

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Jesewitz
Alte Dorfstraße 1
04838 Jesewitz



Projekt:

Bebauungsplan
Biogasanlage „Am Milchberg, Nr. II“ OT Gordemitz

Begründung zum Entwurf
Teil 1: Begründung

Erstellt:

September 2025

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

24-058

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2 Verfahren	4
2.1 Plangrundlage	4
2.2 Planungsverfahren	4
2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	5
2.4 Wesentliche Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung	6
3 Lage, Abgrenzung.....	6
4 Bestandsaufnahme	7
4.1 Beschreibung des Plangebietes	7
4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	8
4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	9
4.4 Geologie und Baugrund.....	9
4.5 Altlasten.....	10
5 Übergeordnete Planungen	11
5.1 Landesplanung.....	11
5.2 Regionalplanung.....	12
5.3 Flächennutzungsplanung.....	14
5.4 Kreisentwicklungskonzept des Landkreises Nordsachsen 2030	15
5.5 Energie- und Klimaprogramm Sachsen	15
6 Planungsüberlegungen und -alternativen.....	15
7 Geplante bauliche Nutzung	16
7.1 Art der baulichen Nutzung	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	18
7.4 Verkehrsflächen.....	19
7.5 Private Grünflächen	19
7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
8 Örtliche Bauvorschriften	20
9 Erschließung	21
9.1 Verkehrserschließung.....	21
9.2 Trinkwasserversorgung	22
9.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz	22
9.4 Schmutzwasserentsorgung.....	23
9.5 Niederschlagswasser.....	23
9.6 Stromversorgung	25
9.7 Gasversorgung.....	25
9.8 Telekommunikation	25
9.9 Abfallentsorgung.....	26
10 Flächenbilanz	26
11 Immissionsschutz.....	26
11.1 Schallemissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete	27
11.2 Geruchsemissionen/Luftbelastung.....	28
11.3 Störfallbetriebe	28
12 Naturschutz und Landschaftspflege	30
12.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	30

12.2	Grünordnung	31
12.3	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	31
13	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	32
	Quellenverzeichnis	33

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereichs	7
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	15

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Plangebiet	26

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Fortschreibung der Schalltechnischen Stellungnahme vom 19.11.2024 zum geplanten Austausch von derzeit verbauten 11 Tauchmotorrührwerken gegen 11 neue Remex-Rührwerke in der Biogas-Anlage (einschl. Gasaufbereitung) durch die SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf
Anlage 2:	Immissionsprognose für Geruch, Ammoniak und Stickstoff an der Biogasanlage Gordemitz vom 03.08.2022 durch die IfU GmbH, Frankenberg

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Jesewitz hat in seiner Sitzung am 05.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Biogasanlage „Am Milchberg, Nr. II“ OT Gordemitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 2,08 ha.

Das Gelände der bestehenden Biogasanlage wurde 2007 durch den Bebauungsplan „Am Milchberg“ als Gewerbegebiet überplant. Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Anlagen in östliche Richtung, unter Einbeziehung des vorhandenen Güllebeckens. Zudem soll innerhalb des Geltungsbereiches die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zugelassen werden. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzungen ist für das im Außenbereich gelegene Plangebiet nach § 35 BauGB derzeit nicht gegeben. Daher ist die Überplanung als Gewerbegebiet erforderlich.

Der Betreiber der Biogasanlage beabsichtigt die Errichtung von neuen Gärproduktbehältern und Lagerflächen für Rohstoffe. Auf den vorhandenen Freiflächen sollen auch Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Eigenstromversorgung zulässig sein. Für die Realisierung der Entwicklungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Demnach ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgt im Rahmen der laufenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West mit den Gemeinden Jesewitz und Zschepplin.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Planungsrechtliche Vorbereitung für die Zulässigkeit einer Erweiterung der Biogasanlage auf einem Konversionsstandort (ehem. Güllebecken)
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Grünordnerische Festsetzung zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Einbindung in die Landschaft
- Ausnutzen der vorhandenen Erschließung

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dienen der digitale Katasterauszug der Gemeinde Jesewitz, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, das Geoportal Sachsenatlas (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 06/2024) und die Entwurfsvermessung mit Stand vom 04.07.2024 durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Hans-Peter Keller im Lagesystem ETRS89 UTM33 und im Höhensystem DHHN2016. Die Geometrien der Kreisbiotope wurden durch das LRA Nordsachsen mit Stand vom 14.08.2024 bereitgestellt.

2.2 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren mit Umweltbericht und zweistufiger Beteiligung aufgestellt. Ihm ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Das Planungsverfahren gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (Beschluss-Nr. 55/2024) und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	05.09.2024 und 10.10.2024
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	31.03.2025 bis 09.05.2025
3. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	12.03.2025 bis 14.04.2025
4. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbar-gemeinden	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
6. Veröffentlichung des Planentwurfs mit der Begründung, dem Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umwelt-bezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbar-gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
9. Information der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
10. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

2.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der § 1 Abs. 7 BauGB wiederum bestimmt, dass die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen gerecht mit- und untereinander abzuwägen sind. Der Nachweis der Zielanpassung (Anpassungsgebot) und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist mit der Planbegründung zu führen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen. Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

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

Anpassung Geltungsbereich

Das Flurstück 35/6 der Gemarkung Jesewitz Flur 6 wird nur teilweise in den Geltungsbereich einbezogen. Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler, die Begründung wird entsprechend angepasst.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahme A1 wird hinsichtlich des Entwicklungsziels angepasst (s. Kap. 7.6).

Die Schalltechnische Stellungnahme (Anlage 1 der Begründung) wird durch eine Fortschreibung vom 19.11.2024 ersetzt (s. Kap. 11.1). Die Ausgliederung als dem LSG „Endmoränenlandschaft zwischen Taucha und Eilenburg“ soll auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen und wird im Rahmen der Entwurfsbeteiligung beantragt (s. Kap. 4.2).

Weitere Änderungen und Ergänzungen auf der Planzeichnung (Planteil B) und in der Begründung betreffen die Aufnahme von Hinweisen zu Vermeidungsmaßnahmen, zum Umgang mit Altlasten, zum Erwerb von Ökokontopunkten und zur Errichtung von Versickerungsanlagen.

3 Lage, Abgrenzung

Gordemitz ist ein Ortsteil der Gemeinde Jesewitz im Landkreis Nordsachsen. Die Ortschaft liegt ca. 15 km nordöstlich von Leipzig, 10 km südwestlich von Eilenburg und direkt an der Bundesstraße 87.

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 1 km südlich der Ortslage Gordemitz und 500 m südöstlich der B 87 an der Südostflanke des Milchberges, im Bereich bereits früher baulich genutzter Gewerbe- und Landwirtschaftsflächen. Die Stadt Taucha befindet sich ca. 4,3 km südwestlich (s. Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/22, 1/24 in der Gemarkung Jesewitz, Flur 4 und 33/7 (tlw.), 35/5, 35/6 (tlw.), 35/7 und 40/35 in der Flur 6.

Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

- im Norden: Flurstück 63 in der Flur 6 der Gemarkung Jesewitz (Ruderal- und Ackerfläche, Kreisbiotop „Milchberg 1“ Besenginsterheide)
- im Osten: Flurstück 1/18 in der Flur 4 und 37/3 in der Flur 6 der Gemarkung Jesewitz (Ruderalfläche, Kreisbiotop „Milchberg 2“ Trockenrasen)
- im Süden: Flurstücke 1/23 und 1/25 in der Flur 4 der Gemarkung Jesewitz, Flurstücke 33/2 und 35/4 in der Flur 6 der Gemarkung Jesewitz (Ackerfläche), Flurstück 33/7 (tlw., Betriebsstraße)
- im Westen: Flurstück 33/8 in der Flur 6 der Gemarkung Jesewitz (Gewerbegebiet, Biogasanlage)



Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs
(Auszug aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Stand: 02/2025)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,08 ha und ist durch eine langjährige landwirtschaftlich-gewerbliche Nutzung vorgeprägt. Neben der Nutzung als Güllebecken war auf dem Areal vormals ein Entsorgungs- und Containerdienst mit seinen Gebäuden, technischen Einrichtungen, Frei- und Lagerflächen angesiedelt. Somit handelt es sich vorliegend um einen historisch gewachsenen Konversionsstandort. Er befindet sich auf einer geodätischen Höhe von ca. 155-158 m NHN und umfasst sowohl die Südostflanke des Milchberges als auch die höchste Erhebung mit 158,3 m NHN im Bereich des Flurstücks 40/35 der Gemarkung Jesewitz, Flur 6. Die Sohle des ehem. Güllebeckens liegt wiederum in einer künstlich geschaffenen Senke, auf einer geodätischen Höhe von ca. 151-152 m NHN. Zur Kenntlichmachung der Geländemorphologie werden die vorhandenen Böschungen und Umwallungen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Der Milchberg ist Teil der Kuppenlandschaft des Taucha-Eilenburger Endmoränengebietes (s. Kap. 5.2).

Nach vorliegenden Archivunterlagen war der Standort der Biogasanlage bis 1973 nicht bebaut und wurde landwirtschaftlich genutzt. Für die nach 1973 erfolgte Bebauung mit einer Trennstation ist eine Geländeregulierung erfolgt. Weitere Eingriffe in das Gelände erfolgten in jüngerer Vergangenheit durch den späteren Nutzer (Recyclingfirma) im östlich angrenzenden Böschungssystem durch Abtragungen, Auffüllungen und Anschüttungen mit anthropogenen Schüttmaterialien.

Das Betriebsgelände ist weitestgehend eingezäunt und von ruderal geprägten Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzen (vorwiegend Gebüsch, Pionervegetation und zerstreut Obstgehölze) umgeben. Im Norden und im Süden schließen sich intensiv genutzte Äcker an.

Zentral im Plangebiet befindet sich ein ehemaliges Güllesammelbecken („Güllelagune“) mit einer mit Planen und Vlies abgedeckten Böschung. Darin hat sich ein durch Niederschlagswasser gespeistes, künstliches Oberflächengewässer gebildet. Die Zuwegungen auf dem Gelände sind überwiegend mit Betonplatten und z.T. mit Schotter befestigt.

