

planaufstellende
Kommune:

Verwaltungsverband Eilenburg West
Torgauer Straße 38
04838 Eilenburg

Projekt:

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

3. Änderung

Teil 2: Umweltbericht zum Vorentwurf

erstellt:

Oktober 2022

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M. Sc. B. Wroblewski

Projekt-Nr.

21-060

geprüft:



.....
Dipl.-Ing. B. Knoblich
(i.A. Dipl.-Ing. S. Winkler)

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Anlass und Inhalt der Planänderung	3
2	Vorgehensweise und rechtliche Grundlagen.....	4
3	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.....	4
3.1	Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung	4
3.2	Ergebnis der Umweltprüfungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ...	5
3.3	Weitere Flächendarstellungsänderungen im Bereich der 3. FNP-Änderung ..	17
3.4	Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen	18
3.5	Artenschutz	18
4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)	18
5	Zusätzliche Angaben	19
5.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse	19
5.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	19
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	19
Quellenverzeichnis.....		21

Abbildungsverzeichnis		Seite
Abb. 1	B-Plan „Gewerbegebiet Zschepplin Nord“ rechtswirksamer FNP 2018	6
Abb. 2	B-Plan „Gewerbegebiet Zschepplin Nord“ 3. FNP-Änderung	6
Abb. 3	Kiessandtagebau rechtswirksamer FNP 2018	9
Abb. 4	Ausweisung gewerbliche Baufläche 3. FNP-Änderung	9
Abb. 5	B-Plan „Erweiterung GE/GI Jesewitz“ rechtswirksamer FNP 2018.....	12
Abb. 6	B-Plan „Erweiterung GE/GI Jesewitz“ 3. FNP-Änderung.....	12
Abb. 7	B-Plan „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ rechtswirksamer FNP 2018	14
Abb. 8	B-Plan „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ 3. FNP-Änderung	14

Tabellenverzeichnis		Seite
Tab. 1:	Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (Z6).....	6
Tab. 2:	Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (Z6).....	7
Tab. 3:	Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (Z7).....	9
Tab. 4:	Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (Z7).....	10
Tab. 5:	Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (J1).....	12
Tab. 6:	Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (J1).....	13
Tab. 7:	Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (J4).....	15
Tab. 8:	Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (J4).....	16
Tab. 9:	zusammenfassende Beurteilung der Planung auf die Umwelt	16

1 Anlass und Inhalt der Planänderung

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ Anpassungen von Bauflächendarstellungen auf der Basis rechtskräftiger Bauleitplanungen (B-Pläne, vbB-Pläne, Satzungen)
- ✓ Neuausweisung von Baugebietsflächen
- ✓ Ergänzung von Darstellungen auf Grund ihrer Aktualität:
 - Altlastenfläche
 - Ruheforst
 - redaktionelle Korrekturen, z. B. Anpassungen der Rechtsgrundlagen.

Das Planaufstellungsverfahren wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB geführt.

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

2 Vorgehensweise und rechtliche Grundlagen

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

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

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

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird, aufgrund von umfangreicheren Untersuchungen auf Ebene der verschiedenen Bebauungsplanungen, die jeweiligen Umweltprüfungen für die FNP-Änderung auf eine komprimierte bzw. zusammengefasste Darstellung der Umweltauswirkungen sowie auf die Alternativenprüfung beschränkt. Für eine detailliertere Darstellung der Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf die Umweltberichte zu den Bebauungsplänen „Erweiterung GE/GI Jesewitz“ (BÜRO KNOBLICH 2021A), „Gewerbegebiet Zschepplin Nord“ (BÜRO KNOBLICH 2022B) und „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ (BÜRO KNOBLICH 2022C) verwiesen. Im Bereich des Kiessandtagebaus südwestlich der Ortslage Zschepplin soll die Darstellungsänderung einer ca. 6 ha großen Fläche zu einem Gewerbegebiet erfolgen, um eine Nachnutzung zu gewährleisten. Da es sich bei der Flächendarstellung um die Neuausweisung einer Baufläche handelt, ist § 2a Abs. 2 BauGB anzuwenden, wonach die Fläche im Umweltbericht einer umweltplanerischen Prüfung unterzogen wird. Da sich das Vorhaben in einem frühen Planstand befindet, wurde noch kein entsprechender Umweltbericht verfasst, weshalb im vorliegenden Dokument zur 3. FNP-Änderung nur eine grobe umweltplanerische Einschätzung des Vorhabens erfolgt.

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

3 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

3.1 Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung

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

Es erfolgt die schutzgutbezogene Ermittlung, Beschreibung bzw. Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit der 3. Änderung des FNP des Verwaltungsverbands Eilenburg-West einhergehen. Abschließend erfolgt eine dreistufige Bewertung der Bebauungspläne

bezüglich ihrer Umweltverträglichkeit aufgrund der ermittelten Konfliktintensität. Es können hierbei folgende Einstufungen getroffen werden:

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

3.2 Ergebnis der Umweltprüfungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes

3.2.1 Gemeindegebiet Zschepplin

3.2.1.1 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zschepplin Nord“ (Z6)

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zschepplin für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zschepplin Nord“ wird bei bestehender Vorprägung durch das angrenzende Gewerbegebiet (mehrere Hallen der Agrargenossenschaft Hohenprießnitz), der nordöstlich bis südlich angrenzende intensiv bewirtschaftete Acker sowie die benachbarte Nutzung als Wohnstandort als umweltverträglicher Standort mit überwiegend geringer Konfliktintensität bewertet. Der Standort ist für die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geeignet.

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

Standortbedingungen und Planungsziele

Der Geltungsbereich der für die 3. Änderung vorgesehen Fläche ist im aktuell gültigen FNP definiert als eine „Fläche für Landwirtschaft“. Durch diese Änderung soll die Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen werden.

