockenrasen. Bezüglich der beiden Biotope fanden bereits Abstimmungen mit der uNB und dem Flächeneigentümer statt. Hierbei wurde durch einen Gutachter 2022 der aktuelle Schutzstatus der Biotope mit dem Ergebnis geprüft, dass die Besenginsterheide ein stark gestörtes Biotopfragment darstellt, jedoch noch Biotopstatus besitzt. Der Trockenrasen ist jedoch durch vormalige Eingriffe (Beseitigung von Bauschutt auf der Fläche) stark beeinträchtigt. In Abstimmung mit der uNB soll die Fläche des Trockenrasens in einen Bereich außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches verlegt werden, da hier beiderseits Bedenken zur möglichen biotopgerechten Pflege vorlagen. Die neue Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans. Für beide Biotope sind entsprechende Maßnahmen zu deren Schaffung/Aufwertung durchzuführen.

Durch die Lage auf einem landschaftsprägenden Höhenrücken (RPV LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021) sind die Erfordernisse hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild im Umweltbericht zum Bebauungsplan besonders zu berücksichtigen. Soweit erforderlich sind Vermeidungsmaßnahmen zu entwickeln.

Die Lage des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes erfordert die Ausgliederung aus diesem, da zu erwarten ist, dass das Vorhaben nicht mit den Zielen der Schutzgebietsverordnung im Einklang steht. Die Ausgliederung erfolgt mit der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage).

Belange gemäß § 50 BImSchG:

Die Entfernung zur nächsten schutzwürdigen Bebauung (Siedlung mit Wohnbebauung Ortschaft Gordemitz) beträgt mind. 750 m. Da es sich bei dem Vorhaben überwiegend um die Herstellung bzw. bauplanungsrechtliche Sicherung von Lagerflächen und einer Werkstatt handelt, sind nur geringfügige Emissionen durch die baulichen Anlagen selbst zu erwarten

(z.B. Lärm-, Licht-Emissionen). Bauzeitlich können bei entsprechender Windrichtung insbesondere Lärmwirkungen entstehen. Durch die bestehenden Vorbelastungen durch Verkehrslärm der Bundesstraße 87 ist hier jedoch zum derzeitigen Planungsstand keine erhebliche Erhöhung derzeitiger Lärmbelastungen zu erwarten. Geruchsbelastungen können durch die Lagerung des Materials innerhalb der Gärmittelbehälter erzeugt werden. Diese sind allerdings geschlossen, sodass Gerüche nur in geringem Umfang nach Außen treten.

Da bereits Vorbelastungen durch den bestehenden Biogas-Anlagen-Betrieb stattfinden, ist zum derzeitigen Planungsstand zunächst von einer nur unerheblichen Erhöhung möglicher Emissionen auszugehen. Die Belange hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan vertiefend zu bewerten und soweit erforderlich sind geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festzusetzen, damit die gesunden Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt bleiben.

Tab. 16: Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (J12)

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Fläche	I	<ul style="list-style-type: none"> keine weitere Beanspruchung bisher unzerschnittener Freiräume geringe Beeinträchtigung aufgrund anthropogener Vorbelastung
Boden	I	<ul style="list-style-type: none"> Zunahme Versiegelungsanteil zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschätzbar Begrenzung des Versiegelungsgrads auf ein Höchstmaß (Festlegung im Bebauungsplan durch GRZ) keine besonderen Bodenfunktionen betroffen stoffliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen (Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan vorzunehmen)
Wasser	I	<ul style="list-style-type: none"> geringe weitere Beeinträchtigungen des Boden-Wasserhaushalts mit steigendem Versiegelungsgrad Versickerung Niederschlagswasser auf dem Grundstück (Festsetzung im Bebauungsplan vorzunehmen) Begrenzung des Versiegelungsgrads ist auf ein Höchstmaß zu reduzieren (Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen und GRZ in Bebauungsplan vorzunehmen)
Klima/Luft	I	<ul style="list-style-type: none"> in Summe keine Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse Vorhaben dient dem Klimaschutz (Nutzung erneuerbarer Energien) keine bedeutsamen klimatischen Ausgleichsflächen betroffen
Pflanzen	I	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend Nutzungsänderung (landwirtschaftlicher Betriebsstandort zu Gewerbegebiet) Vegetationsflächen sollen soweit wie möglich erhalten bleiben Ausgleich des Biotopwertverlusts möglichst innerhalb des Plangebiets Prüfen einer möglichen Aufwertung des Habitatangebots bestehender Grünflächen im Plangebiet
Tiere	I	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung auf Habitatpotenzial bzw. (potenziell) vorkommende Artengruppen im Plangebiet Prüfung der Betroffenheit vorkommender Artengruppen durch das Vorhaben im Umweltbericht Prüfung einer möglichen Neuschaffung oder Aufwertung von Lebensräumen innerhalb des Plangebietes durch Vorbelastungen zunächst keine Vorkommen störungsempfindlicher Arten zu erwarten
biologische Vielfalt	I	<ul style="list-style-type: none"> vgl. Pflanzen und Tiere Prüfung möglicher Aufwertungsmaßnahmen durch den B-Plan