Westlich grenzt an das Plangebiet der Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Gewerbegebiet „Am Milchberg“ an, genehmigt am 06.07.2006, bekanntgemacht am 08.09.2007. Dieser setzt ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. Innerhalb dieser Fläche befindet sich die bestehende Biogasanlage u.a. mit Lagerhalle, Fahrsilanlage und sonstigen Anlagen. Die Zufahrt zu dieser und dem vorliegenden Plangebiet erfolgt über eine durchfahrbeschränkte, private Betriebsstraße von der B 87 aus. Der Geltungsbereich des angrenzenden B-Plans ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des gemäß § 17 LuftVG für den Flugplatz (Sonderlandeplatz) Taucha bestimmten Bauschutzbereiches.

Randlich zum Plangebiet verläuft eine Ferngasleitung (FGL) der ONTRAS Gastransport GmbH mit einer Schutzstreifenbreite von 2,0 m beidseitig der Trassenachse. Der ungefähre Leitungsverlauf ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Leitung mit ihrem Schutzstreifen befindet sich gemäß der vorliegenden Erkenntnisse nicht innerhalb des geplanten Eingriffsbereichs.

4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Endmoränenlandschaft zwischen Taucha und Eilenburg“ gemäß § 26 BNatSchG. Die Fläche des künftigen Gewerbegebietes muss für eine Realisierung aus diesem LSG ausgegliedert werden, da die Planung nicht mit den Erhaltungszielen der Schutzgebietsverordnung vereinbar ist. Die Ausgliederung soll auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen und wird im Rahmen der Entwurfsbeteiligung beantragt.

Das Plangebiet befindet sich in keinem weiteren Schutzgebiet im Sinne der §§ 22-25 und 27-29 BNatSchG i.V.m. §§ 14-19 SächsNatSchG.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschützten Kreisbiotope „Milchberg 1“ (Besenginsterheide, Kbi 108) und „Milchberg 2“ (Trockenrasen, Kbi 109). Deren Umgriffe sind in der Planzeichnung gemäß der Kreisbiotopkartierung des Landkreises Nordsachsen mit Stand 14.08.2024 nachrichtlich dargestellt. Allerdings entsprechen diese nicht der tatsächlichen Situation vor Ort.

Im Zuge einer Biotopkartierung mit Stand vom 20.06.2022, konnte der Schutzstatus der Biotopflächen, nach Erfassung am 31.05.2022, nicht mehr bzw. nur noch auf einer fragmentarisch erhaltenen Teilfläche bestätigt werden.

Die Fläche des kbi 108 befindet sich nur zu einem geringen Anteil innerhalb des Plangebietes, zudem ganz am nördlichen Rand. Es ist durch Nährstoffeinträge und andere Faktoren biotopstrukturell degradiert und weist nur noch eine begrenzte Schutzwürdigkeit auf. Die Fläche liegt innerhalb der als Abschirmgrün (private Grünfläche) festgesetzten Fläche. In dieser sind keine baulichen Maßnahmen zugelassen. Diese Grünflächen sind zudem bau-, anlage- und betriebsbedingt vor Beschädigungen zu schützen.

Das Kreisbiotop kbi 109 wurde durch menschliche Handlungen (Nutzung eines Teilbereichs des Biotops als Zwischenlagerfläche) strukturell weitgehend zerstört und weist keine Schutzwürdigkeit mehr auf. Es wurde auf eine Ersatzfläche weiter östlich verlagert, wo es durch angepasste Pflegemaßnahmen neu entwickelt werden soll.

Weitere gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Vorhabenbereich.

Im Plangebiet und in seiner engeren Umgebung befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen gemäß § 46 SächsWG sowie keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete nach § 72 SächsWG. Natürliche Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht vorhanden.

Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen. Dies trifft besonders auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen i.S.d. § 62 WHG zu.

4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Das Planvorhaben fällt in den Zuständigkeitsbereich der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen. Im Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 10 SächsDSchG befinden sich derzeit keine Eintragungen zu Kulturdenkmalen im Plangebiet.

Aus dem benachbarten B-Plan geht hervor, dass dessen Vorhabenareal nach Angaben des Landesamtes für Archäologie Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes ist. Im direkten Umfeld befinden sich demnach zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Gebietes deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

4.4 Geologie und Baugrund

Regionalgeologisch liegt der Standort der Biogasanlage im Tauchaer Endmoränengebiet. Auf dem Standort der westlich angrenzenden Biogasanlage wurden 1973, 2006 und 2011 Baugrundbohrungen und Rammkernsondierungen ausgeführt.

Unter unterschiedlich mächtigen Auffüllungen, die als oberste Schicht anstehen, steht der natürlich gewachsene Baugrund als Wechsellagerung von saalezeitlichen Schmelzwassersanden, unterlagert von Geschiebelehm und -mergel der Saale-1-Grundmoräne, zum Teil mit weicher Konsistenz, an. Dieser Schichtenkomplex reicht bis etwa 25 m Tiefe (Basis bei ca. 130 m NHN). Darunter folgen die Ablagerungen des Tertiärs (Miozän).

Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Baugrundes im Plangebiet (Trennstation, Recyclingfirma) werden bei Neubaumaßnahmen projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 als Hauptuntersuchung angeraten. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Baugrundes standortsicher konkretisiert werden. Darüber hinaus

wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Baugrundverhältnisse angepasst werden können.

Für die Bauphase wird eine geotechnische Baubegleitung empfohlen, die sicherstellt, dass die Gründungen im tragfähigen Baugrund abgesetzt werden. Die angetroffenen Baugrundverhältnisse sollen auf Tragfähigkeit überprüft, bewertet und dies dokumentiert werden.

In den oberen Auffüllungsschichten sind anthropogene Einlagerungen in Form von Ziegel-, Wurzel-, Beton- und Pflanzenresten, örtlich Bau- und Ziegelschutt vorhanden. Die Oberbodenschicht außerhalb der Verkehrsflächen besteht zumeist aus aufgefülltem Mutterboden.

Die anstehenden Böden sind überwiegend sehr frost- und sehr aufweichungsempfindlich. Eine Verdichtung der anstehenden Böden ist insbesondere bei weicher Konsistenz praktisch ohne Zusatzmaßnahmen nicht möglich. Der Geschiebelehm ist wenig durchlässig und wasserstauend. Der Schmelzwassersand ist durchlässig, zum Teil sehr durchlässig.

Mit großräumig zusammenhängendem Grundwasser ist in einer Tiefe von mehr als 10 m unter Oberkante Gelände in den saalezeitlichen Schmelzwassersanden zu rechnen. Saisonabhängig kann in Abhängigkeit der Jahreszeit und Niederschlagstätigkeit oberes, nicht zusammenhängendes Grundwasser als Schichtenwasser im Schmelzwassersand auftreten. Für diese Art der lokalen Grundwasserführung kann ein höchster Grund- bzw. Bemessungswasserstand nicht angegeben werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

4.5 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die sanierte Altlast „ehem. Güllebecken/Bauschuttdeponie, Milchberg OT Gordemitz“, eingetragen mit der Nummer 74100168 im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA). Während der mittlere und östliche Teil der Altlastverdachtsfläche (ALVF) in Form einer Oberflächenabdeckung mit bindigem Material und Begrünung Ende der 1990er Jahre rekultiviert wurden, wurde das Güllebecken in der Folgezeit noch genutzt. Die Sanierung ist abgeschlossen und der Handlungsbedarf wird mit „belassen“ angegeben. Diese Altlast stellt somit keine Gefahr für die Schutzgüter dar und auch eine gewerbliche Nutzung des Standortes ist weiterhin möglich. Handlungsbedarf zur Altlastenbehandlung im Sinne der Gefahrenabwehr besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Die Flächen des Plangebietes sind nicht als munitionsverseuchtes Gelände bekannt.

Während für den sanierten Teil der ALVF eine Nachnutzung als Grünland vorgesehen ist, besteht die Möglichkeit, den Bereich des Güllebeckens weiterhin gewerblich zu nutzen. Dabei ist zu beachten, dass sich in Randbereichen des Flurstücks 35/5 (östlich und südlich) wahrscheinlich Abfallablagerungen befinden, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der ehemaligen Deponie entstanden sind. Neben dem Anfall von Abfällen beim Rückbau des Güllebeckens kann daher auch bei Eingriffen in den Untergrund Abfallmaterial ausgehoben werden, welches entsorgt werden muss. Zur Gewährleistung der Einhaltung von bodenschutzrelevanten und abfallrechtlichen Bestimmungen ist daher bei Rückbau- und Tiefbauarbeiten eine fachgutachterliche Baubegleitung einzubeziehen, die für die Planung, Begleitung und Dokumentation der Maßnahme zuständig ist.

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten, besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG die Pflicht, diese

unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (hier: LRA Nord-sachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

5 Übergeordnete Planungen

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

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-West-sachsen (RP L-WS 2021), verbindlich seit 16.12.2021

5.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) ist die Gemeinde Jesewitz gemäß Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ dem ländlichen Raum zugeordnet. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Leipzig (ca. 13 km) und das nächstgelegene Mittelzentrum ist Eilenburg (ca. 9 km).

Gemäß Grundsatz 1.2.2 soll der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner zentralen Orte gefestigt, die Erreichbarkeit der zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert, die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden.

Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen gemäß Grundsatz 1.2.3 insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die u.a. die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung, Stärkung und zeitgemäße Fortentwicklung einer vielfältig strukturierten Landwirtschaft und der damit verbundenen Arbeitsplätze schaffen, sowie die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern.

Die Flächenbewirtschaftung im ländlichen Raum trägt entscheidend zur Versorgungssicherheit mit Nahrungsmitteln, nachwachsenden Rohstoffen und erneuerbaren Energien aus der eigenen sächsischen Wertschöpfung bei.

