



Stadt Taucha

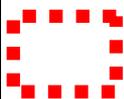
Bebauungsplan Nr. 42

„Sicherung und Erweiterung des Gewerbestandortes der Fa. Schnoy sowie Neubau eines Wohnhauses“

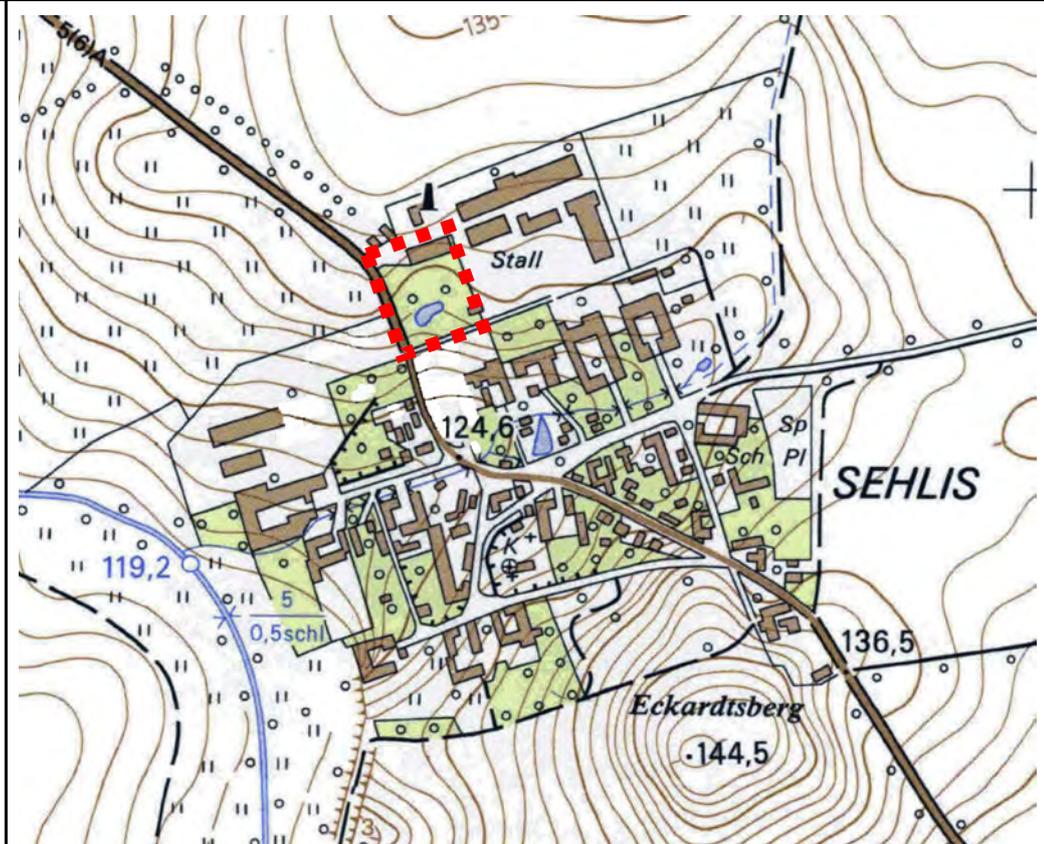
Begründung (Entwurf)

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes



Bebauungsplan
Nr.42



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

13.12.2012
Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis		Seite
A.	Einleitung	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	3
4.	Verfahren	4
B.	Grundlagen der Planung	4
5.	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	4
6.	Technische Infrastruktur	5
7.	Planerische und rechtliche Grundlagen	5
7.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	5
7.1.1.	Landesentwicklungsplan	5
7.1.2.	Regionalplan	6
7.1.3.	Flächennutzungsplan	6
7.1.4.	Zulässigkeit von Bauvorhaben	6
7.2.	Sonstige Planungen	6
7.2.1.	Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB	6
8.	Umweltbericht	7
8.1.	Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)	7
8.2.	Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange	7
8.3.	Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen	8
8.4.	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	9
8.4.1.	Tiere	9
8.4.2.	Pflanzen	10
8.4.3.	Boden	11
8.4.4.	Wasser	13
8.4.5.	Klima/Luft	13
8.4.6.	Landschaft	15
8.4.7.	Biologische Vielfalt	16
8.4.8.	Kultur- und sonstige Sachgüter	16
8.4.9.	Menschen	17
8.4.10.	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet SCI Partheaue	18
8.4.10.1.	Anlass	18
8.4.10.2.	Gesetzliche Grundlagen und Vorgehensweise	19
8.4.10.3.	Beschreibung des FFH-Gebietes	19
8.4.10.4.	Lebensraumtypen des Anhangs I FFH-RL	20
8.4.10.5.	Arten nach Anhang II der FFH-RL	20
8.4.10.6.	Gebietsbezogene Erhaltungsziele	21
8.4.10.7.	Beschreibung des Vorhabens	21
8.4.10.8.	Prognose möglicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben	22
8.4.10.9.	Zusammenfassung	25
8.5.	Wechselwirkungen zwischen den o.g. Belangen	25
8.6.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	26
8.6.1.	Methodik der ökologischen Bewertung der durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen	26
8.6.2.	Eingriffsbilanzierung	26
8.7.	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	27
8.8.	Zusammenfassung	27
9.	Ergebnisse der Beteiligungen	27
9.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	27
9.2.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)	27
10.	Städtebauliches Konzept	29
10.1.	Bebauungskonzept	29
10.2.	Erschließungskonzept	29
10.3.	Grünkonzept	29
C.	Inhalte des Bebauungsplanes	30
11.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	30
12.	Baugebiete	30
12.1.	Art der baulichen Nutzung	30
12.2.	Maß der baulichen Nutzung	31
12.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	32
12.4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
12.5.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
12.6.	Nachrichtliche Übernahme	33
13.	Städtebauliche Kalkulation und Kostenbilanz	34

Anhang 1: Bestandsplan, Blatt 1	35
Anhang 1: Bestandsplan, Blatt 2	36
Anhang 2: Luftbild (Plangebiet)	37
Anhang 3: Gestaltungsplan	38
Anhang 4: Pflanzenliste	39
Anhang 5: Lärmkarte im Tageszeitraum: Gewerbelärm einschl. Lkw- und Pkw-Verkehr in 6 m Höhe über Gelände	40
Anhang 6: Übersichtskarte FFH-Gebiet „Partheaue“	41
Anhang 7: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	42

A. Einleitung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das von Nordost nach Südwest um ca. 3 m bis 4 m fallende rd. 0,5 ha große und in einer mittleren Höhe von etwa 129 m bis 130 m über NHN¹ liegende Plangebiet befindet sich im Südosten von Taucha am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Sehlis. Der dort am Ortseingang gelegene und ca. 3 km vom Stadtzentrum entfernte Standort wird im Westen von der Sehliser Straße begrenzt. Nördlich schließen sich ein mit einem Einfamilienhaus bebauten Wohngrundstück und das ehemalige Heizhaus einer an das Plangebiet östlich angrenzenden aufgelassenen landwirtschaftlichen Tierzuchtanlage (Schweinemast) an.

Östlich setzt sich das Gelände dieser Anlage fort, das im Süden vom Grundstück eines älteren und derzeit unbewohnten Einfamilienhauses begrenzt wird. Die Brachfläche eines seit längerer Zeit abgebrochenen Gehöftes sowie ein Obst- und Gemüsegarten einer noch bestehenden Hofanlage der historischen Ortslage reicht im Süden bis an das Plangebiet heran, getrennt von der südlichen Zuwegung (Sehliser Straße) zur ehemaligen Schweinemastanlage.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Planungsanlass ist die Sicherung und Erweiterung des Grundstückes als gewerblicher Standort, der durch eine genehmigte Nutzungsänderung² jetzt von einem Zimmereibetrieb genutzt wird. Dazu ist geplant, neben der im nördlichen Plangebiet bereits entsprechend hergerichteten Halle die vorhandenen Interimslösungen für Holzlager und Fuhrpark als dauerhafte Einrichtungen zu schaffen. Außerdem ist der Wohnsitz des Betriebsinhabers als freistehendes Einfamilienhaus im südöstlichen Grundstücksteil des Standortes vorgesehen.

Insbesondere daraus resultiert das **Planungserfordernis**, weil für das beabsichtigte Wohngebäude eine Genehmigungsfähigkeit nach den §§ 34 oder 35 BauGB nicht gegeben ist. Deshalb muss das Bauplanungsrecht durch einen verbindlichen Bauleitplan herbeigeführt werden, der überdies die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtgrundstückes als Wohn- und wohnverträglicher Gewerbestandort sichern soll.

Hierzu wird ein Bebauungsplan auf der Grundlage des § 8 BauGB aufgestellt. 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 nach § 12 Abs. 2 BauGB.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sicherung und Erweiterung des Gewerbestandortes der Fa. Schnoy sowie Neubau eines Wohnhauses“ sind die nachfolgenden Ziele und Zwecke verbunden:

- 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.
- Ermittlung und Berücksichtigung der von der geplanten Entwicklung berührten öffentlichen und privaten Belange.
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet einschließlich der verträglichen Integration der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild mit Beachtung der umge-

¹ Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (NHN).

² Nutzungsänderung metallverarbeitender Betrieb (Kfz-Werkstatt) zur Zimmerei gemäß Baugenehmigung vom 27.04.2010 (Az: 200560-20099) des Bauordnungs- und Planungsamtes im Landratsamt Nordsachsen.

benden Landschaft und angrenzenden Nutzungen.

- 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 Gewerbenutzung unter Berücksichtigung der Umweltbelange städtebaulich und architektonisch in den Randbereich der Ortslage Sehlis integriert. Das Vorhaben dient zudem der Bestandssicherung eines Gewerbebetriebes, der damit zusätzlich Entwicklungsperspektiven bekommt, was ggf. auch weitere Arbeitsplätze zu den derzeit sieben schafft.

4. Verfahren

In der nachfolgenden Übersicht³ ist der bisherige Verlauf des Planverfahrens chronologisch geordnet. Die Resultate der frühzeitigen Unterrichtung von Trägern öffentlicher Belange (TöB) sowie der nachfolgenden Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind bzw. werden nach Vorliegen im Kap. 9 dargelegt.

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 42 „Sicherung und Erweiterung des Gewerbestandortes der Fa. Schnoy sowie Neubau eines Wohnhauses“ (veröffentlicht im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 05 vom 02.05.2012)	12.04.2012
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	17.07.2012
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (bekannt gemacht im Tauchaer Stadtanzeiger Nr. 01 vom 02.01.2013)	10.01.2013 bis 15.02.2013
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 13.12.2012)	18.01.2013 bis 19.02.2013

B. Grundlagen der Planung

5. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Aus der Zeit der früheren Tierhaltung ist noch das auf der Grundlage der o.a. Baugenehmigung als Fertigungshalle umgebaute ehemalige Stallgebäude vorhanden. Es bildet den nordöstlichen Eckbereich des gegenwärtig ausschließlich gewerblich genutzten Grundstückes. An der südlichen Hallenlängsseite wurde eine ca. 3,6 m breite Überdachung angebaut, die als Witterungsschutz für darunter gelagerte Bauhölzer dient, während an der östlichen Giebelseite sich die bereits erwähnte rd. 0,8 ha große frühere Schweinemastanlage anschließt. Ein Teil der Ställe sind infolge des jahrelangen Leerstandes im ruinösen Zustand.

Unmittelbar südlich dieser ehemaligen landwirtschaftlichen Anlage und östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich bis auf das schon angeführte unbewohnte Einfamilienhaus ein unbebautes, ca. 0,7 ha umfassendes Areal mit üppigem Gehölzbewuchs. Südlich und südwestlich der Fertigungshalle wurden zwei weitere unterschiedlich große Holzlager in Form allseitig offener Überdachungen mit ca. 80 m² bzw. 300 m² überbauter Fläche errichtet.

Abgerundet wird das Gelände durch einen Parkplatz im Westen und einer von Bäumen umstandenen Teichanlage im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dieser Weiher ist ein nach § 26 SächsNatSchG besonders geschütztes Biotop (Kleingewässer Sehlis - Registriernummer kbi 447)⁴.

³ Wird entsprechend dem Verfahrensverlauf ergänzt.

⁴ Gemäß nachträglicher Baugenehmigung (Az.: 200560-2009) vom 27.04.2010 des Bauordnungs- und Planungsamtes (untere Bauaufsichtsbehörde) im Landratsamt Nordsachsen für das Bauvorhaben nachträgliche Nutzungsänderung metallverarbeitender Betrieb (Kfz-Werkstatt) zur Zimmerei, Grundstück Taucha OT Sehlis, Sehliser Straße 11 A, Gemarkung Sehlis, Flurstück 97/2. Allerdings gibt es in der Stellungnahme vom 30.08.2012 des Landratsamtes Nordsachsen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Planungsabsicht vom Sachgebiet Naturschutz hinsichtlich eines vorhandenen Biotops keinen diesbezüglichen Hinweis. Vielmehr wird mitgeteilt, dass Schutzgebiete und Schutzobjekte in Anwendung der §§ 16 bis 21 und 26 SächsNatSchG durch den Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes nicht berührt werden.

Die beschriebene Situation ist aus dem im Anhang 1 enthaltenen Bestandsplan ersichtlich, in dem der im Sommer 2012 vorgefundene Zustand dokumentiert ist, der durch ein aktuelles Luftbild im Anhang 2 ergänzt wird.

6. Technische Infrastruktur

Neben der vorhandenen straßenseitigen Erschließung über die Sehliser Straße, die den Status einer Ortsverbindungsstraße mit entsprechendem Ausbauzustand aufweist, ist das Plangebiet hinsichtlich Wasser⁵- sowie Stromanschluss⁶ versorgt.

Da laut Abwasserbeseitigungskonzept des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Leipzig-Land (ZVWALL) vom Juni 2008 die Abwasserbeseitigung des Ortsteiles Sehlis dauerhaft dezentral erfolgen soll, muss für die ordnungsgemäße Behandlung des anfallenden häuslichen Abwassers aus dem neu zu errichtenden Einfamilienhaus eine vollbiologische Kleinkläranlage mit anschließender von einer Regenwasserverrieselung getrennten Versickerung des geklärten Abwassers in den Untergrund zum Einsatz kommen^{7, 8, 9}.

Eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht gegeben. Deshalb sollte das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück genutzt oder versickert werden¹⁰. Außerdem besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser über die am Grundstück anliegende Steinzeugleitung DN 200 zum Sehliser Bach zu führen¹¹. Diese dient der Niederschlagsentwässerung der Sehliser Straße und ist damit Eigentum der Stadt Taucha als Baulasträger der Straße.

Alternativ dazu kann das anfallende Regenwasser auch in den vorhandenen Teich auf dem Grundstück abgeleitet werden, was für die bestehenden Baulichkeiten entsprechend einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde bereits erfolgt.

7. Planerische und rechtliche Grundlagen

7.1. Planungsrechtliche Grundlagen

7.1.1. Landesentwicklungsplan

Nach jahrzehntelang beherbergter Tierzuchtanlage sieht die Planung die Bestandssicherung des nunmehr gewerblich genutzten Grundstückes vor. Dazu soll der innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur befindliche Standort neben der bauplanungsrechtlichen Festsetzung der bestehenden Baulichkeiten als gewerbliche Einrichtungen durch ein dem Betriebsinhaber vorbehaltenes Wohngebäude maßvoll ergänzt werden.

Somit entspricht die Planungsabsicht dem Ziel 5.1.4. des Landesentwicklungsplanes (LEP 2003)¹², nach dem die Siedlungsentwicklung sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen und nicht vordergründig durch die Siedlung extensiv erweiternde Baugebiete erfolgen soll. Ebenso wird der Grundsatz 6.1.1. LEP 2003 erfüllt, indem räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung eines geeigneten Gewerbestandortes geschaffen werden und damit zur Erhaltung und angemessenen Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes beigetragen wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stimmt somit mit den übergeordneten Grundsätzen und Zielen

⁵ Gemäß Stellungnahme vom 17.08.2012 der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (KWL) besitzt das Grundstück eine direkte Anliegerschaft zur Trinkwasserleitung PE-HD 110 x 6,6 mm in der Sehliser Straße. Damit kann die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Die Bereitstellung der erforderlichen 96 m³/h Löschwasser über 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist unter gleichzeitiger Nutzung der Unterflurhydranten im Bereich Lindenwinkel/Tresenweg möglich. Diese Löschwasserentnahmemöglichkeiten weisen einen Abstand ≤ 300 m vom möglichen Brandobjekt auf und entsprechen damit dem DVGW - Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 (nach Löschwassernachweis der KWL vom 12.11.2008 für den Grundschutz des Objektes 04425 Taucha-Sehlis, Sehliser Straße 11 A).

