



Stadt Taucha

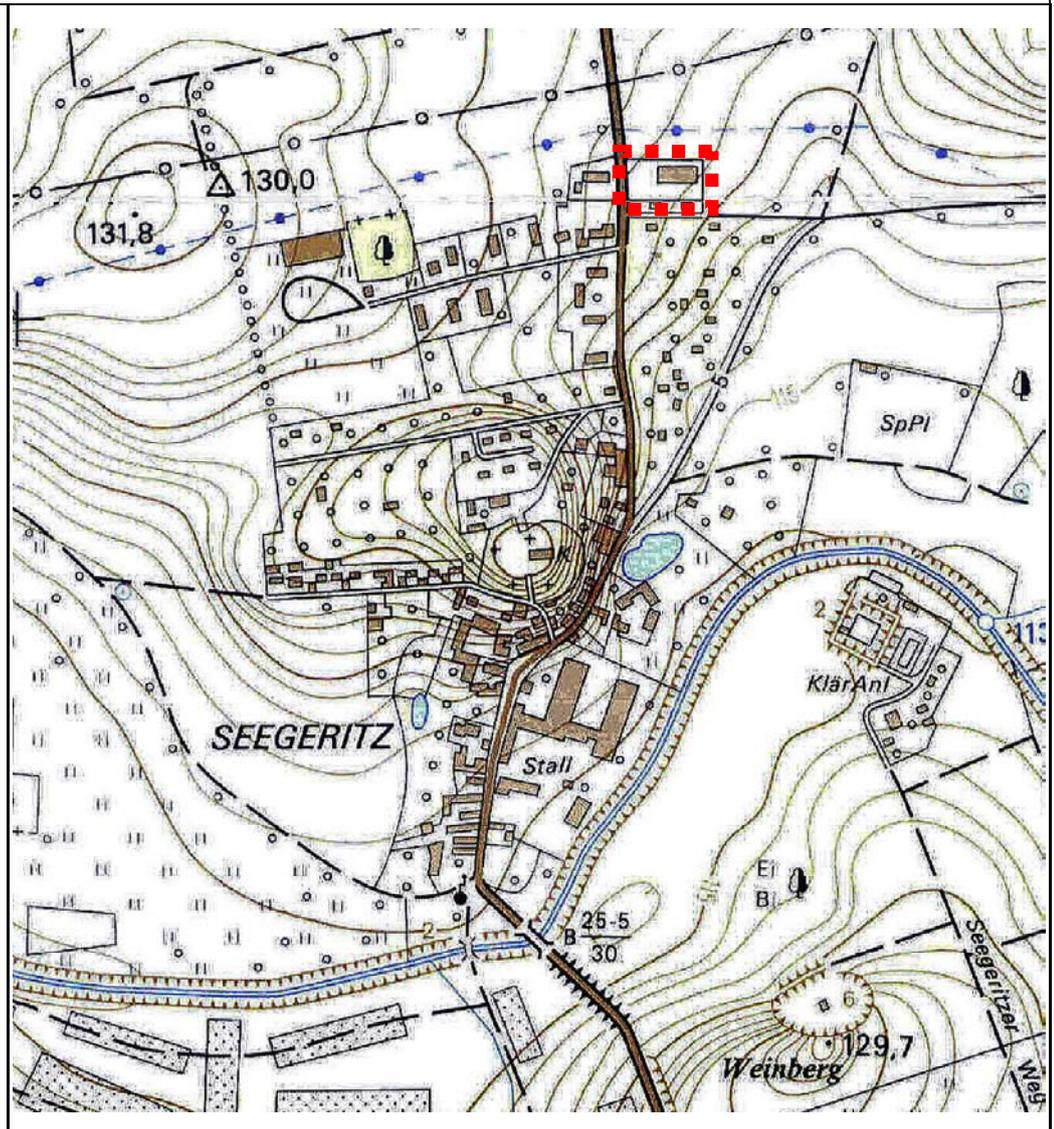
Bebauungsplan Nr. 40

**„Neubau Wohn- und Geschäftshaus in Seegeritz,
Hauptstraße“**

Begründung

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes



Planverfasser:

Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Gerhard-Ellrodt-Straße 24; 04249 Leipzig
Tel.: 0341 4243240; Fax: 0341 4243246
eMail: paatz.gmbh@t-online.de

Dr.sc.techn. Paatz

14.01.2010
Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	3
4.	Verfahren	4
5.	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	4
6.	Technische Infrastruktur	4
6.1.	Verkehrerschließung	4
6.2.	Ver- und Entsorgungsanlagen	4
7.	Planerische und rechtliche Grundlagen	5
7.1.	Landesentwicklungsplan	5
7.1.1.	Regionalplan	5
7.1.2.	Flächennutzungsplan	5
7.1.3.	Zulässigkeit von Bauvorhaben	5
8.	Umweltbericht	6
8.1.	Einleitung	6
8.2.	Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)	6
8.3.	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	6
8.4.	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	7
8.4.1.	Tiere	7
8.4.2.	Pflanzen	8
8.4.3.	Boden	9
8.4.4.	Wasser	10
8.4.5.	Luft	10
8.4.6.	Klima	11
8.4.7.	Landschaft	12
8.4.8.	Biologische Vielfalt	12
8.4.9.	Kultur- und sonstige Sachgüter	13
8.4.10.	Menschen	13
8.5.	Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen	14
8.6.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
8.6.1.	Methodik der ökologischen Bewertung der durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen	15
8.6.2.	Eingriffsbilanzierung	15
8.7.	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	15
8.8.	Zusammenfassung	15
9.	Ergebnisse der Beteiligungen	16
9.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	16
9.2.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)	16
9.3.	Öffentliche Auslegung des Entwurfes	18
9.4.	Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die erneute öffentliche Auslegung	18
10.	Städtebauliches Konzept	18
10.1.	Bebauungskonzept	18
10.2.	Erschließungskonzept	19
10.3.	Grünkonzept	19
11.	Inhalte des Bebauungsplanes	20
11.1.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	20
11.2.	Art der baulichen Nutzung	20
11.3.	Maß der baulichen Nutzung	20
11.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	20
11.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
11.6.	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	21
11.7.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
11.8.	Örtliche Bauvorschriften	21
12.	Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz	21
Anhang 1: Luftbild		23
Anhang 2: Bestandsplan		24
Anhang 3: Fotodokumentation		25
Anhang 4: Planungskonzept (Gestaltungsplan)		28
Anhang 5: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung		29
Anhang 6: Pflanzenliste		30

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das rd. 0,42 ha große und in einer mittleren Höhe von etwa 121 m über NHN¹ liegende Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Taucha am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Seegeritz. Der ca. drei km vom Stadtzentrum entfernte Standort wird im Westen von der Hauptstraße begrenzt. Nördlich und östlich schließen sich weitläufige landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden reicht die ausge dehnte Kleingartenanlage „Seegeritz“ bis an das Plangebiet heran.

Topographisch ist das Gelände ebenflächig mit einem leichten Gefälle vom nordwestlichen Eckbereich des Geltungsbereiches an der Hauptstraße mit einer Höhe von rd. 122 m auf etwa 120 m über NHN zur ca. 100 m entfernten südöstlichen Geltungsbereichsgrenze.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Planungsanlass ist die gegenüber der Stadt Taucha geäußerte Absicht des Eigentümers, das Grundstück zu einem Wohn- und Gewerbestandort zu entwickeln. Nach systembedingter Aufgabe der jahrzehntelangen landwirtschaftlichen Nutzung als Rinderanbindestall leitete der folgende Leerstand und dadurch bedingte Vandalismus auf dem Grundstück am nördlichen Ortseingang von Seegeritz einen städtebaulichen Missstand ein.

Nach dem Erwerb des Grundstückes sanierte der Eigentümer das vorhandene Stallgebäudes zur Nutzung als gewerbliches Lager für seinen Sanitär- und Heizungsinstallationsbetrieb. Die verwaltungsseitiger Prüfung des beabsichtigten Neubaus eines Einfamilienhauses als Wohnsitz für den Grundstückseigentümer stellte fest, dass die Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB für diese Maßnahme nicht gegeben ist.

Deshalb hat der Eigentümer und Vorhabenträger mit Schreiben vom 08.12.2008 um Einleitung des Aufstellungsverfahrens für eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gebeten. Im Rahmen der Anhörung des Landratsamtes Nordsachsen kam der Hinweis, dass für das Vorhaben als **Planungserfordernis** ein Bebauungsplan nach § 8 BauGB oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen ist.

Weil es sich bei dem betroffenen Areal um einen seit über 50 Jahren baulich genutzten Standort handelt, der sich städtebaulich in den Ortsteil Seegeritz einfügt (siehe hierzu Luftbild im Anhang 1), entschied der Stadtrat Taucha am 11.06.2009 durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die derzeit fehlende Genehmigungsfähigkeit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des vorgesehenen Wohn- und Gewerbestandortes im Sinne § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB durch Umnutzung in Form der Wiedernutzbarmachung eines brachliegenden Grundstückes im Siedlungsbereich herbeizuführen.

Mit diesem Planungsinstrument können die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen für das Vorhaben bei Wahrung der Interessen der Stadt Taucha flexibler festgesetzt werden, als bei einem investkonkret zu erstellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Neubau Wohn- und Geschäftshaus in Seegeritz, Hauptstraße“ sind die nachfolgenden Ziele und Zwecke verbunden:

- Ablösung des vorhandenen städtebaulichen Missstandes durch die Entwicklung des Plangebietes zu einem kleinen Wohn- und Gewerbestandort, um dem Eigentümer den Bestand sowie Weiterentwicklung seines Gewerbebetriebes zu gewährleisten und für den Betriebsinhaber ein Wohngebäude zu ermöglichen.
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet einschließlich der vertraglichen Integration der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild mit Beachtung der umgebenden Landschaft und angrenzenden Nutzungen.
- Ermittlung und Berücksichtigung der von der geplanten Entwicklung berührten öffentlichen und privaten Belange.
- Ansiedelung eines Gewerbebetriebes.
- Sicherung von Arbeitsplätzen und
- Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und –rechtlichen Belange, insbesondere Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen und Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe.

Die zu erarbeitende planungsrechtliche Grundlage hat darüber hinaus

- die bebaubaren von den nicht bebaubaren Bereichen eindeutig abzugrenzen,
- Rechtssicherheit für den Grundstückseigentümer im Plangebiet hinsichtlich der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) zu schaffen,
- die verkehrliche sowie medientechnische Erschließung aufzuzeigen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass sich die Wohn- und Gewerbe-

¹ Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (NHN).

nutzung unter Berücksichtigung der Umweltbelange städtebaulich und architektonisch in den Randbereich der Ortslage Seegeritz integriert. Das geplante Vorhaben dient zudem der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes (Sanitär- und Heizungsinstallation), der an diesem Standort in seinem Bestand gesichert wird und zusätzlich Entwicklungsperspektiven bekommt.

Damit einhergehend ist auch die Bewahrung der derzeit bis zu zehn Arbeitsplätze gegeben, ggf. auch die Entwicklung weiterer Arbeitsplätze.

4. Verfahren

In der nachfolgenden Übersicht² ist der bisherige Verlauf des Planverfahrens chronologisch geordnet. Die Resultate der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Kap. 9. dargelegt.

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 40 „Neubau Wohn- und Geschäftshaus in Seegeritz, Hauptstraße“ (bekannt gemacht im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 07 vom 01.07.2009)	11.06.2009
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	20.08.2009
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (bekannt gemacht im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 02 vom 01.02.2010)	11.02.2010 bis 12.03.2010
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Anschreiben der Stadt Taucha vom 25.01.2010)	27.01.2010 bis 15.03.2010

5. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Aus der Zeit der früheren Tierhaltung ist noch das Stallgebäude vorhanden, an das an seiner östlichen Giebelseite ein aus Betonfertigteilen gebautes ehemaliges Flachsilo angrenzt. Der größte Anteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird von brachliegenden Freiflächen eingenommen, die früher zum großen Teil als Verkehrsflächen für die betriebene Rinderhaltung genutzt worden und auf unterschiedliche Art befestigt sind. Die unversiegelten Flächen weisen eine überwiegend wiesenartige Vegetation mit beginnender, teilweise fortgeschrittener Ruderalisierung und fehlendem Gehölzbestand auf.

Die beschriebene Situation ist aus dem im Anhang 2 enthaltenen Bestandsplan ersichtlich, in dem der im Juni 2009 vorgefundene Zustand dokumentiert ist, der durch einige Fotos im Anhang 3 ergänzt wird.