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Landschafts-/ Ortsbild	I	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung möglicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorhaben im Zuge der Umweltprüfung mit dem B-Plan • Erhalt bestehender Eingrünungen und ggf. Erweiterung dieser über den B-Plan ist anzustreben • Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im B-Plan (max. Gebäudehöhen etc.)
Mensch	I	<ul style="list-style-type: none"> • temporäre Schallbelastung während Bauarbeiten unerheblich gegenüber Wohnbebauung zu erwarten • durch vorgesehene Nutzung als Lagerfläche kaum Wirkungen auf den Menschen zu erwarten • dauerhaft keine Beeinträchtigung bei Einhaltung schalltechnischer Grenzwerte
Kultur-/ Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigung • Hinweise auf die Einhaltung des § 20 SächsDSchG (in Bebauungsplan/Umweltbericht)
Gesamt	I	

*negative Auswirkungen: I – nachrangig, II – mittel, III – hoch

3.2.2.5 Bauflächenneuausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf Jesewitz (J13)

Die Bauflächenneuausweisung erfolgt am südlichen Ortsrand von Jesewitz, zwischen Schulstraße und Schuberts Bach. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 0,52 ha. Es erfolgt die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf für gesundheitlichen Zweckenden dienende Gebäude und Einrichtungen. Hintergrund ist die geplante Errichtung eines Gesundheitszentrums. Es handelt sich um eine Arrondierung der Siedlungsfläche und Ausnutzung einer Baulücke.

Standortbedingungen und Planungsziele

Das Plangebiet ist durch die Lage am Ortsrand bereits anthropogen überprägt. Innerhalb der Änderungsfläche befinden sich ein Parkplatz, Garagen sowie eine Wiese und Gehölzbestände (Waldrand). Durch die Lage am Siedlungsrand zwischen bereits bestehender Bebauung, soll die Fläche als Innenbereichsfläche überplant werden.

Südlich des Schuberts Baches, im Bereich der Ortschaft Weltewitz, befinden sich einige Kulturdenkmale. Durch die Grünachse entlang des Schuberts Baches, sind diese vom Änderungsbereich aus nicht sichtbar. Das Vorhaben befindet sich jedoch in einem fundreichen Altsiedelgebiet mit einer hohen archäologischen Relevanz. Im nachgelagerten Verfahren ist auf diesen Umstand, sowie auf den sachgerechten Umgang archäologischer Funde und Befunde (§ 20 SächsDSchG) und die Genehmigungspflicht (§ 14 SächsDSchG) hinzuweisen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Das LSG „Endmoränenlandschaft zwischen Taucha und Eilenburg“ beginnt unmittelbar östlich der Gothaer Straße und somit nur wenige Meter vom Änderungsbereich entfernt.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Biotop nach § 21 SächsNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Es handelt sich dabei um einen Sumpfwald (B-Nr. §010057). Dieser ist ebenfalls als Kreisbiotop erfasst (B-Nr. kbi 238; „Pfarrholz Jesewitz“). Es handelt sich um einen geschlossenen Eichen-Hainbuchenmischbestand aus Mittelwaldwirtschaft auf „Wiesenlehm“. Teilweise stehen hier 300-jährige Eichen und 250-jährige Hainbuchen sowie wertvolle Totholzbestände (LFULG 2022). Das Biotop ist zugleich als Waldbiotop erfasst („Kirchenwald und Pfarrwiesen bei Jesewitz“). Die Waldfläche weist eine Erholungsfunktion Stufe I sowie eine lokale Klimaschutzfunktion auf. Es handelt sich um einen landschaftsbildprägenden Wald. Der direkt südlich des Änderungsbereiches verlaufende Schuberts Bach ist ebenfalls als Biotop (naturnaher Graben/Bach) erfasst (GEOSN 2024).

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb weiterer naturschutzrechtlicher Schutzgebiete und -objekte.

Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen ist über den Änderungsbereich ein regionaler Grünzug sowie ein Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz ausgewiesen (RPV LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021). Ein Regionalplan ist ein überörtliches, fachübergreifendes Planwerk mit einem Planungsmaßstab von 1:100.000. Der Flächennutzungsplan hingegen hat einen Planungsmaßstab von 1:5.000 bis 1:15.000. Aufgrund dieser Differenz, können die Grenzen der als regionaler Grünzug und Vorranggebiet Arten und Biotopschutz ausgewiesenen Flächen, nicht bedingungslos und flächenscharf angewendet werden. Hierfür sind die realen Standortbedingungen zu betrachten. Aufgrund der Relevanz von Flächen für den Arten- und Biotopschutz sowie auch des regionalen Grünzuges, in Verbindung mit der Lage und Ausdehnung der Flächen, ist davon auszugehen, dass hierbei insbesondere der Gehölzbestand entlang dem Schuberts Bach zugeordnet ist. Der regionale Grünzug verläuft entlang dem Schuberts Bach ab der B 87 bis nach Gotha und hier weiter über den Lindelbach bis zur B 107. Eine entsprechende Relevanz als regionaler Grünzug wird daher nur den Waldflächen als gewässerbegleitenden Gehölzbestand zugeordnet. Die Fläche des Vorranggebietes Arten- und Biotopschutz entspricht in etwa den Ausdehnungen des regionalen Grünzuges. Da es sich bei der Wiesenfläche im Änderungsbereich nicht um einen hochwertigen, artenreichen Wiesenbestand handelt (ruderalisiert, artenarm), erscheint eine Zuordnung in das Vorranggebiet als unbegründet. Auch hier ist entsprechend die Waldfläche zu bewerten.