⁶ Gemäß Stellungnahme vom 26.07.2012 der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, PF 12 25, 04410 Markkleeberg.

⁷ Stellungnahme vom 17.08.2012 des ZVWALL.

⁸ Stellungnahme vom 30.08.2012 des Landratsamtes Nordsachsen, SG Wasserecht (untere Wasserbehörde).

⁹ Die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von vollbiologisch gereinigtem häuslichen Schmutzwasser in das Grundwasser (Abwasserversickerung) wurde bereits am 19.01.2009 durch entsprechenden Bescheid der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Nordsachsen erteilt.

¹⁰ Die Versickerung des Regenwassers ist erlaubnisfrei. Es darf nur nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser versickert werden, der Abstand der Sickersohle zum höchsten Grundwasserstand muss mindestens 1 m betragen (nach Stellungnahme vom 30.08.2012 des Landratsamtes Nordsachsen, SG Wasserecht [untere Wasserbehörde]).

¹¹ Stellungnahme vom 17.08.2012 des ZVWALL.

¹² Verbindlich seit 01.01.2004.

der Raumordnung und Landesplanung überein¹³, wobei der Bauleitplan mit seinem rd. 0,5 ha großen Geltungsbereich aber keine Raumbedeutsamkeit entfaltet.

7.1.2. Regionalplan

Die Planungsabsicht steht auch dem rechtskräftigen Regionalplan Westsachsen¹⁴ nicht entgegen. 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 Gewerbestandortes das Brachflächenpotential des früher für die Tierhaltung verwendeten Grundstückes genutzt wird.

7.1.3. Flächennutzungsplan

Das Vorhaben wird nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Taucha entwickelt. Dort ist das Plangebiet als Bestandteil einer gemischten Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

7.1.4. 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. Planungsrechtlich befinden sich demnach die betroffenen Flurstücke 94/16, 97/2 und 99/2 im § 35 BauGB definierten Außenbereich.

Der vorgesehene Wohn- und Firmensitz gehört nach den Bestimmungen des § 35 BauGB nicht zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich. Überdies liegen große Teile des Grundstückes im festgesetzten Landschaftsgebiet (LSG) „Partheaue – Machern“, in dem gemäß den einschlägigen Bestimmungen des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) das Vorhaben wegen seiner verursachenden Eingriffe unzulässig ist.

Hier hat aber die zuständige untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Nordsachsen die Ausgliederung der von der Planungsabsicht betroffenen Flurstücke aus diesem Schutzgebiet nach Durchführung des dazu erforderlichen Verfahrens in Aussicht gestellt¹⁵. Die derzeit fehlende Genehmigungsfähigkeit der vorgesehenen Investition kann durch die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes in Verbindung mit einem parallel laufenden Ausgliederungsverfahren seines Geltungsbereiches aus dem genannten LSG aufgehoben werden.

Diese für das Vorhaben erforderliche planungsrechtliche Grundlage - insbesondere für die städtebaulich zweckmäßige Neuordnung des Grundstückes - sichert darüber hinaus auch die ausreichende Berücksichtigung davon berührter naturschutzfachlicher Belange.

7.2. Sonstige Planungen

7.2.1. Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB

Damit der Ortsteil Sehlis als originäre ländliche Siedlung auch weiterhin mit ihrem typischen architektonischen und städtebaulichen Erscheinungsbild erlebbar bleibt, wurde er nach einem entsprechenden Beschluss des Stadtrates Taucha durch eine am 03.07.1995 in Kraft gesetzte Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB geschützt.

Die Satzung sieht in unmittelbarer Umgebung des Teiches Grünflächen vor. Der im Plangebiet beabsichtigte Baustandort für das für den Betriebsinhaber vorgesehene freistehende Einfamilienhaus südöstlich des Teiches unterliegt somit dem besonderen Genehmigungsvorbehalt. Da aber die Erhaltungssatzung entlang der nördlichen Seite der Sehliser Straße¹⁶ eine Bebauung mit Einfamilienhäu-

¹³ Das bestätigte auch die Landesdirektion Sachsen in ihrer Stellungnahme vom 30.08.2012, in der als Resultat der raumordnerischen Prüfung festgestellt wurde, dass dem Vorhaben keine Belange der Raumordnung entgegenstehen. Deshalb wurde die Planung nachrichtlich unter der ROK-Nr. 120/12 in das Digitale Raumordnungskataster übernommen.

¹⁴ Verbindlich seit 25.07.2008.

¹⁵ Stellungnahme vom 30.08.2012 des Landratsamtes Nordsachsen, SG Naturschutz (untere Naturschutzbehörde).

¹⁶ Flurstück 98/1 der Gemarkung Sehlis, Eigentümer Stadt Taucha, ehemalige südliche Zuwegung zur früheren Schweinemastanlage.

ern nicht ausschließt – das beabsichtigte Wohngebäude für den Betriebsinhaber praktisch die westliche Verlängerung dieser Bebauung darstellt – ist bei Beachtung eines hinreichenden Abstandes zum Biotop Teich eine schwerwiegende Verletzung der städtebaulichen Grundsätze der Erhaltungssatzung nicht zu erkennen.

8. Umweltbericht

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).

8.1. Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)¹⁷

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 südlich des Plangebietes der durch eine kleinstrukturierte Mischnutzung geprägte Siedlungskörper, während sich westlich weiträumige landwirtschaftliche Nutzflächen in die Aue der Parthe hinziehen. Östlich schließt sich das Gelände einer seit mehr als zehn Jahren stillgelegten Schweinemastanlage an.

Die 2010 nachträglich bauordnungsrechtlich genehmigte gewerbliche Nutzung eines Gebäudes der früheren Schweinehaltung setzt der Bebauungsplan bauplanungsrechtlich als das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe fest und berücksichtigt dabei die beschriebene städtebauliche Situation angemessen. Mit der Grundflächenzahl GRZ = 0,6 entsteht keine dichtere Bebauung als die vorhandene in der Umgebung.

Zur weiteren Minderung der Versiegelung darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur bis zu 25 von Hundert erhöht werden. Bei Ausnutzung dieser Festsetzung ist damit kaum eine Erhöhung der Versiegelung im Vergleich zum jetzigen Bestand verbunden. Bestenfalls müssen etwa 150 m² bestehende voll- oder teilversiegelte Flächen im Grundstück entsiegelt und begrünt - oder alternativ ersatzweise die doppelte Flächengröße mit Gehölzen bepflanzt werden¹⁸.

Unabhängig davon werden im Bebauungsplan Pflanzmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung insbesondere des nördlichen Plangebietes festgesetzt. Neben vorrangigen stadtoökologischen Aufgaben tragen sie natürlich auch zum Ausgleich der Eingriffsfolgen infolge der nach der Realisierung des Bebauungsplanes eintretenden ökologischen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Plangebietsfläche bei.

Hinsichtlich der vorhabenbezogenen Immissionen in Bezug auf Lärm und die Luftreinhaltung werden die zugehörigen Bestimmungen der SächsBO und des BImSchG eingehalten, so dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung und insbesondere Leben, Gesundheit sowie die natürlichen Lebensgrundlagen im umgebenden Siedlungskörper nicht gefährdet sind¹⁹.

8.2. Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Entsprechend § 4 Abs.1 BauGB unterrichtete die Stadt Taucha anhand eines Planungskonzeptes vom 06.07.2012 mit Schreiben vom 17.07.2012 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen und forderte diese zur Äußerung auf, auch im Hinblick auf den erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

¹⁷ Siehe hierzu auch die Kap. 3. und 8.4.10.7.

¹⁸ Bei Neuversiegelungen ist gemäß Entsiegelungserlass des SMUL vom 11.12.2000 vorrangig die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der durch den Eingriff in den Boden erforderlichen Ausgleichsverpflichtung zu prüfen. Bei nicht möglichen Entsiegelungsmaßnahmen kommen in der Regel flächenhafte Pflanzmaßnahmen zur Kompensation des Verlustes von Bodenfunktionen als Festsetzung für den Bebauungsplan in Betracht. Die Landratsämter fordern bei einer derartigen ersatzweisen Eingriffskompensation häufig die doppelte Pflanzfläche im Vergleich mit der durch die Planungsabsicht verbundenen Versiegelung, für die als Ausgleich keine zu entsiegelnde Fläche im Verhältnis 1:1 zur Verfügung steht. Hiervon sind aber Festsetzungen zur Bepflanzung nicht überbaubarer sowie nicht überbaubarer Grundstücksflächen abziehbar, die vorrangig der Stadtoökologie und nicht dem Ausgleich dienen.

¹⁹ Gemäß bereits oben erwähnter Baugenehmigung vom 27.04.2010 für das Bauvorhaben nachträgliche Nutzungsänderung metallverarbeitender Betrieb (Kfz-Werkstatt) zur Zimmerei.

Im Rahmen dieser Beteiligung ergingen von folgenden Trägern öffentlicher Belange umweltbezogene Stellungnahmen:

- Landesamt für Archäologie (Stellungnahme vom 30.07.2012),
- Regionaler Planungsverband Westsachsen (Stellungnahme vom 24.08.2012),
- Landratsamt Nordsachsen (Stellungnahme vom 30.08.2012),
- Stadt Leipzig (Stellungnahme vom 08.09.2012).

Folgende wesentliche Hinweise wurden gegeben und im Rahmen der Umweltprüfung weitgehend beachtet:

- Angaben und Auflagen zum möglichen Auftreten von archäologischen Funden und Denkmalen.
- umweltrelevante Daten im Regionalplan Westsachsen 2008 einschließlich Umweltbericht und im Fachbeitrag Naturschutz und Landschaftspflege zum Landschaftsrahmenplan Region Westsachsen stehen zur Verfügung.
- Verhalten beim Auftreten schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten.
- Beschreibung und Bewertung der Immissionen auf und die Emissionen durch die Planung.
- Abstimmen der Grenzen des LSG „Partheaue-Machern“ mit der unteren Naturschutzbehörde für evtl. notwendige Ausgliederung des Plangebietes aus dem Schutzgebiet.
- Das FFH-Gebiet „Partheaue“ schließt sich unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Dazu ist nach § 34 BNatSchG die Prüfung der Verträglichkeit mit den für das Gebiet festgelegten Erhaltungszielen (FFH-Vorprüfung) durchzuführen.
- Die Betrachtung von Fauna, Flora, Biodiversität sowie des Landschaftsbildes sind im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu bearbeiten.
- Die konkreten Forderungen zur Eingriffsregelung (§§ 14 und 15 BNatSchG) sind bei der Erarbeitung des grünordnerischen Planteils zu beachten. Die Eignung der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen für die Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe ist als Resultat einer einfachen Eingriffs-Ausgleichs-Gegenüberstellung nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2003) zu bestimmen.
- Für die von einer Regenwasserverrieselung getrennten Versickerung des in einer vollbiologischen Kleinkläranlage behandelten anfallenden häuslichen Schmutzwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Das anfallende Regenwasser sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück genutzt oder versickert werden. Alternativ dazu kann das Niederschlagswasser auch in den vorhandenen Teich auf dem Grundstück abgeleitet werden.
- Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann.

8.3. Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Die **Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege** sind im § 1 BNatSchG²⁰ festgelegt. Hieraus wurden die im SächsNatSchG²¹ stehenden Grundsätze abgeleitet, nach denen bei der Aufstellung von Bauleitplänen auf die Ausweisung ausreichender, von Bebauung freizuhaltender 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/EWG²², Flora-Fauna-Habitat [FFH]-Gebiete²³) 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 unmittelbar berührt.

Allerdings befindet sich das gemäß Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) bestätigte FFH-Gebiet mit der Bezeichnung „Partheaue“²⁴ im nahen Umfeld des geplanten Wohn- und Gewerbestandortes. Es

²⁰ 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).

²¹ Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG). Neufassung vom 03.07.2007 (SächsGVBl. S. 321).

²² Special Protected Area [SPA] gemäß EU-Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie).

²³ Gemäß EU-Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie).

²⁴ Landesmelde-Nr.: SCI DE 212; EU-Melde-Nr. 4540-301.

umfasst insbesondere die naturnahe Bachaue der Parthe und ihre typische Kulturlandschaft. Der minimalste Abstand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Schutzgebiet ergibt sich aus der Breite der dazwischen liegenden Sehliser Straße und beträgt rd. 9 m.

Die mögliche negative Beeinflussung des Schutzgebietes durch den Wohn- und Firmensitz wird nach § 34 BNatSchG im Rahmen einer Vorprüfung der Verträglichkeit mit den festgelegten Erhaltungszielen des FFH-Gebietes (FFH-Vorprüfung) untersucht.

Das durch Beschluss 13-3/63 des Rates des Bezirks Leipzig vom 15.02.1963 und Beschluss 68/VIII/84 des Bezirkstages Leipzig vom 20.09.1984, zuletzt geändert durch Verordnung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 27.06.2008 (SächsGVBl. S. 501) festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Partheaue-Machern“ umfasst eine Größe von 4.396 ha und umgibt Taucha. Der bebaute sowie der unbebaute Innenbereich gemäß § 34 BauGB sind per Gesetz nicht Teil des Landschaftsschutzgebietes.

Da das Plangebiet nicht einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zugehört und demzufolge planungsrechtlich sich im § 35 BauGB definierten Außenbereich befindet, liegt es innerhalb des genannten LSG²⁵. Deshalb erfolgt parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ein Ausgliederungsverfahren seines Geltungsbereiches aus diesem Schutzgebiet.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach den §§ 16 bis 21 SächsNatSchG (Naturschutzgebiete sowie Flächennaturdenkmale) sind nicht betroffen. Allerdings befindet sich der Teich als besonders geschütztes Biotop nach § 26 SächsNatSchG im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes²⁶. Soweit durch Festsetzungen des beabsichtigten Bebauungsplanes kein Eingriff in das Biotop erfolgt, stellt es kein Hinderungsgrund für das Bauvorhaben dar²⁷.

Auf die Erarbeitung eines eigenständigen **Grünordnungsplanes** wird verzichtet. Statt dessen werden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes die landschaftsplanerischen Belange für das Plangebiet ermittelt sowie bewertet – und wo erforderlich, die daraus resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Auf dieser Grundlage wird ein grünordnerisches Konzept zur landschaftsgerechten Grüngestaltung des Plangebietes und zum Ausgleich der Eingriffe im Sinne eines in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplanes abgeleitet und damit der notwendige Fachbeitrag für die Belange von Natur und Landschaft geleistet.

Diese für die grünordnerischen Festsetzungen hinreichende Grundlage stellt zugleich die Basis für die in den §§ 1a BauGB und 8 bis 11 SächsNatSchG vorgeschriebene **Eingriffsregelung** dar. Mit der Wohn- und Gewerbebebauung wird ein Eingriff²⁸ in die Natur und Landschaft vorbereitet, der gemäß den zugehörigen Bestimmungen des BauGB und des Naturschutzrechtes auszugleichen ist. Der Eingriff kann durch die festgesetzten ökologischen Entwicklungs- und grünordnerischen Pflanzmaßnahmen sowie insbesondere durch den eingeschränkten Eingriff in die bestehende Pflanzengesellschaft auf dem relativ kleinen Grundstück vollständig ausgeglichen werden²⁹.

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 der östlich des Geltungsbereiches auf dort unversiegelten Abbruchflächen und in zunehmender Verbuschung begriffenen selbstausgesäten, meist mehrstämmigen und etwa 15 bis 20 Jahre alten Ahornarten, untergeordnet auch schwarzer Holunder, Birken, gemeine Eschen und Robinien 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.

²⁵ Die im Bestandsplan im Anhang 1 dargestellte Grenzziehung des LSG „Partheaue – Machern“ basiert auf der entsprechenden Kennzeichnung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Taucha. Diese wiederum fußt auf einer seinerzeit von der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der TöB-Beteiligung übermittelten Planunterlage der LSG-Grenze.