6. Technische Infrastruktur

6.1. Verkehrserschließung

Als öffentliche Straße für die unmittelbare äußere Verkehrserschließung des Plangebietes steht die westlich angrenzende Hauptstraße zur Verfügung. Sie ermöglicht in südliche Richtung kurze Wege zur Innenstadt von Taucha und zur Bundesstraße B 87 sowie zur Autobahn A 14.

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist eine Buslinienanbindung sowohl in Richtung zum Bahnhof Taucha als auch ins nördliche Umland zu nennen. Direkt am Plangebiet an der Hauptstraße befindet sich die Haltestelle. Zudem bedient der Bahnhof von Taucha den Regionalverkehr mit Anschluss an das S-Bahn-Netz um die Stadt Leipzig. Am Bahnhof bzw. in seiner Nähe bestehen auch weitere Umsteigemöglichkeiten in andere Bus- und Straßenbahnlinien. Diese verbinden Taucha u.a. mit umgebenden Orten sowie dem Oberzentrum Leipzig. Das Plangebiet ist somit verkehrsseitig als erschlossen anzusehen.

6.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Während abwasserseitig keine Anlagen vorhanden sind, steht für das **Trinkwasser** ein hinreichender Anschluss an das öffentliche Netz in Form der in der Hauptstraße verlaufenden Trinkwasserleitung DN 150 GGG zur Verfügung und sichert auch die **Löschwasserversorgung**³. Ebenso kann das Plangebiet auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung des Vorhabenträgers durch den Aufbau des erforderlichen inneren Versorgungsnetzes mit **Elektroenergie** beliefert werden⁴.

Da die schmutzwasserseitige Entsorgung im Ortsteil Seegeritz dauerhaft dezentral geplant ist, muss für den geplanten Wohn- und Gewerbebestandort eine grundstückseigene Kleinkläranlage nach dem Stand der Technik, also mit biologischer Reinigungsstufe zum Einsatz kommen mit anschließender Versickerung des gereinigten Abwasser im Grundstück. Auch eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht gegeben. Deshalb muss das Regenwasser wie bisher im Grundstück verwertet

² Wird entsprechend dem Verfahrensverlauf ergänzt.

³ Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) vom 11.09.2009.

⁴ Stellungnahme der *envia* Verteilnetz GmbH vom 28.08.2009.

oder versickert werden⁵.

Ein Gutachten hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit und näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse liegt noch nicht vor. Deshalb ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gutachterlich zu prüfen.

7. Planerische und rechtliche Grundlagen

7.1. Landesentwicklungsplan

Die Planung beabsichtigt die Revitalisierung eines brachgefallenen Grundstückes mit ehemals jahrzehntelanger landwirtschaftlicher Nutzung. Damit entspricht sie grundsätzlich dem Ziel 5.1.5. des Landesentwicklungsplanes (LEP 2003)⁶, nach dem ehemalige brachliegende Bauflächen wieder beplant und einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Ebenso erfüllt die Planungsabsicht den Grundsatz 6.1.1. LEP 2003, indem räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung eines geeigneten Gewerbebestandes geschaffen werden und zur Ansiedlung eines bestehenden Gewerbebetriebes beiträgt.

Somit stimmt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein, wobei aber der Bauleitplan für die Errichtung bzw. Umnutzung von insgesamt zwei Wohn- bzw. Gewerbegebäuden innerhalb des rd. 0,42 ha großen Grundstückes keine Raumbedeutsamkeit entfaltet.

7.1.1. Regionalplan

Die Planungsabsicht steht auch dem rechtskräftigen Regionalplan Westsachsen⁷ nicht entgegen⁸. Dort ist die Stadt Taucha aufgrund ihrer bereits vorhandenen Funktionen und Entwicklungsmöglichkeiten, der Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung durch den ÖPNV als Grundzentrum in Form eines zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernes im Verdichtungsraum eingeordnet worden.

Hinsichtlich der Zielstellungen des Regionalplanes in Bezug auf die Bauflächenentwicklung erfüllt der Bebauungsplan insbesondere das Ziel Z 5.1.1, indem für die damit mögliche Errichtung des Wohn- und Gewerbebestandes das Brachflächenpotential des früher für die Tierhaltung verwendeten Grundstückes genutzt wird.

7.1.2. Flächennutzungsplan

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 „Neubau Wohn- und Geschäftshaus in Seegeritz, Hauptstraße“ ab. Zur Schaffung des Bauplanungsrechtes ist also der Flächennutzungsplan, vorzugsweise im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB dahingehend zu ändern, indem die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO gewandelt wird.

7.1.3. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet befindet sich bisher nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, so dass die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB ausgeschlossen ist. Insoweit muss die Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB geprüft werden. Als Resultat ist festzustellen, dass der Standort nicht einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zugehört.

Bauplanungsrechtlich befindet sich demnach das betroffene Flurstück 266/5 im § 35 BauGB definierten Außenbereich. Danach wäre die Sanierung der Baulichkeiten unter Beibehaltung der ursprünglichen Nutzung zulässig. Das vorgesehene Wohnhaus und das zu einem gewerblichen Lager umgenutzte frühere Stallgebäude gehören nach den Bestimmungen des § 35 BauGB nicht zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich. Damit ist wegen der fehlenden Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes als planungsrechtliche Grundlage erforderlich, der in Verbindung mit der zweckmäßigen Neuordnung des Grundstückes auch die ausreichende Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange sichert.

⁵ Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) vom 11.09.2009.

⁶ Verbindlich seit 01.01.2004.

⁷ Verbindlich seit 25.07.2008.

⁸ Gemäß Stellungnahme vom 17.09.2009 der Regionalen Planungsstelle des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dementsprechend werden die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der für den verbindlichen Bauleitplan bedeutsamen Umweltbelange in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt. Er ist somit eine wesentliche Grundlage für die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB).

8.2. Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)⁹

Die vorgesehene Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO für die beabsichtigte Entwicklung des kleinen Wohn- und Gewerbestandortes ist für die umgebende städtebauliche Situation akzeptabel. Unterschiedliche Nutzungen bestimmen diese. So besteht westlich der Hauptstraße der durch eine kleinstrukturierte Mischnutzung geprägte Siedlungskörper, während sich südlich des Plangebietes und östlich der historisch gewachsenen Ortslage Kleingärten befinden, an die östlich ein Sportplatz angrenzt.

Die Revitalisierung des bis in die Mitte der 90er Jahre hauptsächlich landwirtschaftlich für die Rinderhaltung und nach § 35 BauGB zulässig genutzten Grundstückes berücksichtigt die beschriebene städtebauliche „Gemengelage“ angemessen. Mit der geplanten Grundflächenzahl GRZ = 0,5 entsteht keine dichtere Bebauung als die vorhandene in der Umgebung. Zur weiteren Minderung der Versiegelung darf die zulässige Grundfläche nicht durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert erhöht werden.

Trotz nicht erhöhter Versiegelung im Vergleich zum Bestand verursacht die neue Nutzung Eingriffe in aus ökologischer Sicht wertvolle Ruderalfluren, die sich insbesondere in den letzten Jahren nach dem Ende der Tierhaltung entwickelt haben. Deshalb werden im Bebauungsplan Pflanzmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung und Durch- bzw. Umgrünung des Grundstückes festgesetzt. Neben den stadtoökologischen Aufgaben tragen sie zum Ausgleich der Eingriffsfolgen infolge der nach der Realisierung des Bebauungsplanes eintretenden ökologischen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Plangebietsfläche bei.

Mit der Bebauung entstehen zudem nur geringe Emissionen durch die Abgase der Heizungsanlagen, die die Umweltbelastung in den gesetzlichen Grenzen halten. Damit werden die Schutzansprüche der südlich befindlichen Kleingartenanlage berücksichtigt.

8.3. Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Die **Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege** sind im § 1 BNatSchG¹⁰ festgelegt. Hieraus wurden die im SächsNatSchG¹¹ stehenden Grundsätze abgeleitet, nach denen bei der Aufstellung von Bauleitplänen auf die Ausweisung ausreichender, von Bebauung freizuhaltenen Teile von Natur, Landschaft und begrünter Flächen im besiedelten Bereich und deren Erhaltung, Pflege und Ersatz zu achten ist.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete gemäß den §§ 22a und 22b SächsNatSchG (Europäisches ökologisches Netz Natura 2000, Europäische Vogelschutzgebiete nach Richtlinie 79/409/EWG¹², Flora-Fauna-Habitat [FFH]-Gebiete¹³) sowie Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung i.V.m. der Richtlinie 92/43 EWG, insbesondere Art. 6 (Gebietsschutz) und Art. 12, 13, 16 (Artenschutz) werden nicht berührt.

Allerdings befindet sich das gemäß Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) bestätigte FFH-Gebiet mit der Bezeichnung „Partheau“¹⁴ im näheren Umfeld des geplanten Wohn- und Gewerbestandortes. Es umfasst insbesondere die naturnahe Bachau der Parthe und ihre typische Kulturlandschaft. Der minimalste Abstand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Schutzgebiet ergibt sich vom südöstlichen Eckbereich des Plangebietes zur in südöstlicher Richtung verlaufenden Grenze des FFH-Gebietes mit rd. 250 m.

Da aber ein Teil der Kleingartenanlage „Seegeritz“ innerhalb des Abstandes vorhanden und damit deutlich näher am FFH-Gebiet angesiedelt ist, wird eine mögliche negative Beeinflussung des Schutzgebietes durch den Wohn- und Firmensitz nicht gesehen. Auswirkungen auf die Natur und Landschaft und die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind somit nicht zu be-

⁹ Siehe hierzu auch Kap. 3 Ziele und Zwecke der Planung sowie Kap. 10 Städtebauliches Konzept.

¹⁰ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986, 2998).

¹¹ Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - Sächs-NatSchG). Neufassung vom 03.07.2007 (SächsGVBl. S. 321, rechtsbereinigt mit Stand vom 18.09.2008).

¹² Special Protected Area [SPA] gemäß EU-Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie).

¹³ Gemäß EU-Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie).

¹⁴ Landesmelde-Nr.: SCI DE 212; EU-Melde-Nr. 4540-301.

fürchten. Deshalb werden von der zuständigen Naturschutzbehörde im Landratsamt Nordsachsen auch keine Forderungen zu Erhaltungszielen und zur Gebietskulisse im Sinne FFH-relevanter Aspekte für die Umweltprüfung (Scoping) erhoben¹⁵.

Zwei weitere Schutzgebiete, die Landschaftsschutzgebiete (LSG) „Partheaue“ und „Endmoränenlandschaft zwischen Taucha und Eilenburg“ tangieren direkt die nördlichen und östlichen Grenzen des Flurstückes 266/5 und damit den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das LSG „Partheaue“ führt auch entlang der südlichen Flurstücksgrenze und schließt damit das Plangebiet von drei Seiten ein. Infolge des beabsichtigten Wohn- und Firmensitzes mit einem das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbeanteil und einer nicht höheren Versiegelung als die frühere Nutzung in Form der Rinderhaltung werden die Belange der LSG nach aktueller Erkenntnis nicht stärker beeinträchtigt.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach den §§ 16 bis 21 SächsNatSchG (Naturschutzgebiete sowie Flächennaturdenkmale) sind nicht betroffen. Ebenso befinden sich keine besonders geschützten Biotope nach § 26 SächsNatSchG im Plangebiet.

Auf die Erarbeitung eines eigenständigen **Grünordnungsplanes** wurde verzichtet. Statt dessen sind grünordnerische Maßnahmen als ökologische Grundlage für den Bauleitplan als unmittelbarer Bestandteil des Bebauungsplanes zeichnerisch und textlich festgesetzt worden. Hierzu wurden die vom Gesetzgeber vorgegebene Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet vorgenommen. Daraus ableitend erfolgte die Darlegung der Maßnahmen in Form von zugehörigen textlichen Festsetzungen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Damit wurde der notwendige Fachbeitrag im Sinne eines Grünordnungsplanes für die Belange von Natur und Landschaft geleistet, der eine hinreichende Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen und die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8 a BNatSchG darstellt.