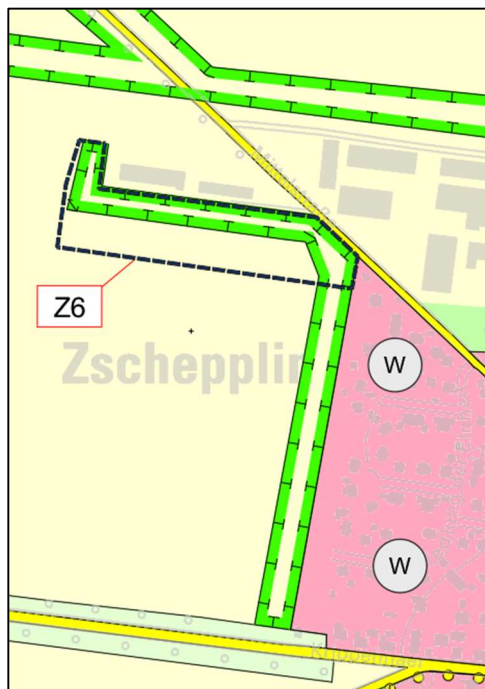


Abb. 1 B-Plan „Gewerbegebiet Zschepplin Nord“ rechtswirksamer FNP 2018

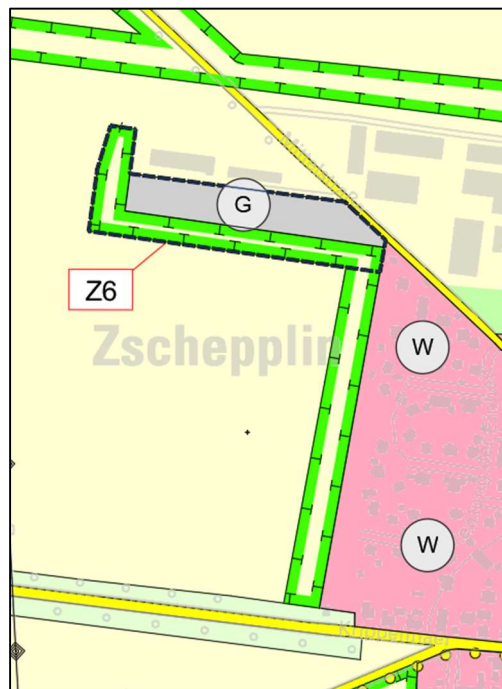


Abb. 2 B-Plan „Gewerbegebiet Zschepplin Nord“ 3. FNP-Änderung

Die Eckdaten des Planungsraums werden im nachfolgenden Steckbrief zusammengefasst:

Gemeinde	Zschepplin
Gemarkung	Zschepplin Flur 2
Lage	nordwestlich der Ortslage Zschepplin westlich der Mittelstraße
Größe	10.487 m ² Geltungsbereich des B-Plans
Festsetzung FNP Ist-Zustand	Fläche für Landwirtschaft
Nutzung aktuell	Intensivacker
Festsetzung FNP Planziel	Gewerbliche Baufläche
Bemerkung	Bebauungsplanverfahren wird parallel durchgeführt

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Tab. 1: Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (Z6)

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
Fläche	II	<ul style="list-style-type: none"> Keine Versiegelungsanteile anthropogene Überprägung: Intensivacker
Boden	III	<ul style="list-style-type: none"> Starke Vorbelastung, nachdem das Plangebiet vor wenigen Jahren von einem Gewerbebestandort in ein Intensivacker umgewandelt wurde. Keine bis sehr geringe Bodenfunktionen. Nährstoffeinträge und Veränderung der Bodenphysik durch derzeitige landwirtschaftliche Nutzung

Schutzgut	Zustands- bewer- tung*	Bemerkung
Wasser	II	<ul style="list-style-type: none"> kein Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet vorhandene Belastung durch z.T. umliegende intensive Ackerbewirtschaftung: Einträge durch Düngung und Pflanzenschutzmittel Einstufung chemischer Zustand des Grundwasserkörpers „Lobereine“ mit „schlecht“
Klima / Luft	II	<ul style="list-style-type: none"> subkontinentales Binnentiefenlandklima – Makroklima: trockenes Tiefland, langjährige Mitteltemperatur: 7,9 - 11,5°C, Jahresniederschlag: 600 mm klimatisch gering belastet Luft vorbelastet durch Emissionen des nördlichen Gewerbegebiets, Wohngebiets und der Straßenverkehrswege keine besondere lufthygienische Ausgleichsfunktion
Pflanzen	II	<ul style="list-style-type: none"> geringes Artenspektrum, geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Überprägung geringe Biotopausstattung Randlicher Gehölzbestand
Tiere	II	<ul style="list-style-type: none"> offenlandbezogene, ubiquitäre u. siedlungstyp. Artenausstattung gering differenzierte Lebensräume (Intensivacker) potentielle Habitate für boden- und gehölzbrütende Vogelarten anthropogene Überprägung (Intensivacker)
biologische Vielfalt	II	<ul style="list-style-type: none"> geringe Artenvielfalt, vorw. Offenlandbezogenes u. siedlungstypisches Artenspektrum gering differenzierte Lebensräume anthropogene Beeinträchtigungen (Verkehrswege, Gewerbegebiete, Wohnbebauung) und landwirtschaftliche Belastung (intensive Landwirtschaft)
Landschaft / Ortsbild	II	<ul style="list-style-type: none"> keine bis geringe Belastung durch Straßenverkehr nutzungsgeprägtes Landschaftsbild, geringe landschaftliche Bedeutung keine Freizeit-/Erholungsnutzung
Mensch	II	<ul style="list-style-type: none"> Belastung durch verkehrsbedingte Schallimmissionen und Luftschadstoffe (Straßenverkehr, schwere Landmaschinen) keine öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten
Kultur- / Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> keine Kulturdenkmäler vorhanden, nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologische Relevanz
Gesamt	II	