Altlasten sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

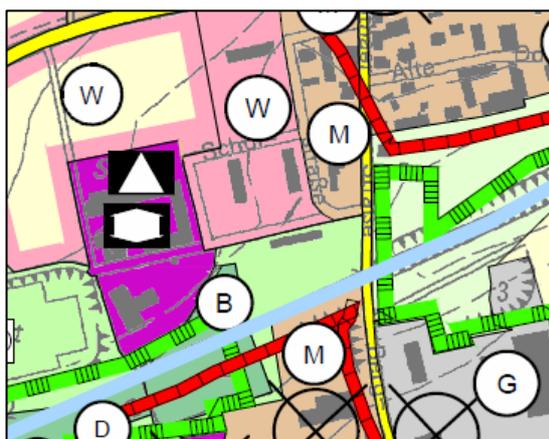


Abb. 18 Bauflächenneuausweisung Jesewitz rechtswirksamer FNP 2018

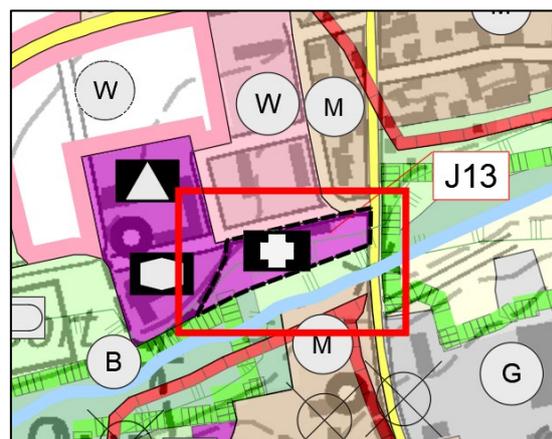


Abb. 19 Bauflächenneuausweisung Jesewitz 3. FNP-Änderung

Die Eckdaten des Planungsraums werden im nachfolgenden Steckbrief zusammengefasst:

Gemeinde	Jesewitz
Gemarkung	Jesewitz Flur 1
Lage	am südlichen Ortsrand
Größe	0,52 ha Änderungsbereichsgröße
Festsetzung FNP Ist-Zustand	sonstige Grünfläche
Nutzung aktuell	ungenutzt/Parkplätze/Garagen
Festsetzung FNP Planziel	Fläche für Gemeinbedarf
Bemerkung	bestehende Bebauung

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Tab. 17: Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (J13)

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
Fläche	II	<ul style="list-style-type: none"> anthropogene Überprägung: Garagen bereits seit DDR-Zeiten in Nutzung (außerhalb Waldfläche)
Boden	II	<ul style="list-style-type: none"> geringe Versiegelungsanteile durch Garagen geringe Vorbelastung durch vorherige Nutzung Bodenfunktionen hoch keine Altlasten bekannt
Wasser	II	<ul style="list-style-type: none"> geringe Versiegelungsanteile durch Bauwerke (Garagen) kein festgesetztes Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet Einstufung chemischer Zustand des Grundwasserkörpers „Vereinigte Mulde 2“ mit „schlecht“
Klima/Luft	II	<ul style="list-style-type: none"> keine besondere lufthygienische Ausgleichsfunktion klimatische Beeinträchtigung durch versiegelte Flächen Wald mit lokaler Klimaschutzfunktion
Pflanzen	II	<ul style="list-style-type: none"> Großteil durch Wiesenfläche (ruderal, extensiv) geprägt im Westen des Änderungsbereiches geschützter Waldbestand (Randbereich) lediglich in Wald mittleres Artenspektrum zu erwarten (Störwirkungen durch Siedlungslage) insgesamt geringe bis mittlere Biotopausstattung
Tiere	II	<ul style="list-style-type: none"> anthropogene Überprägung Plangebiet (Überbauung) teilweise Störwirkungen durch Siedlungsnähe überwiegend ubiquitäre u. siedlungstyp. bzw. wenig störungsempfindliche Artenausstattung zu erwarten Habitatpotenzial insbesondere innerhalb Waldbestand hoch
biologische Vielfalt	II	<ul style="list-style-type: none"> außerhalb Wald geringe Artenvielfalt zu erwarten da anthropogen überprägt und teilweise versiegelt geringe Entwicklungsmöglichkeit durch Pflege und Lage am Siedlungsrand
Landschafts-/ Ortsbild	I	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung durch bestehende bauliche Anlagen (Garagen) sowie Lage am Siedlungsrand Grünzug entlang Schuberts Bach wirkt abschirmend und eingrünend landschaftsbildliche Bedeutung durch regionalen Grünzug und Grünzäsur
Mensch	II	<ul style="list-style-type: none"> geringfügige Belastungen durch Emissionen durch Lage am Siedlungsrand keine Freizeit-/Erholungsnutzung öffentlichen Nutzungen durch Parkplätze und Garagen Lutherweg Sachsen führt östlich des Änderungsbereiches entlang
Kultur-/ Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> keine Kulturdenkmäler im Änderungsbereich oder Sichtbereich vorhanden Lage innerhalb archäologischem Relevanzbereich
Gesamt	II	

*Beeinträchtigung/Belastung des derzeitigen Umweltzustandes: I – gering, II – mittel, III – hoch

Prognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein geschützter Waldbestand. Dieser ist als Biotop nach § 21 SächsNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG ausgewiesen. Neben dem Biotopwert ist der Waldbestand, bei dem es sich um einen Randbereich eines bestehenden, gewässerbegleitenden Waldes handelt, dem regionalen Grünzug sowie dem Vorranggebiet Arten und