In den Sächsischen Leitlinien für den ländlichen Raum (SMUL 2012) werden die Wirtschaft und der Umgang mit regenerativen Energien konkretisiert. So wird der ländliche Raum als wichtiger regenerativer Energielieferant genannt, der auch in Zukunft für diese Aufgabe zu erhalten und zu entwickeln ist. Die Lebensqualität der Menschen und die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft im Freistaat Sachsen sollen im Einklang mit den Erfordernissen des Klimaschutzes gesichert werden. Die dafür benötigte Energie kann nur aus dem ländlichen Raum und dort verfügbaren erneuerbaren Rohstoffen kommen. Eine Maßnahme zur Erreichung dieses Ziels ist die energetisch/stoffliche Nutzung von Holz, Agrarrohstoffen und Agrarreststoffen aus dem ländlichen Raum. Damit wird direkt auf die Potenziale des ländlichen Raums und auch auf die energetische Nutzung von Biomasse und Biogas verwiesen.

Mit dem Bebauungsplan will die Gemeinde ihren Beitrag zur zukünftigen Entwicklung und der Erfüllung der klimapolitischen Ziele Sachsens beitragen sowie ihre wirtschaftliche Stellung sichern.

Der Grundsatz 2.3.1.2 stellt dar, dass gewerbliche Bauflächen eine wesentliche Voraussetzung für die wirtschaftliche Eigenentwicklung der Gemeinde sind. Daher fällt der Gemeinde die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung hinreichend und der Nachfrage entspre-

chend marktfähige gewerbliche Bauflächen vorzuhalten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Festsetzung als Gewerbegebiet setzt die Gemeinde diesen Grundsatz und damit auch das Recht auf Eigenentwicklung um. Dem Grundsatz wird entsprochen, da durch die Zulässigkeit einer Entwicklung und Erweiterung der bestehenden Biogasanlage der Standort gestärkt und inklusive der bestehenden Arbeitsplätze auch für die Zukunft gesichert wird.

Gemäß dem Ziel 2.2.1.9 wird, durch die Ausnutzung der vorhandenen Erschließung, eine Zersiedlung der Landschaft vermieden. Die angrenzend vorhandene Bebauung wird maßvoll ergänzt. Vorliegend handelt es sich um einen Konversionsstandort, der durch bauliche Anlagen eine entsprechende Vorprägung aufweist. Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung sich in das bestehende Ortsbild einfügt und die beabsichtigte Bündelung der technischen Infrastruktur nicht zu einer unverhältnismäßig hohen Belastung der Landschaft führt. Der Abschluss zum Außenbereich wird eindeutig definiert und lässt keine weitere Bebauung zu.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets zur Sicherung der Verkehrsinfrastruktur, das als Korridor für den Neubau der B 87n zwischen Leipzig (A 14) und der Landesgrenze Sachsen/Brandenburg festgelegt ist. Dieses Straßenbauvorhaben ist im LEP 2013 (Grundsatz 3.2.6 und Ziel 3.2.7) und im Regionalplan Leipzig-Westsachsen (Ziel 3.2.2) verankert und bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen, raumordnerisch zu sichern und schnellstmöglich zu realisieren. Die vorliegende Planung ist jedoch nicht als überörtlich und raumbedeutsam zu bewerten und steht somit nicht der Trassenplanung entgegen. Auswirkungen auf das Plangebiet dieses Bebauungsplans sind somit nicht zu erwarten, da es abseits vorhandener Trassen liegt, deren Bündelung im Zuge des Neubaus angestrebt wird.

Das Plangebiet befindet sich in einem unzerschnittenen verkehrsarmen Raum (UZVR) mit einer besonders hohen Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz. Dies begründet sich mit einem sehr hohen LSG-Anteil. Gemäß Grundsatz 4.1.1.1 sollen die unzerschnittenen verkehrsarmen Räume in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, den Biotopverbund, den Wasserhaushalt, die landschaftsbezogene Erholung sowie als klimatischer Ausgleichsraum erhalten und vor Zerschneidung bewahrt werden. In angrenzenden Bereichen sollen nicht mehr benötigte, zerschneidend wirkende Elemente zurückgebaut werden. Diesem Grundsatz wird dahingehend entsprochen, dass mit der vorliegenden Planung, auf einem baulich vorgeprägten Standort, keine neuen Zerschneidungen verbunden sind und die bestehende Infrastruktur besser ausgenutzt wird.

Gemäß Ziel 5.1.7 dürfen Flächen für Biomasseanlagen durch einen Bebauungsplan nur festgesetzt werden, wenn die entstehende Abwärme überwiegend genutzt und der Bedarf an Biomasse überwiegend aus der näheren Umgebung gedeckt werden kann.

Die nötige Prozesswärme für die Biogasanlage wird über einen Rohgaskessel erzeugt, wodurch 100 Prozent der Wärme genutzt wird. Die über Tischkühler im Sommer abgegebene Wärme wird durch den Anlagenbetreiber auf weniger als 5 Prozent geschätzt. Die Substrate für den Betrieb der Biogasanlage kommen aus den Landkreisen Nordsachsen, Leipzig und der Stadt Leipzig. Damit wird diesem Ziel entsprochen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Vorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung induzieren wird.

5.2 Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet des Regionalen Planungsverbands Leipzig-Westsachsen. Der Regionalplan trifft für den Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 14 „Raumnutzung“ keine Flächenausweisung für Vorrang- (VRG) und Vorbehaltsgebiete (VBG).

Gemäß Festlegungskarte 11 liegt das Plangebiet vollständig im VRG Kulturlandschaftsschutz in Form des „Taucha-Eilenburger-Endmoränengebiets“. Die als Vorranggebiete Kulturlandschaftsschutz festgelegten „Landschaftsprägenden Höhenrücken, Kuppen und Kuppenlandschaften“ sollen gemäß Ziel 4.1.1.7 in ihrer charakteristischen Ausprägung und landschaftsgliedernden Funktion erhalten werden.

Die vorliegende Planung erfolgt auf einem bereits baulich beanspruchten Areal, wo bereits in der Vergangenheit durch Einebnung, Terrassierung und Abgrabung Eingriffe in das Relief stattgefunden haben. Durch die Lage der bereits bestehenden Anlagen an den Flanken des Milchberges und die Eingrünung wirken sich diese nicht negativ auf die Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes der hügeligen Kulturlandschaft aus. Der Milchberg ist gegenüber dem südöstlich gelegenen Fuchsberg (160,2 m) und dem Schwarzen Berg (179 m) in seiner Stellung in der Landschaft nicht dominant. Seine Wahrnehmbarkeit beschränkt sich im Wesentlichen auf die Verkehrsteilnehmer auf der B 87, da er keine über mehrere Kilometer weithin einsehbare Erhebung darstellt. Eine Fernsicht und bestehende Sichtbeziehungen sind nicht gegeben, da das Areal des Berges selbst nicht öffentlich zugänglich ist. Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird eine landschaftsverträgliche Einbindung in das Gebiet der Tauch-Eilenburger Endmoräne gewährleistet und damit dem VRG Kulturlandschaftsschutz entsprochen.

Umgeben ist das Plangebiet im Norden von einem VBG Arten- und Biotopschutz, im Osten von einem VRG Arten- und Biotopschutz und im Süden von einem VRG Landwirtschaft. Ebenfalls östlich und südwestlich verläuft der Regionale Grünzug mit der Gebietsnummer 23.

Im Geltungsbereich wird der Ostteil als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Abschirmgrün und mit einer CEF-Maßnahme im Bebauungsplan festgesetzt. Damit steht die vorliegende Planung den raumordnerischen Zielen des Arten- und Biotopschutzes sowie des Biotopschutzes im Vorranggebiet nicht entgegen.

Die Flächen rund um den Milchberg sind gemäß Festlegungskarte 16 als Gebiet mit potenziell hoher Wassererosionsgefährdung ausgewiesen. Die Gebiete werden von der vorliegenden Planung nicht beansprucht.

Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und deren Abflussbahnen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Es wird dem Ziel 2.2.1.2 entsprochen, dass bei Neubebauung eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben und auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft hinzuwirken ist. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und von privaten Grünflächen wird die Anpassung an die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und die angemessene Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt.

Gemäß Ziel 5.1.3.1 ist auf den Ausbau der energetischen Nutzung von Biogas u.a. aus Biomasse hinzuwirken. Dazu ist die Einspeisung von Biogas in das Erdgasnetz zu unterstützen. Dies steht im Einklang mit der Nutzung von Energienetzen und Speicherkapazitäten für ein zukunftsfähiges Energiesystem.

Biomasse ist der vielseitigste erneuerbare Energieträger. Er kann als fester, flüssiger oder gasförmiger Energieträger zur Bereitstellung von Wärme, zur Stromerzeugung oder als Kraftstoff eingesetzt werden. Zu energetischen Zwecken kommen nachwachsende Rohstoffe oder Energiepflanzen und organische Reststoffe aus der Tierhaltung zum Einsatz. Die vorliegende Planung dient dem Klima- und Umweltschutz, durch die Nutzung von Biogas als regenerative Energiequelle und heimischen Energieträger. Aufgrund der bestehenden Biogasanlage sind die Erschließung, die Speicherkapazitäten und der Netzanschluss bereits vorhanden und damit kann der Standort gestärkt und für die Zukunft gesichert werden.

Gemäß Grundsatz 4.1.1.2 sollen strukturarme Ackerfluren durch ein Netz von Saum- oder Gehölzstrukturen gegliedert werden, sodass bestehende Flurgehölze verknüpft und durch weitere Biotopstrukturen wirksam ergänzt werden. Diesem Grundsatz wird mit der Festsetzung von privaten Grünflächen entsprochen, die eine Eingrünung des Plangebietes in nördliche und östliche Richtung durch den Erhalt der bestehenden Gehölze und Biotopstrukturen gewährleistet.