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

Prognose bei Durchführung der Planung

Tab. 2: Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (Z6)

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Fläche	I	<ul style="list-style-type: none"> Bis zu 8.095 m² (GRZ 0,8) Flächenneuversiegelung geringe Beanspruchung unzerschnittener Freiräume geringe Beeinträchtigung aufgrund anthropogener Vorbelastung
Boden	I	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der Bodenfunktionen mit steigendem Versiegelungsgrad Bodenfunktionen kaum vorhanden: Plangebiet war bis vor wenigen Jahren versiegelt (Gewerbestandort), danach intensive landwirtschaftliche Nutzung keine planbedingten stofflichen Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen sind im BP festzusetzen Begrenzung des Versiegelungsgrads auf ein Mindestmaß

Wasser	I	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Beeinträchtigungen des Boden-Wasserhaushalts mit steigendem Versiegelungsgrad • Versickerung Niederschlagswasser auf dem Grundstück • Begrenzung des Versiegelungsgrads ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren
Klima / Luft	I	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse
Pflanzen	I	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust vom Biotoptyp Intensivacker • Ausgleich des Biotopwertverlusts innerhalb des Plangebiets • Aufwertung des Habitatangebots
Tiere	II	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensräumen der Ackerfläche • Neuschaffung von Lebensräumen durch Umwandlung eines Teils des Intensivackers in Feldgehölze und eine Feldhecke
biologische Vielfalt	II	<ul style="list-style-type: none"> • vgl. Pflanzen und Tiere • Ausgleichsmaßnahmen schaffen neues strukturelles Habitatangebot, wodurch die biologische Vielfalt potentiell steigt
Landschaft / Ortsbild	I	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des Ortsbilds, fügt sich in Umgebung zum nordöstlichen Gewerbegebiet ein, keine erhebliche Beeinträchtigung • kein Verlust von Gehölzen
Mensch	I	<ul style="list-style-type: none"> • temporäre Schallbelastung während Bauarbeiten • dauerhaft keine Beeinträchtigung (vgl. ECO AKUSTIK GMBH 2022)
Kultur- / Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigung
Gesamt	I	

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

3.2.1.2 Änderung Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen in gewerbliche Baufläche (Z7)

Südwestlich der Ortslage Zschepplin, auf der nördlichen Seite der Verbindungsstraße zwischen Zschepplin und Rödgen befindet sich der in der 3. FNP-Änderung des Verwaltungsverbands Eilenburg-West beinhaltete Bereich der zukünftig als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll.

Standortbedingungen und Planungsziele

Ziel ist es die aktuell als Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen (Kiessande) ausgewiesene und damit unter Bergrecht stehende Fläche einer gewerblichen Nachnutzung zuzuführen. Im dargestellten Gebiet ist die Entwicklung eines Gewerbegebiets i.S. § 8 BauGB mit einer Fläche von ca. 6 ha angedacht, von dem keine wesentlichen Störungen und Auswirkungen auf Menschen, Natur und Umwelt ausgehen, z.B. die Ansiedlung von Bau- und Gartenbetrieben, regenerativer Energieversorger, alternativer und historischer Handwerksbetriebe o.ä. Die angestrebte schrittweise ökologische Aufwertung der Kiesgrube steht dem nicht entgegen. Sie kann vielmehr eine Symbiose mit weiteren verträglichen Nutzungen eröffnen (z.B. Naturschutzstation, Angelgewässer).

Mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche an einer öffentlichen Erschließungsstraße, auf einer durch Kiesabbau vorbelasteten Fläche i.V.m. einer künftigen Gewerbeentwicklung, soll der Fokus auf die Ansiedlung „grünen Gewerbes“ gelegt werden. Folgende Vorteile sind herauszustellen:

- Minimierung der Eingriffe in die Natur
- Minimierung des Entzugs von Nutzfläche (Darstellung Abgrabungsfläche)
- Optimierung bzw. Verringerung des Erschließungsaufwands für Medien und Straßen

- Flexibilität in der Belegung und Nutzung der Flächen

Die Umsetzung als gewerbliche Baufläche ist erst mit einer vorliegenden Abschlussbetriebsplanung (Entlassung aus dem Bergrecht) und einem anschließenden Bebauungsplanverfahren möglich. Jener Bebauungsplan ist im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Diesem ist ein Umweltbericht nach Anlage 2 (BauGB) beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