Biotopechutz entsprechend des Regionalplanes (RPV LEIPZIG-WESTSACHSEN 2021) zuzuordnen. Durch den Schutzstatus des Waldbestandes innerhalb des Änderungsbereiches, ist dieser zu erhalten. Eine Überbauung der Waldfläche bedürfe einer Vielzahl erforderlicher Genehmigungen (z.B. Waldumwandlung nach SächsWaldG, Zielabweichung nach Regionalplan, Ausnahme/Befreiung hinsichtlich Biotopstatus nach BNatSchG und SächsNatSchG). Zudem wäre zu prüfen ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Der Erhalt und Schutz des Waldbestandes sind daher zu präferieren. Soweit abschätzbar und erforderlich sind hierfür Maßnahmen zur Vermeidung zu entwickeln. Der Erhalt des Waldbestandes verhindert somit ein Auslösen von Konflikten in sämtlichen Planungsebenen. Die regionalplanerischen Belange werden nicht berührt.

Auswirkungen im Sinne von erheblichen Beeinträchtigungen auf das LSG „Endmoränenlandschaft zwischen Taucha und Eilenburg“ können zum derzeitigen Planungsstand nicht abgesehen werden, sind generell jedoch zu vermeiden und im nachgelagerten Verfahren zu prüfen.

Belange gemäß § 50 BImSchG:

Der Änderungsbereich befindet sich direkt an schutzwürdiger Bebauung (Siedlung mit Wohnbebauung, Kindertagesstätte, Grundschule in der Ortschaft Jesewitz). Durch die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen in Folge der Darstellungsänderung, erfolgt eine Erweiterung der Fläche, die durch die (vor-)schulischen Einrichtungen geprägt ist. Eine besondere Belastung durch anlage- und betriebsbedingte Emissionen ist nicht zu erwarten (z.B. Lärm-, Licht-Emissionen). Voraussichtlich soll eine Gesundheitseinrichtung etabliert werden. Bauzeitliche Emissionen sind zu erwarten, wirken jedoch nur temporär auf die umliegenden Gebäude. Eine Steigerung des motorisierten Individualverkehrs kann auf Ebene des FNP noch nicht abgeschätzt werden. Hierfür ist eine Betrachtung durch die nachgelagerten Verfahren erforderlich, sobald Planungsziel und -gegenstand ausreichend eruiert wurden. Durch die Lage innerhalb einer Baulücke am Siedlungsrand der Ortschaft mit bestehenden Bebauungen und siedlungstypischen Immissionen, ist von einer bestehenden geringen Vorbelastung auszugehen. Durch eine Bebauung für den Gemeinbedarf kann abgeschätzt werden, dass keine betrieblichen Wirkungen erzeugt werden, welche die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB beeinträchtigen können. Die Belange hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind im nachfolgenden Verfahren vertiefend zu bewerten und soweit erforderlich sind geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festzusetzen.

Im nachgelagerten Verfahren ist die Einhaltung gesetzlich geforderter Abstände zu Schutzobjekten, insbesondere Gewässerrandstreifen zum Schuberts Bach und Waldabstand gem. § 25 SächsWaldG.

Tab. 18: Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (J13)

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Fläche	I	<ul style="list-style-type: none"> • Lückenbebauung durch Inanspruchnahme einer von Siedlungsbebauung umgebenen Fläche • geringe Beeinträchtigung aufgrund anthropogener Vorbelastung (Parkplatz, Garagen, ruderalisierte Wiesenfläche)
Boden	II	<ul style="list-style-type: none"> • Zunahme Versiegelungsanteil zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschätzbar • Begrenzung des Versiegelungsgrads auf ein Höchstmaß • hohe Bodenfunktionen betroffen • stoffliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Wasser	I	<ul style="list-style-type: none"> weitere Beeinträchtigungen des Boden-Wasserhaushalts mit steigendem Versiegelungsgrad Versickerung Niederschlagswasser auf dem Grundstück Begrenzung des Versiegelungsgrads ist auf ein Höchstmaß zu reduzieren Beeinträchtigungen des Schuberts Baches sind zu vermeiden
Klima/Luft	I	<ul style="list-style-type: none"> keine bedeutsamen klimatischen Ausgleichsflächen betroffen teilweise bereits versiegelte Flächen vorhanden Wald mit lokaler Klimaschutzfunktion ist zu belassen
Pflanzen	I	<ul style="list-style-type: none"> ausschließlich Überbauung ruderalisierter Wiesenbestände Inanspruchnahme von Wald ist zu unterlassen Ausgleich des Biotopwertverlusts möglichst innerhalb des Plangebiets vorzusehen Prüfen einer möglichen Aufwertung des Habitatangebots bestehender Grünflächen im Plangebiet ggf. mit Verbindung zu regionalem Grünzug
Tiere	I	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung auf Habitatpotenzial bzw. (potenziell) vorkommende Artengruppen im Plangebiet Prüfung der Betroffenheit vorkommender Artengruppen durch das Vorhaben im nachgelagerten Verfahren Prüfung einer möglichen Neuschaffung oder Aufwertung von Lebensräumen innerhalb des Plangebietes durch Siedlungslage zunächst keine Vorkommen störungsempfindlicher Arten zu erwarten Inanspruchnahme von Wald ist zu unterlassen
biologische Vielfalt	I	<ul style="list-style-type: none"> vgl. Pflanzen und Tiere Prüfung möglicher Aufwertungsmaßnahmen durch den B-Plan
Landschafts-/ Ortsbild	II	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung möglicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorhaben Erhalt bestehender Gehölzbestände (Wald) und ggf. Erweiterung eingrünender Maßnahmen ist anzustreben
Mensch	I	<ul style="list-style-type: none"> temporäre Schallbelastung während Bauarbeiten gegenüber Wohnbebauung und öffentliche Einrichtungen zu erwarten durch vorgesehene Nutzung für den Gemeinbedarf keine erheblichen negativen betrieblichen Wirkungen auf den Menschen zu erwarten dauerhaft keine Beeinträchtigung bei Einhaltung schalltechnischer Grenzwerte Verbesserung der Daseinsvorsorge durch das Vorhaben
Kultur-/ Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> keine Beeinträchtigung Hinweise auf die Einhaltung des § 20 SächsDSchG im nachgelagerten Verfahren
Gesamt	I	