Die letztgenannten Maßnahmen waren auch die Basis für die in den §§ 1a BauGB und 8 bis 11 SächsNatSchG vorgeschriebene **Eingriffsregelung**, die als Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorgenommen wurde. Vordringliches Ziel war hierbei die zusammenhängende Durchgrünung des Plangebietes, die stadtoökologisch eine Erweiterung der vorhandenen Grünstrukturen in Seegeritz bilden soll. Der Eingriff kann durch die festgesetzten ökologischen Entwicklungs- und grünordnerischen Pflanzmaßnahmen, die im Vergleich zur jetzigen Situation eine vielfältigere Pflanzengesellschaft auf dem relativ kleinen Grundstück schaffen, vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden¹⁶.

8.4. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

8.4.1. Tiere

Im Plangebiet und insbesondere in der näheren Umgebung dominierten bei den festgestellten Brutvogelarten Amsel, Kohlmeise, Haus- und Felsperling, Grünfink, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Ringel- und Türkentaube. Ihnen dienen insbesondere die Gehölze in der südlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage als Nahrungs- bzw. Nisthabitate. Darüber hinaus nutzen Greifvögel (Milan, Bussard) die Offenlandschaft als Jagdgebiet.

Die Türkentaube und der Haussperling stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands. Diese Arten haben ähnliche Lebensraumsansprüche. Sie bevorzugen insbesondere Stadtrandbereiche mit strukturreichen Haus- und Kleingärten. Niststätten von wildlebenden gebäudebewohnenden Arten wurden im Gebäudebestand nicht gefunden.

Innerhalb der untersuchten Vegetation wurden Garten- und Steinhummeln (*Bombus hortorum*, *Bombus lapidarius*), Kohlweißlinge (*Pieris rapae*) sowie Schweb- und Schmeißfliegen als fliegende Tiere beobachtet. Bodengebundene und damit das Gelände als Lebensraum nutzende Tiere sind Weg- und Rasenameisen sowie Feuerwanzen (*Pyrrhocoriscus apterus*). Unter vorhandenen Beton- und Mauerwerksbrocken früherer Bebauung wurden Kellerasseln (*Porcellio scaber*) gefunden.

Die teilweise brachgefallenen Freiflächen im Plangebiet schränken dessen Nutzung als Lebensraum für die Tierwelt ein, da es wegen seiner geringen Größe und des weitgehend fehlenden Gehölzbestandes wenig Rückzugsmöglichkeiten und Schutz bieten kann. Infolge dieser von der anthropogenen Überprägung verursachten Einschränkung und des geringen Anteils spezialisierter Pflanzenarten besitzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Lebensraum für die Tiere eine geringe Bedeutung.

Bei Durchführung der Planung wird sich das Artenspektrum von Arten der Ruderalflächen in Richtung von Arten der Grün- und Rasenflächen sowie Gärten verschieben. Auf den neu versiegelten Flächen

¹⁵ Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen vom 13.10.2009.

¹⁶ Vgl. dazu Kap. 8.6.2. Eingriffsbilanzierung.

erfolgt ein dauerhafter Verlust an Biotopfunktionen, die den im Plangebiet festgestellten Tierarten als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung stehen. Eine Verschlechterung der heutigen Situation wird aber dadurch nicht erwartet, da der vorhandene Lebensraum der Fauna, bei der es sich um siedlungstolerante Arten handelt, gesichert werden kann. Die im Plangebiet vorhandenen Tierarten können überdies in gleichwertige Lebensräume im Umfeld der Baumaßnahme ausweichen.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden durch adäquate Maßnahmen ausgeglichen. Das eingriffsnaher Anpflanzen von insbesondere als Ausgleich vorgesehenen Laubgehölzen kann nicht nur Verluste sondern neue Funktionen nach einer längeren Entwicklungszeit übernehmen. Die dadurch entstehenden internen Habitate ermöglichen die faunistische Neubesiedlung in größerem Umfang als das bislang wegen des fehlenden Gehölzbestandes gegeben war und schaffen damit in Verbindung mit den zu entwickelnden Grünstrukturen neue Lebensräume nicht nur für die Fauna sondern auch für die übrige Tierwelt.

8.4.2. Pflanzen

Die Erfassungen erfolgten nach den hauptsächlich im Plangebiet vorkommenden Biototypen, deren aktuelle Situation im Bestandsplan (Anhang 2) dargestellt ist. Der Geltungsbereich weist so gut wie keinen Gehölzbestand auf. Das Gelände lässt die frühere Nutzungsstruktur erkennen und zeigt besonders im südöstlichen Bereich eine fortgeschrittene Ruderalisierung. Dagegen ist die westliche Hälfte vom Grundstücks- und Lagergebäudezugang berührt und dadurch hinsichtlich der Bodenvegetation beeinträchtigt.

Die am 23.06.2009 vorgenommene Aufnahme des Standortes erbrachte die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Biototypen:

Biototypen	Fläche [m ²]
Ruderalisierte Wiesenbereiche	1.650
Ruderalflur, dominante Pflanzenart: Kanadische Goldrute [<i>Solidago canadensis</i>]	385
Teilversiegelte sandgeschlämmte Schotterdecken, nahezu vegetationsfreie	830
Vollversiegelte, nahezu vegetationsfreie Flächen	815
Vorhandenes Gebäude	555
	Σ 4.235

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Naturnähe und Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung, da eine anthropogene Überprägung gegeben ist. Aufgrund der Vornutzung des Standortes haben sich innerhalb des Geltungsbereiches keine besonders schutzwürdigen Bereiche entwickelt. Das Arteninventar setzt sich aus siedlungstoleranten Pflanzen zusammen, natürliche oder naturnahe Ausprägungen sind nur partiell vorhanden.

Deshalb soll das Grundstück durch die vorgesehene Grünordnung mit für den ländlichen Raum typischen Kulturlandschaftsbestandteilen, wie z.B. Gärten und Baumhecken, gestaltet werden.

Infolge des Bauvorhabens werden fast alle vorhandenen Vegetationsflächen - auch durch ihre teilweise Versiegelung - teilweise vollständig gewandelt. Der jetzt uneinheitlich strukturierte Bestand, der sich sowohl in zur Ruderalisierung neigender als auch schon ruderalisierter Vegetation zeigt, wird im

- südöstlichen Plangebiet insbesondere durch einen flächenmäßig größeren Hausgarten,
- gewerblich genutzten zentralen Grundstücksbereich durch
 - die Pflanzung von Baumreihen an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze,
 - kleinere Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

abgelöst werden. Da diese Umgestaltung strukturreich mit empfohlenen standortgerechten einheimischen Gehölzen erfolgen soll, sind keine ökologischen Nachteile verbunden. Für den Umweltbestandteil Pflanzen entwickeln sich damit neue Grünstrukturen, die für die heimische Fauna geeignete Lebensräume bietet.

Die in Frage kommenden Maßnahmen zur Grünordnung zur Minimierung der Eingriffsfolgen für diesen Umweltbestandteil im Geltungsbereich wurden im Bebauungsplan im Sinne eines Grünordnungsplanes zeichnerisch und textlich festgesetzt. Sie sind in den Kap. 10.3. und 11.6. erläutert und im Planungskonzept (Gestaltungsplan - Anhang 4) dargestellt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Hauptmaßnahmen:

Pflanzmaßnahmen:

- Entlang den nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen sind Baumreihen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Durch die Verwirklichung dieser Ausgleichsmaßnahme entsteht ein hochwertiger Lebensraumkomplex für die Fauna.
- Auf den nicht überbauten Flächenanteilen sind ohne Anrechnung der oben aufgeführten Pflanzmaßnahmen
 - auf mindestens 30 % der Fläche einheimische, standortgerechte Sträucher (mindestens 40 Stück

pro 100 m²),

- mindestens ein einheimischer, standortgerechter hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je angefangene 100 m²

zu pflanzen. Diese Maßnahme dient dem Ausgleich für die Versiegelung bisheriger Ruderalflächen.

8.4.3. Boden

Der Böden des bislang landwirtschaftlich genutzten Flurstückes 266/5 gehören zu einem Gebiet mit charakteristischen Sandlößtieflehm-Braunstaugley-Böden (D5 c3). Diese aus Geschiebelehm bestehenden humusarmen vernässten Lehmböden¹⁷ mit in der Regel verdichtetem Unterboden haben ein mittleres Wasserspeichervermögen und eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit. Das Sorptions- und Puffervermögen ist ebenfalls als mittel, die reale und potentielle Funktionsfähigkeit als höherwertig einzuschätzen. Die Funktionen „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ sind gut ausgeprägt.

Regionalgeologisch ist im Plangebiet oberflächennah saalekaltzeitlicher glazifluviatiler Sand und Kies verbreitet. Darunter folgen Geschiebemergel, glazifluviatile / fluviatile Sande und Kiese. Der tiefere Untergrund wird einheitlich von Tertiärablagerungen (Tone, Schluffe, Sande, Braunkohle) gebildet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch seine Nutzungsgeschichte unterschiedlich stark anthropogen überprägt worden, so dass dort oberflächennah inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung zu erwarten sind¹⁸.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet mit Flachlandcharakter und besitzt dadurch eine geringe natürliche Reliefenergie. Hinsichtlich der Bodenarten (Seltenheit, Natürlichkeit, Reproduzierbarkeit) und der Bodenfunktionen (Wasserhaushalt, Biotopentwicklungspotential, Filter- und Puffervermögen, Versiegelungsgrad) ist eine mittlere Bedeutung des Bodens festzustellen. Wegen der anthropogenen Veränderungen ist er nicht mehr besonders wertvoll. Gegenüber

- Veränderungen des Grundwasserhaushaltes,
- Mechanischen Belastungen/Verdichtungen,
- Erosion, und
- Schadstoffeintrag,

zeigt sich der Boden im Plangebiet als gering empfindlich. Durch sandgeschlämmte Schotter- und Betondecken als innere Verkehrsflächen und die vorhandene Bebauung ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche von etwa 2.200 m² (rd. 52 % des Plangebietes) gegenwärtig versiegelt. Insgesamt sind nur geringe Anteile der Böden des Geltungsbereiches hinsichtlich ihrer Naturhaushaltsfunktionen stark beeinträchtigt. Der überwiegende Teil der Flächen ist zwar anthropogen überformt (frühere Nutzung als Rinderanbindestall), unterliegt aber keinen erheblichen Einschränkungen der Bodenfunktionen.

Das Plangebiet ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche erfasst¹⁹. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i.S. des § 9 Abs.1 i.V.m. § 2 Abs.3 bis 6 BBodSchG vor. Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs.1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 10 Abs.2 SächsABG vom 31.05.1999 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde (hier: Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

Der zuständigen Behörde sind auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen und die Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung der Aufgaben nach BBodSchG und SächsABG benötigt. Gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG haben der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Insgesamt ist rd. die Hälfte des Bodens des Geltungsbereiches hinsichtlich seiner Naturhaushaltsfunktionen beeinträchtigt. Im Hinblick auf den Bodenschutz ist festzustellen, dass die vorgegebenen Umweltschutzziele innerhalb des Plangebietes insoweit umgesetzt werden können, weil sich die künftige Gesamtversiegelung der durch das Wohn- und Gewerbevorhaben überplanten Flächenanteile gegenüber der des Bestandes nicht erhöht, wie die folgende Übersicht zeigt.

¹⁷ Nach Angaben der Bodenkarte des Freistaates Sachsen (Maßstab 1:50.000), Blatt L 4740 Leipzig.

¹⁸ Angaben des Landesamtes für Umwelt Landwirtschaft und Geologie vom 09.09.2009.

¹⁹ Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen vom 13.10.2009.

Flächennutzung	Fläche [m ²]	
	Bestand	Planung
Versiegelte und befestigte Flächen	2.200	2.118
- Bauflächen/Dachflächen	555	} 2.118
- Verkehrs-, Freiflächen	1.645	
Unversiegelte Flächen	2.035	2.117
Gesamtfläche des Plangebietes	4.235	

Ein Ersatz von Boden- und Ertragspotential ist prinzipiell nicht möglich, eine Minderung kann nur durch sparsamen Umgang mit diesem Potential erreicht werden. Deshalb setzt Bebauungsplan zur Minimierung der Eingriffsfolgen für den Boden fest, die

- Grundflächenzahl (GRZ) für das Mischgebiet auf 0,5 ohne 50 %ige Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.
- Zufahrtswege, Zufahrten sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen, um die natürlichen Versickerungsvorgänge nicht zu beeinträchtigen.