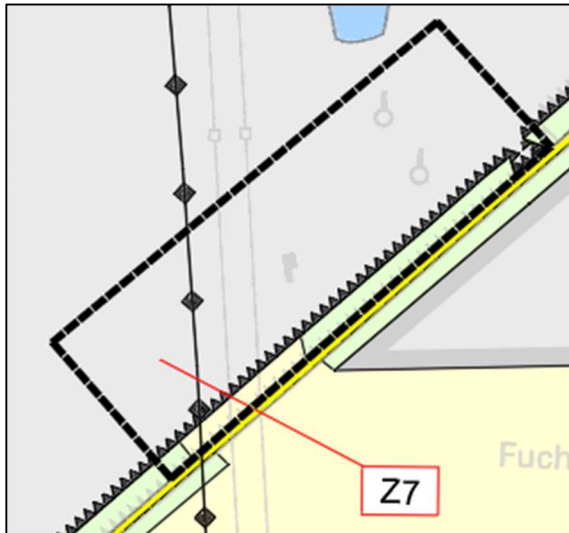


Abb. 3 Kiessandtagebau rechtswirksamer FNP 2018

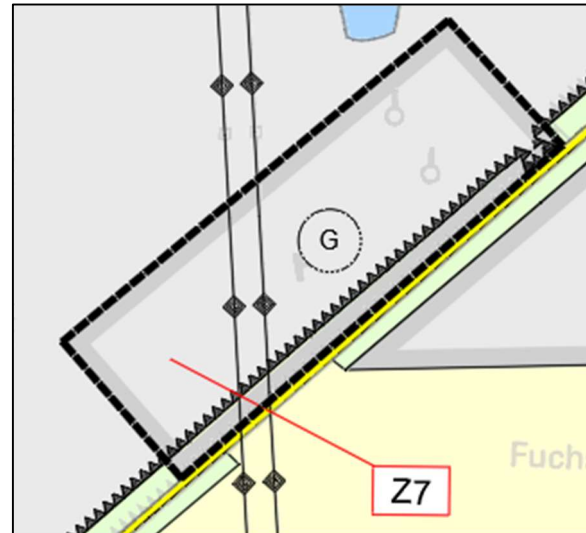


Abb. 4 Ausweisung gewerbliche Baufläche 3. FNP-Änderung

Die Eckdaten des Planungsraums werden im nachfolgenden Steckbrief zusammengefasst:

Gemeinde	Zschepplin
Gemarkung	Zschepplin Flur 1
Lage	südwestlich der Ortslage Zschepplin nördlich der Zscheppliner Straße
Größe	6 ha Geltungsbereich des B-Plans
Festsetzung FNP Ist-Zustand	Abgrabungsfläche für Kiesabbau
Nutzung aktuell	Tagebau
Festsetzung FNP Planziel	Gewerbliche Baufläche
Bemerkung	Bauflächenneuausweisung

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Tab. 3: Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (Z7)

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
Fläche	III	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelungsanteile • anthropogene Überprägung: Tagebau / Tagesanlagen
Boden	III	<ul style="list-style-type: none"> • Starke Vorbelastung. Keine bis sehr geringe Bodenfunktionen. • Nährstoffeinträge und Veränderung der Bodenphysik durch derzeitige Nutzung

Schutzgut	Zustands- bewer- tung*	Bemerkung
Wasser	II	<ul style="list-style-type: none"> kein Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet vorhandene Belastung durch den Tagebau Einstufung chemischer Zustand des Grundwasserkörpers „Lobereine“ mit „schlecht“
Klima / Luft	II	<ul style="list-style-type: none"> subkontinentales Binnentieflandklima – Makroklima: trockenes Tiefland, langjährige Mitteltemperatur: 7,9 - 11,5°C, Jahresniederschlag: 600 mm klimatisch gering belastet Luft vorbelastet durch Emissionen des nördlichen Gewerbegebiets, Wohngebiets und der Straßenverkehrswege keine besondere lufthygienische Ausgleichsfunktion
Pflanzen	II	<ul style="list-style-type: none"> Bergbautypische Pionierarten, geprägt durch tagebauliche Nutzung und anthropogene Überprägung
Tiere	II	<ul style="list-style-type: none"> offenlandbezogene, ubiquitäre u. bergbautypische Artenausstattung differenzierte Lebensräume (Rohbodenflächen, Ruderalflächen, Sukzessionsgehölze, Gewässer) potentielle Habitate für ubiquitäre/störungsunempfindliche, aquatische und semiaquatische Tierarten anthropogene Überprägung (Tagebau)
biologische Vielfalt	II	<ul style="list-style-type: none"> geringe Artenvielfalt, vorw. Offenlandbezogenes u. bergbautypisches Artenspektrum differenzierte Lebensräume (Rohbodenflächen, Ruderalflächen, Sukzessionsgehölze, Gewässer) anthropogene Beeinträchtigungen (Verkehrswege, mechanische Belastung durch Abbauprodukte und landwirtschaftliche Belastung (intensive Landwirtschaft))
Landschaft / Ortsbild	II	<ul style="list-style-type: none"> geringe Belastung durch Straßenverkehr nutzungsgeprägtes Landschaftsbild, geringe landschaftliche Bedeutung keine Freizeit-/Erholungsnutzung
Mensch	II	<ul style="list-style-type: none"> Belastung durch verkehrsbedingte Schallimmissionen und Luftschadstoffe (Straßenverkehr, schwere Landmaschinen) sowie den Abbaubetrieb keine öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten
Kultur- / Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> keine Kulturdenkmäler vorhanden, nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologische Relevanz
Gesamt	II	

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

Prognose bei Durchführung der Planung

Tab. 4: Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (Z7)

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Fläche	I	<ul style="list-style-type: none"> Flächenneuversiegelung in begrenztem Maß durch bestehende Versiegelungen/Verdichtungen durch Tagesanlagen geringe Beanspruchung unzerschnittener Freiräume geringe Beeinträchtigung aufgrund anthropogener Vorbelastung
Boden	I	<ul style="list-style-type: none"> Bodenfunktionen kaum vorhanden: Böden im Plangebiet durch Tagebauaktivität stark verdichtet und teilweise versiegelt keine planbedingten stofflichen Beeinträchtigungen Begrenzung des Versiegelungsgrads auf ein Mindestmaß
Wasser	I	<ul style="list-style-type: none"> geringe Beeinträchtigungen des Boden-Wasserhaushalts mit steigendem Versiegelungsgrad