*negative Auswirkungen: I – nachrangig, II – mittel, III – hoch

3.2.3 Auswertung und Eingriffsbewältigung

Die zusammengefassten Aussagen des Umweltberichts zur 3. FNP-Änderung des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West sind für die vorbenannten Bebauungspläne sowie für den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Biogasanlage „Am Milchberg, Nr. II“ Gordemitz, der nachfolgenden Tab. 17 zu entnehmen.

Tab. 19: zusammenfassende Beurteilung der Planung auf die Umwelt

Planungsaspekt	Beurteilung
beachtliche Umweltschutzziele	<ul style="list-style-type: none"> • gesetzliche Vorgaben sind zu beachten • Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in den Bebauungsplänen festzusetzen • Artenschutz ist zu gewährleisten
Prognose bei Nullvariante	<ul style="list-style-type: none"> • keine Verbesserungen für Schutzgüter kurz- bis mittelfristig zu erwarten, aber auch keine wesentlichen Verschlechterungen
Standortalternativen	<ul style="list-style-type: none"> • alternative Standorte wurden geprüft und als ungeeignet befunden (vgl. Kap. 4)
erhebliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • insbesondere Auswirkungen auf Schutzgüter Biotop • die erheblichen Auswirkungen werden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert
Eingriff	<ul style="list-style-type: none"> • die Vorhaben stellen infolge der rechtlichen Vorgaben Eingriffe in Natur und Landschaft dar • Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung
Vermeidungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung der Vorhaben nach dem Stand der Technik und guter fachlicher Praxis • allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zum sachgerechten Umgang mit Abfällen, zum Schutz des Grundwassers, Bodens und von Kultur- und Sachgütern, zur Vermeidung von Schallemissionen, zur Bauzeitenregulierung und zum Vegetationsschutz in der Bauleitplanung • artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durch den Umweltbericht zu eruieren
Verringerungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • angemessene grünordnerische Einbindung in den umgebenden Orts- und Landschaftsraum durch Ergänzung von geeigneten grünordnerischen Maßnahmen
Kompensation	<ul style="list-style-type: none"> • in den B-Plänen erfolgt eine quantitative und/oder verbal-argumentative Bilanzierung nach Sächsischer Handlungsempfehlung (SMUL 2009) • Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des jeweiligen Plangebietes oder im räumlichen Zusammenhang zu verorten
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • alle Standorte anthropogen vorbelastet, mit z.T. hohen Versiegelungs-/Verdichtungsanteilen und/oder Nähr-/Schadstoffbelastung. • umweltverträgliche Standorte mit insgesamt geringer bis mittlerer Konfliktintensität • Konflikte sind zu bewältigen, sodass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> • Standorte sind für die jeweiligen Planvorhaben geeignet, unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in den verbindlichen Bauleitplanungen

3.3 Weitere Flächendarstellungsänderungen im Bereich der 3. FNP-Änderung

Im Bereich der 3. FNP-Änderung des Verwaltungsverbands Eilenburg-West mit den Gemeinden Jesewitz und Zschepplin befinden sich weitere Flächendarstellungen, die in der vorliegenden FNP-Änderung angepasst werden. Dabei handelt es sich um Bebauungspläne bzw. Ergänzungssatzungen für die gem. § 13a i.V.m § 13 BauGB eine Umweltprüfung entfällt, für die bereits rechtskräftige Bebauungsplanungen bzw. Ergänzungssatzungen aufgestellt wurden oder für die es lediglich einer Flächendarstellungskorrektur bedarf.

Im Bereich der Gemeinde Zschepplin befindliche Bebauungspläne/Ergänzungssatzungen/Flächendarstellungskorrekturen:

- B-Plan „Hinter der Schlossbreite“ (Z1)
- B-Plan „Noitzscher Straße“ (Z2)

- B-Plan „Reitplatzstraße“ (Z3)
- B-Plan „Zum Waldblick“ (Z4)
- Ergänzungssatzung „Zum Waldblick in Naundorf“ (Z4a)
- B-Plan „Wölkauer Straße Naundorf“ (Z4b)
- Ausweisung einer Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung „Ruheforst“ (Z(a))

Im Bereich der Gemeinde Jejewitz befindliche Bebauungspläne/Ergänzungssatzungen/Flächendarstellungskorrekturen:

- Ergänzungssatzung „Straße am Sportplatz, Westseite“ (J2)
- Bebauungsplan „Gallen Süd“ (J3)
- Korrektur am Schäfereweg Gotha (J4)
- Ergänzungssatzung „An der Linde“ (J5)
- Darstellungsberichtigung geplante Wohnbaufläche Groitzsch (J5a)
- Verzicht auf Darstellung Sportplatz Liemehna (J(a))
- Ergänzungssatzung „Am Teichweg“ (J8)
- Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet „In der Heimmark“ (J9)
- Darstellung der Deponie „Akazie“ (J(b))
- Korrektur einer Flächendarstellung für einen Bereich einer Bestandsbebauung mit städtebaulichem Gewicht ausgehend von der B 87, nördlich an der Weltewitzer Landstraße gelegen, die durch vorwiegend Wohnnutzung geprägt ist (J10)
- Korrektur einer Flächendarstellung für einen Bereich einer Bestandsnutzung an der Pehritzscher Straße Richtung Pehritzsch entsprechend der angrenzenden gemischten Bauflächendarstellung (J11).

3.4 Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen

Die 3. Änderung des FNP des Verwaltungsverbands Eilenburg-West stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar. Diese Eingriffe sind entsprechend der §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die erforderliche, exakte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

3.5 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind zu beachten. Für die derzeit im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungspläne wurde im Rahmen der jeweiligen Umweltberichte eine integrierte artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt. Für den Änderungsbereich J13 sind die artenschutzrechtlichen Belange auf der nachgelagerten Planungsebene zu prüfen. In den Artenschutzfachbeiträgen werden auch die Wirkungen auf die Arten nachvollziehbar dargestellt. Die artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Vorhaben keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 ausgelöst werden. Die Ergebnisse können auf die FNP-Änderung übertragen werden.

4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Entsprechend Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) Nr. 2d) BauGB sind im Umweltbericht die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung) darzustellen. Innerhalb der Umweltberichte zu den Bebauungsplänen sind die Planungsalternativen innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne selbst zu prüfen. Im FNP erfolgt eine Prüfung des Standortes.

Bebauungsplan „Wohnbebauung an der Mühlenbreite 1. BA“ (Z5)

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erfolgt angrenzend an bestehende Wohnbebauung. Im Osten befindet sich ein bebautes Mischgebiet, im Westen grenzt ein jüngerer Wohnbau- gebiet an. Innerhalb der Änderungsfläche befand sich einst eine landwirtschaftliche Betriebs- stelle. Die einstige Bebauung wurde bereits nahezu vollständig entfernt. Es wird daher ein anthropogen überprägter und vorbelasteter Standort wieder genutzt, was den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB entspricht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Wohnbau- fläche schließt damit die entstandene Lücke inmitten der Siedlungsbebauung. Zudem ist die Erschließung durch die Lage bereits gesichert. Ein besser geeigneter Standort ist im Bereich der Ortschaft derzeit nicht vorzufinden.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zscepplin Nord“ (Z6)

Das Gewerbegebiet grenzt direkt an bereits bestehende Gewerbeflächen sowie an bestehen- de Infrastruktur an. Diese sind einem landwirtschaftlichen Betrieb zugehörig und werden entsprechend betrieben. Durch den Standort werden potenzielle Emissionen durch den Betrieb des Gewerbegebietes auf den Bereich des nördlichen Siedlungsrandes beschränkt. Die Schaffung eines neuen bzw. zusätzlichen Emissionsstandortes an anderer Stelle der Ortschaft kann somit vermieden werden. Die Lage am nördlichen Rand trägt zudem zu einer Minderung möglicher Immissionen (z.B. Lärm, Staub) in den Siedlungsbereich mit Wohn- bebauung bei, da sich das Gewerbegebiet außerhalb der Hauptwindrichtung (Südwest) befindet.

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Hohenprießnitz“ (Z9)

Für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energiequellen, sind vorrangig Konversionsstandorte, baulich vorgeprägte Standorte und Flächen für privilegierte Anlagen entlang von Infrastrukturachsen gemäß EEG zu verwenden. Konversionsstandorte und bauliche vorgeprägte Standorte sind in diesem Maße nicht in der Gemeinde Zscepplin vorhanden. Die geplante Vorhabenfläche befindet sich jedoch innerhalb der Gebietskulisse der Sächsischen Photovoltaik-Freiflächenverordnung (PVFVO) auf benachteiligten, landwirtschaftlichen Flächen, sowie entlang einer Bundesstraße. Das gesamte Plangebiet weist insgesamt sehr geringe Bodenzahlen auf (durchschnittlich etwa 31). Als Standortalternative für eine PV-FFA in der geplanten Leistungsgröße, würde lediglich die Nutzung anderer Ackerflächen in Betracht kommen. Die Inanspruchnahme ökologisch höherwertiger Flächen (z.B. Grünland, Wald) ist aufgrund ihres Wertes zu vermeiden.