²⁶ Siehe hierzu Fußnote Nr. 4 auf Seite 4.

²⁷ Gemäß Schreiben vom 13.08.2008 des Sachgebietes Naturschutz im Umweltamt des Landratsamtes Nordachsen an die SPS – Architekten und Ingenieure GmbH im Zusammenhang mit einem Antrag auf Bauvorbescheid für den Neubau von Einfamilienhäusern im Grundstück Sehliser Straße 11a, 04425 Taucha, Gemarkung Sehlis, Flurstück 97/2.

²⁸ Siehe hierzu § 8 Abs. 2 SächsNatSchG.

²⁹ Vgl. dazu Kap. 8.6.2. Eingriffsbilanzierung.

Diese Arten haben ähnliche Lebensraumsprüche. Sie bevorzugen insbesondere Stadtrandbereiche mit strukturreichen Haus- und Kleingärten.

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 (*Pyrrhocoris apterus*).

Im Plangebiet dienen hauptsächlich als Lebensraum für die Tierwelt der Teich und die ihn umstehenden älteren Laubbäume, wie Trauer- und Silberweiden, Sommerlinden, Hybrid- und Pyramidenpappeln sowie die teilweise außerhalb an der östlichen Grenze des Flurstückes 97/2 vorhandene und einen dichten Bestand aufweisende Gehölzgruppe aus größeren Rosskastanien und dichten Unterwuchs bildenden Ahorn-, Eschen-, Birken- sowie Holunderjungaufwuchs.

Insbesondere dieser Gehölzbestand bietet Rückzugsmöglichkeiten und Schutz und besitzt damit als Lebensraum für die Tiere im relativ kleinen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen beachtlichen Stellenwert.

Bei Durchführung der Planung wird sich das Artenspektrum von Arten der Ruderalflächen teilweise in Richtung von Arten der Grün- und Rasenflächen verschieben. Auf den durch den beabsichtigten Eigenheimbau verursachten versiegelten Flächen 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 zum einen der Standort des Hauses zum Teil auf schon teilversiegelten Flächen eingeordnet werden soll und zum anderen der bestehende 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, wobei auch der Teich mit seinem Gehölzbestand als bedeutender Lebensraum des Plangebietes dafür unverändert zur Verfügung steht.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden durch adäquate Maßnahmen ausgeglichen. Das eingriffsnaher Anpflanzen von insbesondere als Ausgleich vorgesehenen Laubgehölzen kann die Verluste nach einer längeren Entwicklungszeit übernehmen. Die dadurch entstehenden internen Habitate ermöglichen die faunistische Neubesiedlung und schaffen damit in Verbindung mit den zu entwickelnden aber auch bestehenden Grünstrukturen ersatzweise 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 Biotoptypen, deren aktuelle Situation im Bestandsplan (Anhang 1) dargestellt ist. Im Folgenden werden vor allem die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen charakterisiert. Darüber hinaus befindet sich ein aktuelles Luftbild im Anhang 2 der Begründung, in dem der ökologische Bestand als Übersicht gut zu erkennen ist.

Das Plangebiet weist in seinem nördlichen Teil so gut wie keinen Gehölzbestand auf. Gegensätzlich zu dieser ökologischen Situation beherrscht im südlichen Geltungsbereich der vorhandene Teich und die ihn umstehenden älteren Laubbäume, wie Trauer- und Silberweiden, Sommerlinden, Hybrid- und Pyramidenpappeln das Erscheinungsbild. Eine weitere Gehölzgruppe unmittelbar östlich der östlichen Geltungsbereichsgrenze weist einen dichten Baumbestand auf. Neben größeren Rosskastanien bilden Gehölzaufwuchs vor allem von Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Esche, Birke, Robinie, Schwarzer Holunder und Brombeere einen dichten Unterwuchs.

Die Ruderalflur wird von der dominanten Goldrute eingenommen, die sich als Neophyt ausbreitet und andere Arten verdrängt, wie Hahnenfuß, Kratzdistel, Große Brennnessel, Knautgras. Das Gelände lässt damit die frühere Nutzungsstruktur erkennen und zeigt besonders im südlichen Bereich eine fortgeschrittene hochwüchsige Ruderalisierung. Dagegen ist die nördliche Hälfte vom Grundstücks- und Lagergebäudezugang berührt und dadurch hinsichtlich der Bodenvegetation beeinträchtigt.

Die im Sommer 2012 vorgenommene Aufnahme des Standortes erbrachte die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Biotoptypen:

Biotoptypen	Fläche [m ²]
Ruderalisierter Wiesenbereich	240
Hochwüchsige ausdauernde Ruderalflur, dominante Pflanzenart: Kanadische Goldrute [<i>Solidago canadensis</i>]	1.290
Gepflasterte Verkehrsfläche (Betonpflastersteine)	845
Wasserdurchlässige Befestigung (Teilversiegelte sandgeschlämmte Schotterdecken), nahezu vegetationsfrei	775

Biotoptypen	Fläche [m ²]
Gebäude (Dachflächen, nicht begrünt)	1.230
Nach § 26 SächsNatSchG besonders geschütztes Biotop Nr. kbi 447 - Kleingewässer Sehlis – (davon geschätzte max. Wasserfläche 510 m ²)	825
Σ	5.205

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Naturnähe und Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist teilweise von untergeordneter Bedeutung, da bis auf das Biotop doch eine beachtliche anthropogene Überprägung gegeben ist. Sie resultiert aus der früheren landwirtschaftlichen und nachfolgenden gewerblichen Standortnutzung und ist auch der Grund, dass sich – das Biotop ausgenommen - keine weiteren schutzwürdigen Bereiche entwickelt haben.

Das Arteninventar setzt sich hauptsächlich aus siedlungstoleranten Pflanzen zusammen. Diese für den ländlichen Raum nicht untypische Pflanzengesellschaft soll die für das Grundstück vorgesehene Grünordnung vorrangig erhalten und ggf. durch Kulturlandschaftsbestandteile, wie z.B. Baumanpflanzungen behutsam ergänzen.

Infolge des Bauvorhabens werden hauptsächlich die vorhandenen südöstlichen Vegetationsflächen durch ihre teilweise Versiegelung gewandelt. Der dort jetzt uneinheitlich strukturierte Bestand, der sich sowohl in zur Ruderalisierung neigender als auch schon ruderalisierter Vegetation zeigt, wird von einem für den Eigenbedarf genutztes Einfamilienhaus abgelöst. Dagegen soll der weitgehend baumlose und gewerblich genutzte nördliche Grundstücksbereich mit empfohlenen standortgerechten einheimischen Baumpflanzungen³⁰ an der nordwestlichen Grundstücksgrenze und nördlichen Grundstückszufahrt ökologisch aufgewertet werden.

Dadurch entwickeln sich neue Grünstrukturen, die als weiteren ökologischen Effekt für die heimische Fauna geeignete Lebensräume bieten.

Die in Frage kommenden Maßnahmen zur Grünordnung zur Minimierung der Eingriffsfolgen im Geltungsbereich wurden im Bebauungsplan im Sinne eines Grünordnungsplanes zeichnerisch und textlich festgesetzt. Sie sind in den Kap. 10.3. und 12.5. erläutert und im Gestaltungsplan (Anhang 3) dargestellt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Hauptmaßnahmen:

Pflanzmaßnahmen:

In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 50 m² mindestens ein einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Durch die Verwirklichung dieser Pflanzmaßnahme entsteht ein neuer Lebensraumkomplex für die Fauna. Sie dient außerdem als Ausgleich für die Versiegelung bisheriger Ruderalflächen.

Maßnahme zur Sicherung des Biotops Kleingewässer Sehlis (Reg.-Nr. kbi 447)

In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für den Erhalt des Uferstreifens des Biotops Kleingewässer Sehlis (Reg.-Nr. kbi 447) festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Eingriffe in den Röhrichtbestand und die sich landseitig anschließende Sukzessionsfläche nur nach Zustimmung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Die Maßnahme wurde vorrangig zur Sicherung des nach § 26 SächsNatSchG besonders geschützten Biotops festgesetzt und soll insbesondere zu seiner Anreicherung die Entwicklung des Pflanzenbestandes in der den Teich umgebenden Sukzessionsfläche unterstützen.

8.4.3. Boden

In der Bodenkarte des Freistaates Sachsen (Maßstab 1:50.000), Blatt L 4740 Leipzig wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Böden anthropogener Prägung in Siedlungs-, Industrie- und Bergbaugebieten zugeordnet. Deshalb sind oberflächennah inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung zu erwarten, was mit der Nutzungsgeschichte des Standortes korrespondiert.

Regionalgeologisch ist in der Gemarkung Sehlis 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.

Das Plangebiet 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,

³⁰ Pflanzempfehlungen sind im Anhang 4 enthalten.

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 Pflasterdecken als innere Verkehrsflächen und die vorhandene Bebauung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von etwa 2.850 m² (rd. 55 % des Geltungsbereiches) gegenwärtig ver- bzw. teilversiegelt. In den unversiegelten Bereichen sind die ökologischen Bodenfunktionen weitgehend intakt. Im Bereich der Verkehrsflächen wurden die Böden geschottert und befestigt, hier sind die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig zerstört. In den überbauten Flächen sind keine natürlichen Böden mehr vorhanden.

Das Plangebiet ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche erfasst³¹. 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.

Insgesamt weist über die Hälfte des Bodens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinsichtlich seiner Naturhaushaltsfunktionen starke Beeinträchtigungen auf. Dennoch ist im Hinblick auf den Bodenschutz 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 nennenswert erhöht, wie die folgende Übersicht zeigt.

Flächennutzung	Fläche [m ²]	
	Bestand	Planung
Versiegelte und befestigte Flächen	2.850	2.885
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauflächen/Dachflächen ▪ Verkehrs-, Freiflächen 	<i>1.230</i> <i>1.620</i>	} <i>2.885</i>
Unversiegelte Flächen	2.355	2.320
Gesamtfläche des Plangebietes	5.205	

Ein Ersatz von Boden- und Ertragspotential ist prinzipiell nicht möglich, eine Minderung kann nur durch sparsamen Umgang mit diesem Potential erreicht werden. Da aber dem Bebauungsplan mit seinem relativ kleinen Geltungsbereich mit der Sicherung und Erweiterung des Grundstückes als Wohn- und Gewerbebestandort ein konkret umrissener Planungsauftrag vorgegeben ist, bestehende und bereits gewerblich genutzte Baulichkeiten im Plangebiet als dauerhafte Einrichtungen und ein beabsichtigtes freistehendes Einfamilienhauses als Wohnsitz des Betriebsinhabers einschließlich der erforderlichen inneren Verkehrserschließung bauplanungsrechtlich festzusetzen, ist eine Reduzierung des bestehenden Versiegelungsgrades nicht möglich.

Deshalb setzt der Bebauungsplan für das Mischgebiet als Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 als Obergrenze mit einer Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO von max. 25 v.H, fest und bleibt damit annähernd bei der jetzigen Größenordnung des Versiegelungsgrades im Planungsgebiet³².

³¹ Stellungnahme vom 30.08.2012 des Landratsamtes Nordsachsen, SG Abfall/Bodenschutz.

³² Dabei wurde beachtet, dass die ca. 825 m² umfassende Fläche des Biotops kein Bauland ist und deshalb zwar zum Grundstück aber nicht zur maßgebenden Grundstücksfläche für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche gehört. Ebenso die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für den Erhalt des Uferstreifens des Biotops rd. 530 m² große Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Kap. 8.4.2.). Daraus resultieren 3.850 m² als maßgebende Grundstücksfläche. Bei max. Ausnutzung der Obergrenze der GRZ einschließlich der max. zul. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO entstehen daraus 2.885 m² überbaubare Grundstücksfläche (siehe hierzu auch Kap. 8.1.).

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

Taucha wird von der Parthe entwässert, die etwa 300 m westlich des Plangebietes fließt und in Leipzig in die Weiße Elster mündet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit dem schon mehrfach erwähnten Teich ein kleines Oberflächengewässer, das als Biotop mit der Reg.-Nr. kbi 447 (Kleingewässer Sehlis) gemäß § 26 SächsNatSchG besonders geschützt ist. Es wurde nachrichtlich in den Rechtsplan übernommen. Für den beabsichtigten Wohn- und Gewerbestandort besteht keine Überschwemmungsgefahr.

Das Grundwasservorkommen ist stark abhängig von dem geologischen Aufbau sowie den Durchlässigkeiten der einzelnen geologischen Schichten und ihrer Verwitterungsbildungen. Der oberflächennahe geologische Aufbau ist geprägt durch die elster- und saalekaltzeitlichen Eisvorstöße und -rückzüge. Dadurch kam es zur Ablagerung mehrerer mächtiger Grundmoränenhorizonte, die sich durch einen wechselhaften Aufbau von Geschiebelehm, Geschiebesand und -kies sowie Schmelzwassersand auszeichnen.

Unter dieser Grundmoränenschicht liegen frühsaalekaltzeitliche Flussschotter. Die obersten, dauerhaften Grundwasserleiter liegen im Bereich der frühsaalekaltzeitlichen Flussschotter. Der Flurabstand des obersten, geschützten Grundwasserleiters liegt bei ca. 20 m. Auf Grund der mächtigen Geschiebelehm-schichten von über 12 m ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ gut geschützt.

Allerdings bestehen durch Schichtausfälle trennender Geschiebemergelhorizonte lokal hydraulische Verbindungen zwischen den Grundwasserleitern. Damit besteht die Gefahr von lokalen Schadstoffeinträgen in den obersten geschützten Grundwasserleiter.

Im Bereich des Plangebietes ist die Grundwasserneubildung gering. Trinkwasserschutzzonen müssen nicht beachtet werden.

Die bestehenden und durch eine mögliche Bebauung eintretenden Versiegelungen 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.

8.4.5. Klima/Luft

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, dessen Merkmale sind

- langjähriges Temperatur-Jahresmittel 8,6°C - 9,5°C,
- im Mittel 190 - 195 frostfreie Tage,
- 20 - 25 Eistage, 80 - 85 Frosttage, 25 - 35 Tage mit Schneefall,
- mittlerer Beginn der Feldarbeiten vor dem 20. März,
- kaum thermische, aber schwache Lee- und Luvwirkung infolge geringer Reliefunterschiede,
- differenzierte Feuchte,
- 500 mm - 580 mm Jahres-Niederschlag,

- deutliche Trockenheit des Winterhalbjahres (September - April: 50% - 70% trockene Monate),
- Mai - August meist > 70 % normale und feuchte Monate,
- ausgeprägte südwestliche Hauptwindrichtung (ca. 240°).

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 Klimaverbesserung bewirken kann.

Die aufgrund ihrer Lungengängigkeit gegebene besondere Gesundheitsrelevanz feiner Staubpartikel begründet den neuen Luftqualitätsstandard (22. BImSchV). Die Hauptemittenten der als PM₁₀ bezeichneten Staubfraktion³³ sind der Verkehr mit Abrieb und Wiederaufwirbelung und nach BImSchG genehmigungspflichtige Anlagen. Insbesondere aus Verbrennungsvorgängen emittierte Stickoxide und Kohlenwasserstoffe bilden bei intensiver UV-Sonneneinstrahlung sog. Photooxidantien.

Diese haben eine hohe toxische Wirkung auf Pflanzen und verursachen vor allem Blattschäden. Es handelt sich dabei hauptsächlich um

- Ozon (O₃),
- Peroxiacetylnitrat (PAN),
- weitere pflanzenschädigende Photooxidantien aus der Reaktion von organischen Verbindungen mit Halogenverbindungen.

Hohe **Ozonkonzentrationen (O₃)** entstehen bei länger anhaltenden Hochdruckwetterlagen mit maximalen Temperaturen über 30° C und intensiver Sonneneinstrahlung durch chemische Reaktionen aus den Vorläufersubstanzen Stickstoffdioxid und Kohlenwasserstoff. Dabei findet von Tag zu Tag eine Anreicherung von Ozon in der Atmosphäre statt. Die Ozonkonzentrationen in den bodennahen Luftschichten weisen einen ausgeprägten Jahresgang mit Höchstwerten im Sommerhalbjahr auf.