		<ul style="list-style-type: none"> • Versickerung Niederschlagswasser auf den angrenzenden Flächen • Begrenzung des Versiegelungsgrads ist auf ein Mindestmaß
Klima / Luft	I	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse
Pflanzen	I	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust vom Biotoptyp Sand- und Kiesgrube bzw. zugehörige Betriebsanlagen • Ausgleich des Biotopwertverlusts über Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung innerhalb B-Planverfahren • Bereits jetzt Aufwertung des Habitatangebots ökologische Aufwertungen (Bodenaufwertung, Schaffung von Lebensräumen für Brutvögel, Reptilien, Amphibien) nordöstlich an die geplante gewerbliche Baufläche angrenzend
Tiere	I	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Sandlebensräumen • Neuschaffung höherwertiger Strukturen nordöstlich an das Plangebiet angrenzend
biologische Vielfalt	II	<ul style="list-style-type: none"> • vgl. Pflanzen und Tiere • Ausgleichsmaßnahmen schaffen neues strukturelles Habitatangebot, wodurch die biologische Vielfalt potentiell steigt
Landschaft / Ortsbild	I	<ul style="list-style-type: none"> • kaum merkliche Veränderung des Ortsbilds, fügt sich in anthropogen geprägte Umgebung ein und wird über den bereits bepflanzten Wall verdeckt, keine erhebliche Beeinträchtigung • kein Verlust von Gehölzen
Mensch	I	<ul style="list-style-type: none"> • temporäre Schallbelastung während Bauarbeiten
Kultur- / Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigung
Gesamt	I	

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

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

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

Standortbedingungen und Planungsziele

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortschaft Jesewitz im Ortsteil Bötzen zwischen der Bahnverbindung Leipzig-Eilenburg und der Bundesstraße 87. Die Fläche stellt sich derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche dar und umfasst rund 143.387 m².

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

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

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



Abb. 5 B-Plan „Erweiterung GE/GI Jesewitz“ rechtswirksamer FNP 2018



Abb. 6 B-Plan „Erweiterung GE/GI Jesewitz“ 3. FNP-Änderung

Die Eckdaten des Planungsraums werden im nachfolgenden Steckbrief zusammengefasst:

Gemeinde	Jesewitz
Gemarkung	Jesewitz Flur 2
Lage	nördlich der Ortslage Zschepplin nördlich der B 87
Größe	143.387 m ² Geltungsbereich des B-Plans
Festsetzung FNP Ist-Zustand	Abgrabungsfläche für Kiesabbau
Nutzung aktuell	Intensivacker
Festsetzung FNP Planziel	Gewerbliche Baufläche
Bemerkung	Bebauungsplanverfahren wird parallel durchgeführt

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Tab. 5: Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (J1)

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
Fläche	II	<ul style="list-style-type: none"> Keine Versiegelungsanteile anthropogene Überprägung: Intensivacker
Boden	III	<ul style="list-style-type: none"> Vorbelastung durch Landwirtschaft, keine bis sehr geringe Bodenfunktionen. Nährstoffeinträge und Veränderung der Bodenphysik durch derzeitige landwirtschaftliche Nutzung
Wasser	II	<ul style="list-style-type: none"> kein Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet vorhandene Belastung durch z.T. umliegende intensive Ackerbewirtschaftung: Einträge durch Düngung und Pflanzenschutzmittel Einstufung chemischer Zustand des Grundwasserkörpers „Vereinigte Mulde 2“ mit „gut“
Klima / Luft	II	<ul style="list-style-type: none"> subkontinentales Binnentiefenlandklima – Makroklima: trockenes Tiefland, langjährige Tageshöchsttemperatur: 14,5°C, Jahresniederschlag: 419,1 mm klimatisch gering belastet Luft vorbelastet durch Straßenverkehrswege keine besondere lufthygienische Ausgleichsfunktion
Pflanzen	II	<ul style="list-style-type: none"> geringes Artenspektrum, geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Überprägung an Bundesstraße und Bahntrasse sowie bestehendem Gewerbe geringe Biotopausstattung
Tiere	II	<ul style="list-style-type: none"> offenlandbezogene, ubiquitäre u. siedlungstyp. Artenausstattung gering differenzierte Lebensräume (Intensivacker)

Schutzgut	Zustands- bewer- tung*	Bemerkung
		<ul style="list-style-type: none"> potentielle Habitate für boden- und gehölzbrütende Vogelarten anthropogene Überprägung (Intensivacker)
biologi- sche Vielfalt	II	<ul style="list-style-type: none"> geringe Artenvielfalt, vorw. Offenlandbezogenes u. siedlungstypisches Artenspektrum gering differenzierte Lebensräume anthropogene Beeinträchtigungen (Verkehrswege, Gewerbegebiete) und landwirtschaftliche Belastung (intensive Landwirtschaft)
Landschaft / Ortsbild	II	<ul style="list-style-type: none"> Belastung durch Straßenverkehr nutzungsgeprägtes Landschaftsbild, geringe landschaftliche Bedeutung keine Freizeit-/Erholungsnutzung
Mensch	II	<ul style="list-style-type: none"> Belastung durch verkehrsbedingte Schallimmissionen und Luftschadstoffe (Straßenverkehr, schwere Landmaschinen) keine öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten
Kultur- / Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> keine Kulturdenkmäler vorhanden, nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologische Relevanz
Gesamt	II	

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

3.2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Tab. 6: Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (J1)