Mit dem Grundsatz 4.1.3.1 weist der Regionalplan auf den Bodenschutz hin. Demnach soll die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Diesem Grundsatz wird mit der Wahl eines Standortes mit gewerblicher Vornutzung (Konversionsfläche) entsprochen. Durch Ausnutzung eines geeigneten, brachgefallenen Altstandortes wird die Flächenneuanspruchnahme auf ein notwendiges Maß beschränkt. Dadurch erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche.

Gemäß Ziel 5.1.4.3 ist die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen u.a. innerhalb landschaftsprägender Höhenrücken, Kuppen und Kuppenlandschaften unzulässig. Photovoltaik-Freiflächenanlagen in diesem Sinne sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Freiraum mit einer installierten elektrischen Leistung ab 100 kWp.

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Eigenstromversorgung zulässig sein. Aufgrund der Dynamik im Bereich der technischen Entwicklung von Photovoltaikanlagen, dem überragenden öffentlichen Interesse der erneuerbaren Energien und den örtlichen Gegebenheiten wird eingeschätzt, dass eine Überschreitung der im Ziel 5.1.4.3 ausgeführten Leistung von 100 kWp an diesem Standort – selbst um das doppelte – keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplans hervorrufen wird und die Eigenart und Schönheit der Landschaft nicht beeinträchtigt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung den Zielen des Regionalplans entspricht.

5.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West mit den Gemeinden Jesewitz und Zschepplin ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet der Gemeinde Jesewitz in den Grundzügen dargestellt. In der 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans, genehmigt am 26.03.2018, bekanntgemacht am 13.04.2018, ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft (Dauergrünland) dargestellt (s. Abb. 2).

Damit ist der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Rahmen der parallel stattfindenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West erfolgt eine Änderung der Fläche für Landwirtschaft (Dauergrünland) in eine gewerbliche Baufläche (G). Damit wird dem Entwicklungsgebot der vorliegenden Planung aus dem FNP entsprochen.

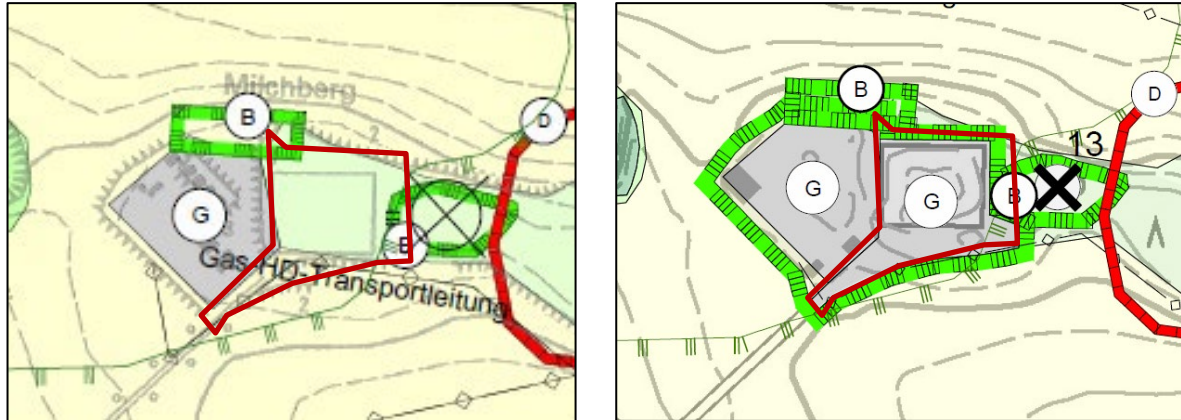


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesewitz (links) und aus der 3. Änderung des FNP (rechts)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

5.4 Kreisentwicklungskonzept des Landkreises Nordsachsen 2030

Der Landkreis Nordsachsen verfügt über ein Kreisentwicklungskonzept (KEK Nordsachsen 2030) in der beschlossenen Fassung vom 24.03.2021. Das Kreisentwicklungskonzept definiert die Ziele der Kreisentwicklung und legt damit den regionalpolitischen und administrativen Handlungsrahmen der Kreisverwaltung bis zum Jahr 2030 fest.

Gemäß Teilziel IV soll die Bodennutzung und Flächeninanspruchnahme im Landkreis Nordsachsen nachhaltig und standortangepasst erfolgen. Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung der Erweiterung einer bestehenden Biogasanlage auf einem Konversionsstandort entsprochen, da keine Neuinanspruchnahme von natürlich gewachsenen Böden erfolgt. Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass die umliegenden Naturräume nicht beeinträchtigt werden.

5.5 Energie- und Klimaprogramm Sachsen

Gemäß dem Energie- und Klimaprogramm Sachsen (EKP 2021) leisten die sächsischen Biogasanlagen bei der Bereitstellung von „grünen“ Gasen einen wichtigen Beitrag. Politisches Ziel ist es, den wirtschaftlichen Weiterbetrieb der sächsischen Biogasanlagen nach Auslaufen der EEG-Förderung zu ermöglichen.

Hinsichtlich der Energieversorgung ist es bei Wasserkraft und Biogas/Biomasse das Ziel, den Status quo zu erhalten. Bis zum Jahr 2030 muss dafür der Ertrag aus erneuerbaren Energien jedoch noch einmal um zusätzliche 6.000 GWh/a erhöht werden.

In Bezug auf den Klimaschutz, tragen Biogasanlagen zur CO₂-Minderung bei der Stromerzeugung bei. Die vorliegende Planung der Vorbereitung einer Erweiterung der bestehenden Biogasanlage trägt diesen Zielen Rechnung.

6 Planungsüberlegungen und -alternativen

Ein wichtiges Anliegen der Planung ist die weitere wirtschaftliche Entwicklung am Standort der bestehenden Biogasanlage im Einklang mit den Interessen der Gemeinde Jesewitz und ihren Einwohnern, sowie mit den geringstmöglichen Auswirkungen auf die biotischen und abiotischen Schutzgüter.

Für eine Erweiterung der Biogasanlage kommt nur der vorliegende Standort infrage. Dieser ist aufgrund seiner Vorbelastung als Konversionsfläche besonders für eine gewerbliche Nachnutzung geeignet und hinsichtlich der Belange des Naturschutzes – trotz seiner Lage in einem sensiblen Landschaftsraum – als wenig konflikträchtig einzuschätzen.

Die Eignung des Plangebietes für die beabsichtigte Gewerbenutzung wird im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West nachgewiesen und mit dem Antrag auf Ausgliederung aus dem LSG „Endmoränenlandschaft zwischen Taucha und Eilenburg“ für die vorliegend geplante Nutzung vorbereitet.

Nullvariante

Ein Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans würde bedeuten, dass die Flächen weiterhin ungenutzt im Außenbereich verbleiben würden. Die bestehende Biogasanlage könnte nicht erweitert werden, was sich auf deren Betrieb und die Wirtschaftlichkeit auswirkt. Im Falle einer Betriebsaufgabe würden sich negative Auswirkungen auf den Energiemix, den Ausgleich von Lastschwankungen, den Klima- und Umweltschutz sowie die gewachsenen dezentralen Strukturen der Energieerzeugung und die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde ergeben. Das würde u.a. den Anstieg klimaschädlicher Emissionen und Wegfall von Wertschöpfung im ländlichen Raum bedeuten. Zudem entfielen die energetisch sinnvolle Verwertung tierischer Wirtschaftsdünger.

7 Geplante bauliche Nutzung

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Einschränkung hinsichtlich der Art der zulässigen baulichen Nutzung.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es sind Gewerbebetriebe und Anlagen zur Gewinnung und Weiterverarbeitung von Biogas und Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zulässig.

Lagerhäuser und Lagerplätze sind zulässig, sofern sie eine wirtschaftliche Einheit mit den zulässigen Betrieben bilden.

Sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Nicht zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie, selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Tankstellen (Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Anlagen für sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) und alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO.

Um ein ausreichendes Flächenangebot für die Ansiedlung von Betrieben, u.a. des produzierenden Sektors, bereitstellen zu können, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 7 BauNVO nicht zulässig sind oder die aus anderen Gründen auf die Festsetzung eines Gewerbegebiets angewiesen sind, können andere ansonsten in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen, die auf eine solche Gebietsausweisung nicht unbedingt angewiesen sind und/oder ein knappes Flächenangebot weiter einschränken würden, ausgeschlossen oder auf den Aus-

nahmetatbestand durch Festsetzungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt werden:

Die Gemeinde Jesewitz möchte aufgrund der Lage des Plangebietes auf einer Konversionsfläche und angrenzend an eine bestehende Biogasanlage nur bestimmte Nutzungen zulassen und alle nicht mit diesem Ziel zu vereinbarende Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ausschließen. Hierzu zählen Windenergieanlagen, die aufgrund der Lage in einem Bauschutzbereich ohnehin einer höhenmäßigen Beschränkung unterliegen, selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten. Diese passen an dieser Stelle nicht in das Orts- und Landschaftsbild und können die angestrebte Gewerbenutzung aufgrund eines begrenzten Flächenangebots, eines erhöhten Verkehrsaufkommens und einer Verschlechterung der Gebietsqualität und -charakteristik erheblich stören.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird die Zulässigkeit von Anlagen demnach auf konkrete Nutzungen beschränkt, da baugebietsübergreifend im Gebiet der Gemeinde Jesewitz weniger stark eingeschränkte GE-Flächen vorhanden sind, bzw. sich durch Neuaufstellung von Bebauungsplänen derzeit in Aufstellung befinden.

Eine weitere Gliederung des Baugebietes aus Immissionsschutzgründen ist aufgrund der hinreichend gegebenen Abstände zwischen dem Geltungsbereich und benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen nicht erforderlich.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Gewerbegebiet (GE) mit 0,8 festgesetzt. Damit wird dem Flächenbedarf für die Erweiterung der Biogasanlage und für die erforderlichen Nebenanlagen (Zufahrten, Lager-, Fahr- und Stellflächen) entsprochen. 20 Prozent der Gewerbegebietsfläche sind unversiegelt auszuführen und zu begrünen. Diese Festsetzung orientiert sich an der zulässigen Bebauungsdichte als Höchstmaß im benachbarten B-Plangebiet. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

Die GRZ wird entsprechend § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO mittels Division der mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen durch die anrechenbare Grundstücksfläche ermittelt.