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Naundorf an der Bahnlinie“ (Z10)

Die Wahl des Standortes richtet sich nicht nach Ausweisungen von Flächen durch die PVFVO. Das Vorhaben orientiert sich jedoch entlang einer Schienenverkehrsstrecke (entspr. EEG). Die Bodenbewertung erreicht mittlere Werte. Es handelt sich um einen intensiv bewirtschafteten Ackerstandort. Der geplante Standort der PV-FFA befindet sich außerhalb möglicher Wirkungen auf Siedlungsbebauung. Die Module werden nach Süden ausgerichtet, wodurch Blendungen in Richtung bestehender Bebauung bereits ausgeschlossen werden können. Auch bei dieser Flächen- bzw. Leistungsgröße der Anlage können alternativ nur ebenfalls Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet (GE/GI) Jesewitz“ (J1)

Wie bereits in der Begründung zum Umweltbericht dargelegt, soll eine Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes an der Bundesstraße 87 bei Bötzen erfolgen. Eine Erweiterung stellt hierbei eine bevorzugte Lösung gegenüber einer Neuausweisung in einem noch unbelasteten Raum dar. Zudem ist ein Anschluss an bereits bestehende Infrastruktur möglich. Durch die Erweiterung erfolgt ein Lückenschluss zwischen der Bundesstraße und der Bahnstrecke. Die erhöht verlaufende Bahntrasse begrenzt die Erweiterung nach Nordwesten und bieten zugleich einen bereits bestehenden Sicht- und Schallschutz.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ (J6)

Auch die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche erfolgt entsprechend dem Grundsatz des § 1a BauGB, da es sich um die Wiedernutzung eines bereits bestehenden und ehemals landwirtschaftlich betriebenen Standortes handelt. Die Änderung im Flächennutzungsplan resultiert auf der erforderlichen Aufstellung des Bebauungsplans. Die Fläche des landwirtschaftlichen Betriebsstandortes war im rechtskräftigen FNP nicht als solche dargestellt (Fläche für die Landwirtschaft).

Bebauungsplan „Ochelmitz West“ (J7)

Die geplante Erweiterung der Siedlungsbebauung erfolgt am Siedlungsrand der Ortschaft. Die historische Siedlungsform wird dabei aufrechterhalten. Die Bebauung orientiert sich an bereits vorbelasteten Flächen (vormalige Nutzung als Tankstelle). Hierdurch und durch die Lage an bestehenden Straßen ist die Erschließung des Wohngebietes bereits gesichert. Eine Ausweitung der Siedlungsfläche im Bereich südlich der Ortsstraße ist ebenfalls möglich, allerdings ist hier von einem möglichen Störungspotenzial durch die landwirtschaftliche Betriebsstätte mit Biogasanlage zu rechnen. Die Wahl der Plangebietsfläche ergab sich zudem aus der Flächenverfügbarkeit in Verbindung mit dem Bauwillen des Grundstückseigentümers selbst.

Bebauungsplan Biogasanlage „Am Milchberg, Nr. II“ (J12)

Die Alternativlosigkeit anderer, möglicherweise geeigneterer Flächen ergibt sich daraus, dass es sich um eine Erweiterung der bestehenden Biogasanlage handelt. Die erforderlichen Flächen für die Lagerbehälter müssen sich somit in unmittelbarer Nähe der Anlage selbst befinden um Transportwege minimal zu halten. Es wird zudem ein Standort genutzt, der durch eine frühere anthropogene Überformung und vormalige Nutzung bereits vorbelastet ist und wieder genutzt wird.

Bauflächenneuausweisung Fläche für Gemeinbedarf Jesewitz (J13)

Bei dem hier betrachteten Änderungsbereich handelt es sich um eine Lückenbebauung auf einer Konversionsfläche. Sie gliedert sich an bestehende Gemeinbedarfsflächen (Kita, Schule) sowie Wohnbebauung an. Im Norden verläuft die Schulstraße. Durch diese ist eine Erschließung der Fläche bereits gesichert.

Die Plangebiete bieten gute Voraussetzungen, da die Flächenneuanspruchnahme bisher noch unerschlossener Flächen auf ein notwendiges Maß beschränkt wird und grundsätzlich hinsichtlich der anthropogenen Vorbelastungen der Standorte eine gute Umweltverträglichkeit besteht.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse

Die hier vorgenommenen Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand aus den parallelaufenden Bebauungsplanverfahren und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzlichkeiten sowie bereits durchgeführter Vor-Ort-Erfassungen vorgenommen. Für den FNP wird erwartet, dass die aufgezeigten Konfliktpotentiale lösbar sind und eine Abschichtung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gerechtfertigt ist.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Nach § 4c BauGB hat die Kommune die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können. Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem einsetzen, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Ent-

stehung sind. Dies gilt insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen.

Entsprechend der in diesem Umweltbericht festgehaltenen Ergebnisse sind in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen keine verbleibenden erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Für alle vorgesehenen Maßnahmen besteht eine hinreichende Prognosesicherheit. Ein Artenschutz-Monitoring ist für das Projekt nicht durchzuführen, da es zum Zeitpunkt der Planung keine Anzeichen für den dauerhaften Verlust von Lebensräumen/Lebensraumfunktionen gibt.

Folgende Überwachungsmaßnahmen werden für die Bebauungspläne nach § 2 Abs. 1 BauGB vorgeschlagen:

Maßnahmen während der Bauphase/Bauantragstellung:

- Gutachterliche Überwachung der abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen, wasserschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange bei Erd- und Aushubarbeiten (Umweltbaubegleitung);
- Überprüfung, ob archäologische Funde gemacht wurden;
- Überprüfung, ob durch Bautätigkeiten Lärmbeeinträchtigungen entstehen;
- Überprüfung des Flächenverbrauchs/ Versiegelungsgrads bei der Bauantragstellung.

Maßnahmen während der Betriebsphase:

- Regelüberprüfungen (Wasser, Lärm, Luft, Abfall) durch Auswertung von Umweltinformationen der zuständigen Behörden;
- Einzelfallüberprüfungen auf Hinweis von Behörden und der Öffentlichkeit.