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Fläche	I	<ul style="list-style-type: none"> Bis zu 105.069 m² (GRZ 0,8) Flächenneuersiegelung Beanspruchung unzerschnittener Freiräume geringe Beeinträchtigung aufgrund anthropogener Vorbelastung
Boden	I	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der Bodenfunktionen mit steigendem Versiegelungsgrad Bodenfunktionen kaum vorhanden durch intensive landwirtschaftliche Nutzung keine planbedingten stofflichen Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen sind im BP festzusetzen Begrenzung des Versiegelungsgrads auf ein Mindestmaß
Wasser	I	<ul style="list-style-type: none"> geringe Beeinträchtigungen des Boden-Wasserhaushalts mit steigendem Versiegelungsgrad Versickerung Niederschlagswasser auf dem Grundstück Begrenzung des Versiegelungsgrads ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren
Klima / Luft	I	<ul style="list-style-type: none"> geringe Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse
Pflanzen	I	<ul style="list-style-type: none"> Verlust vom Biotoptyp Intensivacker Ausgleich des Biotopwertverlusts innerhalb des Plangebiets Aufwertung des Habitatangebots
Tiere	II	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Lebensräumen der Ackerfläche Neuschaffung von Lebensräumen durch Umwandlung eines Teils des Intensivackers in Feldgehölze und eine Feldhecke
biologische Vielfalt	II	<ul style="list-style-type: none"> vgl. Pflanzen und Tiere Ausgleichsmaßnahmen schaffen neues strukturelles Habitatangebot, wodurch die biologische Vielfalt potentiell steigt
Landschaft / Ortsbild	I	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Ortsbilds, fügt sich in Umgebung zum nordöstlichen Gewerbegebiet ein, keine erhebliche Beeinträchtigung kein Verlust von Gehölzen
Mensch	I	<ul style="list-style-type: none"> temporäre Schallbelastung während Bauarbeiten dauerhaft keine Beeinträchtigung (vgl. ECO AKUSTIK GMBH 2022)

Kultur- / Sachgüter	I	• keine Beeinträchtigung
Gesamt	I	

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

3.2.3 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ (J4)

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

Standortbedingungen und Planungsziele

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

Das Plangebiet ist ca. 2,11 ha groß und liegt auf den Flurstücken 44/3 und 50/7 der Gemarkung Lihmena Flur 1.

Das Plangebiet ist durch die bisherige Nutzung als landwirtschaftlicher Betriebsstandort stark anthropogen überprägt. Im südwestlichen, sowie im nördlichen Bereich befinden sich Gebäude, die durch versiegelte Zufahrtswege und Vorhöfe miteinander verbunden sind. Es befinden sich bereits entsiegelte Flächen im Planungsraum.

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

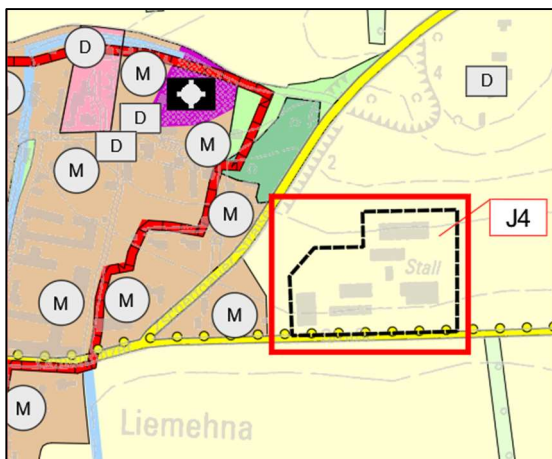


Abb. 7 B-Plan „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ rechtswirksamer FNP 2018

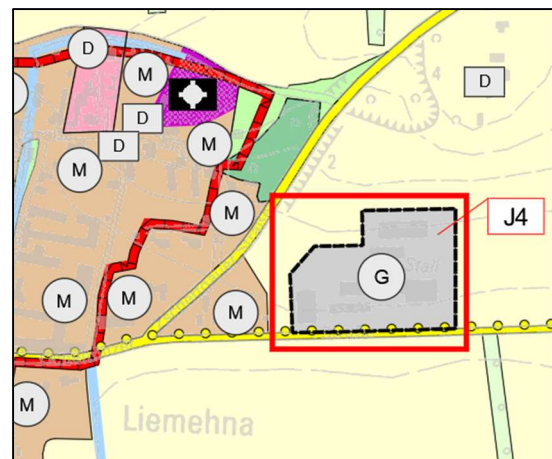


Abb. 8 B-Plan „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ 3. FNP-Änderung

Die Eckdaten des Planungsraums werden im nachfolgenden Steckbrief zusammengefasst:

Gemeinde	Jesewitz
Gemarkung	Lihmena Flur 1
Lage	nordwestlich der Ortslage Zschepplin an der Ochelmitzer Straße

Größe	2,11 ha Geltungsbereich des B-Plans
Festsetzung FNP Ist-Zustand	Abgrabungsfläche für Kiesabbau
Nutzung aktuell	Intensivacker
Festsetzung FNP Planziel	Gewerbliche Baufläche
Bemerkung	Bebauungsplanverfahren wird parallel durchgeführt

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Tab. 7: Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand (J4)