Die Ozonbelastung ist in ländlichen Gebieten und im Mittelgebirge aufgrund der geringen Abbauraten des Ozons durch andere Schadstoffe und der Höhenlage am stärksten. Dagegen sind die Kernbereiche größerer Städte aufgrund des Ozonabbaus durch andere Schadstoffe geringer belastet.

Der Ozon-Jahreswert für 2011 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bewegt sich zwischen 40 µg/m³ bis 45 µg/m³³⁴. Mit diesen Werten wird der Zielwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit von 120 µg/m³ bzw. der Schwellenwert zur Information der Bevölkerung von 180 µg/m³ deutlich unterschritten³⁵.

Auch liegen sie unter den gebietsbezogenen Jahresmittelwerten der O₃-Konzentration der ländlichen Gebiete Sachsens, die von 1995 bis 2010 von 60 µg/m³ auf 69 µg/m³ gestiegen sind, wobei der Anstieg insbesondere bis 1999 zu verzeichnen ist, seitdem jedoch, abgesehen von meteorologisch bedingten Schwankungen, auf dem erreichten Niveau verbleibt³⁶. Dennoch sind die in Bezug auf den Schutz der menschlichen Gesundheit und der Vegetation zufriedenstellenden Werte der Ozonkonzentration in Taucha zu relativieren, weil der diesbezüglich in der 39. BImSchV festgelegte langfristige Zielwert von ≤ 120 µg/m³ derzeit in Sachsen an allen Messstationen überschritten wird^{37, 38}.

Da sich in Taucha und der nahen Umgebung keine Messstation³⁹ befindet, ist die jährliche Anzahl eventuell auftretender Überschreitungen des Grenzwertes von 120 µg/m³ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Stickoxide (NO_x) entstehen hauptsächlich bei Verbrennungsprozessen (Kraftwerke, Industrie, Hausbrand, Straßenverkehr). An verkehrsnahen Messstellen übertrifft der Anteil der Stickstoffdioxidimmissionen aus dem Straßenverkehr den aus stationären Anlagen um ein Mehrfaches. Auf Grund der Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Vegetation gelten seit 2010 für NO₂-Konzentrationen in der Außenluft folgende zugehörige Grenzwerte für die Jahresmittelwerte: ≤ 40 µg/m³ zum Schutz der menschlichen Gesundheit und ≤ 30 µg/m³ zum Schutz der Vegetation⁴⁰.

³³ Aerodynamischer Partikeldurchmesser bis 10 µm.

³⁴ Vom LfULG als Hausgeber des aktuellen Immissionskatasters aus den Flächenmittelwerten der Ozonbelastung für größere Gebiete mit einer Abmessung von 2,5 km x 2,5 km berechnet.

³⁵ Festgelegt in der EU-Richtlinie 2008/50/EG und der 39. BImSchV.

³⁶ LfULG: Luftqualität in Sachsen - Jahresbericht 2010.

³⁷ Ebenda.

³⁸ Max. zulässige Überschreitungshäufigkeit des Grenzwertes 120 µg/m³: 25-mal im Jahr als höchster 8-Stundenmittelwert eines Tages, berechnet aus gleitenden 8-Stundenmittelwerten (Mittelwert über 3 Jahre) [RL 2008/50/EG und 39. BImSchV].

³⁹ Die nächsten Luftmessstellen stehen in Leipzig, Delitzsch und auf dem Collm.

⁴⁰ Festgelegt in der EU-Richtlinie 2008/50/EG und der 39. BImSchV.

Die Jahresmittelwerte der NO₂-Konzentration für 2011 am geplanten Wohn- und Gewerbestandort in Sehlis bewegen sich zwischen 10 µg/m³ bis 15 µg/m³. Damit werden die o.a. Grenzwerte sicher eingehalten. Sie liegen auch innerhalb der im Zeitraum von 1995 bis 2010 gemessenen gebietsbezogenen Jahresmittelwerte der NO₂-Konzentration der ländlichen Gebiete Sachsens⁴¹.

Hinsichtlich der **Staubimmissionen** unterscheidet man je nach Größe der Partikel Grobstaub, Feinstaub oder ultrafeinen Staub. Als Grobstaub werden Partikel mit einem Durchmesser größer als 10 Mikrometer bezeichnet. Unter dem Begriff „Feinstaub“ sind Partikel mit einem aerodynamischen Durchmesser kleiner 10 (PM₁₀) bzw. kleiner 2,5 µm (PM_{2,5}) zusammengefasst. Ultrafeiner Staub ist kleiner als 0,1 µm.

Fein- und Ultrafeinstaub entstehen hauptsächlich bei thermischen Prozessen (Kraftwerke, Industrie, Gewerbe, Straßenverkehr). Im innerstädtischen Bereich trägt der Straßenverkehr erheblich zur Feinstaubbelastung bei. Hierbei verursachen sowohl die direkten Emissionen aus den Motoren – vorrangig Dieselmotoren – als auch der Reifenabrieb und aufgewirbelter Straßenstaub die Feinstaubbelastung. Eine weitere Staubquelle ist die Bildung sekundärer Partikel durch chemische Reaktionen gasförmiger Schadstoffe in der Atmosphäre. Quelle dieser sekundären Partikel ist u. a. die Landwirtschaft. Emissionen gasförmiger Vorläufersubstanzen wie Ammoniak werden z. B. durch die Tierhaltung verursacht⁴².

Die Jahresmittelwerte der **PM₁₀-Konzentration** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bewegten sich im Jahr 2011 im Bereich von 16 µg/m³ bis 20 µg/m³⁴³. Der Jahresgrenzwert von ≤ 40 µg/m³ zum Schutz der menschlichen Gesundheit⁴⁴ wird damit deutlich unterschritten. Die Werte liegen innerhalb der im Zeitraum von 1995 bis 2010 gemessenen gebietsbezogenen Jahresmittelwerte der PM₁₀-Konzentration der ländlichen Gebiete Sachsens⁴⁵.

Taucha gehört zum Peripheriebereich des gut durchgrünten Stadtrandes von Leipzig, wobei die Autobahn A 14 einen deutlich negativen Einfluss auf die Umgebung hat, insbesondere die NO₂ und die Feinstaubbelastung. Die A 14 ist etwa 4 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt, so dass ihre Wirkungen für den Wohn- und Gewerbestandort nicht betrachtet werden.

Infolge der erhöhten Verkehrsfrequenz zur Hauptverkehrszeit auf der Sehliser Straße besteht eine mäßige Belastung mit Stickoxiden, Lärm und Staub im angrenzenden Plangebiet, wobei die Straße bei den vorgenommenen örtlichen Erfassungsarbeiten zu unterschiedlichen Tageszeiten sehr wenig befahren war, so dass aktive Schallschutzmaßnahmen als nicht erforderlich angesehen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die für das Plangebiet ermittelten Luftbelastungen die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte unterschreiten. Daher kann eine Gefährdung der Gesundheit nach derzeitigem Stand der Wissenschaft ausgeschlossen werden. Deshalb ist hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes nicht von erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen für die Bewohner und gewerblich Tätigen auszugehen.

Bei Durchführung der Planung ist ein zu vernachlässigender Anstieg der Luftschadstoffbelastung durch Abgase aus Fahrzeugen und Heizungsabluft zu erwarten. Die Immissionsbelastung luftverreinigender 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.

8.4.6. 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. In dieser Hinsicht beeinträchtigt insbesondere die aufgelassene und in teilweise ruinösem Zustand befindliche Schweinemastanlage an der östlichen Grenze des Plangebietes das Landschaftsbild.

Prägend für den Untersuchungsraum ist der Landschaftstyp der strukturreichen Kulturlandschaft der historischen Dörfer, die mit größeren Gärten artenreich durchgrünt sind. Dessen typisches Erschei-

⁴¹ Sie liegen zwischen 16 µg/m³ (1995) und 12 µg/m³ (2010) [nach LfULG: Luftqualität in Sachsen - Jahresbericht 2010].

⁴² Nach LfULG: Luftqualität in Sachsen - Jahresbericht 2010.

⁴³ Vom LfULG als Hausgeber des aktuellen Immissionskatasters aus den Flächenmittelwerten der PM₁₀-Belastung für größere Gebiete mit einer Abmessung von 2,5 km x 2,5 km berechnet.

⁴⁴ Festgelegt in der EU-Richtlinie 2008/50/EG und der 39. BImSchV.

⁴⁵ Sie liegen zwischen 14 µg/m³ (1995) und 17 µg/m³ (2010) [nach LfULG: Luftqualität in Sachsen - Jahresbericht 2010].

nungsbild wird infolge von Vorbelastungen, wie Freileitungen und Deponien sowie Straßen- und Fluglärmimmissionen beeinträchtigt. Die Naturnähe des den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgebenden Raumes ist durch menschlichen Einfluss in Form intensiver landwirtschaftlicher Nutzung auf Reste landschaftstypischer Erscheinungen, wie Gehölzgruppen zurückgedrängt und ist relativ schlecht für die Erholung erschlossen.

Die vorhandenen Gehölze erklären sich meist durch städtischen, kirchlichen oder ehemaligen feudalen Besitz und weniger durch lokale Ungunst für die Landwirtschaft. Im Plangebiet selbst ist die Erholungsfunktion mit den bestimmenden Kriterien Erlebbarkeit und Benutzbarkeit der Landschaft im wesentlichen auf den vorhandenen Teich beschränkt. Dort ist sie als hoch zu bewerten.

Aus dieser Situation leitet sich ab, dass die vorgesehene Bebauung die noch vorhandene Kulturlandschaftsbestandteile als schützens- und erhaltenswerte Ausstattungselemente des Landschaftsbildes, wie z.B. noch bestehenden Gehölze, Obstgärten und Teiche in Sehlis beachten muss. 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 Geltungsbereich des Bebauungsplan lassen für die Schutzwürdigkeit der ausgeprägten Kulturlandschaft keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Reliefveränderungen und/oder Geländevivellierungen erwarten. Ebenso entstehen durch die Bebauung keine Fernwirkungen, die die möglichen weiträumigen Blickbeziehungen in die offene Landschaft behindern.

Durch die bereits vollzogene Umnutzung eines Teiles der früheren LPG-Anlage als nicht wesentlich störender gewerblicher Standort und die vorgesehene Errichtung eines Eigenheimes wird das Siedlungsgebiet maßvoll ergänzt und die Landschaft und das Ortsbild hinsichtlich ihrer Eigenarten nicht beeinträchtigt.

8.4.7. Biologische Vielfalt

Der die biologische Vielfalt des Standortes verkörpernde Uferstreifen des Biotops Kleingewässer Sehlis (Reg.-Nr. kbi 447) wird durch die Planung besonders beachtet. Dieser ist durch mehrere Schichten (Bäume, Sträucher, Krautschicht) strukturiert und zeigt damit seine biologische Vielfältigkeit. Durch Planeintrag wird der Uferstreifen mit seinem Röhrichtbestand und der sich landseitig anschließenden Sukzessionsfläche mit ihren besonders erhaltenswerten markanten Weiden, Pappeln und Linden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB geschützt, um ihn zu erhalten, die natürliche Entwicklung seines vielfältigen Pflanzenbestandes zu fördern und damit seinen unverwechselbaren Charakter zu bewahren.

Damit ergibt sich durch die bereits teilweise eingeleitete Entwicklung und die noch vorgesehene Neugestaltung keine wesentliche Artenverschiebung in der biologischen Vielfalt des Standortes. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt zu erwarten. Im Gegenteil, mit dem festgesetzten Erhalt des Uferstreifens wird nicht nur dem Schutzanspruch des Teiches als Biotop entsprochen, sondern es wird die Fähigkeit sowohl des Teiches als auch die des Uferstreifens mit seiner strukturreichen Pflanzengesellschaft und den schon genannten dominanten Laubbäumen erhalten, Arten und Lebensgemeinschaften weiterhin Lebensräume zu bieten, so dass ihr Überleben entsprechend der charakteristischen naturräumlichen Ausstattung gewährleistet bleibt.

8.4.8. 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. Jedoch ist die naturnahe Teichanlage im südwestlichen Geltungsbereich als Sachgut im Sinne eines wertvollen Landschaftsbestandteiles zu werten. Im Zusammenhang mit den notwendigen Bauarbeiten im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes besteht für dieses Biotop eine mittlere Empfindlichkeit gegen Erschütterungen, Luftverschmutzungen und Abgasen sowie visuellen Störungen.

Auch 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 Sehlis 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 besteht für das Vorhaben Genehmigungspflicht nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) aufgrund der archäologischen Relevanz des Gebietes. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort archäologische Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Siedlung jüngere vorrömische Eisenzeit/ältere Latenzzeit, Fundstelle Frühneolithikum). Der Antrag ist schriftlich bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen zu stellen⁴⁶. 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. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

8.4.9. 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. Erhebliche Vorbelastungen durch Verkehrslärm existieren nicht. Diesen Immissionen wird zudem durch eine zweckmäßige Nutzungsgliederung des Plangebietes mit der Einordnung der Wohnfunktion im östlichen Geltungsbereich begegnet. Außerdem wären noch passive bauliche Schutzmaßnahmen für 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. Hier zeigen die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnungen einer Schallimmissionsprognose, dass die Immissionsrichtwerte für den nördlichen Wohnstandort außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als nächstgelegene schutzbedürftige Bebauungen im Tageszeitraum unter den der Prognose zugrunde gelegten Daten durch die Geräuschabstrahlungen der Firma Schnoy Holzbau in der Sehliser Straße 11a in Taucha eingehalten werden und deshalb zusätzliche schallschutztechnische Maßnahmen nicht erforderlich sind⁴⁷.

Das trifft auch für das geplante Eigenheim für den Betriebsinhaber im südöstlichen Plangebiet zu. Für das im Vergleich zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der Schallimmissionsprognose rd. 50 m doppelt so weit entfernte und zudem noch infolge des in südliche Richtung fallenden Geländes um ca. 4 m tiefer gelegene Einfamilienwohnhaus beträgt der Beurteilungspegel für den Tageszeitraum

⁴⁶ Stellungnahme vom 30.08.2012 des Landratsamtes Nordsachsen, SG Denkmalschutz.

⁴⁷ Schallimmissionsprognose für die Produktionshalle der Firma Schnoy Holzbau einschließlich Lkw- und Pkw-Verkehr vom 04.02.2010. Bearbeiter: AKIB GmbH Bauplanung und Bauphysik, Sachverständigen & Ingenieurgesellschaft mbH; Erhardstraße 1, 04229 Leipzig, Tel: 0341 9613356; Fax: 0341 9613163; eMail: IB_AKIB@t-online.de; Website: www.AKIB-Leipzig.de

> 35 dB(A) bis ≤ 40 dB(A)⁴⁸ und liegt damit unter dem zulässigen Immissionswert von 60 dB(A).

In der schon gemäß Baugenehmigung vom 27.04.2010 erwähnten Nutzungsänderung metallverarbeitender Betrieb (Kfz-Werkstatt) zur Zimmerei wurde vom Bauordnungs- und Planungsamt im Landratsamt Nordsachsen als Nebenbestimmung der Beurteilungspegel der von der gesamten Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen sowie des zugehörigen Fahrverkehrs verursachten Geräusche für die in der Immissionsprognose zugrunde gelegten Immissionsorte (nördliches Wohnhaus) auf 54 dB(A) als gebietsbezogen zu betrachtender reduzierter Immissionswert abgesenkt. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen zusätzlich tagsüber 90 dB(A) nicht überschreiten.

Die Betriebszeit wurde antragsgemäß auf die Zeit werktags zwischen 06.00 Uhr und 18.00 Uhr begrenzt.

Damit wurden die einzuhaltenden Lärm-Immissionswerte gegenüber den Richtwerten der Nr. 6.1. TA Lärm um 6 dB reduziert, weil gemäß TA Lärm der vom zu beurteilenden Vorhaben verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Die Reduzierung der Immissionswerte stellt überdies keine Beschränkung des Anlagenbetriebes dar.

Diese Nebenbestimmungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Ebenso aus den Nebenbestimmungen für die Holzverarbeitung und -bearbeitung abgeleitete Festsetzungen hinsichtlich der Luftreinhaltung, um zu sichern, dass mit dem Bauvorhaben kein ökologisches Risiko für die Menschen verbunden ist.