Dem Boden dienen auch die im Kap. 8.4.2. beschriebenen vorgesehenen Pflanzmaßnahmen. Diese verbessern am Pflanzort mit ihrer zusammenhängenden Durchwurzelung den Wasserhaushalt des Bodens und aktivieren mit der entstehenden großflächigen Beschattung das Bodenleben.

In den durch den Eingriff temporär beanspruchten Flächen (Baustelleneinrichtung) infolge baubedingter Aktivitäten kann es zu einer Verdichtung des Oberbodens mit starker Störung des Gas- und Wasserhaushaltes kommen. Dadurch werden die Lebensraumfunktionen eingeschränkt. Im Gegensatz zum totalen Funktionsverlust bei direktem Flächenverbrauch, ist hier jedoch von einer zeitlich begrenzten Funktionseinschränkung auszugehen, die durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch eine Tieflockerung des Bodens) rückgängig gemacht werden kann.

8.4.4. Wasser

Der durch Muldeschotter gebildete Hauptgrundwasserleiter wird von Geschiebelehm und Sanden überlagert. Er ist fast überall in seiner gesamten Mächtigkeit von 12 m bis 18 m mit Grundwasser gefüllt. Der Grundwasserflurabstand wird bei 2 m bis 5 m erwartet. Wegen der vermuteten geologischen Verhältnisse wird ein weitgehender Schutz des Hauptgrundwasserleiters vor Verschmutzungen gegeben sein. Aufgrund der Deckschichten mit bindigen Substraten ist das Grundwasser gut geschützt, die Bedeutung des Raumes für die Grundwasserneubildung eher gering.

Trinkwasserschutzzonen werden vom Geltungsbereich nicht tangiert. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Durch das Fehlen von Oberflächengewässern und die relativ großen Flurabstände des Grundwassers haben die Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser geringe Relevanz. Bedingt durch die erwarteten schweren Böden wird eine zukünftige Versickerung von Regenwasser aus den versiegelten Bauflächen nur eingeschränkt, jedoch immer anteilig in der belebten oberen Bodenzone möglich sein.

Die mit einer möglichen Bebauung eintretenden Ver- und teilweise Entsiegelungen bewirken insgesamt ein geringes ökologisches Risiko für das Grundwasser, weil

- durch die Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen wegen des anstehenden bindigen Baugrundes keine Reduktion der Versickerung entsteht.
- ein relevanter Schad- und Nährstoffeintrag aus dem Plangebiet nicht zu erwarten ist.

Die Minimierung der Eingriffsfolgen für das Wasser werden im Prinzip auch durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für den Schutz des Naturbestandteils Boden bewirkt. Hier ist insbesondere die Festsetzung von Bedeutung, dass

- das auf den Baugrundstücken von versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und weitestgehend für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) oder zur Gartenbewässerung zu verwenden bzw. zu versickern ist.
- Zufahrtswege, Zufahrten sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bauweisen herzustellen sind.

8.4.5. Luft

Rastermessungen in der Stadt Taucha hinsichtlich gasförmiger Komponenten und Staubbiederschläge erbrachten für den Standort des Plangebiets die nachfolgenden Ergebnisse. Die daraus ableitbare Bewertung der Luftqualität erfolgt durch den Vergleich der in der 22. BImSchV sowie der TA-Luft festgelegten Immissionsgrenzwerte, die in der unten dargestellten tabellarischen Übersicht aufgeführt sind.

Komponente ²⁰	Maßeinheit	Jahresmittel	Grenzwerte	
			Arithmetischer Jahresmittelwert	8-h-Mittel
NO ₂	µg/m ³	20 - 25	40 (22. BImSchV) 80 (TA-Luft)	
Ozon	µg/m ³	50 - 55		110 (22. BImSchV) 110 (TA-Luft)
PM10 ²¹	µg/m ³	20 - 22	40 (EU-RL 1999/30)	

Danach wird der Jahresgrenzwert für den Schutz der menschlichen Gesundheit für Stickstoffdioxid eingehalten. Eine Gefährdung der Gesundheit kann nach derzeitigem Stand der Wissenschaft ausgeschlossen werden. Die obere Beurteilungsschwelle des Jahresgrenzwertes für Stickstoffdioxid wurde mit 25 µg/m³ ermittelt und liegt deutlich unter dem Grenzwert. Die mit 20 µg/m³ als untere gemessene Beurteilungsschwelle des Jahresgrenzwertes für Stickstoffdioxid unterschreitet den zugehörigen Grenzwert ebenfalls.

Der Jahresmittelwert für Schwebstaub PM₁₀ der Stufe 1 der Richtlinie 1999/30/EG von 40 µg/m³ wird mit max. 22 µg/m³ eingehalten.

Die Auswertung der Rastermessungen ergibt keine Überschreitung der Grenzwerte. Damit ist das Untersuchungsgebiet als schwach belastet einzustufen. Hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes ist nicht von erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen für die Bewohner auszugehen.

Bei Durchführung der Planung ist ein zu vernachlässigender Anstieg der Luftschadstoffbelastung durch Abgase aus Fahrzeugen und Heizungsabluft zu erwarten. Die durch Rastermessungen ermittelte Immissionsbelastung luftverunreinigender gasförmiger Komponenten und Stäube würde sich dadurch nicht messbar verschlechtern. Damit sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

Im Hinblick auf die Luft ist damit festzustellen, dass die vorgegebenen Umweltschutzziele innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Tiere und Pflanzen, den Boden und das Wasser reduzieren zudem auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.

8.4.6. Klima

Das Lokalklima (eine örtliche Variation des für ein größeres Gebiet typischen Makroklimas) wird hervorgerufen durch die Einflüsse des Geländes und beeinflusst vor allem den Wärmehaushalt im Gebiet. Versiegelungen und die dabei verwendeten Baumaterialien bestimmen es wesentlich. Sehr wichtig für das lokale Klima ist die Entstehung von Kaltluft. Die dafür geeigneten unversiegelten Flächen des Plangebietes sind hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Kaltluftentstehung wegen des kleinen Geltungsbereiches als gering einzuschätzen.

Der klimatische Wert des künftigen Wohn- und Gewerbestandortes liegt somit mehr in einer zwischen Makro- und Mikroklima einnehmenden Stellung. Es fügt sich in einem um das Kernsiedlungsgebiet Leipzigs liegenden Ring von Kaltluftgebieten ein. Es ist anzunehmen, dass zwischen diesem Kaltluft-ring und den erwärmten Bereichen der Kernstadt ein großflächiger Luftaustauschprozess stattfindet.

Das Plangebiet ist durch ein Siedlungsklima geprägt, das durch geringfügig höhere Temperaturen als im Umland, ausreichende nächtliche Abkühlung und relativ guten Luftaustausch gekennzeichnet ist. Bioklimatisch kann das Gebiet als günstig bezeichnet werden. Insoweit ist im Hinblick auf den Klimaschutz festzustellen, dass die vorgegebenen Umweltschutzziele innerhalb des Plangebietes ohne Einschränkungen umsetzbar sind, wobei aber die geringe Fläche des Plangebietes keine spürbare Klima-verbesserung bewirken kann.

Auch wenn das Plangebiet zu maximal 50 % mit unterschiedlichem Grad versiegelt werden kann, fällt damit keine thermische Ausgleichsfläche der unversiegelten Ruderalflächen weg, weil der Bestand ebenfalls einen Versiegelungsgrad von etwa 50 % aufweist. Ein Verlust von Flächen mit Kaltluftentstehung und Sauerstoffproduktion ist somit nicht zu verzeichnen und erhebliche klimatische Belastungen des kleinen und deshalb für klimatische Einflüsse unmaßgeblichen Standortes nicht zu befürchten.

Das bestehende nicht ungünstige Bioklima bleibt erhalten, dass mit den Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Tiere und Pflanzen, den Boden und das Wasser durch das damit entstehende angenehme Kleinklima noch verbessert wird. Daran haben die im Rahmen der Ausgleichsmaß-

²⁰ Jahresbericht 2002 des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

²¹ PM10 sind Feinstaub-Emissionen mit Staubpartikelkonzentration im Korngrößenbereich < 10 µm. Als Hauptverursacher von Feinstäuben gelten der Verkehr und das Gewerbe. Der Abrieb von Fahrbahn, Reifen und Bremsen und das Aufwirbeln von abgelagertem Staub im Straßen-, Luft- und landwirtschaftlichen Verkehr tragen zur Emission bei.

nahmen durchzuführenden Neupflanzungen einen wesentlichen Anteil.

Mit den schon beschriebenen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsfolgen für die Pflanzen, den Boden, das Wasser und die Luft, die insbesondere in Festsetzungen zur

- Entwicklung der klimatischen und lufthygienisch relevanten Großgrüngehölze im Plangebiet,
- Minimierung der Versiegelung durch Reduzierung der Grundflächenzahl GRZ,
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen in teilversiegelter/wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke)

bestehen, wird auch zum Ausbleiben negativer kleinklimatischer Auswirkungen infolge des geplanten Vorhabens beigetragen.

8.4.7. Landschaft

Die nachstehenden Ausführungen betrachten vorrangig das Landschaftsbild als Aspekt des Schutzgutes Landschaft. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch landschaftsuntypische Elemente sowie eine fehlende Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum hervorgerufen. Innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt in dieser Hinsicht insbesondere ein brachgefallenes Flachsilo an der östlichen Grundstücksgrenze in teilweise ruinösem Zustand das Landschaftsbild.

Prägend für den Untersuchungsraum ist der Landschaftstyp der strukturreichen Kulturlandschaft der historischen Dörfer, die mit größeren Gärten artenreich durchgrünt sind. Dessen typisches Erscheinungsbild wird infolge von Vorbelastungen, wie Freileitungen und Deponien sowie Straßen- und Fluglärmimmissionen beeinträchtigt. Der das Plangebiet nördlich und östlich umgebende Raum unterliegt gegenwärtig einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und ist relativ schlecht für die Erholung erschlossen.

Erholungssuchende nutzen vorhandene Ortsverbindungsstraßen und Feldwege, um unabhängig von Hauptstraßen mit dem Fahrrad in die ländlich geprägten Räume zu gelangen. Die Naturnähe ist durch intensiven menschlichen Einfluss auf Reste landschaftstypischer Erscheinungen, wie Gehölzgruppen zurückgedrängt. Von Bedeutung sind hier aber die privaten, zu den Wohngebäuden gehörigen Grünbereiche und Gärten.

Das heißt, die vorgesehene Bebauung muss die noch vorhandene Kulturlandschaftsbestandteile als schützens- und erhaltenswerte Ausstattungselemente des Landschaftsbildes, wie z.B. noch bestehenden Gehöfte, Obstgärten und Teiche in Seegeritz beachten. Damit können der Erhalt und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 SächsNatSchG für das Plangebiet vollzogen werden.

Die Bebauung und Erhaltung von ortsverträglichen Wohn- und Gewerbebauten im Plangebiet lassen für die Schutzwürdigkeit der ausgeprägten Kulturlandschaft keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Reliefveränderungen und/oder Geländeneivellierungen erwarten. Ebenso entstehen durch die Bebauung keine Fernwirkungen, die die möglichen weiträumigen Blickbeziehungen in die offene Landschaft behindern.

Durch die mit der Revitalisierung des Standortes vorgesehene Bebauung wird das bestehende Siedlungsgebiet maßvoll ergänzt, die Landschaft und das Ortsbild hinsichtlich der Eigenart nicht beeinträchtigt. Die oben aufgeführten Pflanzmaßnahmen bewirken auch die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes. Hierzu tragen besonders die Festsetzungen im Bebauungsplan bei, die die

- Beseitigung verwilderter Brachflächen,
- Neuanlage von Großgrün (Gartenbäume, Baumreihen) und Hausgarten,

zum Inhalt haben. Der im Plangebiet vorhandene Zustand mit teilweise verwahten und ruinösen Baulichkeiten wird durch das geplante Vorhaben abgelöst und behebt damit den städtebaulichen Missstand, den die ehemalige zur Tierhaltung genutzte Anlage mit Verbrachungs- und Verwahtungstendenzen ohne historisch/kulturelle Bedeutung darstellt.

8.4.8. Biologische Vielfalt

Die Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung wird aufgrund der stark anthropogen überformten Böden und darauf ausgebildeten, lückigen Ruderalfluren mit Vorherrschen einzelner, z.T. nicht heimischer, dominanter Arten wie Goldrute durch eine Stagnation in der biologischen Vielfalt geprägt sein.