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 und 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeinschrieb im Gewerbegebiet (GE) als maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 mit 172,0 m festgesetzt. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Höhe des Meeresspiegels.

Das anstehende Gelände stellt sich als überwiegend bewegt dar, mit einem künstlich geschaffenen Becken, Böschungskanten und eingeebneten Flächen. Es stehen Geländehöhen über NHN zwischen 151,0 m in der Beckensohle und 157,0 m am höchsten Punkt innerhalb des Plangebietes an. Zur Kenntlichmachung der Topographie sind in der Planzeichnung Höhenpunkte nachrichtlich eingetragen.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der Höhenfestsetzung des angrenzenden B-Plans „Am Milchberg“. Dieser setzt eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 18 m fest, was den erforderlichen Maßen der für die Biogaserzeugung notwendigen baulichen Anlagen entspricht.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK) gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch technische Auf- und Einzelbauten (z.B. Antennen, Blitzschutz) sowie Lüftung-/Abluftrohre und -kamine um bis zu 5,0 m ist zulässig.

Gemäß § 46 SächsBO sind bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen. Gemäß der DIN EN 62305-2 sind Risikoanalysen zu erstellen, wobei die Standortfaktoren als Bewertungsgrundlage dienen (Blitzschutznorm DIN EN 62305 Teile 1-4/VDE V 0185).

Mit den getroffenen Festsetzungen kann, unter Berücksichtigung der technisch erforderlichen Dimensionen der geplanten Anlagen, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Entwicklung erfolgen. Es wird gewährleistet, dass die künftige Bebauung in der Höhenwirkung keine zu dominante Stellung gegenüber der angrenzenden Bebauung einnimmt und die zulässige Höhe baulicher Anlagen im gemäß § 17 LuftVG für den Flugplatz (Sonderlandeplatz) Taucha bestimmten Bauschutzbereich eingehalten wird. Optische Beeinträchtigungen werden weitestgehend vermieden und eine mögliche Fernwirkung der Anlage verringert.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Als Bauweise im GE ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung dient den Anforderungen an den Betrieb einer Biogasanlage. Die Länge der Baukörper darf, unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstands, 50 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Es wird festgesetzt, dass die Errichtung von technischen Anlagen und von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, im GE gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

Die Baugrenze verläuft entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in einem Abstand von 3,0 m und entspricht somit, unter Beachtung der dort vorhandenen Grünflächen, dem § 6 Abs. 5 SächsBO. Im Osten gestattet sie ein Heranbauen bis an die private Grünfläche heran und im Norden verläuft sie in einem Abstand von 19 m parallel zur nördlichen Eingrünung. In diesem Bereich befindet sich die nördliche Böschung des Güllebeckens. Im Südwesten berücksichtigt die Baugrenze die Zufahrt zur bestehenden Biogasanlage. Nach Westen werden die Baugrenzen unmittelbar bis an die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs festgesetzt. Die erforderliche Abstandsfläche liegt somit auf einer im Nachbar-B-Plan derzeit als Fläche mit einem Pflanzgebot festgesetzten Fläche. Mit dieser Festsetzung soll bauplanungsrechtlich eine spätere Überbauung aktuell bestehender Grundstücksgrenzen innerhalb der beiden Gewerbegebietsflächen nicht erschwert werden.

Auf eine kleinteilige Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird verzichtet, da die tatsächliche Nutzung noch nicht feststeht und nachteilige Auswirkungen auf die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht zu erwarten sind.

Für eine bessere Gebrauchsfähigkeit des Grundstücks können im Bereich der mit G1 gekennzeichneten Flächen anstelle von Böschungen Stützmauern errichtet und Erdaufschüttungen durchgeführt werden.

7.4 Verkehrsflächen

Gemäß Planeinschrieb ist im südwestlichen Plangebiet auf dem Flurstück 33/7 der Gemarkung Jesewitz, Flur 6 im Bereich der Betriebsstraße eine Einfahrt festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht der einzigen befestigten Zufahrt zur bestehenden Biogasanlage und der geplanten Erweiterungsfläche.

7.5 Private Grünflächen

Im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich des Plangebietes werden auf einer Fläche von 0,29 ha private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung als Abschirmgrün und gemäß der Maßnahmebeschreibung CEF1 (0,25 ha) festgesetzt (s. Kap. 7.6). Diese Grünflächen dienen einerseits der Eingrünung des Plangebietes, zur Abgrenzung zur angrenzenden Landwirtschaftsfläche und andererseits als Ausgleich für den geplanten Eingriff.

7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung der nachfolgend genannten Flächen und Maßnahmen erfolgt aufgrund der vordringlichen Ausgleichsfunktion der Maßnahmen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, sowie der städtebaulich gewollten Durchgrünung des Areals.

§ 44 Abs. 5 BNatSchG gestattet die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände abzuwenden. Die Maßnahmen entsprechen den von der Europäischen Kommission eingeführten CEF-Maßnahmen (*Continuous Ecological Functionality-measures*) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und müssen im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort stehen.

Die nachfolgend genannte CEF1-Maßnahme muss als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor Baubeginn umgesetzt werden und funktionsfähig sein:

CEF1: Schaffung von Ersatzlebensräumen für Reptilien

Innerhalb der Maßnahmenfläche A1 sind an geeigneten Stellen, jeweils in lockerer, unregelmäßiger Anordnung folgende Maßnahmen einzubringen:

- Anlage von Sandhügeln
- Anlage von Steinriegeln
- Anlage von Holzhaufen
- Anlage von Winterquartieren

Es sind jeweils 2 der zuvor benannten Elemente in einem Abstand von maximal 10 m zueinander anzulegen. Die Umsetzung der Maßnahme CEF1 innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hat vor der Umsetzung der Maßnahme V-AFB1 (Umsiedlung von Reptilien) zu erfolgen. Es ist durch Pflegemaßnahmen

sicherzustellen, dass das Ersatzhabitat in seiner Ausprägung dauerhaft erhalten bleibt. Näheres zur Anlage und Pflege ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

G1: Entsiegelung von Böschungsflächen

Auf den mit G1 gekennzeichneten Böschungsflächen sind die im Bereich des ehemaligen Güllebeckens vorhandenen Planen und Vliese auf einer Fläche von ca. 0,31 ha vollständig rückzubauen, auch im Bereich der sich daran anschließenden Böschungsoberkanten.

Ziel der Maßnahme ist die Wiederherstellung der Versickerungsfähigkeit dieser Flächen. Aufgrund der Erosionsgefährdung sind die nicht erneut baulich beanspruchten Flächen dauerhaft zu begrünen. Hierbei sind die Hinweise im Umweltbericht zur Umsetzung der Maßnahme A1 zu beachten. Im Zuge der Baufeldfreimachung können im Bereich der mit G1 gekennzeichneten Flächen anstelle von Böschungen auch Stützmauern errichtet und Erdaufschüttungen zur Einebnung und Terrassierung durchgeführt werden.

A1: Entsiegelung und Begrünung von Böschungsflächen

Die mit A1 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf einer Fläche von ca. 0,13 ha vollständig zu entsiegeln (siehe Maßnahme G1) und dauerhaft zu begrünen. Sie darf anschließend nicht überbaut werden, sondern ist als Grünflächenanteil (nicht überbaubare Fläche) dem Gewerbegebiet zuzuordnen. Das Entwicklungsziel der Maßnahme A1 ist eine Ruderalflur trockenwarmer Standorte.

Zur zusätzlichen Sicherung der Böschung können geotechnische Verfahren angewendet werden. Ggf. ist eine Schicht Mutterboden mit geringer Mächtigkeit aufzubringen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln innerhalb der Fläche A1 ist unzulässig. Die Umsetzung der Maßnahme hat spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der Güllelagune zu erfolgen und ist nach Abschluss von der unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Näheres zur Entwicklung und Pflege der Maßnahmefläche ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Gehölze und der spontane Bewuchs innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Abschirmgrün sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf einer Fläche von 0,29 ha dauerhaft zu erhalten. Dies dient der Eingrünung der Anlage, dem Biotopschutz und der Biotopvernetzung.

8 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften dieses Gesetzbuchs Anwendung finden.

Einfriedung

Gemäß § 89 SächsBO wird festgesetzt, dass die zulässige Höhe der Einfriedung inklusive Übersteigenschutz maximal 2,50 m über Geländenniveau betragen darf. Zäune sind als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Herstellung von Einfriedungen hat vorzugsweise durch Erdspieße, maximal mit Punktfundamenten zu erfolgen. Streifenfundamente sind unzulässig. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des GE ist nicht zulässig.

Dort, wo die Grenzen des Gewerbegebietes und der westlich angrenzenden Biogasanlage aufeinandertreffen, darf zugunsten einer gemeinsamen, umlaufenden Einfriedung auf einen Zaun zwischen beiden Anlagen verzichtet werden.

Die Einfriedung der gesamten Anlage dient der Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt und ist aus Gründen des Versicherungsschutzes zwingend erforderlich. Der festgesetzte Bodenabstand der Einzäunung von mindestens 15 cm dient der Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit und somit dem Austausch innerhalb und außerhalb der Umzäunung lebender Populationen.

9 Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist von der Südwestseite über die bereits seit Jahren vorhandene Zuwegung (private Zufahrt) gesichert. Hierbei handelt es sich um einen als Privatweg gekennzeichneten Weg auf den Flurstücken 15/7 und 33/7 der Gemarkung Jesewitz, Flur 6, im Eigentum des Betreibers der Biogasanlage. Dieser verläuft, ausgehend vom Plangebiet, zunächst nach Südwesten und biegt dann nach Nordwesten ab, um in ca. 1 km Entfernung in die Bundesstraße 87 einzubinden. Über diese ist in südwestlicher Richtung in ca. 6,5 km Entfernung die Bundesautobahn 14 (Dresden-Leipzig-Magdeburg) mit ihrer Anschlussstelle Leipzig-Nordost zu erreichen.