Die Baugenehmigung vom 27.04.2010 stellt hierzu fest, dass bezüglich des Immissionsschutzes die baurechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für das Vorhaben vorliegen. Danach werden die Forderungen in Bezug auf den Lärmschutz und die Luftreinhaltung sowohl der Bestimmungen in den §§ 3 sowie 11 bis 16 SächsBO⁴⁹ als auch der im § 22 BImSchG⁵⁰ erfüllt.

Der Wohn- und Gewerbestandort befindet sich überdies 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 und Ozon. 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 und gewerblichen Mitarbeiter geschaffen. Im Hinblick auf ihre Wohnqualität entstehen für die Einwohner des Ortsteiles Sehlis keine Nachteile durch das Bauvorhaben. 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.

8.4.10. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet SCI⁵¹ Partheaue

8.4.10.1. Anlass

An der westlichen Seite der Sehliser Straße, praktisch nur durch die etwa 9 m bis 10 m breite Ortverbindungsstraße von der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes getrennt, liegt das am 17.06.2008 bestätigte SCI „Partheaue“ (DE 4540-301). Diese unmittelbare Nähe des Schutzgebietes zum geplanten Wohn- und Gewerbestandort veranlasste die untere Naturschutzbehörde in der Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen vom 30.08.2012 die Durchführung einer FFH-Vorprüfung (FFH-VorP) zu fordern.

Ziel dieser Vorprüfung ist es zu ermitteln, ob das Vorhaben mit seinen möglichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes als unbedenklich zu beurteilen ist und damit eine vollständige FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) vermieden werden kann oder ob eine solche durchgeführt werden muss.

⁴⁸ Anhang 5: Lärmkarte im Tageszeitraum, Gewerbelärm einschließlich Lkw- und Pkw-Verkehr in 6 m Höhe über Gelände.

⁴⁹ Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

⁵⁰ Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen hinsichtlich der Anforderungen des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes.

⁵¹ SCI – Site of Community Interest.

8.4.10.2. Gesetzliche Grundlagen und Vorgehensweise

Durch den Erlass der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie soll gewährleistet werden, dass das vielfältige und unersetzliche europäische Naturerbe durch die Schaffung eines zusammenhängenden ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete (= NATURA 2000) gesichert wird. Ziel der FFH-Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 ist es, natürliche Lebensräume und wildlebende Tiere und Pflanzen und damit die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten.

Für Pläne oder Projekte, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes „Natura 2000“ (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG die Prüfung der Verträglichkeit dieses Projektes oder Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

In der FFH-Vorprüfung ist zunächst zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die vorzunehmende FFH-Vorprüfung erfolgt auf Basis der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele sowie der für die Erhaltungsziele und Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes, also der im Gebiet vorkommenden Lebensraumtypen nach Anhang I sowie der im Gebiet vorkommenden Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie.

8.4.10.3. Beschreibung des FFH-Gebietes

Das FFH-Gebiet „Partheaue“ hat eine flächenmäßige Ausdehnung von etwa 562 ha und besteht aus zwei Teilflächen:

Teilfläche	Lagebeschreibung
1	Abschnitt der Parthe zwischen der Bahnstrecke Leipzig-Thekla und Leipzig-Mockau sowie der Sportplatzanlage der DFB-Sportschule. Neben der Parthe sind auch hier die flussbegleitenden Wiesen und Gehölzinseln sowie der Abtaundorfer Park Bestandteile der Teilfläche.
2	Beginn nördlich der Autobahn A 14 unmittelbar östlich des Autobahndreieckes „Partheaue“. Flussabwärts westlich um Borsdorf herum, quert Taucha, erstreckt sich unter der A 14. Ende kurz vor der Bahnstrecke zwischen Leipzig-Thekla und Leipzig-Mockau. Außer der Partheaue mit Flusslauf, Wiesen, Stillgewässern sowie angrenzenden Waldflächen zählen zu dieser Teilfläche unter anderem das Feuchtbiotop „Kleiner Seich“ östlich von Dewitz, der Statitzgraben und Teile des Statitzwaldes südlich von Pönitz, der Statitzteich, der Steinertsberg sowie der Weinberg bei Graßdorf.

Das FFH-Gebiet liegt in den Landkreisen Nordsachsen und Leipzig sowie im nordöstlichen Stadtgebiet von Leipzig. Die räumliche Verteilung ist der Abbildung im Anhang 6 zu entnehmen. Von dem geplanten Vorhaben ist die FFH-Teilfläche (Bereich Sehlis) betroffen. Große Teile des FFH-Gebietes „Partheaue“ sind als Landschaftsschutzgebiete (LSG) ausgewiesen. Es handelt sich um das

- LSG „Partheaue“, festgesetzt durch Verordnungen des Regierungspräsidiums Leipzig vom 17.02.1994 und 02.06.2008,
- LSG „Partheaue-Machern“, festgesetzt durch Beschlüsse des Rates des Bezirkes Leipzig vom 15.02.1963 und des Bezirkstages Leipzig vom 20.09.1984 sowie Verordnung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 27.05.2008, und
- LSG „Endmoränenlandschaft zwischen Taucha und Eilenburg“, festgesetzt durch Verordnung des Landratsamtes Delitzsch vom 07.12.2005.

Das LSG „Partheaue-Machern“ ist durch die vorliegende Planung betroffen.

Bewertung, Schutz:

Kurzcharakteristik:	Strukturreicher colliner Bachabschnitt, dessen Biotopkomplex aus Feucht- und Frischwiesen, Erlen-Eschen-Wald, Hartholzaue und Bruchwald teilweise parkartig bewirtschaftet wird.
Schutzwürdigkeit:	Großflächige, gut ausgeprägte Brenndolden-Auenwiesen und ausgedehnte Mähwiesen in Verbindung mit relativ großflächigem Hartholz-Auwald und gut ausgeprägtem Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald, Lebensraum u.a. für Großen Moorbläuling.

8.4.10.4. Lebensraumtypen des Anhangs I FFH-RL

Insgesamt sind nachfolgend neun nachgewiesene FFH-Lebensraumtypen im Standard-Datenbogen für das FFH-Gebiet „Partheaue“ mit Stand zum 2005 aufgelistet.

EU-Code	Lebensraumtyp (LRT)	Erhaltungszustand ⁵²
3150	Eutrophe Stillgewässer	B (1,22 ha); C (0,73 ha)
3260	Fließgewässer mit Unterwasservegetation	B (5,61 ha); C (5,26 ha)
6430	Feuchte Hochstaudenfluren	A (0,46 ha); B (0,54 ha)
6440	Brenndolden-Auenwiesen	A (3,34 ha); B (10,02 ha)
6510	Flachland-Mähwiesen	A (4,74 ha); B (56,55 ha); C (8,23 ha)
9130	Waldmeister-Buchenwälder	B (1,41 ha)
9160	Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder	B (16,05 ha)
9170	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder	B (2,84 ha)
91E0 ⁵³	Erlen-Eschen-und Weichholzaunenwälder	B (21,53 ha); C (0,14 ha)

Eine wesentliche landesweite Bedeutung erhält das Gebiet durch Brenndolden-Auenwiesen (LRT 6440), da diese nur in Nordwestsachsen vorkommen und dort selten sind. Ein besonders hoher Stellenwert kommt der Riedwiese südlich von Borsdorf zu, bei der es sich um eine der letzten hervorragend ausgebildeten Brenndolden-Auenwiesen handelt. Sie weist die vom Aussterben bedrohten Arten Gelbe Wiesenraute (*Thalictrum flavum*) und Kantiger Lauch (*Allium angulosum*) auf.

Gebietsübergreifende Bedeutung haben auch die beachtlich großen Flachland-Mähwiesenflächen (LRT 6510) wegen ihres guten Erhaltungszustandes. Das FFH-Gebiet ist überdies eines der sächsischen Verbreitungsschwerpunkte des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) für den Sachsen eine bundesweite Verantwortung zur Erhaltung trägt.

Der Statitzwald weist die strukturreichsten und naturnächsten Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder (LRT 9160) und Erlen-Eschen-Wälder (LRT 91E0) des Gebietes auf und ist für die sehr walddarme Umgebung besonders wertvoll.

8.4.10.5. Arten nach Anhang II der FFH-RL

Des Weiteren sind die folgenden Tierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie im Standard-Datenbogen geführt.

Art	Habitattyp	vorkommende Erhaltungszustände		
		A	B	C
Säugetiere				
Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)	Wanderbereich (Migrationskorridor)			x
Mopsfledermaus (<i>Barbastella barbastellus</i>)	Jagdhabitat (Jagdhabitat/Sommerquartierkomplex)			x
Fische				
Bitterling (<i>Rhodeus sericeus amarus</i>)	Habitatfunktion unbekannt			x
Schlammpeitzger (<i>Misgurnus fossilis</i>)	Habitatfunktion unbekannt		x	
Amphibien				
Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)	Reproduktionshabitat		x	
Schmetterlinge				
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (<i>Maculinea nausithous</i>)	Reproduktionshabitat		x	x
Käfer				
Eremit (<i>Osmoderma eremita</i>) ⁵⁴	Reproduktionshabitat			x

⁵² Erhaltungszustand: A → sehr gut; B → gut; C → mittel bis schlecht.

⁵³ prioritärer Lebensraumtyp.

⁵⁴ prioritäre Art.

8.4.10.6. Gebietsbezogene Erhaltungsziele

Für das FFH-Gebiet „Partheaue“ wurden durch die Landesdirektion Leipzig die folgenden gebietspezifischen Erhaltungsziele nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie erarbeitet (Landesdirektion Leipzig, 2011):

1. Erhaltung eines strukturreichen Fließgewässerabschnittes im Ballungsraum Leipzig, dessen Biotopkomplex aus gut bis hervorragend ausgeprägten Brenndolden-Auenwiesen, ausgedehnten Mähwiesen mit Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, gut ausgebildeten Eichen-Hainbuchenwäldern mit Vorkommen des Eremiten, Erlen-Eschen- und Weichholzauenwäldern und anderen wertvollen Lebensraumtypen besteht.
2. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume⁵⁵ von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang I der FFH-RL, einschließlich der für einen günstigen Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen räumlich und funktional verknüpften, regionaltypischen Lebensräume, die für die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensräume des Anhangs I der FFH-RL von Bedeutung sind.
3. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Populationen der Tier⁵⁶- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der FFH-RL sowie ihrer Habitate im Sinne von Artikel 1 Buchst. f der FFH-RL.
4. Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung beziehungsweise der Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumtyp- und Habitatflächen des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000 zu, womit entscheidenden Aspekten der Kohärenzforderung der FFH-RL entsprochen wird.

8.4.10.7. Beschreibung des Vorhabens⁵⁷

Das Plangebiet gliedert sich funktionell in zwei flächenmäßig unterschiedlich große Nutzungsbereiche. Der größte Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist dem Betriebssitz des Vorhabenträgers vorbehalten, während im südöstlichen Plangebiet das Wohnen eingeordnet wird. Die somit entstehende städtebauliche Zonierung ist sinnvoll, da sich die immissionsempfindlichere Nutzung von der gewerblichen Nutzung im Norden des Plangebietes und auch von der Sehliser Straße als Ortsverbindungsstraße abgewandt befindet.

Überdies wurde die bereits erwähnte Stallanlage als Bestandsgebäude zur Fertigungshalle für den Zimmereibetrieb umgebaut und damit weitergenutzt, so dass durch diese Umnutzung kein extensives und damit neues zu erschließendes Bauland „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen wird. Ergänzend ist im südöstlichen Grundstücksbereich das Wohnhaus mit einer zugeordneten Doppelgarage vorgesehen.

Die Planung sieht somit eine Bebauung mit nur noch einem freistehenden Gebäude auf dem Grundstück vor, wenn von einer nicht auszuschließenden überdachten Pkw-Abstellfläche (z.B. als Garage oder Carport) abgesehen wird.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorgesehen, da das Areal entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Taucha als gemischte Baufläche dargestellt ist. Mit dem kleinen Mischgebiet ist vorrangig beabsichtigt, dass der Inhaber eines derartigen Gewerbebetriebes zugleich seinen Wohnsitz am Standort nehmen kann.

Im Bebauungsplan wird die ausschließliche Zulässigkeit der im § 6 Abs. 2 Nrn. 1 bis 4 und 6 BauNVO genannten Gebäude, Betriebe, Einrichtungen und Anlagen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe) festgesetzt. Die ebenfalls in einem Mischgebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind nicht für die Ansiedlung vorgesehen. Für sie besteht am Standort kein Bedarf.

Zur Anpassung an den bestehenden Siedlungscharakter wird für die Grundflächenzahl GRZ als Maß der baulichen Nutzung 0,6 festgesetzt und damit die Obergrenze der im § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Mischgebiet vorgegebenen GRZ gewählt. Hierbei ist die im § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte mögli-

⁵⁵ Im Gebiet nachgewiesene Lebensraumtypen zum Stand 2005 siehe Kap. 8.4.10.4.

⁵⁶ Im Gebiet nachgewiesene Arten zum Stand 2005 siehe Kap. 8.4.10.5.

⁵⁷ Siehe hierzu auch die Kap. 3. und 8.1.

che Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nur bis zu 25 % zulässig.

Damit entsteht keine größere bebaute und somit ver- oder teilversiegelte Grundstücksfläche als die bestehende. Das schon die vorhandene strukturreiche Vegetation in der südlichen Grundstückshälfte, insbesondere im Bereich des Teiches, die zum Schutz des Gewässers erhalten bleiben soll.

Für das vorgesehene Wohnhaus als neue Bebauung wird eine Gebäudehöhe von höchstens 14,0 m vorgegeben, bezogen auf die am geplanten Standort vorhandene Geländehöhe. Damit können ohne Probleme zwei Vollgeschosse und je nach gewählter Dachneigung noch ein ausgebauter Dachgeschoss eingeordnet werden. Im nördlichen Plangebiet ist wegen des nach Nordosten ansteigenden Geländes nur eine Gebäudehöhe von max. 12 m zulässig⁵⁸. Die höhenmäßige Begrenzung vermeidet eine nicht gewollte Fernwirkung der Baukörper.

8.4.10.8. Prognose möglicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben

Bei den möglichen Auswirkungen des Vorhabens wird die FFH-Teilfläche 2⁵⁹ betrachtet, da diese nahezu an die westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes angrenzt, nur die Sehliser Straße liegt dazwischen. Auswirkungen auf die Teilfläche 1 können aufgrund der großen räumlichen Entfernung zum Vorhabenort ausgeschlossen werden.

▪ Auswirkungen auf Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-RL

3150	Eutrophe Stillgewässer
------	------------------------

Das nächstgelegene eutrophe Stillgewässer liegt südlich im nördlichen Siedlungsgebiet des Ortsteiles Zweenfurth der Gemeinde Borsdorf und somit ca. 4,5 km (Luftlinie) vom Vorhabengebiet entfernt⁶⁰. Aufgrund dieses großen Abstandes und damit der Lage außerhalb des möglichen Wirkraumes der geplanten Bebauung ist dieser Lebensraumtyp nach Anhang I FFH-RL durch das Vorhaben nicht betroffen.

3260	Fließgewässer mit Unterwasservegetation
------	---

Dieser Lebensraumtyp ist die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes südwestlich vorbeifließende Parthe. Der kürzeste Abstand vom Plangebiet zu ihr, als Luftlinie gemessen, beträgt etwa 330 m. Dazwischen befinden sich allerdings mehrere Baulichkeiten eines Gehöftes am Gutsweg, die einen gewissen Barrierschutz gegen mögliche Immissionen in Form von Gasen und Stäuben vom geplanten Wohn- und Gewerbestandort bewirken können.

Selbst wenn tatsächlich derartige Immissionen auftreten sollten, werden sie aber nur bei östlichen Winden ggf. die Parthe erreichen. Die Hauptwindrichtung in der Leipziger Tieflandsbucht ist aber der Südwesten, so dass geschlussfolgert werden kann, dass der Lebensraum Parthe als Fließgewässer mit Unterwasservegetation von möglichen negativen Wirkungen des Vorhabens nicht betroffen ist. Das trifft auch zu, wenn der Abstand zur Parthe ohne bauliche Hindernisse untersucht wird.