Bei Durchführung der Planung ist die biologische Vielfalt für die Garten- und Grünflächen des Plangebietes abhängig von der konkreten Ausgestaltung, Differenzierung und Pflegeintensität. Für die gesamte Fläche des Plangebietes ergibt sich durch die vorgesehene Entwicklung und Neugestaltung bei Durchführung der Planung voraussichtlich eine Artenverschiebung, aber keine Abnahme der biologischen Vielfalt. Die Strukturierung der Vegetation in mehrere Schichten (Bäume, Sträucher, Krautschicht) wird zunehmen.

Damit sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut bio-

logische Vielfalt zu erwarten. Im Gegenteil, mit der Entwicklung der Baumreihen an der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze und dem zum geplanten Wohnhaus vorgesehenen strukturreichen Hausgarten mit Laub- bzw. Obstbäumen als neuer Lebensräume werden nicht nur nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt vermieden, sondern sie wird damit gegenüber ihrem jetzigen Zustand sogar bereichert.

8.4.9. Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen sowie auch alle sonstigen Wirtschaftsgüter. Das Hauptaugenmerk des Schutzzieles besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile. Das Plangebiet gehört zu einem traditionellen, stadtnahen Agrarlandschaftsraum, der durch Dorflagen, landwirtschaftliche Nutzung sowie Wegeverbindungen geprägt ist.

Die vorhandenen Baulichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weisen keine Merkmale erhaltenswerter Kultur- bzw. Sachgüter mit historisch / kultureller Bedeutung auf. Allerdings werden Belange des archäologischen Denkmalschutzes indirekt berührt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen in das Erdreich archäologische Befunde und Funde als Sachzeugen früher Besiedlungen und damit Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG aufgefunden und der Zerstörung anheim fallen können, an deren fachgerechter Erhaltung, Sicherung, Bergung und Dokumentation ein geschichtliches, wissenschaftlich öffentliches Interesse besteht.

Während eine Aufwertung oder Beeinträchtigung vorhandener Kultur- und Sachgüter in der Nachbarschaft und insbesondere im historischen Siedlungskern von Seegeritz durch den beabsichtigten Wohn- und Gewerbestandort nicht erfolgt, sind die Auswirkungen auf die im Plangebiet eventuell befindlichen archäologischen Kulturdenkmale hoch, da in der Regel dadurch ein Totalverlust eintritt. Deshalb haben die bauausführenden Firmen die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG zu beachten. Insoweit kann sich in Abhängigkeit eines tatsächlichen Fundes ein mittleres bis hohes Risiko für dieses Kultur- und Sachgut ergeben, wobei ein möglicher archäologischer Bestand durch eine archäologische Voruntersuchung erkundet und eine Rettungsgrabung geborgen wird.

8.4.10. Menschen

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen müssen insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten genannt werden. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion,
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Erholungsfunktion.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen kleinen Wohn- und Gewerbestandort. Sonstige schützenswerte Nutzungen wie Kindergärten, Altenheime u. ä. sind nicht geplant. Vorbelastungen durch Verkehrslärm existieren nicht. Diesen Immissionen kann zudem durch eine zweckmäßige Nutzungsgliederung des Plangebietes mit der Einordnung des Gewerbes im westlichen und/oder zentralen Teil und der Wohnfunktion im östlichen Geltungsbereich begegnet werden. Außerdem wären noch passive bauliche Schutzmaßnahmen für gewerblichen Gebäude und das künftige Wohnhaus möglich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine ausreichende Wohnruhe im Plangebiet gewährleistet werden kann. Der Standort zeigt eine geringe Empfindlichkeit für das Schutzgut Menschen. Die Umsetzung des relevanten Zieles des Umweltschutzes, das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen im Plangebiet bzw. in angrenzenden Bereichen zu erhalten, ist grundsätzlich gegeben.

Von den Wohn- und Gewerbebauten im Plangebiet können nur geringe Beeinträchtigungen durch Rauchgasemissionen von durch Brennstoffe betriebenen Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen auftreten. Für das vorhandene Umfeld sind diesbezüglich mit dem Bau bzw. der Nutzung der Gebäude keine negativen Auswirkungen verbunden. Für die Nutzer der südlichen Kleingartenanlage können Beeinträchtigungen durch Schallemissionen der gewerblichen Nutzung ausgeschlossen werden. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Lagerfunktionen und nicht um Fertigungsprozesse, die überdies im Gebäude stattfinden würden.

Deshalb müssen keine Festsetzungen formuliert werden, wonach nur Nutzungen zulässig sind, die die maximal zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbelärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 für schutzbedürftigen Nachbargrundstücke nicht überschreiten. Außerdem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplan als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. In diesem dürfen sich nur Gewerbebetriebe ansiedeln, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Wohn- und Gewerbestandort befindet sich in einem Gebiet, in dem nach heutigem Erkenntnisstand die zur Zeit geltenden Immissionsrichtwerte für den Jahresgrenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit vor Stickoxid eingehalten werden. Das gilt auch für Schwebstaub. Damit kann von einer Einhaltung der Umweltschutzziele bezüglich des Schutzgutes Menschen zum jetzigen Zeitpunkt ausgegangen werden.

Insgesamt werden mit der durchgrünten Bebauung gute Lebens-, Wohn- und Arbeitsbedingungen für die künftigen Bewohner geschaffen. Im Hinblick auf ihre Wohnqualität entstehen für die Einwohner des Ortsteiles Seegeritz keine Nachteile durch das Bauvorhaben. Somit sind besondere Maßnahmen für das Schutzgut Menschen im Rechtsplan entbehrlich. Hier greifen auch die engen Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Menschen und den im Bebauungsplan eingearbeiteten Maßnahmen und Festsetzungen zum Schutz der Umweltbestandteile Klima, Luft, Landschaftsbild sowie Pflanzen und Tiere. Diese beeinflussen wesentlich die Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität im Plangebiet.

Deshalb wird das mit dem Bauvorhaben verbundene ökologische Risiko für die Menschen als gering eingeschätzt.

8.5. Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Wechselwirkungen zwischen den, der Planungsabsicht ausgesetzten Umweltbestandteilen und dadurch verursachten Beeinträchtigungen und den Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Verminderung.

Wechselwirkungen zwischen den durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen und den Maßnahmen zu ihrer Vermeidung bzw. Verminderung		
Umweltbestandteil	Beeinträchtigung	Vermeidung/Verminderung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Lebensräumen - Verschiebung des Artenspektrums 	<ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzen von Baumreihen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze - Bepflanzung von mindestens 30 % der unversiegelten Flächen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und mindestens einem einheimischen, standortgerechten hochstämmigen Laub- oder Obstbaum je angefangene 100 m²
Boden, Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5 ohne 50 %ige Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. - Herstellen der Zufahrtswege, Zufahrten sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bauweisen - Verbleiben des Niederschlagswassers auf dem Grundstück
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Keine 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung der klimatischen und lufthygienisch relevanten Großgrüngehölze im Plangebiet, - Minimierung der Versiegelung durch Reduzierung der Grundflächenzahl GRZ, - Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen in teilversiegelter / wasserdurchlässiger Bauweise
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Keine 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch- und Eingrünung des Plangebietes - Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Keine 	<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliche Revitalisierung in Form eines durchgrünten Wohn- und Gewerbestandortes
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Überbauung und Versiegelung ev. vorhandener archäologischer Kulturdenkmale 	<ul style="list-style-type: none"> - Beachtung der Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG durch bauausführende Firmen. - Ggf. archäologische Grabung durch das Landesamt für Archäologie

Für die meisten Umweltbestandteile bestehen keine oder nur geringe ökologische Risiken, die - wenn vorhanden - insbesondere durch Bepflanzungen der unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeschwächt werden sollen. Das Bauvorhaben gefährdet aber eventuell unterirdisch vorhandene archäologische Kulturdenkmale. Deren Bestandteile können jedoch durch eine Rettungsgrabung der Nachwelt erhalten werden.

8.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 8a BNatSchG und § 9 SächsNatSchG wird der Verursacher eines Eingriffes in Natur und Landschaft verpflichtet, Beeinträchtigungen mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Weil der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 als Außenbereich

behandelt wird, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Mit der Wohn- und Gewerbebebauung und den dazu erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die es gemäß den Regelungen des BauGB und dem Naturschutzrecht auszugleichen gilt.

8.6.1. Methodik der ökologischen Bewertung der durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Die Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt, der durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, erfolgte auf der Grundlage der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“, Stand 2003. Bei diesem Biotopwertmodell werden Wertpunkte für jeden Naturbestandteil - bezogen auf den Nutzungstyp - vergeben, mit der Flächengröße multipliziert und summiert. Die Ermittlung der Gesamtwertzahl des Plangebietes erfolgt durch die Summierung der Wertzahlen der Schutzgüter. Die ermittelte Gesamtwertzahl Bestand wird der Gesamtwertzahl Planung gegenübergestellt und ermöglicht somit Aussagen über die Größe des Eingriffs (Planungswert ist geringer als Bestandswert) bzw. eines Ausgleiches (Planungswert ist größer als Bestandswert).

8.6.2. Eingriffsbilanzierung

Die im Anhang 5 aufgeführte Bilanzierung ist das Resultat der auf der Grundlage des im Kap. 8.6.1. genannten Bewertungsmodell vorgenommenen Bewertung

- des zum Planungsbeginn am 23.06.2009 vorgefundenen Zustand des Plangebietes, und
- der zu erwartenden Situation durch die Schaffung des Bauplanungsrechtes.

Als kartografische Grundlagen dienten der Bestand (siehe hierzu Anhang 2) sowie der Entwurf des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der maximal möglichen Überbauung. Die mit der Wohn- und Gewerbebebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können als Resultat der Bilanzierung vollständig innerhalb des Plangebietes durch ökologisch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Die Ursache liegt im nicht höherem Versiegelungsgrad (rd. 50 %) gegenüber dem jetzigen Zustand (ebenfalls rd. 50 %).

8.7. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben [(Nr. 3. b) Anlage zum BauGB].

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben. Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

8.8. Zusammenfassung

Die Wohn- und Gewerbebebauung mit wenigen Gebäuden ergänzt das bestehende Siedlungsgebiet in seiner Randlage maßvoll und verschlechtert nicht die zuvor herrschende Situation hinsichtlich des Landschaftsbildes. Mit der Planungsabsicht ergibt sich im Vergleich zum Bestand keine Neuversiegelung. Die Eingriffsfolgen werden im Hinblick auf die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Revitalisierung einer Brachfläche des Siedlungsbereiches qualitativ innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Dazu tragen das vorgeschriebene Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen für die landschaftsgerechte Neugestaltung wesentlich bei. Mit diesen ökologischen Maßnahmen werden mit den dadurch auch entstehenden Rückzugs- und Nistmöglichkeiten neue Lebensräume für eine vielfältige Tierwelt geschaffen.

9. Ergebnisse der Beteiligungen²²

9.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Einwände gegen den Bebauungsplan oder Anregungen bzw. Hinweise sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht vorgebracht worden.

9.2. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Am 20.08.2009 sind 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Planungsabsicht durch Übersendung eines Planungskonzeptes für den Bebauungsplan gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden. Die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange erklärten entweder ihr Einverständnis zum Vorhaben bzw. brachten keine Anregungen vor oder gaben keine Stellungnahme ab.