Das Bauvorhaben erfüllt die Anbauverbotsvorschrift gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG, da der Abstand der Hochbauten zur äußeren befestigten Fahrbahnkante der B 87 größer als 20 m ist.

Da das Plangebiet über eine private Zufahrtsstraße direkt von der B 87 erschlossen werden soll, wird das Bauvorhaben von der Anbauverbotsvorschrift gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 FStrG erfasst. Demnach dürfen längs der Bundesfernstraßen bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Im vorliegenden konkreten Einzelfall hat das Landesamt für Straßenbau und Verkehr gemäß § 9 Abs. 8 Satz 1 FStrG sein Einvernehmen zur Ausnahme vom Anbauverbot erteilt, da nach Prüfung der Planunterlagen die Durchführung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Das Bauvorhaben dient zudem einem land- oder forstwirtschaftlichem Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die Zuwegung zum Plangebiet ist Lkw-befahrbar ausgebildet. Rettungsfahrzeugen muss jederzeit die ungehinderte Durchfahrt ermöglicht sein.

Die innere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt durch bestehende und neu anzulegende Verkehrsflächen. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

Im Bereich der bestehenden Biogasanlage befinden sich ausreichend Stellplätze für das Abstellen von Pkw für die am Standort Beschäftigten.

ÖPNV-Anschluss

Die Gemeinde Jesewitz gehört zur Mitteldeutschen Verkehrsverbund GmbH (MDV). Die nächstgelegene Bushaltestelle „Taucha, Schwarzer Berg“ befindet sich unmittelbar am Einmündungsbereich der Betriebsstraße in die B 87. Diese wird von den Buslinien 195 (Eilenburg

– Pehritzsch – Jesewitz – Taucha) und 197 (Eilenburg – Taucha – Paunsdorf-Center (– Leipzig, Hbf.) – Leipzig, Sommerfeld und zurück) bedient.

9.2 Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Jesewitz wird durch den Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen (V-E-W) mit Trinkwasser versorgt. Das Plangebiet ist im vorliegenden Fall an das öffentliche Trinkwassernetz der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH angeschlossen und wird durch diese mit Trinkwasser versorgt. Bei der Errichtung der Anschlüsse ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten.

Eine Fernwasserleitung einschließlich Fernmeldekabel kreuzt den Zufahrtsweg zum Gewerbegebiet (außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes). Sollten im Rahmen der Erschließung Leitungskreuzungen bzw. Wegeausbau erforderlich werden, sind gesonderte Abstimmungen mit der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH zu führen.

9.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Bezüglich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Schutzziele, die sich aus den §§ 3 und 14 SächsBO, VwVSächsBO, MIndBauRL und ff. ergeben, in die Planung einzubeziehen und am Bau zu verwirklichen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziff. 5 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. Der Löschwasserbedarf für die Biogasanlage beträgt 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden (Gesamtbedarf: 192 m³). Die erforderlichen Löschwasserentnahmemöglichkeiten müssen von jeder Stelle der Anlagen im Abstand von maximal 300 m vorhanden und ganzjährig uneingeschränkt für den gesamten Nutzungszeitraum nutzbar sein. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.

Im angrenzenden B-Plangebiet befinden sich zwei Löschwasserbehälter (Betonbehälter entsprechend DIN 14230) mit einem Fassungsvermögen von jeweils 96 m³ zur Versorgung mit Löschwasser im Brandfall. Die Kontrolle von Entnahmestellen auf privaten Flächen obliegt dem Eigentümer der Fläche. Laut DVGW Merkblatt W 331 sollten Prüfungen in Bezug auf die Aspekte Funktion, Wasserdurchfluss, Wasserdruck, Kennzeichnung alle zwei Jahre durchgeführt werden. Die Entnahmestelle muss gemäß DIN 14210 ausgestattet werden, wobei zusätzlich die Wintertauglichkeit sichergestellt werden muss (Schutz vor Einfrieren).

Weiterhin ist die Trinkwasserleitung zwar mit Überflurhydranten ausgestattet, jedoch ist laut Aussage des Leitungsträgers der Trinkwasserleitung PE HD 63 eine Löschwasserentnahme aus dieser Leitung nicht möglich.

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtliche) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 SächsBO in der derzeit gültigen Fassung. Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bildet § 5 SächsBO in der derzeit gültigen Fassung. Nach der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von

der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden. Es ist darauf zu achten, dass Zu- oder Durchfahrten entsprechend der Muster-Richtlinie über „Flächen der Feuerwehr“ eine Breite von 3 m haben sollten. Im Einsatzfall sollen Zugänge (Türen und Tore) zerstörungsfrei geöffnet werden. Zugangsberechtigungen sind mit der örtlichen Feuerwehr abzusprechen und können über eine Feuerwehr-Sicherheitsschließung erbracht werden.

Im Rahmen nachgelagerter Planungsphasen ist ein Brandschutzkonzept nach § 12 DVOSächsBO bei der zuständigen Brandschutzdienststelle einzureichen.

Hinweise zu Rauchwarnmeldern und Gaswarnsystemen:

Alle technischen und elektrischen Betriebsräume sowie Motorräume sollten gemäß der VdS 3470 mit einer Brandüberwachung ausgestattet sein. Hierbei kann es sich etwa um einen für BHKW-Aufstellräume geeigneten Rauchmelder (Meldung zur Prozesssteuerung) und/oder eine Temperaturüberwachung handeln. Zur Verringerung der Brand- und Explosionsgefahr sollten in BHKW-Aufstellräumen funktionsgeprüfte Gaswarnanlagen installiert werden (siehe VdS 3470 und DGUV-R 113-001).

9.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZV WALL) und die Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) als Geschäftsbesorger.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist dezentral zu entsorgen. Eine Möglichkeit der Ableitung in einem öffentlichen Abwassernetz existiert nicht.

Das sanitäre Abwasser wird am Standort der bestehenden Biogasanlage in einer abflusslosen Grube gesammelt und bedarfsgemäß durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen entsorgt.

9.5 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet ebenfalls dezentral zu bewirtschaften (Versickerung, Verdunstung, Zwischenspeicherung). Es gilt klimaangepasstes und wassersensibles Bauen (Schwammstadtprinzip, Kaskadenbewirtschaftung). Bei einer nachhaltigen und klimaangepassten Niederschlagswasserbewirtschaftung sind dauerhaft Versickerung und Verdunstung über Grün und Fläche anzustreben. Ebenso wird empfohlen, das Grundstück so gering wie möglich zu versiegeln. Oberflächenabflüsse sind zu vermeiden bzw. weitestgehend zu verringern. Rückhalteräume für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück zu schaffen.

Gemäß § 44 Abs. 2 SächsWG i.V.m. §§ 3 bis 6 ErlFreihVO (Erlaubnisfreiheitsverordnung) fällt die Versickerung von Niederschlagswasser von gewerblichen Bauflächen nicht unter die Erlaubnisfreiheit. D.h. für das Versickern von Niederschlagswasser ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Nordsachsen – Umweltamt) einzureichen und entsprechende Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, herzustellen und zu betreiben.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in Schmutzwasserbehandlungsanlagen, Versickerungsanlagen für gereinigtes Schmutzwasser oder Schmutzwassersammelbehälter ist untersagt.

Während des Betriebes der Biogasanlage fällt belastetes und unbelastetes Niederschlagswasser an. Belastetes Niederschlagswasser fällt bspw. im Bereich von Fahrsilos, Abfüllplätzen und am Gärrestentnahmeplatz an.

Die Voraussetzungen für eine Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet sind mit einem ausreichend großen Mindestabstand von > 1 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und der Unterkante der Versickerungsanlage nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie dem Vorhandensein durchlässiger Bodenschichten am Standort grundsätzlich gewährleistet (s. Kap. 4.4). Mit dem Auftreten von Schichtenwasser ist praktisch in jeder Tiefenlage örtlich und zeitlich begrenzt in Schmelzwassersandschichten zu rechnen. Für diese Art der lokalen Grundwasserführung kann ein Bemessungswasserstand (Höchster Grundwasserstand) nicht angegeben werden.

Im Vorfeld der Errichtung von Versickerungsanlagen muss die Einhaltung aller Anforderungen des DWA-Arbeitsblattes A 138 standortkonkret nachgewiesen werden (ausreichende hydraulische Durchlässigkeit des Untergrundes, Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand, Nachweis Schadstofffreiheit im hydraulischen Einflussbereich der Versickerungsanlagen). Darüber hinaus sind Versickerungsanlagen nach den Anforderungen des DWA-Arbeitsblattes A 138 zu planen, zu errichten und zu betreiben. Vom Erschließungsträger ist ein Versickerungsnachweis durch einen Sachverständigen bzw. ein sachverständiges Unternehmen zu erbringen, mit der zuständigen Behörde abzustimmen und der LWW zur Prüfung vorzulegen (vollständige Gutachten inkl. aller Anlagen und Einschätzungen).

Auf der angrenzenden Fläche liegt die Durchlässigkeit zwischen $k_f \approx 1\text{--}2 \cdot 10^{-6}$ m/s und damit am unteren Rand des versickerungsrelevanten Spektrums bzw. $k_f \approx 3 \cdot 10^{-4}$ m/s. Es wird deshalb empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen im Plangebiet orts- und vorhabenskonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 und DIN 4020 als Hauptuntersuchung durchzuführen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u.a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z.B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997-2 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Für die Versickerung des am Standort der bestehenden Biogasanlage anfallenden unschädlich verunreinigten Niederschlagswassers (bspw. Dachflächen, Fahrflächen, Zufahrten) über Versickerungsanlagen liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Das Niederschlagswasser wird begrünten Versickerungsanlagen (Flächen und Mulden) mit teilweiser Vorbehandlung zugeführt. Für die Erweiterungsfläche ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Hinweise zur Starkregengefahr und -vorsorge

Für das Gesamtplangebiet ist der Überflutungsnachweis nach DWA-M 119 und die Berechnung in Anlehnung an DIN 1986-100 zu führen. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche ab 800 m² ist ein gesonderter grundstücksbezogener Überflutungsschutz nach DIN 1986-100 nachzuweisen. Der Nachweis ist der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (LWW) zu übergeben.