Dieser beträgt dann mindestens rd. 400 m und vergrößert sich infolge des nordwestlichen Fließverlaufes des Gewässers zunehmend. Wegen dieser doch beachtlichen Entfernung und der vorherrschenden südwestlichen Hauptwindrichtung ist auch bei diesem Betrachtungsfall einzuschätzen, dass sich der Lebensraum Parthe außerhalb des möglichen Wirkraumes der geplanten Bebauung befindet und damit durch das Vorhaben nicht betroffen wird.

6430	Feuchte Hochstaudenfluren
------	---------------------------

Dieser Lebensraumtyp kommt innerhalb der betroffenen FFH-Teilfläche 2 nicht vor. Die nächstgelegenen feuchten Hochstaudenfluren liegen kleinflächig in der FFH-Teilfläche 1 im Bereich des Abtaundorfer Parkes im Nordosten Leipzigs und somit ca. 8,5 km (Luftlinie) vom Vorhabensgebiet entfernt. Aufgrund dieses großen Abstandes und damit der Lage außerhalb des möglichen Wirkraumes der ge-

⁵⁸ Der Entwurf des Bebauungsplanes setzt als max. Gebäudehöhe 142,0 m über NHN fest. Das Grundstücksgelände weist im Nordosten etwa 130 m bis 131 m über NHN und im Südosten ca. 128 m über NHN auf.

⁵⁹ Beginn nördlich der Autobahn A 14 unmittelbar östlich des Autobahndreieckes „Partheaue“. Flussabwärts westlich um Borsdorf herum, quert Taucha, erstreckt sich unter der A 14. Ende kurz vor der Bahnstrecke zwischen Leipzig-Thekla und Leipzig-Mockau.

⁶⁰ Gemäß Übersichtskarte Lebensraumtypen und Arthabitate im SCI Nr. 212 „Partheaue“ (Maßstab 1:25.000). Herausgeber: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie; Bearbeitungsstand: 14.11.2008.

planten Bebauung ist dieser Lebensraumtyp nach Anhang I FFH-RL durch das Vorhaben nicht betroffen.

6440	Brenndolden-Auenwiesen
-------------	-------------------------------

Die nächstgelegene Brenndolden-Auenwiese liegt südlich im Schwanenteichpark der Gemeinde Borsdorf und somit ca. 4,1 km (Luftlinie) vom Vorhabengebiet entfernt. Aufgrund dieses großen Abstandes und damit der Lage außerhalb des möglichen Wirkraumes der geplanten Bebauung ist dieser Lebensraumtyp nach Anhang I FFH-RL durch das Vorhaben nicht betroffen.

6510	Flachland-Mähwiesen
-------------	----------------------------

Die nächstgelegene Flachland-Mähwiese liegt nördlich im Bereich des Feuchtbiotops „Kleiner Seich“ östlich vom Ortsteil Dewitz der Stadt Taucha und somit ca. 530 m (Luftlinie) vom Vorhabengebiet entfernt. Aufgrund dieses Abstandes und damit der Lage außerhalb des möglichen Wirkraumes der geplanten Bebauung ist dieser Lebensraumtyp nach Anhang I FFH-RL durch das Vorhaben nicht betroffen.

9130	Waldmeister-Buchenwälder
-------------	---------------------------------

Der nächstgelegene Waldmeister-Buchenwald liegt in nordwestlicher Richtung südlich vom Ortsteil Pönitz der Stadt Taucha und somit mit einem Mindestabstand von ca. 4 km (Luftlinie) vom Vorhabengebiet entfernt. Aufgrund dieser großen Entfernung und damit der Lage außerhalb des möglichen Wirkraumes der geplanten Bebauung ist dieser Lebensraumtyp nach Anhang I FFH-RL durch das Vorhaben nicht betroffen.

9160	Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder
-------------	--

9170	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder
-------------	---

Der nächstgelegene Vertreter dieser beiden Lebensraumtypen liegt nordwestlich im Statitzwald und somit mit einem Mindestabstand von ca. 3,75 km (Luftlinie) vom Vorhabengebiet entfernt. Aufgrund dieser großen Entfernung und damit der Lage außerhalb des möglichen Wirkraumes der geplanten Bebauung ist dieser Lebensraumtyp nach Anhang I FFH-RL durch das Vorhaben nicht betroffen.

91E0	Erlen-Eschen-und Weichholzaunenwälder
-------------	--

Der nächstgelegene Erlen-Eschen-und Weichholzaunenwald liegt ebenfalls nordwestlich im Statitzwald und somit mit einem Mindestabstand von ca. 4 km (Luftlinie) vom Vorhabengebiet entfernt. Aufgrund dieser großen Entfernung und damit der Lage außerhalb des möglichen Wirkraumes der geplanten Bebauung ist dieser Lebensraumtyp nach Anhang I FFH-RL durch das Vorhaben nicht betroffen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass vorhabensbedingte erhebliche Beeinträchtigungen der genannten Lebensraumtypen 3150, 3260, 6430, 6440, 6510, 9130, 9160, 9170 und 91D0 infolge der beschriebenen Planungsabsicht des dafür erforderlichen verbindlichen Bauleitplanes der Stadt Taucha auszuschließen sind.

▪ **Auswirkungen auf Arten des Anhang II der FFH-RL**

Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)
--

Die Fischotter nutzen den Flusslauf der Parthe als Wanderbereich und Migrationskorridor. Sie scheuen dabei auch nicht größere Strecken über Land. Dieser Habitattyp weist einen mittleren bis schlechten Erhaltungszustand auf.

Durch das geplante Bauvorhaben, das infolge der Ausweisung im zugehörigen Bebauungsplan möglich wird, können keine negativen Auswirkungen auf die Vorkommen der Fischotter verursacht werden. So ist eine Überbauung der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes rd. 330 m entfernten Parthe, z.B. für eine Erschließung des Vorhabenstandortes, nicht vorgesehen.

Auch können mit der geplanten Bebauung keine Landlebensräume der Fischotter verloren gehen, da die Art dann über 300 m vom Gewässer entfernt wandern müsste. Das ist schon deshalb unwahr-

scheinlich, weil die im Untersuchungsgebiet vorherrschenden Ackerflächen wesentlich artenärmer sind als die Über- und Unterwasservegetation im Bereich des Fließgewässers Parthe.

Ebenso scheidet eine Beschattung von Gewässerabschnitten und den angrenzenden Landlebensräumen durch die geplante Bebauung mit ggf. negativen Folgen auf die tatsächlichen und potentiell möglichen Vorkommen der Fischotter aus. Eine Zerschneidung wichtiger Austauschbeziehungen, wie z.B. tägliche Wanderungen zwischen Gewässerufer und Gehölzen oder Hochstaudenfluren in Gewässernähe sind durch die vorgesehene Bebauung ebenfalls ausgeschlossen.

Auch ist nicht zu befürchten, dass sich durch die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Vorhabengrundstück über die Kanalisation in die Parthe die Gewässerqualität negativ verändern könnte und damit Beeinträchtigungen für die Art verursacht. Das überschüssige Regenwasser wird in den im Grundstück befindlichen Teich eingeleitet.

Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*)

Die nächstgelegenen Fundorte der Mopsfledermaus liegen nach Auswertung der Übersichtskarte Lebensraumtypen und Arthabitate im SCI Nr. 212 „Partheaue“⁶¹ im Bereich des Weinberges Gradefeld damit in einer Mindestentfernung von ca. 3,6 km Luftlinie zum Vorhabengebiet. Die Fledermäuse nutzen dort die bestehende naturnah strukturierte Waldgesellschaft, insbesondere die des MIMO⁶²-Waldes und die umgebende strukturreiche halboffene Landschaft mit Hecken, Baumreihen und Feldgehölzen mit natürlichen Spaltenquartieren an Bäumen (vor allem stehendes Totholz und rindengeschädigte Bäume) als Jagdhabitat und zugleich auch als Reproduktionshabitat.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen für die Mopsfledermaus sind nicht zu erwarten, da das Vorhaben keine tatsächlichen oder potenziell relevanten Habitate der Art überbaut oder durchschneidet. Auch wird das 3,6 km entfernte Artvorkommen durch den geplanten Wohn- und Gewerbestandort nicht beeinträchtigt, da wichtige funktionale Beziehungen im Bereich seines Grundstückes nicht zu erkennen sind. Barrierewirkungen, Zerschneidungen oder die Veränderung von Austauschbeziehungen sind daher nicht zu erwarten.

Bitterling (*Rhodeus sericeus amarus*) **Schlammpeitzger** (*Misgurnus fossilis*)

Die beiden Fischarten leben in der Parthe, wobei deren Habitatfunktion für die Fische unbekannt ist. Hinsichtlich negativer Einflüsse durch das geplante Bauvorhaben treffen im Prinzip die gleichen diesbezüglichen Resultate zu, wie sie für die Vorkommen der Fischotter ermittelt worden sind (siehe oben). Danach werden auch die beiden Fischpopulationen durch den rd. 330 m entfernten Wohn- und Gewerbestandort nicht gefährdet.

Kammolch (*Triturus cristatus*)

Die Kammolche bevorzugen Gewässer mit reich strukturiertem Gewässerboden und mäßig bis gut entwickelter submerser und emerser Vegetation, aber auch freiem Raum zum Schwimmen (Teiche und Altwässer, Restgewässer in Ton-, Kies- und Sandgruben sowie Steinbrüchen, häufig auch größere und tiefere Gewässer in sonnenexponierter Lage) sowie umgebende Landhabitate im Sommerlebensraum, die zum Teil auch als Überwinterungshabitate dienen (vor allem in Gewässernähe liegende feuchte Gehölze und Wälder).

Ein solches Gewässer finden sie im nördlichen Siedlungsgebiet des Ortsteiles Zweenfurth der Gemeinde Borsdorf. Es beherbergt die einzige Kammolchpopulation im FFH-Gebiet „Partheaue“ und wird von den Molchen als Reproduktionshabitat genutzt. Es ist ca. 4,5 km (Luftlinie) vom Vorhabengebiet entfernt. Aufgrund dieser großen Entfernung und damit der Lage außerhalb des möglichen Wirkraumes der geplanten Bebauung ist die Amphibienart durch das Vorhaben nicht betroffen.

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*)

Der Dunkle oder Schwarzblaue Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) besiedelt zu meist wechselfeuchte bis feuchte Offenlandbereiche entlang der Flusstäler und deren Nebentäler

⁶¹ Gemäß Übersichtskarte Lebensraumtypen und Arthabitate im SCI Nr. 212 „Partheaue“ (Maßstab 1:25.000). Herausgeber: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie; Bearbeitungsstand: 14.11.2008.

⁶² Abgeleitet aus den dort bis 1945 bestehenden Mitteldeutschen Motorenwerken.

(zum Beispiel extensiv genutzte Feuchtwiesenkomplexe, Ränder von Flachmooren, Weg- und Grabensäume, junge 1- bis 5-jährige Grünland-Brachestadien). Voraussetzung für das Vorkommen sind Bestände des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) und eine ausreichende Anzahl von Nestern der Wirtsameisen (insbesondere *Myrmica rubra*).

Die niedermoortypische Tagfalterart ist nach den Angaben der Übersichtskarte Lebensraumtypen und Arthabitate im SCI Nr. 212 „Partheaue“ im FFH-Gebiet vorhanden und nutzt in der weiteren südlichen Umgebung des Vorhabens im Ortsteil Sehlis ein Areal östlich des Autobahnsees Beucha nördöstlich vom Autobahndreieck „Partheaue“ als Reproduktionshabitat. Da die Entfernung vom Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes bis zum Habitat über 7 km (Luftlinie) beträgt, sind vorhabenbedingte Beeinträchtigungen für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling nicht zu erwarten. Zudem überbaut oder durchschneidet die Planungsabsicht im Ortsteil Sehlis keine Habitate der Art.

Eremit (*Osmoderma eremita*) [prioritäre Art]

Diese Käferart bevorzugt alte anbrüchige und/oder höhlenreiche Laubbäume mit feuchtem Mulm (insbesondere Eichen, Linden, Rotbuchen aber auch in Obstbäumen, Ulmen, Weiden, Kastanien und andere) in lichten Laubwäldern mit hohem Totholzanteil (vor allem Mittelwälder, Hartholzauen, Hutewälder). In der Kulturlandschaft ersatzweise alte Streuobstbestände, Kopf- und Schneitelbäume sowie Baumreihen im Bereich historischer Teichanlagen, in Parkanlagen, Alleen bis hin zu Solitärbäumen.

Nach der Übersichtskarte Lebensraumtypen und Arthabitate im SCI Nr. 212 „Partheaue“ nutzt das Käfervorkommen ein Gebiet im Bereich des Statitzwaldes als Reproduktionshabitat. Dieses nächstliegende Habitat hat einen Abstand zum Vorhabenstandort von rd. 3,75 km (Luftlinie). Aufgrund dieser Entfernung sind keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen für den Eremit zu befürchten.

Zusammenfassend kann im Rahmen der FFH-Vorprüfung festgestellt werden, dass bei den im Standard-Datenbogen aufgeführten sieben Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

▪ **Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen**

Aufgrund der beschriebenen Auswirkungsprognosen für die FFH-Lebensraumtypen des Anhangs I und die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie zeigt sich, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet 4540-301 „Partheaue“ durch den geplanten Wohn- und Gewerbestandort im Ortsteil Sehlis nicht zu erwarten sind.

8.4.10.9. Zusammenfassung

Insgesamt kann festgehalten werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes 4540-301 „Partheaue“ maßgeblichen Bestandteile durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Sicherung und Erweiterung des Gewerbestandortes der Fa. Schnoy sowie Neubau eines Wohnhauses“ nicht zu erwarten sind. Die Erarbeitung einer vollständigen FFH-Verträglichkeitsprüfung ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht notwendig.

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	- Teilweiser Verlust von Lebensräumen - Teilweise Verschiebung des Artenspektrums	- Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen Gehölzen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze und nördlichen Grundstückszufahrt
Boden, Wasser	- Teilweise Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen	- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 mit nur 25 %iger Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. - Verbesserung des Wasserhaushaltes am Pflanzort vorgesehener Pflanzmaßnahmen durch zusammenhängende Durchwurzelung sowie Aktivierung des Bodenlebens infolge der entstehen-

Wechselwirkungen zwischen den durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen und den Maßnahmen zu ihrer Vermeidung bzw. Verminderung		
Umweltbestandteil	Beeinträchtigung	Vermeidung/Verminderung
		den großflächigen Bodenbeschattung - Verbleiben des Niederschlagswassers auf dem Grundstück
Luft, Klima	- Keine	- Erhalt und Entwicklung der klimatischen und lufthygienisch relevanten Großgrüngehölze im Plangebiet, - Festsetzungen für die Holzbe- und –verarbeitung hinsichtlich Luftreinhaltung
Landschaft	- Keine	
Mensch	- Keine	- Städtebauliche Umnutzung einer früheren Schweinemastanlage zu einem durchgrünten Wohn- und Gewerbestandort
Kultur- und sonstige Sachgüter	- Überbauung und Versiegelung ev. vorhandener archäologischer Kulturdenkmale	- Beachtung der Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG durch bauausführende Firmen. - Ggf. archäologische Grabung durch das Landesamt für Archäologie
Lebensräume und Arten des FFH-Gebietes 4540-301 „Partheaue“	- Keine	- Durchgeführte Auswirkungsprognosen in Form einer FFH-Vorprüfung für die FFH-Lebensraumtypen des Anhangs I und die Arten des Anhangs II der FFH-RL zeigten, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet 4540-301 „Partheaue“ durch den geplanten Wohn- und Gewerbestandort im Ortsteil Sehlis nicht zu erwarten sind.

Für die meisten Umweltbestandteile bestehen keine oder nur geringe ökologische Risiken, die - wenn vorhanden - insbesondere durch Bepflanzungen der un bebauten 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 den §§ 13 bis 18 BNatSchG sowie §§ 8 bis 11 SächsNatSchG wird der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft verpflichtet, Beeinträchtigungen mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Weil der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 als Außenbereich behandelt wird, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Insbesondere mit der noch ausstehenden Wohnbebauung 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 Bestandwert) bzw. eines Ausgleiches (Planungswert ist größer als Bestandwert).