- Landesamt für Umwelt und Geologie, Referate 23 (Anlagensicherheit/Störfallvorsorge) sowie 25 (Natürliche Radioaktivität),
- Zweckverband „Parthenaue“,
- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZVWALL),
- Bundesnetzagentur,
- Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS)

Wesentliche Anregungen und Hinweise wurden wie folgt in der Planung beachtet:

TÖB/Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
Envia Verteilnetz GmbH/28.08.2009	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Hinweis, die geplanten Trassen im öffentlichen Verkehrsraum in schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen, wurde nicht berücksichtigt, weil der Sachverhalt nicht Gegenstand dieses Planverfahrens, sondern der nach Rechtskraft des B-Planes vorzunehmenden Erschließungsplanung ist. ▪ Die Forderung, die vorgesehenen sowie die geplanten Trassen mit den dazugehörigen Schutzstreifen im B-Plan aufzunehmen und auszuweisen, wurde nicht berücksichtigt, weil im B-Plan nur Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Lage der im Verkehrsraum liegenden Kabeltrassen wird in der nachfolgenden konkreten Erschließungsplanung nach Rechtskraft des B-Planes geregelt. ▪ Die Hinweise zu Anpflanzungen von Großgrün im Bereich von Kabeltrassen und Freileitungen sind in den Anhang 6 (Pflanzenliste) der Begründung zum B-Plan übernommen worden.
Landesamt für Archäologie /31.08.2009 Landratsamt Nordsachsen, Bauordnungs- und Planungsamt, SG Denkmalschutz /13.09.2009	Der Sachverhalt zu archäologischen Funden wurde in den Entwurf des B-Planes, Teil B: Text, Hinweise übernommen.
Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH/31.08.2009	Der Hinweis, dass nördlich des Geltungsbereiches des B-Planes sich versorgungstechnische Anlagen des Unternehmens befinden und die Zufahrt zu ihnen über die Hauptstraße bzw. über den Tauchaer Weg erfolgen muss , wurde zur Kenntnis genommen. Durch den B-Plan werden weder die Anlagen noch die Zufahrten beeinträchtigt.
Verbundnetz Gas AG /09.09.2009	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die allgemeinen Hinweise zu Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von VNG-Anlagen wurden - soweit sie für die Planaufstellung relevant sind - in den Entwurf des B-Planes, Teil B: Text, Hinweise übernommen. ▪ Die Hinweise zur innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befindlichen Korrosionsschutzanlage wurden dahingehend beachten, indem <ul style="list-style-type: none"> - entsprechende Ausführungen zum Anlagenschutz in den Entwurf des B-Planes, Teil B: Text, Hinweise übernommen worden sind. - für die zugehörigen unterirdischen Kabel und den Gleichrichterschrank die 1 m beidseitig zu diesen Anlagen betragende Breite des zugehörigen Schutzstreifens ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers im Entwurf des B-Planes, Teil A: Planzeichnung festgesetzt worden ist.

²² Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

TÖB/Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie /09.09.2009	Die Hinweise bezüglich der Empfehlung standortkonkreter Baugrunduntersuchungen zur näheren Quantifizierung der Baugrundschichtverhältnisse einschließlich Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes und Grundwasserflurabstände sowie der dabei zu beachtenden Gesetzlichkeiten wurden in die Kap. 6.2. und 10.2 der Begründung zum B-Plan übernommen.
Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL)/ 11.09.2009	Die Hinweise, dass <ul style="list-style-type: none"> - das Grundstück eine direkte Anliegerschaft zur Trinkwasserleitung DN 150 GGG in der Hauptstraße besitzt und damit die Trink- und Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann, - die vorgesehene Schmutzwasserentsorgung dem Abwasserbeseitigungskonzept für den Ortsteil Seegeritz entspricht, das Schmutzwasser deshalb auf dem Grundstück biologisch zu reinigen und zu versickern ist, - das Niederschlagswasser ebenfalls auf dem Anwesen belassen werden muss wurden in das Kap. 6.2. der Begründung zum B-Plan übernommen.
Regionale Planungsstelle des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen/ 17.09.2009	Die Feststellung, dass aus regionalplanerischer Sicht gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sich keine weiteren Hinweise ergeben , wurde zur Kenntnis genommen.
Landesdirektion Leipzig/30.09.2009	Das mitgeteilte Resultat der raumordnerischen Prüfung, dass das Vorhaben nicht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht, weil es <ul style="list-style-type: none"> - sich nicht in die vorhandene Siedlungsstruktur und Landschaft einfüge, - eine neue Baufläche erfordere und nicht vorhandene Bauflächen nutze, - seine städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB nicht nachweisen könne (die Verlagerung eines Firmen- und Wohnsitzes an den beabsichtigten Standort stelle kein städtebauliches Erfordernis dar). wurde nicht akzeptiert. <u>Begründung:</u> Die Planaufstellung entspricht den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen. Ausgeschlossen sind auch Konflikte mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Für den B-Planes sprechen insbesondere die Ziele des Landesentwicklungsplanes (LEP 2003) zum Siedlungswesen, so die Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) <ul style="list-style-type: none"> - Z 5.1.4 mit der Forderung des Einfügens der Siedlungsentwicklung der Gemeinden in die vorhandene Siedlungsstruktur und Landschaft durch die geplante Grundflächenzahl GRZ = 0,5 ohne Zulässigkeit der im § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumten möglichen Überschreitung der GRZ um bis zu 50 %. Somit steht der Durchgrünung wenigstens die Hälfte des Grundstücksareals zur Verfügung. Für neue Bebauungen wird zudem eine max. Gebäudehöhe von 133,5 m über NHN vorgegeben. Das vermeidet die nicht gewollte Fernwirkung der damit möglichen etwa max. 12 m hohen Baukörper. - Z 5.1.5, nach dem bei Marktfähigkeit des Standortes brachliegende Flächen vorrangig einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Die Planung beabsichtigt die Revitalisierung eines brachgefallenen bebauten Grundstückes mit ehemals jahrzehntelanger landwirtschaftlicher Stallnutzung, das sich zu einem städtebauliche Missstand entwickelte, dessen Beseitigung schon allein die städtebauliche Erforderlichkeit des B-Planes gem. § 1 Abs. 3 BauGB begründet. - G 6.1.1, nach dem räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung eines geeigneten Gewerbestandortes geschaffen werden sollen und somit u.a. zur Erhaltung und Ansiedlung bestehender Gewerbebetriebe beitragen. Darüber hinaus entspricht die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Umnutzung im Sinne der Wiedernutzbarmachung eines brachliegenden gewerblichen Grundstückes im Siedlungsbereich dem § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB.
Landratsamt Nordsachsen /13.10.2009	- Bauordnungs- und Planungsamt, SG Planung Die Feststellung, dass die Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes bzw. Grundstückes zu Wohn- und Gewerbezwecken in Übereinstimmung mit den landes- und regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen zur Siedlungsentwicklung und zur gewerblichen Wirtschaft steht und deshalb das Vorhaben unter der Nr. 1097 im Planungskataster des Landkreises registriert worden ist , wurde zur Kenntnis genommen.

TÖB/Stellungnahme vom	<i>Hinweise</i> → Erläuterungen und Bemerkungen
	<ul style="list-style-type: none">- Umweltamt, SG Naturschutz: Die insbesondere für die Schutzgüter Fauna, Flora, Biodiversität sowie Landschaftsbild geforderte Umweltprüfung des vorliegenden Planvorschlages wurde bei der Erarbeitung des Umweltberichtes beachtet (u.a. Bilanzierung der Eingriffsfolgen, Festsetzung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen).- Umweltamt, SG Wasserrecht, Bereich Abwasser: Die Hinweise zur erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis sowie ggf. Erlaubnispflicht und der dazu zu notwendigen Voraussetzungen für die geplante Versickerung des Abwassers wurden in den Teil B: Text, Hinweise des B-Planentwurfes eingearbeitet.- Umweltamt, SG Wasserrecht, Bereich Grundwasser: Die Erfordernisse bei einer Einwirkung auf das Grundwasser sind in den Teil B: Text, Hinweise des B-Planentwurfes aufgenommen worden.- Umweltamt, SG Abfallwirtschaft/Bodenschutz: Die Hinweise zur Altlastenfreiheit des Plangebietes und zum Verhalten bei zur Kenntnis kommenden Sachverhalten zu möglichen Altlasten bei der weiteren Planungsarbeit wurden in das Kap. 8.4.3. der Begründung zum B-Plan aufgenommen.

9.3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes²³

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgt nach Beschluss des Stadtrates vom 14.01.2010 durch dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.02.2010 bis zum 12.03.2010. Ausgelegt werden folgende Unterlagen:

- Entwurf des Bebauungsplanes vom 14.01.2010 (Maßstab 1:500) als Rechtsplan mit Begründung vom 14.01.2010.
- Umweltbezogene Stellungnahmen:
 - Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 09.09.2009
 - Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) vom 11.09.2009
 - Landratsamt Nordsachsen vom 13.10.2009.

9.4. Beteiligung der TöB zum Entwurf und Benachrichtigung über die erneute öffentliche Auslegung²⁴

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erfolgt durch Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.01.2010.

10. Städtebauliches Konzept

10.1. Bebauungskonzept

Das Plangebiet wird sich funktionell in zwei flächenmäßig unterschiedlich große Nutzungsbereiche gliedern. Der größere Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist dem Betriebssitz des Vorhabenträgers einzuräumen, wobei die konkrete Planung des Vorhabenträgers die weitere Verwendung der schon erwähnten Stallanlage als Bestandsgebäude vorsieht, das bereits teilsaniert wurde und u.a. als Garage für Baufahrzeuge und Materiallager genutzt wird.

Vorzugsweise im südöstlichen Plangebiet sollte das Wohnen als Neubau mit Hausgarten und zugeordneter Pkw-Abstellfläche eingeordnet werden. Die somit entstehende städtebauliche Zonierung ist sinnvoll, da sich die immissionsempfindlichere Nutzung von der Hauptstraße abgewandt befindet.

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, da das Areal entsprechend der städtebaulichen Situation in Seegeritz dem Wohnen und der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes, der das Wohnen nicht wesentlich stört, dienen soll. Mit dem kleinen Mischgebiet ist vorrangig beabsichtigt, dass der Inhaber eines derartigen Gewerbebetriebes zugleich seinen Wohnsitz am Standort nehmen kann.

Infolge der festgesetzten Grundflächenzahlen GRZ = 0,5, bei der aber die im § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nicht zulässig ist, steht der Durchgrünung mindestens die Hälfte des Grundstücksareals zur Verfügung, was gleichzeitig auch eine lockere Bebauung ermöglicht. Deshalb genügt für das Baugebiet auch nur eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche. Für neue Bebauungen wird eine maximale Gebäudehöhe von 133,50 m über

²³ Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

²⁴ Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

NHN vorgegeben. Diese höhenmäßige Begrenzung erlaubt etwa 12 m hohe Baukörper und vermeidet deren nicht gewollte Fernwirkung.

10.2. Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird von der Hauptstraße aus erschlossen. Die neu zu ordnende innere Erschließung des Grundstückes ist im Planungskonzept (Gestaltungsplan - Anhang 4) beispielhaft dargestellt. Die in der Regel mindestens 3,5 m breite innere Hauptzuwegung zu den einzelnen Nutzungsbereichen sichert mit ihrer damit vorhandenen überfahrbaren Breite von 3,0 m die Verkehrsanforderungen des Vorhabens. Dabei sollte der Grundstücksein- bzw. -ausfahrtbereich auf 5,50 m erweitert werden, um Gefahren beim Ein- bzw. Ausfahren zu minimieren. Durch eine im hinteren Bereich der inneren Verkehrserschließung angeordnete Wendeanlage besteht eine Wendemöglichkeit für Lkw. Verteilt auf mehrere Standorte unterbreitet der Gestaltungsplan für die nachgeordnete Erschließungsplanung Einarordnungsvorschläge für die Stellplätze der Mitarbeiter und Besucher.

Die Trinkwasserversorgung kann durch einen Anschluss an die bestehende Trinkwasserleitung DN 150 GGG in der Hauptstraße gesichert werden. Der Anschluss steht auch für die Löschwasserbereitstellung zur Verfügung²⁵. Ein Schmutzwasseranschluss ist nicht vorhanden. Deshalb muss für den Wohn- und Gewerbestandort eine grundstückseigene Kleinkläranlage mit biologischer Reinigungsstufe zum Einsatz kommen. Das gereinigte Abwasser ist im Grundstück zu versickern.

Ebenso ist mit dem anfallenden Niederschlagswasser von den befestigten Flächen zu verfahren²⁶, wobei es aber auch als Brauchwasser genutzt werden kann. In diesem Fall muss die öffentliche Wasserversorgung vor möglichen Beeinflussungen dauerhaft geschützt werden. Es sind Vorkehrungen zu treffen, die Verunreinigungen des Trinkwassers durch unzulässige Verbindungen zwischen der Trinkwasserinstallation und der Regenwassernutzungsanlage ausschließen.

Voraussetzung für die Regenwassernutzung ist die „Teilbefreiung vom Benutzungszwang der öffentlichen Wasserversorgung“ durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land.

Hinsichtlich der Abwasserversickerung ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gutachterlich zu prüfen, was zweckmäßigerweise im Zusammenhang mit einer empfohlenen standortkonkreten Baugrunduntersuchung zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse durchgeführt werden sollte²⁷.