Bei der Planung der Entwässerungsanlagen sind das Technische Regelwerk „Abwasserableitung“, die allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) in ihrer aktuell gültigen Fassung sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die vom Vorhabenträger vorgesehene Entwässerungslösung ist zur Prüfung bei der LWW vorzulegen.

Informationen zu Maßnahmen der Eigenvorsorge gegenüber Starkregengefahren sind der Broschüre „Wassersensibel planen und bauen in Leipzig“ zu entnehmen.

Zusammenfassend lässt sich somit sagen, dass die Schmutz- und Regenwasserableitung des Plangebietes, unter Beachtung der vorgenannten Hinweise und Bedingungen, auch auf der Erweiterungsfläche dauerhaft gesichert ist.

9.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist aufgrund der vorhandenen Erschließung gesichert.

Das bauausführende Unternehmen hat vor Beginn der Bauarbeiten den aktuellen Anlagenbestand einzuholen. Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich, jedoch mindestens acht Wochen vor Baubeginn zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel. Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der enviaM erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden.

9.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS) als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes. Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist nicht erforderlich.

Randlich des Plangebietes verläuft die Ferngasleitung (FGL) 29.06.01 DN 100 der ONTRAS Gastransport GmbH. Diese verläuft südlich des Geltungsbereiches im Bereich der ackerbaulich bewirtschafteten Fläche und ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Im Schutzstreifen von 4,0 m (2 m links und rechts der Leitungsachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können. Ebenfalls dürfen keine tief wurzelnden Bäume, große Sträucher, Hecken etc. gepflanzt werden.

9.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes. Die Erschließung ist aufgrund der benachbarten Bestandsnutzung als gesichert zu betrachten.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die

Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

9.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Landkreis Nordsachsen und ist über die bestehende Erschließung und die Bestandsnutzung gesichert.

Die Entsorgung der Gewerbeabfälle hat gemäß den Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 896) zu erfolgen.

10 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Plangebiet

Nutzung	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Gewerbegebiet	1,54	74,0
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	1,23	59,1
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,31	14,9
davon		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A1)	0,13	6,3
private Grünflächen	0,54	26,0
davon		
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (CEF1)	0,25	12,0
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,29	14,0
Summe	2,08	100

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Gewerbegebiet ist eine Überbauung von bis zu 80 Prozent der Baugebietsfläche bzw. 1,23 ha möglich. Mindestens 20 Prozent der Gewerbegebietsfläche bzw. 0,31 ha sind unversiegelt auszuführen und zu begrünen.

Private Grünflächen werden im Umfang von 0,54 ha festgesetzt, davon 0,25 ha als Fläche für die Maßnahme CEF1. Die Flächengrößen wurden graphisch ermittelt.

11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Belastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Somit sind alle innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Emissionsquellen (Schall, Luftschadstoffe und Licht) zu ermitteln, soweit deren Emissionen voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen bzw. maßgeblich dazu beitragen können und Aussagen zum Umfang der dadurch verursachten Immissionen zu treffen.

Die Anlage ist als immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage mit ihren Nebenanlagen nach dem § 5 Abs. 1 BImSchG so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können, Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung.

Für die Errichtung und den Betrieb der bestehenden Biogasanlage existiert eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung.

Durch die bestehende Biogasanlage werden demnach, bei Einhaltung aller Bedingungen, Nebenbestimmungen und Vorsorgemaßnahmen, keine schädlichen Umwelteinwirkungen, keine erheblichen Nachteile und erheblichen Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen. Der Betrieb der Anlage ist mit Emissionen in Form von Luftschadstoffen, Geruch und Geräuschen verbunden. Die Prüfung der Emissionen ergab, dass keine erheblichen Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit und Nachbarschaft zu erwarten sind.

Die Immissionsprognosen für Geruch und Schall beziehen sich auf die bestehende Anlage und werden für den vorliegenden Geltungsbereich im Zuge des BImSchG-rechtlichen Antrags angefertigt.

11.1 Schallemissionen mit Wirkung auf angrenzende Gebiete

Die Anlage fällt unter den Anwendungsbereich der TA Lärm, die sowohl für die Beurteilung immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger als auch nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen gilt. In dieser allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG sind für die verschiedenen Gebietsnutzungen Immissionsrichtwerte festgelegt. Die Art der Gebietsnutzung ergibt sich aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen bzw. ist entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Hierfür wurde durch die SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH ein Schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen der bestehenden Anlage mit Datum vom 04.11.2021 erstellt. Die Fortschreibung der Schalltechnischen Stellungnahme vom 19.11.2024 zum geplanten Austausch von derzeit verbauten 11 Tauchmotorrührwerken gegen 11 neue Remex-Rührwerke in der Biogasanlage (einschl. Gasaufbereitung) durch die SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Im Nahbereich des Planungsgebietes befindet sich keine Wohnbebauung. Die nächstgelegene Wohnbebauung (Gordemitz) ist mehr als 600 m entfernt. Die der Anlage nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohngebäude befinden sich gemäß schalltechnischem Gutachten in der Straße „An den Teichen 13“ in nördlicher Richtung (ca. 750 m) und „Am schwarzen Berg 3“ in südwestlicher Richtung. In westlicher Richtung und ebenfalls jenseits der landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie außerhalb des Bebauungsplanes „Am Milchberg“ befindet sich die Betriebswohnung „An der B 87 Nr. 12“ der Fa. EKM-Taucha (Schrott und Abbruchunternehmen).

Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse, können aus Sicht des Gutachters schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche, verursacht durch den bestimmungsgemäßen Betrieb der bestehenden Biogasanlage einschließlich Gasaufbereitung, an den maßgeblichen Immissionsorten in der nächstgelegenen Nachbarschaft sicher ausgeschlossen werden (s. Anlage 1 der Begründung). Die abschließende Bewertung ist ausschließlich der zuständigen Behörde vorbehalten.

Im Zuge der vorliegenden Planung wird eine Erweiterung der Biogasanlage planerisch vorbereitet. Damit ist kein Heranrücken an die untersuchten Immissionsorte verbunden. Neue Betroffenheiten werden nicht ausgelöst.

Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz sind aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich und werden im Bebauungsplan daher nicht getroffen.

11.2 Geruchsemissionen/Luftbelastung

Für Anlagen, von denen erfahrungsgemäß relevante Geruchsemissionen ausgehen können, ist gemäß TA Luft eine Prüfung durchzuführen, ob der Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen gewährleistet ist. Hierzu wurde eine Immissionsprognose für Geruch, Ammoniak und Stickstoff an der Biogasanlage Gordemitz (Stand: 03.08.2022) durch die IFU GmbH (Privates Institut für Analytik, Frankenberg) für den geplanten Zustand der mittlerweile bestehenden Anlage erstellt.

Zur Bestimmung der Geruchsimmission der geplanten Anlage wurde die Zusatzbelastung und die Gesamtbelastung unter Einbeziehung benachbarter Tierhaltungsanlagen prognostiziert.

An den betrachteten relevanten Immissionsorten ist die Zusatzbelastung irrelevant oder es werden die Immissionswerte der TA Luft eingehalten.

In der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) sind die zulässigen Immissionswerte nach Baugebieten gestaffelt festgelegt. In Gewerbegebieten ist ein Wert von 15 % der Jahresstunden zulässig.

Von den, durch die geplante Anlage hervorgerufenen, Ammoniak- und Stickstoffimmissionen sind Biotope nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz betroffen. Die Zusatzbelastung der Ammoniakkonzentration liegt mit Ausnahme des Kreisbiotops Kbi 108 mit maximal $0,60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ unter der Grenze von $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, bei der es nach TA Luft keine Anhaltspunkte für Nachteile durch Schädigung empfindlicher Pflanzen und Ökosysteme auf Grund der Einwirkung von Ammoniak gibt.

Beim Stickstoffniederschlag wird mit Ausnahme des Kreisbiotops Kbi 108 mit maximal $1,55 \text{ kg}/(\text{ha a})$ das Abscheidekriterium von $5 \text{ kg}/(\text{ha a})$ an allen benachbarten geschützten Biotopen unterschritten. Das 2 km südlich der Anlage liegende FFH-Gebiet wird mit weniger als $0,3 \text{ kg}/(\text{ha a})$ Stickstoffeinträgen belastet.

Die durch den Biogasheizkessel emittierten Stickoxide führen zu vernachlässigbaren Stickstoffimmissionen.

Die ausführlichen Berechnungen und Aussagen sind der Immissionsprognose zu entnehmen. Sie ist der Plandokumentation als Anlage 2 beigelegt. Im Zuge der geplanten Erweiterung der Anlagen ist im nachgelagerten Bau- oder BImSchG-Genehmigungsverfahren erneut eine anlagenbezogene Prognose der Immissionen durchzuführen.

11.3 Störfallbetriebe

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

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

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

Die bestehende Biogasanlage einschließlich Gasaufbereitung, sowie die geplante Erweiterung ist aufgrund der zum Einsatz kommenden Ausrüstungen und der Transportprozesse geeignet, in der Nachbarschaft schädliche Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen zu erzeugen (Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG). Auf Grund des Gefahrenpotenzials und der Menge an Biogas unterliegt dieser Betriebsbereich der unteren Klasse der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) und gehört nach §§ 4ff. BImSchG zu den genehmigungsbedürftigen Anlagen – namentlich erwähnt im Anhang zur 4. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (4. BImSchV) unter Ziffer 9.1b) Spalte 2.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Achtungsabstandes von 200 m (Abstandsklasse I) des vorgenannten Betriebsbereiches gemäß Art. 12 Satz 3 der europäischen Seveso-II-Richtlinie zu insbesondere Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen und Freizeitgebieten. Mit diesem Abstand sind mögliche Einwirkungen durch Brände und Explosionen abgedeckt.