8.6.2. Eingriffsbilanzierung

Die im Anhang 7 aufgeführte Bilanzierung ist das Resultat der auf der Grundlage des im Kap. 8.6.1. genannten Bewertungsmodell vorgenommenen Bewertung

- des zum Planungsbeginn im Sommer 2012 vorgefundenen Zustand des Plangebietes, und
- der zu erwartenden Situation durch die Schaffung des Bauplanungsrechtes.

Als kartografische Grundlagen dienten der Bestand (siehe hierzu Anhang 1) sowie der Entwurf des

Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der maximal möglichen Überbauung. Nach den verwendeten Handlungsempfehlungen kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass es sich um einen „Einfachfall“ nach der dortigen Tabelle 1 handelt, der als Merkmal eine geringe Komplexität der Eingriffsfolgenbewältigung aufweist.

Die mit der Wohn- und Gewerbebebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können als Resultat der Bilanzierung vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Die Ursache liegt im nicht höherem Versiegelungsgrad (rd. 55 %) gegenüber dem jetzigen Zustand.

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 bauplanungsrechtliche Übernahme der bereits erfolgten Umnutzung eines Teiles der früheren LPG-Anlage als das Wohnen nicht wesentlich störender gewerblicher Standort und die vorgesehene ergänzende Errichtung eines Eigenheimes qualitativ innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

9. Ergebnisse der Beteiligungen⁶³

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 17.07.2012 sind durch die Stadt Taucha 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.

- Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS),
- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- GDMcom mbH.
- Bundesnetzagentur,
- Regionale Planungsstelle des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen,
- Landesdirektion Sachsen.

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

TÖB/Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
MITNETZ Strom/ 26.07.2012	- 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.

⁶³ Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

TÖB/Stellungnahme vom	Hinweise → Erläuterungen und Bemerkungen
Stadt Leipzig/08.09.2012	<p>Das FFH-Gebiet „Partheaue“ schließt sich unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des B-Planes an. Dazu ist nach § 34 BNatSchG die Prüfung der Verträglichkeit mit den festgelegten Erhaltungszielen (FFH-Vorprüfung) durchzuführen. Die Betrachtung von Fauna, Flora, Biodiversität sowie des Landschaftsbildes sind im Rahmen der Umweltprüfung (Umweltbericht) nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu bearbeiten. Wurde beachtet und durchgeführt.</p> <p>Die konkreten Forderungen zur Eingriffsregelung (§§ 14 und 15 BNatSchG) sind bei der Erarbeitung des grünordnerischen Planteils zu beachten. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen sind über eine Bewertung des Eingriffs als einfache Eingriffs-Ausgleichs-Gegenüberstellung nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2003) mit der Bilanzierung von geeigneten Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen. Wurde beachtet und durchgeführt.</p>

10. Städtebauliches Konzept

10.1. Bebauungskonzept

Siehe hierzu die Ausführungen in den

- Kap. 3.: Ziele und Zwecke der Planung,
- Kap. 8.1. Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung),
- Kap. 8.4.10.7. Beschreibung des Vorhabens.

10.2. Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird von der Sehliser Straße aus erschlossen. Die bereits geschaffene innere Erschließung des Grundstückes wurde im Gestaltungsplan (Anhang 3) dargestellt. Eine Stellplatzanlage für Mitarbeiter und Besucher mit gesonderter Zufahrt von der Sehliser Straße befindet sich im Zentrum des Grundstückes.

Die Trinkwasserversorgung ist durch einen Anschluss an das bestehende öffentliche Netz gesichert.

Dagegen existiert keine öffentliche Abwasserbeseitigung. Die dauerhaft dezentral geplante schmutzwasserseitige Entsorgung im Ortsteil Sehlis erfordert für den Standort eine grundstückseigene biologische Kleinkläranlage. Das geklärte Abwasser muss in den Untergrund versickert werden, wofür eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Nordsachsen vom 19.01.2009 mit der Reg.-Nr.: 66.1.08.09 bereits vorliegt.

Analog ist das Niederschlagswasser wie bisher im Grundstück zu verwerten oder zu versickern bzw. als Alternative in den vorhandenen Teich einzuleiten.

10.3. Grünkonzept

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Maßnahmen im Sinne eines Grünordnungsplanes zeichnerisch und textlich festgesetzt. Insbesondere sind im nördlichen Wohn- und Gewerbestandort Baumpflanzungen vorgesehen, die den stark versiegelten nördlichen Grundstücksteil ökologisch bereichern und außerdem als neue Habitate für die Fauna dienen. Darüber hinaus tragen die Anpflanzungen neben stadökologischen Aufgaben zum Ausgleich der nach der Realisierung des Vorhabens eintretenden ökologischen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Plangebietsfläche bei.

Ein weiterer grünordnerischer Schwerpunkt ist der Erhalt des Teiches als gesetzlich geschütztes Biotop. Hierzu wurde eine nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für den Erhalt dessen Uferstreifens eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. In ihr sind Eingriffe in den Röhrichtbestand und die sich landseitig anschließende Sukzessionsfläche nur nach Zustimmung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zulässig. Außerdem soll diese Maßnahme insbesondere die Entwicklung des Pflanzenbestandes in der den Teich umgebenden Sukzessionsfläche sichern.

Für die Pflanzmaßnahmen empfiehlt der Bebauungsplan eine Liste mit zu bevorzugenden Arten. Ein diesbezüglicher Vorschlag ist im Anhang 4 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.

C. Inhalte des Bebauungsplanes

11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der eine Fläche von 5.205 m² aufweisende Geltungsbereich umfasst die im privaten Eigentum befindlichen Flurstücke 94/16, 97/2 und 99/2 der Gemarkung Sehlis und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von West nach Ost durch die
 - südliche Grenzen der Flurstücke 94/15 und 99/1.
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 99/1.
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 98/1.
- im Westen von Süd nach Nord durch die
 - östlichen Grenze der Flurstücke 97/1 und 230, die dort die Sehliser Straße bilden.

12. Baugebiete

Im Folgenden werden für das in der Planzeichnung festgesetzte Baugebiet alle dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebenden Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zum besseren Verständnis *kursiv* aufgeführt.

12.1. Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen

- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen sowie*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind*

nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb von den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

[§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO]

Begründung:

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.

Im Mischgebiet sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, deren Beurteilungspegel der verursachten Geräusche einschließlich aller Nebeneinrichtungen sowie des zugehörigen Fahrverkehrs im Tageszeitraum (werktags von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 54 dB(A) als gebietsbezogen zu betrachtender reduzierter Immissionswert für die nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen nicht überschreitet. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen tagsüber (werktags von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 90 dB(A) nicht überschreiten.

Die Anlage ist so zu errichten, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärminderungs-technik entsprechen. Die Betriebszeit ist auf die Zeit werktags zwischen 06.00 Uhr und 18.00 Uhr zu begrenzen. Ins Freie führende Türen, Tore und Fenster von Räumen, in denen lärmintensive Anlagen betrieben oder lärmintensive Tätigkeiten ausgeführt werden, sind geschlossen zu halten bzw. nur aus betriebsnotwendigen Gründen zu öffnen. [§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Abs. 5 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung wurde aus diesbezüglichen Nebenbestimmungen der Baugenehmigung vom 27.04.2010 (Az: 200560-20099) für die Nutzungsänderung metallverarbeitender Betrieb (Kfz-Werk-

statt) zur Zimmerei abgeleitet. Die in die Festsetzung übernommenen einzuhaltenden Lärm-Immissionswerte sind in der Baugenehmigung auf der Grundlage der TA Lärm⁶⁴ gemäß Nr. 4 (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen) in Verbindung mit Nr. 6.1 festgelegt worden.

Dabei wurden sie gegenüber den Richtwerten der Nr. 6.1 TA Lärm um 6 dB(A) reduziert. In diesem Fall ist gemäß TA Lärm der vom zu beurteilenden Vorhaben verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen. Die Reduzierung der Immissionswerte stellt keine Beschränkung des Anlagenbetriebes dar. Die im zweiten Absatz der getroffenen Festsetzungen enthaltenen Maßgaben sind notwendig, um sicherzustellen, dass die Lärmimmissionswerte eingehalten werden.

Die genannten einzuhaltenden Bedingungen beruhen auf den Angaben in der Schallimmissionsprognose für die Produktionshalle der Firma Schnoy Holzbau einschließlich LKW- und PKW-Verkehr in Taucha der AKIB GmbH vom 04.02.2010 (Auftrag Nr. 100110).

Der nach den Herstelleranweisungen zu erfolgende Betrieb von Entstaubungsanlagen (Holzstaubabsauganlagen) ist im Umluftbetrieb zulässig. Filtermaterialien sind nach Erreichen der entsprechenden Standzeiten auszutauschen. Die vom Lieferer der Filteranlage nur für eine bestimmte Dauer übernommene technische Gewährleistung ist durch entsprechende Wartung der Anlage im Dauerbetrieb zu erhalten. Anfallende verbrauchte Filtermaterialien sind ordnungsgemäß durch eine zugelassene Fachfirma entsorgen zu lassen. [§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Abs. 5 BauNVO]

Begründung:

Die Festsetzung wurde ebenfalls aus einer diesbezüglichen Nebenbestimmung der Baugenehmigung abgeleitet und dient der Erfüllung der Anforderungen gemäß § 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 der 7. BImSchV. Mit dem Reststaubgehalt dieser Anlage werden die Grenzwerte entsprechend dem aktuellen Stand der Technik der Abluftreinigung auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG erfüllt.

Bei Einhaltung dieses Wertes wird den weiteren emissionsbegrenzenden Anforderungen nach Ziffer 5.2.7.1 .1 und 5.2.2 der TA Luft 2002 (hier orientierende Anwendung) hinreichend Rechnung getragen.

Holzspäne-/Holzstaublagereinrichtungen und Filteranlagen (Entstaubungsanlagen) sind so zu entleeren, dass Emissionen an Holzstaub oder -spänen soweit wie möglich vermieden werden, z.B. durch Abfüllen in geschlossene Behälter oder durch Befeuchten an der Austragstelle.

[§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Abs. 5 BauNVO]

Die Holzbe- und -verarbeitung hat so zu erfolgen, dass Staubemissionen weitestgehend vermieden werden. Diffuse Emissionen an Stäuben sind durch ständige Kontrolle und Wartung der Filtermaterialien und Abluftzuführrohre auszuschließen. [§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Abs. 5 BauNVO]

Begründung:

Beiden aus zugehörigen Nebenbestimmungen der Baugenehmigung abgeleiteten Festsetzungen liegt der § 3 der 7. BImSchV zugrunde.

12.2. Maß der baulichen Nutzung

▪ Grundflächenzahl GRZ:

Die Grundflächenzahl wird einheitlich mit 0,6 zeichnerisch festgesetzt. [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Begründung:

Zur Anpassung an den bestehenden Siedlungscharakter wird für die Grundflächenzahl GRZ als Maß der baulichen Nutzung 0,6 festgesetzt und damit die Obergrenze der im § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Mischgebiet vorgegebenen GRZ gewählt. Sie ist in Bezug auf die maßgebende Grundstücksfläche notwendig. Damit entsteht dennoch keine größere bebaute und somit ver- oder teilversiegelte Grundstücksfläche als die bestehende.

Das schon die vorhandene strukturreiche Vegetation in der südlichen Grundstückshälfte, insbesondere im Bereich des Teiches, die zum Schutz des Gewässers erhalten bleiben soll.

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75.

[§ 19 Abs. 4 BauNVO]

Begründung:

Die im § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO ist nur bis zu 25 % zuläs-

⁶⁴ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG vom 26.08.1998 (GMBI 1998, S. 503)

sig. Diese Überschreitung wird eingeräumt, um die bereits geschaffenen notwendigen baulichen Anlagen für den Gewerbebetrieb weitgehend erhalten zu können, aber auch noch den Wohnsitz des Betriebsinhabers zu ermöglichen.

Verursacht wird diese gewisse Zwangslage durch das Biotop, das natürlich kein Bauland ist und deshalb nicht zur maßgebenden Grundstücksfläche gehört. Um insbesondere die bestehende strukturreiche Vegetation zu schonen und die Versiegelung auf die Größenordnung des Bestandes zu begrenzen, wurde nicht die Obergrenze der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO → GRZ = 0,8 gewählt, sondern 0,75.

▪ Gebäudehöhe

Für die überbaubaren Grundstücksflächen wird zeichnerisch eine Gebäudehöhe von höchstens 142 m über NHN festgesetzt.

Begründung:

Diese höhenmäßige Begrenzung erlaubt etwa 12 m bis 14 m⁶⁵ 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.

12.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB].

Begründung:

Da das Mischgebiet eine Randlage im Siedlungskörper aufweist, ist eine einheitliche Bauflucht als städtebauliches Ziel entbehrlich und aufgrund der örtlichen Geländesituation auch nicht zweckmäßig. Diese weist ein Gefälle von Nordost nach Südwest von ca. 4 m auf, das terrassenförmig verläuft. Deshalb wurde keine großzügig zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, weil damit für dann mögliche größere flächige Baukörper erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden infolge notwendiger Geländeneivellierungen größeren Ausmaßes verursacht werden.

Die ausschließlich mit Baugrenzen gebildeten Baufenster bewegen sich jeweils auf einer mehr oder weniger ebenen Terrasse und ermöglichen hinreichende Freiheitsgrade zur Einordnung notwendiger baulicher Anlagen und erlauben außerdem die Weiternutzung vorhandener Gebäude.

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

Niederschlagswasser: Das auf den Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Alternativ dazu kann das anfallende Regenwasser auch in den vorhandenen Teich auf dem Grundstück eingeleitet werden.

Begründung:

Im Ortsteil Sehlis ist eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung nicht vorhanden. Deshalb sind neben der Regenwasserversickerung auch die Möglichkeiten der individuellen Vorratshaltung zur Gewinnung des Niederschlagswassers umfassend zu nutzen, um es für die Bewässerung des Hausgartens bzw. zum Grundstück gehörender Grünanlagen oder für die häusliche Brauchwassernutzung⁶⁶ zu verwenden.

Damit trägt die Festsetzung zur Schonung der Trinkwasserressourcen bei. Allerdings ist für diese Maßnahme zur Minderung der mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft die Eignung des Untergrundes mit standortkonkreten hydrogeologischen Untersuchungen unter Beachtung des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138⁶⁷ für die Niederschlagswasserversickerung zu prüfen, zweckmäßigerweise in Verbindung mit einer Baugrunduntersuchung zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse.

Alternativ dazu kann das anfallende Regenwasser auch in den vorhandenen Teich auf dem Grundstück abgeleitet werden. Vorher ist zu prüfen, ob das Gewässer die anfallenden Niederschlagswassermengen schadlos aufnehmen kann.

In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für den Erhalt des Uferstreifens des Biotops Kleingewässer

⁶⁵ Das Grundstücksgelände weist im Nordosten etwa 130 m bis 131 m über NHN und im Südosten ca. 128 m über NHN auf.

⁶⁶ Hinsichtlich der häuslichen Brauchwassernutzung wird auf das Technische Regelwerk der Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) - Pkt. 9 - Schutz des Trinkwassernetzes bei Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser - verwiesen.

⁶⁷ Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – April 2005.

Sehlis (Reg.-Nr. kbi 447) zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Eingriffe in den Röhrichtbestand und die sich landseitig anschließende Sukzessionsfläche nur nach Genehmigung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Begründung:

Die Maßnahme wurde vorrangig zur Sicherung des nach § 26 SächsNatSchG besonders geschützten Biotops festgesetzt und soll insbesondere zu seiner Anreicherung die Entwicklung des Pflanzenbestandes in der den Teich umgebenden Sukzessionsfläche unterstützen. Der Uferstreifen ist durch mehrere Schichten (Bäume, Sträucher, Krautschicht) strukturiert und zeigt damit seine biologische Vielfalt.

Mit der Festsetzung wird der Uferstreifen mit seinem Röhrichtbestand und der sich landseitig anschließenden Sukzessionsfläche mit ihren besonders erhaltenswerten markanten Weiden, Pappeln und Linden geschützt, um ihn zu erhalten, die natürliche Entwicklung seines vielfältigen Pflanzenbestandes zu fördern und damit seinen unverwechselbaren Charakter zu bewahren.