10.3. Grünkonzept

Im Entwurf des Bebauungsplanes wurden grünordnerische Maßnahmen im Sinne eines Grünordnungsplanes zeichnerisch und textlich festgesetzt. Insbesondere sind am nördlichen und östlichen Rand des Wohn- und Gewerbestandortes Baumreihen vorgesehen, die zum einen die Landschaft ökologisch bereichern und außerdem als neue Habitate für die Fauna dienen. Mit der festgesetzten Grünordnung wird auch die vorhandene Durchgrünung der südlich vorhandenen Kleingärten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fortgesetzt.

Darüber hinaus tragen die Anpflanzungen neben stadttökologischen Aufgaben zum Ausgleich der nach der Realisierung des Vorhabens eintretenden ökologischen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Plangebietsfläche bei. Durch die vorgesehene Bebauung mit einer maximalen Grundflächenzahl GRZ = 0,5 (ohne 50 %ige Erhöhung) wird ein beachtlicher Vegetationsflächenanteil in Form von zusammenhängenden und nicht überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen, die dem künftigen Firmen- und Wohnsitz einen durch Grün aufgelockerten Gebietscharakter verleihen.

Für die Pflanzmaßnahmen empfiehlt der Bebauungsplan eine Liste mit zu bevorzugenden Arten. Ein diesbezüglicher Vorschlag ist im Anhang 6 enthalten. Darin sind insbesondere standortgerechte Pflanzenarten aufgeführt. Diese gewährleisten in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Zukunftsfähigkeit. Sie begünstigen zudem die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Die vorgesehenen Gehölzqualitäten sollen schon zum Pflanzzeitpunkt ein Mindestmaß der gestalterischen und ökologischen Wirkungen der Bepflanzungen sichern und gleichzeitig Struktur in die Landschaft bringen. Die so entstehende Bepflanzung erfüllt überdies im begrenzten Maße eine Lebensraumfunktion für Tiere.

²⁵ Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) vom 11.09.2009.

²⁶ Ebenda.

²⁷ Hierbei ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Freiberg (LfULG) gemäß § 4 Lagerstättengesetz (Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.01 und Sächsisches Gesetz- Und Verordnungsblatt Nr. 10 vom 18.07.2008) zu beachten.

11. Inhalte des Bebauungsplanes

11.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der eine Fläche von 4.235 m² aufweisende Geltungsbereich umfasst das im privaten Eigentum befindliche Flurstück 266/5 der Gemarkung Seegeritz und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 265a.
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 266/1.
- im Süden von Ost nach West durch die
 - nördliche Grenze des Flurstückes 138, das den Tauchaer Weg bildet,
 - östliche, nördliche und westliche Grenze des Flurstückes 266/4, in dem ein Garagentrakt vorhanden ist,
 - nördliche Grenze des Flurstückes 266/6, das eine Bushaltestelle beherbergt.
- im Westen von Süd nach Nord durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstückes 266/6 sowie die östliche Grenze des Flurstückes 66/1, das dort die Hauptstraße bildet.

11.2. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung für das Plangebiet mit einer baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO erfolgte, um das verträgliche Nebeneinander von Wohnen und der Ansiedlung eines das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes zu sichern. Im Bebauungsplan wurde die ausschließliche Zulässigkeit der im § 6 Abs. 2 Nrn. 1 bis 4 und 6 BauNVO genannten Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe festgesetzt.

Für die ebenfalls zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten besteht am Standort kein Bedarf und sind deshalb von der Ansiedlung ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

11.3. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ:

Zur Anpassung an den bestehenden Siedlungscharakter wurde die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ mit 0,5 niedriger als die im § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Mischgebiet festgelegte Obergrenze = 0,6 gehalten. Sie ist in Bezug auf die maßgebende Grundstücksfläche hinreichend. Mit dem relativ niedrigen GRZ-Wert wird zugleich die mit der Bebauung entstehende Versiegelung begrenzt. Zur Unterstützung dieses ökologischen Anliegens ist die im § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nicht zulässig.

Somit steht der Durchgrünung mindestens die Hälfte des Grundstücksareals zur Verfügung, was gleichzeitig auch eine lockere Bebauung ermöglicht.

11.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Da das Mischgebiet eine Randlage im Siedlungskörper aufweist, ist eine einheitliche Bauflucht als städtebauliches Ziel entbehrlich und aufgrund der örtlichen Situation auch nicht zweckmäßig. Deshalb und auch wegen des Fehlens wertvoller Baum- und Strauchbestände wurde die im Sinne einer eingeräumten flexiblen Standortwahl für künftige Gebäude eine großzügig ausgebildete zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche ausschließlich mit Baugrenzen festgesetzt.

Sie ermöglicht hinreichende Freiheitsgrade zur Einordnung notwendiger baulicher Anlagen und erlaubt auch die Weiternutzung des vorhandenen Gebäudes.

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

Als Maßnahme zum Ausgleich der mit der Entwicklung des Wohn- und Gewerbegrundstückes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Befestigung privater Zufahrtswege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, Fahrstreifen etc.) zulässig ist. Die zugehörige Begrünung ist mit standortgerechten, ausdauernden Gräsermischungen auszuführen und zu erhalten.

Die wasserdurchlässige Gestaltung verfolgt hier nicht nur das Ziel der Versickerung von Niederschlagswasser, das immer anteilig in der belebten oberen Bodenzone möglich ist. Die Begrenzung der Flächenversiegelung vermeidet auch Wärmeinseln und erhöht die Luftfeuchtigkeit. Damit wird das örtliche Kleinklima erhalten bzw. verbessert.

11.6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Für die im westlichen Geltungsbereich befindliche Korrosionsschutzanlage (KSA) für außerhalb des Geltungsbereichs verlaufende Erdgasleitungen, bestehend aus einem überirdischen Gleichrichter-schrank und unterirdischen Elektroleitungen, wurde die 1 m beidseitig zu den Anlagenbestandteilen betragende Breite des zugehörigen Schutzstreifens zu Wartungszwecken ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Verbundnetz Gas AG (VNG) als Betreiber festgesetzt.

11.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die in Frage kommende Grünordnung zum Ausgleich der Eingriffsfolgen sind im Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Sinne eines Grünordnungsplanes zeichnerisch und textlich festgesetzt worden. Zur landschaftsgerechten Neugestaltung des Ortsbildes und Kompensation für den Eingriff infolge der vorgesehenen Bebauung enthalten sie folgende Pflanzmaßnahmen:

- Anpflanzung von 21 Laubbäumen standortgerechter, einheimischer Arten (Hochstamm, Stammumfang 18 cm bis 20 cm) entsprechend den Artenempfehlungen der Pflanzenliste im Anhang 6 in Form einer Baumreihe mit einem Pflanzenabstand von 6,25 m.

Das Anpflanzen der Gehölze trägt nicht nur zum Ausgleich des Eingriffs infolge der Wohn- und Gewerbebebauung bei, es wird auch der Siedlungsrand gefasst und somit gegenüber der dort beginnenden freien Landschaft deutlich abgegrenzt. Die damit entstehende ökologische Bereicherung der Landschaft schirmt zudem die dort vorhandenen LSG „Partheaue“ und „Endmoränenlandschaft zwischen Taucha und Eilenburg“ vom Baugebiet ab.

Überdies werden mit den dazu festgelegten Mindestforderungen für die Pflanzqualität der Gehölze neue Habitate für die Fauna geschaffen. Die Maßnahme trägt außerdem zum grünen Ortsbild von Seegeritz bei.

- Innerhalb des Grundstückes sind die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Grundstücksanteile als dauerhafte Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und auf mindestens 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m²), zu bepflanzen. Je angefangene 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.
- Fahrzeugstellplätze und Stellplätze von Abfallbehältern sind mit Sträuchern zu umpflanzen. Je vier Fahrzeugstellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mindestens 14 cm bis 16 cm innerhalb der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.

Mit diesen Maßnahmen wird eine hinreichende Eingrünung des Grundstückes gewährleistet. Durch die Festsetzung eines Mindestanteils der Begrünung kann eine unkontrolliert hohe Versiegelung durch Zufahrten und Nebenanlagen sowie Stellplätze vermieden werden. Vor allem zur Schaffung eines grünen Ortsbildes, aber auch wegen der vielfältigen positiven Umweltwirkungen wird die relativ hohe Mindestforderung zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aufgestellt.

Außerdem ist neben der günstigen Wirkung auf das Landschaftsbild durch die Grünflächen der Erhalt der Böden mit ihren Biotopfunktionen verbunden.

11.8. Örtliche Bauvorschriften

Für neue Bauungen wird eine maximale Gebäudehöhe von 133,50 m über NHN vorgegeben. Diese höhenmäßige Begrenzung erlaubt etwa zwölf Meter hohe Baukörper und vermeidet wesentlich höhere Gebäude als die vorhandenen in der Umgebung und auch eine nicht gewollte Fernwirkung im Hinblick auf die nördlich angrenzende freie Landschaft.

12. Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz

Die nachfolgende Übersicht weist die aus den vorgesehenen Festsetzungen resultierenden wichtigsten Flächenanteile für den Bebauungsplan aus.

Planung	Fläche	
	m ²	%
Versiegelte und befestigte Flächen Bauflächen	2.117,50	50
Maximal versiegelbare Flächen gemäß GRZ = 0,5 (+ 0 % Überschreitung für Nebenanlagen)		
Unversiegelte Flächen	2.117,50	50
Vegetationsflächen, arten- und strukturreich		
Gesamtfläche des Plangebietes	4.235,00	100

Das im Geltungsbereich liegende Grundstück befindet sich in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Kosten für die Planung und Erschließung des Vorhabens entstehen

der Stadt Taucha nicht. Sie werden vollständig vom Vorhabenträger getragen. Ebenfalls die Organisation primärer Erschließungsmaßnahmen für notwendige Medien. Die Herstellung ev. noch erforderlicher bzw. gewünschter Hausanschlüsse ist zwischen dem Grundstückseigentümer und den zuständigen Versorgungsbetrieben privatrechtlich zu vereinbaren.

Anhang

Anhang 1: Luftbild

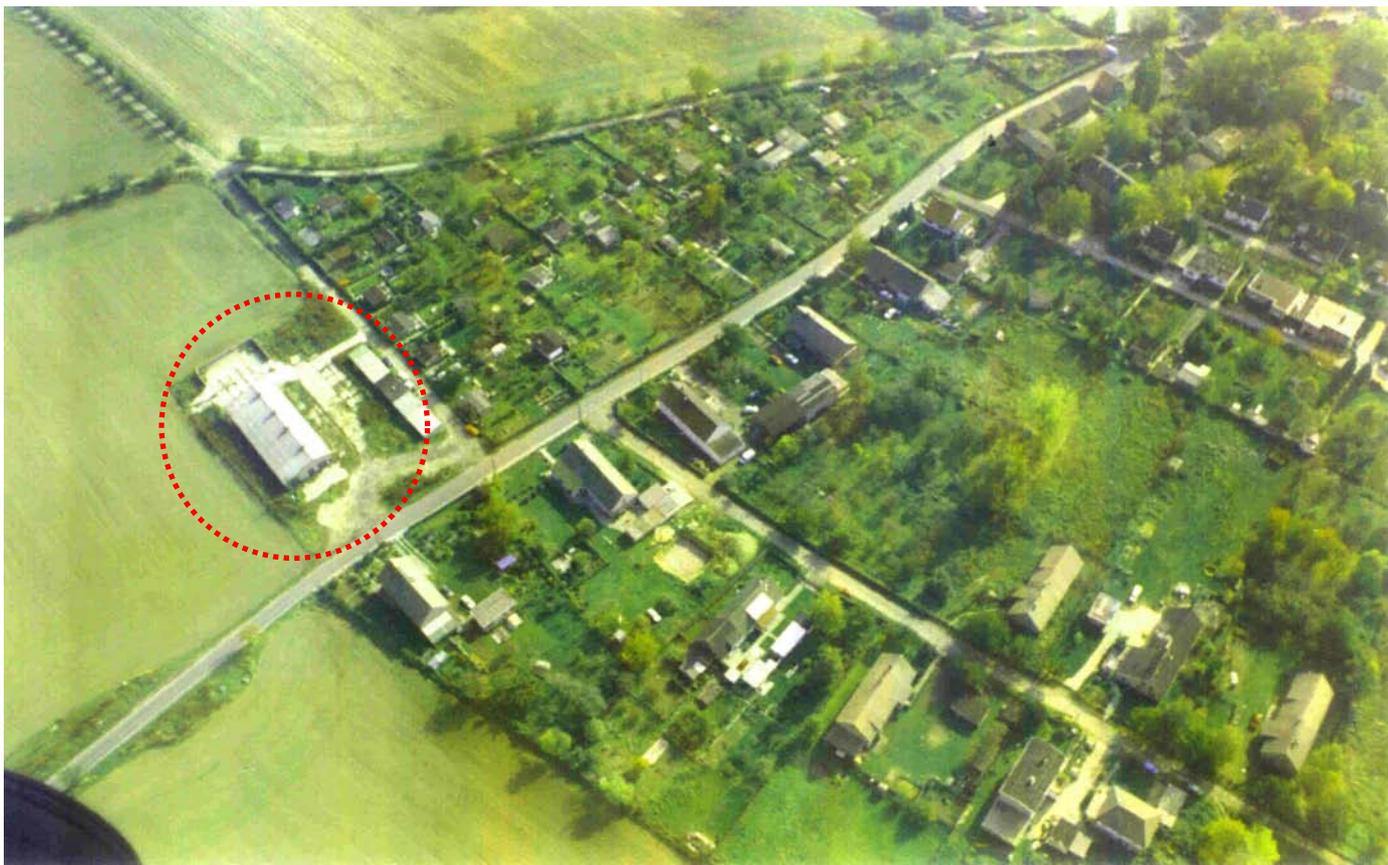
Anhang 2: Bestandsplan

Anhang 3: Fotodokumentation

Anhang 4: Planungskonzept (Gestaltungsplan)