Die nächstliegenden Schutzobjekte, die auch einer gesonderten Betrachtung im Sinne Achtungsabstandes bzw. bei Bedarf des angemessenen Sicherheitsabstands bedürfen, sind dörflich geprägte Wohnnutzungen und die Freiwillige Feuerwehr Gordemitz in mindestens 750 m nördlich des Plangebietes und der Flugplatz Taucha mind. 850 m südwestlich des Plangebietes.

Alle diese Orte liegen aber klar über dem Mindestachtungsabstand von 200 m für die Gefahrenklasse I. Somit ist im Ergebnis festzustellen, dass innerhalb des geplanten Gewerbegebiets die Ansiedlung von Störfallbetrieben mit Stoffen der Gefahrenklasse I mit einem angemessenen Abstand grundsätzlich überall möglich sein dürfte. Auch für Betriebe mit Stoffen der Gefahrenklasse II mit Achtungsabständen bis max. 500 m wäre eine Ansiedlung in weiten Teilen möglich. Darüber hinaus ergeben sich Einschränkungen bezüglich der Lokalität. Insgesamt ist eine vollständige planerische Bewältigung dieser Thematik auf der Ebene des Bebauungsplans aus den o.g. Gründen aus Sicht der Gemeinde nicht möglich.

Zusätzliche Sicherheit in Bezug auf die Wahrung der Gebietsverträglichkeit bietet die Genehmigungspraxis, wonach solche Betriebe regelmäßig entweder in die Genehmigungs-

pflicht nach dem BImSchG fallen oder für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen mindestens ein Anzeigeverfahren mit behördlicher Prüfpflicht zur Einhaltung angemessener Sicherheitsabstände erforderlich ist.

12 Naturschutz und Landschaftspflege

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB mit integriertem Artenschutzfachbeitrag dargestellt (Teil 2 der Begründung). Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Weiterhin werden acht Vermeidungsmaßnahmen, eine Maßnahme zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF1), eine Kompensationsmaßnahme (A1) und eine Gestaltungsmaßnahme (G1) beschrieben. Diese werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Nachfolgend werden die festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation und zur Grünordnung beschrieben, für weitergehende Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

12.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Die Maßnahmen zur Kompensation haben zum Ziel, den negativen Einfluss der zu erwartenden Baumaßnahmen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie die Lebensräume von Flora und Fauna so gering wie möglich zu halten. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das kann durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan geschehen, wie nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und/oder als Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgenommen werden (Ersatz). Außerdem können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Für den Kompensationsbedarf durch Versiegelung wurden vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen geprüft, welche durch den Rückbau von Abdeckplanen und Vliesen auf einer Fläche von ca. 0,45 ha innerhalb des Geltungsbereichs realisiert werden können. Daher werden im Umweltbericht die Ausgleichsmaßnahme A1 und die Gestaltungsmaßnahme G1 vorgeschlagen, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden (s. Kap. 7.6).

Da eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig möglich ist, ist der verbleibende Kompensationsbedarf von 4.754 Werteinheiten durch den Kauf von Anteilen aus vorlaufenden Kompensationsmaßnahmen (Ökokontomaßnahmen) aus der Maßnahme „Heckenpflanzung Wellerswalde“ Gemeinde Liebschützberg, im Landkreis Nordsachsen der ZFM Ökoflächenagentur des Freistaates Sachsen auszugleichen.

Die Maßnahme wurde gemäß § 11 SächsNatSchG umgesetzt und durch den Bescheid der UNB Nordsachsen vom 18.12.2024 unter AZ 364.35.329.01 als Ökokontomaßnahme anerkannt. Hierbei handelt es sich um bereits durchgeführte Heckenpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten auf einem ehemals intensiv genutzten Acker.

Der Erwerb der Ökopunkte muss vor dem Satzungsbeschluss erfolgen. Die unterzeichneten Vereinbarungen werden Bestandteil der Planunterlagen.

In der Gesamtbetrachtung der biotop- und funktionsbezogenen Gegenüberstellung von Bestand und Planung können die voraussichtlichen Eingriffe vollständig ausgeglichen werden. Unter Voraussetzung der Durchführung der festgelegten Kompensationsmaßnahmen ist das Vorhaben kompensiert und steht im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

12.2 Grünordnung

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen innerhalb des GE (20 Prozent der Gewerbegebietsflächen) gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Steinschüttungen in Verbindung mit Abdeckvliesen oder Folien sind zur Gestaltung der Freiflächen nicht zulässig.

Durch die Verwendung von Vlies und Folie werden die natürlichen Bodenfunktionen, zum Beispiel die Versickerung von Niederschlagswasser beeinträchtigt. Kiesflächen führen in Verbindung mit fehlender Vegetation zu übermäßiger Erhitzung des Mikroklimas und einer Verringerung der Biodiversität.

Die §§ 8 und 9 SächsNRG sind entsprechend zu beachten. Demnach müssen zu einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Bäume, Sträucher und Hecken einen Abstand von mindestens 0,75 m oder, wenn sie über 2 m hoch sind, von mindestens 3 m aufweisen, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

12.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen eingehalten werden:

V-AFB1: Umsiedlung von Reptilien

Im Bereich der südlichen Böschung bzw. im Bereich der vorgesehenen Eingriffe, sind Reptilienschutzzäune zu errichten. Die Herstellung der Zäune hat außerhalb der Aktivitätszeiten der Reptilien zu erfolgen. Bei einer Rodung des Gehölzbestandes sind die Wurzelstubben im Boden zu belassen. Der Zaun ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Auf eine sachgerechte Ausführung der Zaunstellung ist zu achten: Senkrechte und faltenfreie Errichtung, Abdichten der Verbindungsstellen der einzelnen Teilstücke, Eingraben des Zauns mind. 10 cm

in den Boden oder Anschüttung mit Sand als Schutz vor Unterwanderung. Mit Beginn der Aktivitätsphase der Eidechsen (ab März/April) ist die Fläche regelmäßig zu Begehen und vorgefundene Individuen in die vorgesehene Ausweichfläche CEF1 umzusetzen. Nach Umsetzung aller Individuen, kann der Zaun zurückgebaut werden. Die Baufeldberäumung hat direkt im Anschluss zu erfolgen um ein erneutes Einwandern zu verhindern.

V-AFB2: Schutz bestehender Zauneidechsen-Habitate vor betrieblichen Einwirkungen

Die Rohbodenbereiche der südlichen Böschung sind vor einem Ablagern von Materialien zu schützen. Hierbei sind die unversiegelten Bereiche bis an die versiegelten Flächen heran optisch und unterstützend baulich, bspw. durch Zäune, Findlinge, Betonpoller etc., abzutrennen. Die Maßnahmen sind zu erhalten, solange die Flächen durch Zauneidechsen besetzt sind.

13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, die sich aus der Trägerbeteiligung ergeben, werden an dieser Stelle fortlaufend ergänzt.

Hinweise zur Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z.B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Hinweise zum Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Es kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher wird empfohlen, dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Es wird auf die Broschüre „Radonschutzmaßnahmen – Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ hingewiesen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

4. BImSchV (2024): Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. November 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 355) geändert worden ist.

BauGB (2025): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BBodSchG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV (2021): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

BImSchG (2025): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BNatSchG (2024): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

DVOSächsBO (2024): Durchführungsverordnung zur SächsBO vom 2. September 2004 (SächsGVBl. S. 427), die zuletzt durch die Verordnung vom 16. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 748) geändert worden ist.

FStrG (2023): Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

LuftVG (2024): Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327) geändert worden ist.

PlanZV (2025): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

ROG (2025): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

SächsDSchG (2022): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

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

SächsLPIG (2024): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

SächsNatSchG (2024): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

SächsNRG (2023): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 4. Juli 2023 (SächsGVBl. S. 446).

SächsWG (2025): Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.

Planungen

FNP (2018): 2. Änderung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbands Eilenburg-West mit den Gemeinden Jesewitz und Zschepplin, genehmigt am 26.03.2018, bekanntgemacht am 13.04.2018.

FNP (2024): Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbands Eilenburg-West mit den Gemeinden Jesewitz und Zschepplin.

KEK Nordsachsen 2030 (2021): Kreisentwicklungskonzept des Landkreises Nordsachsen in der beschlossenen Fassung vom 24.03.2021.

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

Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-Westsachsen vom 11.12.2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02.08.2021, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung am 16.12.2021.

Literatur und Internetseiten

EKP (2021): Energie- und Klimaprogramm Sachsen 2021. Im Internet unter <https://www.energie.sachsen.de/energie-und-klimaprogramm-sachsen-2021-4256.html>, letzter Abruf am 08.11.2024.

KAS-32 (2015): Arbeitshilfe Szenarienspezifische Fragestellungen zum Leitfaden KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2. überarbeitete Fassung, Stand November 2015.

MIL (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg. 1. überarbeitete und erweiterte Neuauflage (Dezember 2022) Potsdam.

RAPIS (2022): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de/>, letzter Abruf am 29.01.2025.

SMUL (2012): Ländlicher Raum – Vielfalt leben. Sächsische Leitlinien für den ländlichen Raum. Stand: 09.10.2012. Im Internet unter https://www.laendlicher-raum.sachsen.de/download/Text_Leitlinien_LR_9102012.pdf, letzter Abruf am 08.11.2024.

Stadt Leipzig (2022): Wassersensibel planen und bauen – Leitfaden zur Starkregenvorsorge.

ANLAGE 1

Fortschreibung der Schalltechnischen Stellungnahme
zum geplanten Austausch von derzeit verbauten 11 Tauchmotorrührwerken gegen 11 neue
Remex-Rührwerke in der Biogas-Anlage (einschl. Gasaufbereitung)
SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH
Hartmannsdorf, 19.11.2024

ANLAGE 2

Immissionsprognose für Geruch, Ammoniak und Stickstoff an der Biogasanlage Gordemitz
IFU GmbH (Privates Institut für Analytik
Frankenberg, 03.08.2022