Schutzgut	Zustandsbewertung*	Bemerkung
Fläche	III	<ul style="list-style-type: none"> hohe Versiegelungsanteile anthropogene Überprägung: Landwirtschaftlicher Betriebsstandort
Boden	III	<ul style="list-style-type: none"> starke Vorbelastung, keine Bodenfunktionen. Nährstoffeinträge und Veränderung der Bodenphysik durch landwirtschaftliche Nutzung und Versiegelung
Wasser	II	<ul style="list-style-type: none"> kein Überschwemmungs-, Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet vorhandene Belastung durch z.T. umliegende intensive Ackerbewirtschaftung: Einträge durch Düngung und Pflanzenschutzmittel Einstufung chemischer Zustand des Grundwasserkörpers „Parthegbiet“ mit „schlecht“
Klima / Luft	II	<ul style="list-style-type: none"> subkontinentales Binnentiefenlandklima – Makroklima: trockenes Tiefland, langjährige Tageshöchsttemperatur: 14,6°C, Jahresniederschlag: 6002,8 mm klimatisch gering belastet Luft vorbelastet durch Straßenverkehrswege keine besondere lufthygienische Ausgleichsfunktion
Pflanzen	III	<ul style="list-style-type: none"> geringes Artenspektrum, geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Überprägung geringe Biotopausstattung
Tiere	III	<ul style="list-style-type: none"> offenlandbezogene, ubiquitäre u. siedlungstyp. Artenausstattung gering differenzierte Lebensräume (Landwirtschaftlicher Betriebsstandort) anthropogene Überprägung (Landwirtschaftlicher Betriebsstandort)
biologische Vielfalt	III	<ul style="list-style-type: none"> geringe Artenvielfalt, vorw. Offenlandbezogenes u. siedlungstypisches Artenspektrum gering differenzierte Lebensräume anthropogene Beeinträchtigungen (Verkehrswege, Gewerbegebiete) und landwirtschaftliche Belastung (intensive Landwirtschaft)
Landschaft / Ortsbild	II	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung durch Straßenverkehr nutzungsgeprägtes Landschaftsbild, geringe landschaftliche Bedeutung keine Freizeit-/Erholungsnutzung
Mensch	II	<ul style="list-style-type: none"> Belastung durch verkehrs- und betriebsbedingte Schallimmissionen und Luftschadstoffe (Straßenverkehr, schwere Landmaschinen) keine öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten
Kultur- / Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> keine Kulturdenkmäler vorhanden, nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologische Relevanz
Gesamt	II	

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

3.2.3.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Tab. 8: Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung (J4)

Schutzgut	Prognose*	Bemerkung
Fläche	I	<ul style="list-style-type: none"> bis zu 11.426 m² (GRZ 0,6) Flächenneuversiegelung keine weitere Beanspruchung unzerschnittener Freiräume geringe Beeinträchtigung aufgrund anthropogener Vorbelastung
Boden	I	<ul style="list-style-type: none"> keine besonderen Bodenfunktionen vorhanden durch intensive landwirtschaftsbetriebliche Nutzung / Versiegelungsgrad keine planbedingten stofflichen Beeinträchtigungen Begrenzung des Versiegelungsgrads auf ein Mindestmaß
Wasser	I	<ul style="list-style-type: none"> geringe Beeinträchtigungen des Boden-Wasserhaushalts mit steigendem Versiegelungsgrad Versickerung Niederschlagswasser auf dem Grundstück Begrenzung des Versiegelungsgrads ist auf ein Mindestmaß
Klima / Luft	I	<ul style="list-style-type: none"> keine Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse
Pflanzen	I	<ul style="list-style-type: none"> Verlust vom Biotoptyp landwirtschaftlicher Betriebsstandort Ausgleich des Biotopwertverlusts innerhalb des Plangebiets Aufwertung des Habitatangebots
Tiere	I	<ul style="list-style-type: none"> Kein Verlust von Lebensräumen Neuschaffung von Lebensräumen durch Umwandlung eines Teils des Betriebsstandorts in Grünland
biologische Vielfalt	I	<ul style="list-style-type: none"> vgl. Pflanzen und Tiere Ausgleichsmaßnahmen schaffen neues strukturelles Habitatangebot, wodurch die biologische Vielfalt potentiell steigt
Landschaft / Ortsbild	I	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Ortsbilds, fügt sich in Umgebung zum nordöstlichen Gewerbegebiet ein, keine erhebliche Beeinträchtigung kein Verlust von Gehölzen
Mensch	I	<ul style="list-style-type: none"> temporäre Schallbelastung während Bauarbeiten
Kultur- / Sachgüter	I	<ul style="list-style-type: none"> keine Beeinträchtigung
Gesamt	I	

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

3.2.4 Auswertung und Eingriffsbewältigung

Die zusammengefassten Aussagen des Umweltberichts zur 3. FNP-Änderung des Verwaltungsverbandes Eilenburg-West sind für die Bebauungspläne „Erweiterung GE/GI Jesewitz“, „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“, „Gewerbegebiet Zschepplin Nord“ sowie für die in der Aufstellung befindlichen Bauflächenneuausweisung des Kiessandtagebaus in Zschepplin, der nachfolgenden Tab. 9 zu entnehmen.

Tab. 9: zusammenfassende Beurteilung der Planung auf die Umwelt

Planungsaspekt	Beurteilung
beachtliche Umweltschutzziele	<ul style="list-style-type: none"> gesetzliche Vorgaben sind zu beachten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen Artenschutz ist zu gewährleisten
Prognose bei Nullvariante	<ul style="list-style-type: none"> keine Verbesserung für Schutzgüter kurz- bis mittelfristig zu erwarten, aber auch keine wesentliche Verschlechterung
Standortalternativen	<ul style="list-style-type: none"> alternative Standorte wurden geprüft und als ungeeignet befunden (vgl. Kap. 4)

erhebliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf Schutzgüter Biotop • die erheblichen Auswirkungen werden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert
Eingriff	<ul style="list-style-type: none"> • die Vorhaben stellen infolge der rechtlichen Vorgaben Eingriffe in Natur und Landschaft dar • Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung
Vermeidungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung des Vorhabens nach dem Stand der Technik und guter fachlicher Praxis • allgemeine Vermeidungsmaßnahmen zum sachgerechten Umgang mit Abfällen, zum Schutz des Grundwassers, Bodens und von Kultur- und Sachgütern, zur Vermeidung von Schallemissionen, zur Bauzeitenregulierung und zum Vegetationsschutz • artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
Verringerungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • angemessene grünordnerische Einbindung in den umgebenden Orts- und Landschaftsraum durch Ergänzung von geeigneten grünordnerischen Maßnahmen
Kompensation	<ul style="list-style-type: none"> • in den B-Plänen erfolgt eine quantitative und/oder verbal-argumentative Bilanzierung nach Sächsischer Handlungsempfehlung (SMUL 2009) • Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes oder im räumlichen Zusammenhang zu verorten
Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen im B-Plan (Abschichtung)
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> • Alle Standorte anthropogen vorbelastet, mit z.T. hohen Versiegelungs-/Verdichtungsanteilen und/oder Nähr-/Schadstoffbelastung. • umweltverträgliche Standorte mit insgesamt geringer bis mittlerer Konfliktdensität • Konflikte sind zu bewältigen, sodass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben
Empfehlung	<p>Standorte sind für die jeweiligen Planvorhaben geeignet, unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in den verbindlichen Bauleitplanungen</p>

3.3 Weitere Flächendarstellungsänderungen im Bereich der 3. FNP-Änderung

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

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

- „Am Sportplatz“ (J2)
- „Gallen Süd“ (J3)
- „An der Linde“ OT Groitzsch (J5)
- „Ochelmitz West“ OT Ochelmitz (J7)
- „Am Teichweg“ OT Ochelmitz (J8)
- B-Plan Nr. 2 „In der Heimmark“ OT Pehritzsch (J9)
- Darstellung der Deponie „Akazie“ (J(b))
- Korrektur einer Flächendarstellung für einen Bereich einer Bestandsbebauung mit städtebaulichem Gewicht ausgehend von der B 87, nördlich an der Weltewitzer Landstraße gelegen, die durch vorwiegend Wohnnutzung geprägt ist (J10)
- Korrektur einer Flächendarstellung für einen Bereich einer Bestandsbebauung mit städtebaulichem Gewicht östlich der Hauptortslage Gotha, am Schäfereiweg, der aus

einem ehemaligen Schäfereistandort hervorgegangen ist und jetzt von Mischnutzung geprägt ist (J4)

- Korrektur einer Flächendarstellung für einen Bereich einer Bestandsnutzung an der Pehritzscher Straße Richtung Pehritzsch entsprechend der angrenzenden Mischflächendarstellung (J11).

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

- „Hinter der Schlossbreite“ (Z1)
- „Noitzscher Straße“ (Z2)
- „Reitplatzstraße“ (Z3)
- „Zum Waldblick“ (Z4)
- „Wohnbebauung an der Mühlbreite“ (Z5)
- Ausweisung einer Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung „Ruheforst“ (Z(a)).

3.4 Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen

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

3.5 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind zu beachten. Für die derzeit im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungspläne wurde im Rahmen des Umweltberichts eine integrierte artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt, welche im Falle der noch zu bewertenden Änderung der Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen (Kiessande) in Zschepplin zu einer gewerblichen Baufläche zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt. Mit der Ausweisung sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen. Nach derzeitigem Stand ist davon auszugehen, dass mögliche Konflikte bewältigt werden können. In den Artenschutzfachbeiträgen werden auch die Wirkungen auf die Arten nachvollziehbar dargestellt. Die artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Vorhaben keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 ausgelöst werden. Die Ergebnisse können auf die FNP-Änderung übertragen werden.

4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Für die jeweiligen Bebauungspläne und die damit einhergehenden Nutzungsänderungen innerhalb der Gemeinden Zschepplin und Jesewitz befinden sich keine weiteren Potentialflächen, die den jeweiligen Anforderungen zur Verfügung stehen. Die Plangebiete bieten gute Voraussetzungen, da die Flächenneuanspruchnahme bisher noch unerschlossener Flächen auf ein notwendiges Maß beschränkt wird und grundsätzlich hinsichtlich der anthropogenen Vorbelastungen der Standorte eine gute Umweltverträglichkeit besteht.

5 Zusätzliche Angaben

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

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

5.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem einsetzen, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen.

Das Monitoring für die umweltrelevanten Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Aufsicht führenden Behörde.

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

Bauüberwachung

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

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 3. Änderung des FNP begründet sich in der parallel verlaufenden Aufstellung der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Zschepplin Nord“, „Erweiterung GE/GI Jesewitz“, „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ und in der Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche im Bereich einer Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen (Kiessande). Die geplanten Festsetzungen widersprechen jedoch den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbands Eilenburg-West, weshalb dieser u. a. in einem Parallelverfahren geändert werden soll.

Die hier vorgenommene Umweltprüfung zur Ermittlung der Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Umweltbelange erfolgte zunächst durch die Bewertung der einzelnen Belange im Ist-Zustand, anschließend wurden die nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung prognostiziert und anschließend einander gegenübergestellt und zusammenfassend beurteilt. Da auf der nachgeordneten Ebene der Bauleitplanung bereits umfangreiche und detaillierte Untersuchungen zu den Umweltauswirkungen des hier betrachteten Vorhabens vorgenommen wurden, wurde die Umweltprüfung zu den

Auswirkungen der FNP-Änderung auf eine komprimierte Darstellung der Umweltauswirkungen beschränkt.

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

Büro Knoblich

Zschepplin, 25.10.2022

Quellenverzeichnis

BÜRO KNOBLICH (2022A): Bebauungsplan „Erweiterung GE/GI Jesewitz“ – Umweltbericht zum Entwurf, April 2022.

BÜRO KNOBLICH (2022B): Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zschepplin Nord“ - Umweltbericht zum Vorentwurf, März 2022.

BÜRO KNOBLICH (2022C): Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ochelmitzer Straße“ – Umweltbericht zum Entwurf, Juni 2022.

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