Die 2. Säule der Überwachung gründet sich nach der Konzeption des Gesetzes auf die Informationspflicht der Fachbehörden, die als Bringschuld ausgestaltet ist. Auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB gesetzlich verpflichtet, die Kommunen zu unterrichten, soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Kommune befragt zu diesem Aspekt die Behörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, welche in ihrem Aufgabenbereich liegenden Erkenntnisquellen für die Überwachung genutzt werden können.

Bauüberwachung

Durch die Bauüberwachung ist während der Bauphase die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Bei unvorhergesehenen Ereignissen (z.B. Auffinden von Altlasten, archäologischen Denkmälern etc.) ist die jeweils zuständige Behörde heranzuziehen und gemeinsam die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Während der Bauzeit ist die Einhaltung der Umweltschutzbelange insbesondere in Bezug auf Boden- und Grundwasserschutz sowie die fachgerechte Abfallbeseitigung zu überwachen. Hierfür sind die in den jeweiligen Bebauungsplänen erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Gegebenenfalls ist hierfür eine Umweltbaubegleitung einzusetzen.

Es ist zu überprüfen, ob die Vorgaben der 32. BImSchV hinsichtlich des Schallschutzes während der Baumaßnahmen eingehalten werden. Dies trifft ebenfalls auf die Einhaltung der Bauzeiten zu.

Die Gemeinde hat während der Baumaßnahmen zu überprüfen, ob Maßnahmen zum Schutz von Biotopbeständen sowie artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen fachgerecht eingehalten werden. Gegebenenfalls ist hierfür eine Umweltbaubegleitung einzusetzen.

Nach Bauausführung/Inbetriebnahme

Nach Durchführung der Baumaßnahmen hat die Gemeinde die fachgerechte Umsetzung der beantragten Baumaßnahmen sowie der geforderten Ausgleichs-/Ersatz- und grünordnerischer Gestaltungsmaßnahmen, einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, zu überprüfen bzw. abzunehmen. Hierbei ist insbesondere darauf zu achten, ob die Umsetzung den planlichen Bedingungen (Festsetzungen der Bebauungspläne) entspricht.

Auch nach Inbetriebnahme ist die generelle Einhaltung der regulären Umweltschutzvorschriften zu kontrollieren. Dies kann stichprobenartig oder auf Hinweise der Bevölkerung oder durch Ämter erfolgen. Die Gemeinde hat die Möglichkeit für die Überprüfungen unabhängige Gutachter (z.B. Umweltbaubegleiter) zu beauftragen.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 3. Änderung des FNP begründet sich in den parallel verlaufenden Aufstellungen der Bebauungspläne „Wohnbebauung an der Mühlenbreite“, „Gewerbegebiet Zschepplin Nord“, „Solarpark Hohenprießnitz“, „Solarpark Naundorf an der Bahnlinie“, „Erweiterung GE/GI Jesewitz“, „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“, „Am Milchberg, Nr. II“ und in der Übernahme des zur Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Ochelmitz West“. Die geplanten Festsetzungen widersprechen jedoch den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbands Eilenburg-West, weshalb dieser u.a. in einem Parallelverfahren geändert werden soll. Zusätzlich erfolgt eine Bauflächenneuausweisung im Ortsbereich Jesewitz um eine spätere Entwicklung der Fläche für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Die hier vorgenommene Umweltprüfung zur Ermittlung der Auswirkungen der Flächenutzungsplanänderung auf die Umweltbelange erfolgte zunächst durch die Bewertung der einzelnen Belange im Ist-Zustand, anschließend wurden die nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung prognostiziert und anschließend einander gegenübergestellt und zusammenfassend beurteilt. Da auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung überwiegend bereits umfangreiche und detaillierte Untersuchungen zu den Umweltauswirkungen der hier betrachteten Vorhaben vorgenommen wurden, wurde die Umweltprüfung zu den Auswirkungen der FNP-Änderung auf eine komprimierte Darstellung der Umweltauswirkungen beschränkt.

Die Prognostizierung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die FNP-Änderung Auswirkungen auf die Umweltbelange ergeben, welche insgesamt als überwiegend gering und kompensierbar eingestuft werden können. Insgesamt verfügt das Vorhaben über keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen.

Quellenverzeichnis

GEOSN (2024): GEOPORTAL SACHSENATLAS. Interaktiver Kartendienst. Verschiedene Karteninhalte. Im Internet unter: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>.

KUSCHNERUS, U.; GÜNTHER, H.; STEHR, V. (2004): Rechtsprechungsübersicht | Aus der neueren Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht | NWVBI 2004, 297-304.

LFULG (2022): Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Datenbogen zum Biotop 4541§010057. Quelle IS SaND. Stand Daten: Kartierung 2022.

RPV LEIPZIG-WESTSACHSEN (2021): Regionaler Planungsverband Leipzig-West-sachsen. Regionalplan Leipzig-West-sachsen. Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG mit Satzungsbeschluss vom 11.12.2020. Genehmigt vom Sächsischen Staatsministerium am 02.08.2021. Einschließlich Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Leipzig-West-sachsen.

SMUL (2009): Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft, Dresden; Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung; Optimierung der Kompensationsverpflichtung - Entsiegelungserlass vom 30.07.2009, AZ 63-8880.05/2.