Anhang 5: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Anhang 6: Pflanzenlisten



Anhang 2: **Bestandsplan**

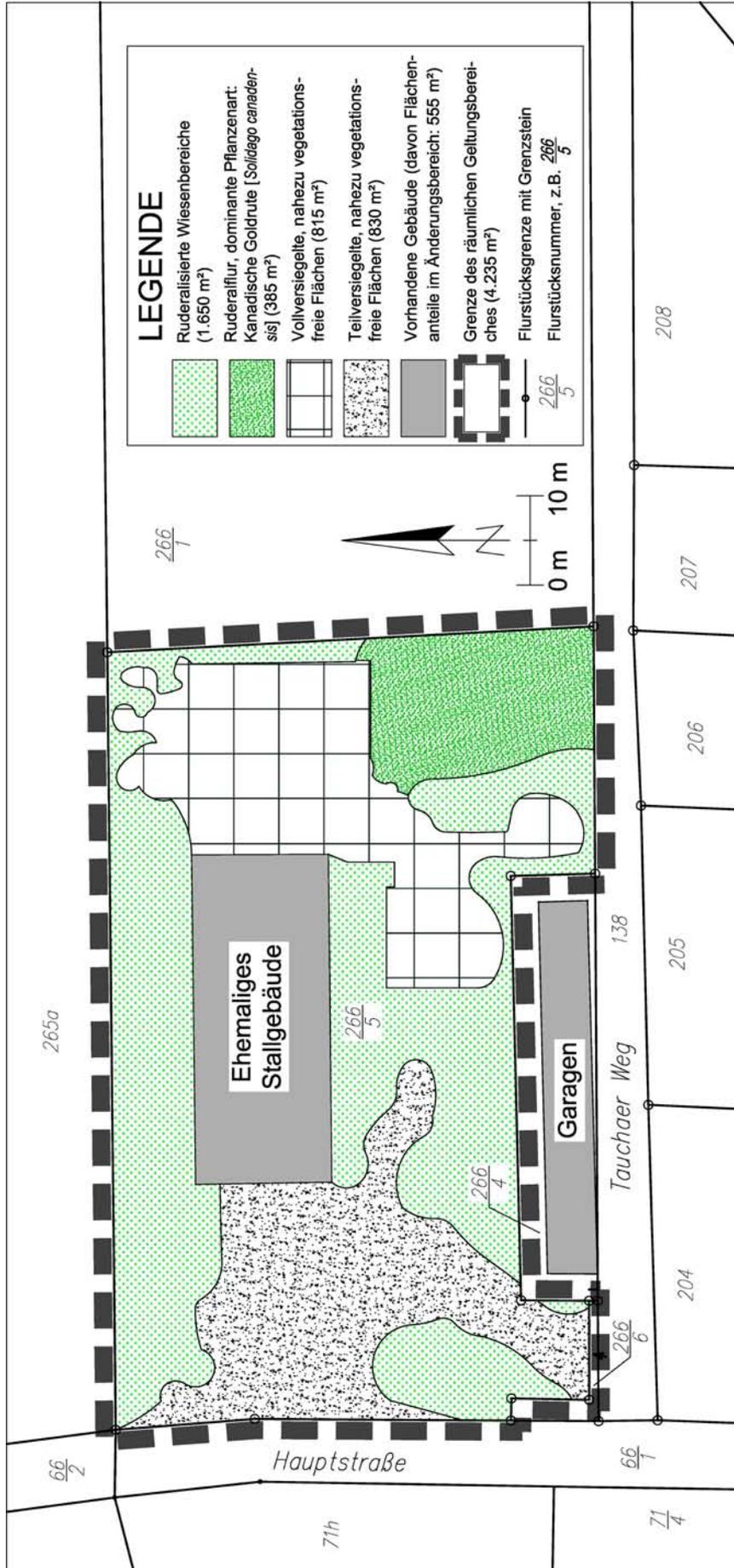




Abb. 1: Nördlicher Grundstücksteil mit Blick von der Hauptstraße



Abb. 2: Zentraler Teil der Westansicht



Abb. 3: Südlicher Grundstücksteil. Im Hintergrund der rd. 600 m entfernte Südausläufer des Statitzwaldes. Davor an der südlichen Grundstücksgrenze die außerhalb des Plangebietes befindlichen Garagen.



Abb. 4: Südlicher Grundstücksteil, aus östlicher Richtung geblickt. Rechts das ehemalige Flachsilo.



Abb. 5: Südlicher Grundstücksteil mit vollständigem Flachsilo.



Abb. 6: Ansicht des Ostgiebels des früheren Anbindestalles.



Abb. 7: Ansicht der Nordfassade des früheren Anbindestalles.



Abb. 8: Südliche Freifläche aus östlicher Richtung aufgenommen. Rechts die Südfassade des früheren Anbindestalles.



Abb. 9: Blick in das Flachsilo aus nordwestlicher Richtung

Anhang 4: **Planungskonzept** (Gestaltungsplan)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Mi Mischgebiet
 0,5 Grundflächenzahl GRZ
 GH ≤ 133,5 m²/NHN Gebäuhöhe als Höchstmaß im m über NHN (Normalhöhennull)
 Durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche

Erläuterungen zur Nutzungsschablone:
 MI 0,5 Baugebietskategorie | Grundflächenzahl (GRZ) max. Gebäudehöhe
 GH ≤ 133,5 m²/NHN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40
 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 Flurstücksnummer, z.B. 266/5

Vorhandenes gewerblich genutztes Gebäude
 Geplantes Einfamilienhaus als Wohnsitz
 Vorschlag für Pkw-Garagenstandort
 Vorschlag für Stellplatzstandort
 Verkehrsfläche
 Pflanzflächen
 Strauch neu, Strauchhecke neu
 Baum neu, Baumreihe neu

Stadt Taucha
 Bebauungsplan Nr. 40
 „Neubau Wohn- und Geschäftshaus in Seegeritz, Hauptstraße“
 Planungskonzept

Stadt Taucha - Bauamt
 Dr. Peter und Petra Gabel
 Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadtentwicklung
 Tel.: 0341 424246, Fax: 0341 424248
 eMail: peter.gabel@taucha.de

Nutzungsschablone für die überbaubare Grundstücksfläche:

MI	0,5
GH ≤ 133,5 m ² /NHN	



Anhang 5: **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die nachfolgende Bilanzierung ist das Resultat der auf der Grundlage der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ vorgenommenen Einzelbewertung

- des jetzigen Zustand des künftigen Baugrundstückes im Satzungsgebiet, und
- der vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich der maximal möglichen Überbauung.

Bebauungsplan Nr. 40 „Neubau Wohn- und Geschäftshaus in Seegeritz, Hauptstraße“					
Bestandserfassung					
Biotoptyp	CIR-Code	Nr. nach Erfassung 1994 (soweit vorhanden)	Fläche (m²)	Biotop-/Planungswert	Wertpunkte
Vollversiegelte Flächen (Gebäude, Verkehrs- und Freiflächen)	9.5.	11.410 11.420	1.385	0	0
Teilversiegelte Flächen	-	-	815	2	1.630
Ruderalflächen	-	7.310	2.035	15	30.525
Gesamt:			4.235		32.155
Planung					
Überbaubare Grundstücksfläche: (GRZ = 0,5 + 0 %)	-	-	2.115	0	0
Mit Gehölzen gestaltete nicht überbaubare Grundstücksflächen	9.4.700	-	880	8	7.040
Hausgarten	9.4.800	11.370	400	9	3.600
Pflanzen einer Baumreihe aus 21 einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen	-	02.230 11.380 ²⁸	840	26 ²⁹	21.840
Gesamt:			4.235		32.480
				Defizit:	+ 325

Verbal-argumentative Bewertung

Für den Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes kann festgestellt werden, dass es sich um einen „Einfachfall“ nach Tabelle 1 in der verwendeten Bilanzierungsmethode handelt, der als Merkmal eine geringe Komplexität der Eingriffsfolgenbewältigung aufweist. Aus diesem Grund wird auf eine vertiefende gutachtliche Untersuchung und Darlegung verzichtet. Zur Kompensation für den Eingriff dienen die im Kap. 10.3. (Grünkonzept) beschriebenen vorgesehenen Festsetzungen zur Bepflanzung des Grundstückes.

So gleichen Baum- und Strauchanpflanzungen die beeinträchtigten Naturhaushaltsfunktionen der 2.115 m² Bodenfläche aus, die im Geltungsbereich maximal versiegelt werden können, wobei diese nicht größer ist als die im jetzigen Bestand. Mit der vorgesehenen Bepflanzung der bislang weitgehend gehölzfreien Geltungsbereichsfläche sind ca. 385 m² (rd. 9 %) mit Sträuchern zu gestalten. Zusätzlich werden wenigstens 34 neue standortgerechte hochstämmige Laub- und /oder Obstbäume das Plangebiet strukturieren.

Diese Maßnahmen bewirken am Pflanzort infolge der zusammenhängenden Durchwurzelung verbesserte Effekte für den Wasserhaushalt des Bodens. Überdies wird mit der dadurch entstehenden großflächigen Beschattung das Bodenleben hinreichend aktiviert.

Insbesondere durch die umfangreichen Gehölzanpflanzungen ergibt die Eingriffsbilanzierung keine Abwertung, d.h. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Naturbestandteile bei der Umsetzung der mit dem angestrebten Bauleitplan beabsichtigten Bebauung.

²⁸ Grünfläche im Bereich unterhalb der Baumkronen.

²⁹ Davon fünf Planungswertpunkte für die Grünfläche im Bereich unterhalb der Baumkronen.

Anhang 6: **Pflanzenliste**

Bäume:

Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Sandbirke	(Betula pendula)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Caminus betulus)
Feldulme	(Ulmus minor)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)

Obstbäume:

Apfel
Birne
Pflaume
Süßkirsche
Sauerkirsche

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen	(Evonymus europaeus)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Kletterpflanzen:

Waldrebe	(Clematis vitalba)
Efeu	(Hedera helix)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Deutsches Geißblatt	(Lonicera penclymenum)
Kletterrosen	(Rosa spec.)

Bodendecker:

Efeu	(Hedera helix)
Scheinquitte	(Chaenomeles japonica)
Immergrün	(Vinca major)
Gefleckte Taubnessel	(Lamium maculatum)
Storchschnabel	(Geranium macrorrhium)

Pflanzqualität der Gehölze:

Bäume:	Hochstamm, zweimal verpflanzt, 14 -16 cm Stammumfang für Hecken: leichter Heiser, einmal verpflanzt
Solitärs:	Hochstamm, dreimal verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang
Obstbäume:	Hochstamm, 18 cm bis 20 cm Stammumfang
Sträucher:	Zweimal verpflanzt, 40 bis 60 cm hoch für Hecken: einmal verpflanzt

Hinweis: Bei Anpflanzungen von Großgrün in der Nähe von Kabeltrassen der *envia* Verteilnetz GmbH ist zu diesen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen von Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.