Zur Gewährleistung eines vollständigen Ausgleichs des Eingriffs in das Schutzgut Boden sind zurückgebaute und entsiegelt Flächen so zu gestalten, dass natürliche Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG wieder hergestellt werden. Das aufzubringende standortfremde Bodenmaterial hat die Anforderungen nach § 12 BBodSchV zu erfüllen.

Begründung:

Zweck dieser Festsetzung ist es, die natürlichen Funktionen des Bodens bislang versiegelter Bodenflächen als Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze wiederherzustellen.

12.5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 50 m² ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mindestens ≥ 14 cm bis 16 cm, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Auswahl der Gehölze, Pflanzen und Pflanzqualitäten wird auf den Anhang 4 der Begründung (Pflanzempfehlungen) hingewiesen.

Begründung:

Das Anpflanzen der Gehölze trägt nicht nur zum Ausgleich des Eingriffs infolge der Wohn- und Gewerbebebauung bei, sondern es entsteht auch ein neuer Lebensraumkomplex für die Fauna und bereichert die stark versiegelte nördliche Grundstücksfläche ökologisch.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen:

a) ≥ 20 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (≥ 5 Stk./10 m²) und

b) mit einem hochstämmigen Obstbaum oder einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbaum, Stammumfang mindestens ≥ 14 cm bis 16 cm, je angefangene 150 m².

Bereits vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Die Festsetzung dient dazu, negativen Auswirkungen infolge Versiegelung und Überbauung entgegenzuwirken. Das Anlegen von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen unterstützt die Zielstellung einer Durchgrünung des Plangebietes, steigert die Wohnqualität, leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zum Erhalt der Bodenfunktionen, zur Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht damit auch einen Biotopverbund mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen sowie östlich angrenzenden Grünstrukturen.

▪ **Pflanzempfehlungen** (Anhang 4 der Begründung)

Für die vorgegebenen Pflanzgebote wird eine spezielle Pflanzenliste zur Orientierung empfohlen. Die dabei vorgenommene Begrenzung auf standortgerechte Artenauswahl gewährleistet in der Regel die Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzungen und somit deren Zukunftsfähigkeit. Sie begünstigt 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 als Rückzugsmöglichkeit für die Fauna dienen.

12.6. Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein kleines Oberflächengewässer in Form eines Weihers, das als Biotop mit der Reg.-Nr. kbi 447 (Kleingewässer Sehlis) gemäß § 26 Sächs-

NatSchG besonders geschützt ist. Da die Darstellung der örtlichen Lage des Teiches im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes vorteilhaft zum Verständnis für im Bebauungsplan damit im Zusammenhang stehende Festsetzungen ist, erfolgte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB die nachrichtliche Übernahme des nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzten Biotops in den Entwurf des Rechtsplanes.

13. 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 Maximal versiegelbare Flächen gemäß GRZ = 0,6 (+ 25 % Überschreitung für Nebenanlagen)	2.887,50	55,5
Unversiegelte Flächen Biotop gemäß § 26 SächsNatSchG (Reg.-Nr. kbi 447: Kleingewässer Sehlis)	2.317,50	50
Vegetationsfläche gemäß § 9 Abs. Nr. 20 BauGB	825,00	
Restliche Vegetationsflächen, arten- und struktureich	530,00	
Gesamtfläche des Plangebietes	5.205,00	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: Bestandsplan

Anhang 2: Luftbild

Anhang 3: Gestaltungsplan

Anhang 4: Pflanzenlisten

Anhang 5: Lärmkarte im Tageszeitraum: Gewerbelärm einschl. Lkw- und Pkw-Verkehr in 6 m Höhe über Gelände

Anhang 6: Übersichtskarte FFH-Gebiet „Partheaue“

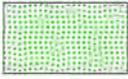
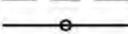
Anhang 7: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Anhang 1: **Bestandsplan**, Blatt 1

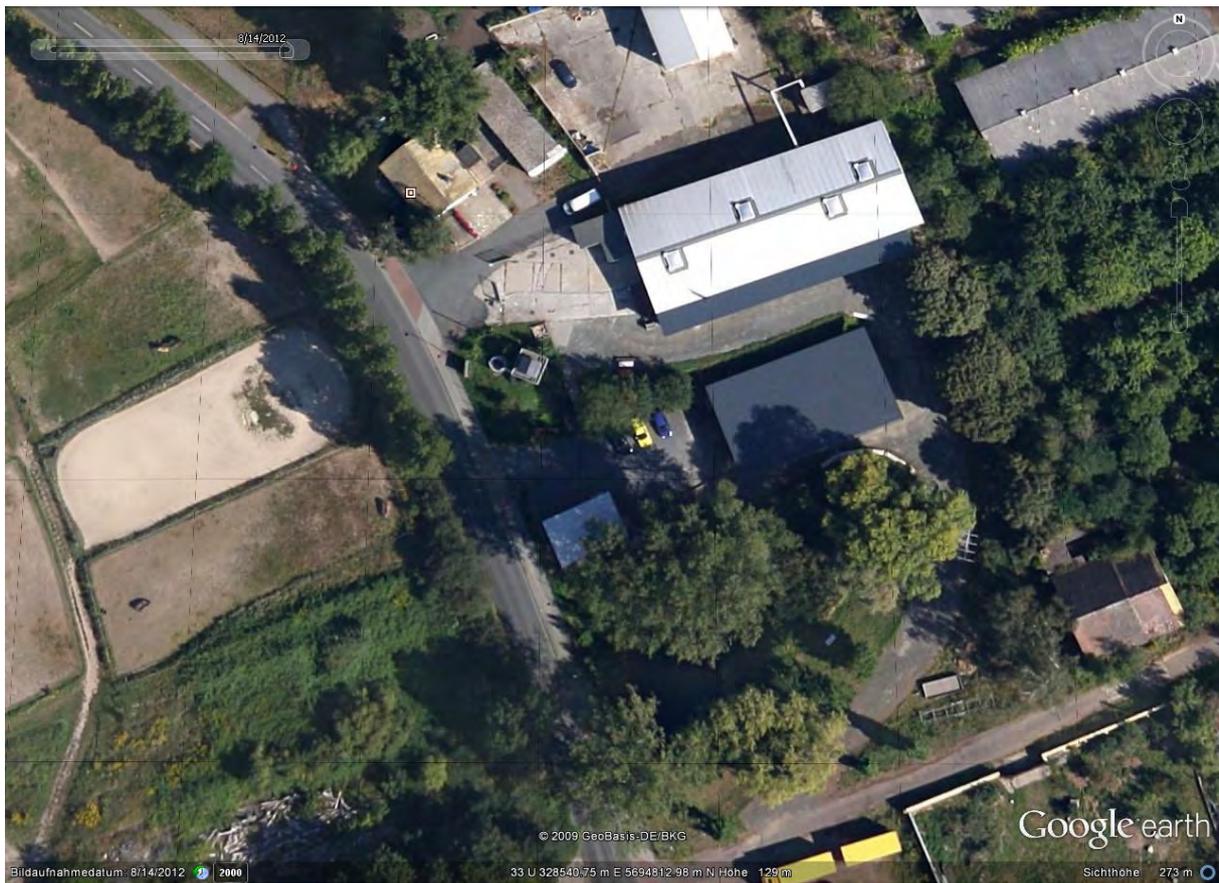


Planzeichenerklärung siehe nächste Seite (Blatt 2)

Anhang 1: **Bestandsplan**, Blatt 2

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
	Ruderalisierter Wiesenbereich (240 m ²)
	Hochwüchsige ausdauernde Ruderalflur (1.290 m ²)
	Gepflasterte Verkehrsfläche (Betonpflastersteine 845 m ²)
	Wasserdurchlässige Befestigung (775 m ²)
	Dachflächen, nicht begrünt (1.230 m ²)
	Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches (5.205 m ²)
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
$\frac{97}{2}$	Flurstücksnummer, z.B. $\frac{97}{2}$
St	Kfz-Stellplatzanlage
	Grenze LSG "Partheaue - Machern"
	Nach FFH-Richtlinie 49/43/EWG bestätigtes Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung: SCI DE 212: FFH-Gebiet Partheaue
	Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 26 SächsNatSchG (Biotop-Nr. kBi 447 - 825 m ²)
	Vorhandener Laubbaum, einheimisch, standortgerecht
B	Birke (<i>Betula pendula</i>)
K	Roskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)
L	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)
P	Hybridpappel (<i>Populus x canadensis</i>)
PP	Pyramidpappel (<i>Populus nigra 'italica'</i>)
SW	Silberweide (<i>Salix alba</i>)
TW	Gelbe Trauer-Weide (<i>Salix alba 'Tristis'</i>)
	Vorhandenes jüngeres Einzelgehölz bzw. Jungholzgruppe, überwiegend bestehend aus Schwarzem Hollunder, Feld-, Spitz-Ahorn, Birken, Eschen u. Robinien
	

Anhang 2: **Luftbild** (Plangebiet)



Luftbild: Google earth

Anhang 3: **Gestaltungsplan**



Anhang 4: 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

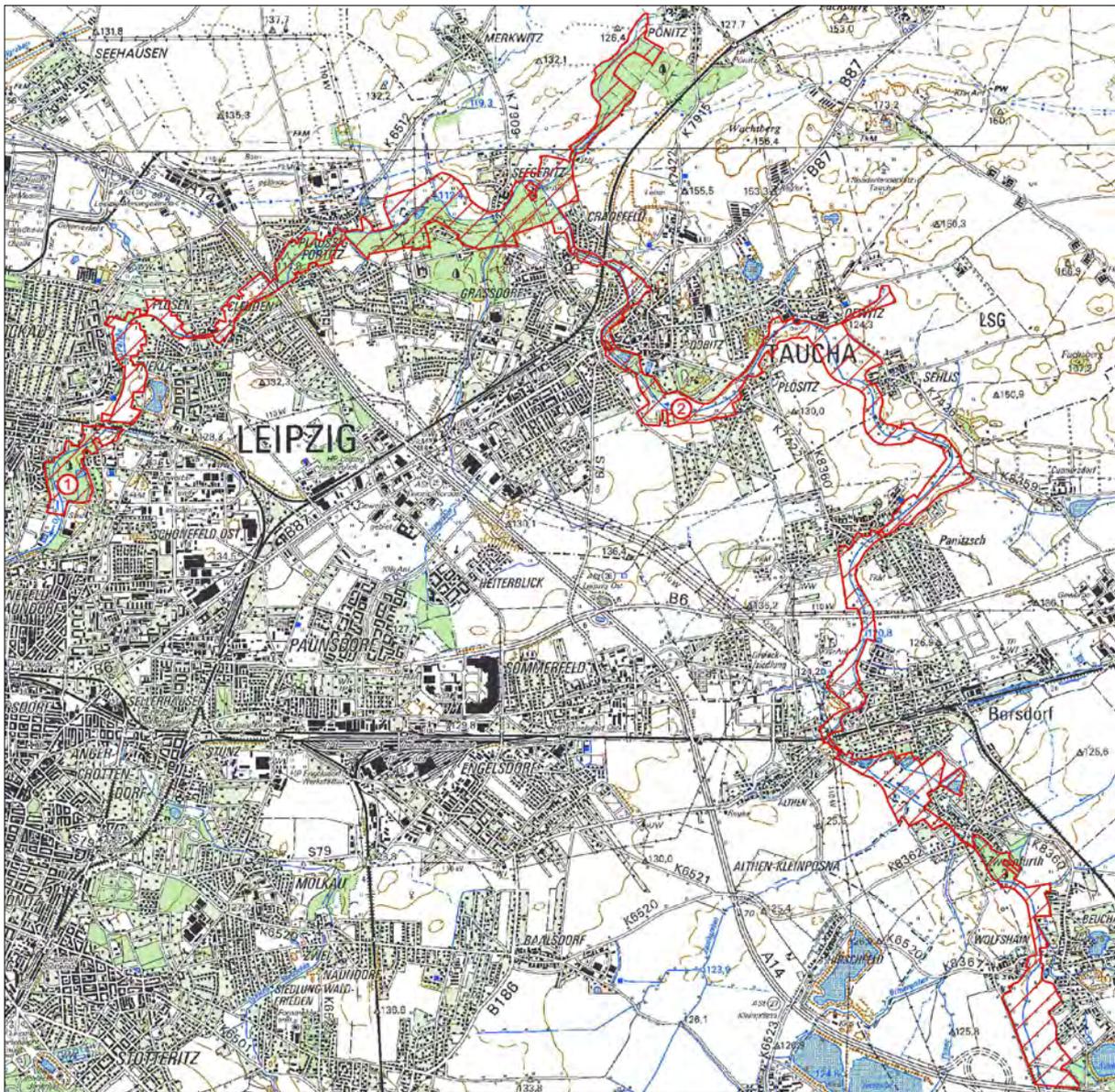
Hinweis: Bei Anpflanzungen von Großgrün in der Nähe von Kabeltrassen der *envia* Verteilnetz GmbH ist zu diesen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen von Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Anhang 5: **Lärmkarte im Tageszeitraum:** Gewerbelärm einschl. Lkw- und Pkw-Verkehr in 6 m Höhe über Gelände



Die Darstellung erfolgte unter Verwendung der Lärmkarte im Tageszeitraum in der Anlage 3 des Gutachtens „Schallimmissionsprognose für die Produktionshalle der Firma Schnoy Holzbau einschließlich Lkw- und Pkw-Verkehr in Taucha“ vom 04.02.2010 der AKIB Bauplanung und Bauphysik GmbH, Sachverständigen & Ingenieurgesellschaft mbH; Erhardstraße 1 in 04229 Leipzig; Tel.: 0341 9613356; Fax: 0341 9613163; eMail: IB_AKIB@t-online.de; Website: www.AKIB-Lelpzlg.de.

Anhang 6: **Übersichtskarte FFH-Gebiet „Partheaue“**



Übersichtskarte der Landesdirektion Leipzig vom 19.01.2011 zur Verordnung der Landesdirektion Leipzig zur Bestimmung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „**Partheaue**“ (EU-Melde-Nr. 4540-301, Landes-Nr. 212)

Anhang 7: 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. 42 „Sicherung und Erweiterung des Gewerbestandortes der Fa. Schnoy sowie Neubau eines Wohnhauses“				
Biotoptyp	Nr. nach Erfassung 1994 (soweit vorhanden)	Fläche (m²)	Biotop-/Planungswert	Wertpunkte
Bestandserfassung				
Naturnahes Kleingewässer mit Verlandungs- und Röhrichtbereich	04100 04600 04620	825	26	21.450
Vollversiegelte Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen)	11.410	2.075	0	0
Teilversiegelte Flächen	-	775	2	1.550
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	7.310	960	15	14.400
Ruderalflur trockenwarmer Standorte	7.320	570	17	9.690
Gesamt:		5.205		47.090
Planung				
Naturnahes Kleingewässer mit Verlandungs- und Röhrichtbereich	04100 04600 04620	825	26 ⁶⁸	21.450
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für den Erhalt des Uferstreifens des Biotops festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)	7.310	530	15 ⁶⁹	7.950
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	7.310	145	15 ⁷⁰	2.175
Ruderalflur trockenwarmer Standorte	7.320	180	17 ⁷¹	3.060
Überbaubare Grundstücksfläche: (GRZ = 0,6 + 25 %) ⁷²	-	2.885	0	0
Hausgarten	11.370	400	9	3.600
Pflanzen von mindestens fünf einheimischen, standortgerechten hochstämmigen Laub- und/oder Obstbäumen (nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB festgesetzte Pflanzfläche → Teil B: Text Nr. 1.4.1.)	02.230 7.320 ⁷³	240	38 ⁷⁴	9.120
Gesamt:		5.205		47.355
			Defizit:	+ 265

⁶⁸ Bewertung mit Biotopwert, da Übernahme aus Bestand.

⁶⁹ Dto.

⁷⁰ Dto.

⁷¹ Dto.

⁷² Hier wurde beachtet, dass die ca. 825 m² umfassende Fläche des Biotops kein Bauland ist und deshalb zwar zum Grundstück aber nicht zur maßgebenden Grundstücksfläche für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche gehört. Ebenso die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für den Erhalt des Uferstreifens des Biotops rd. 530 m² große Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Kap. 8.4.2.). Daraus resultieren 3.850 m² als maßgebende Grundstücksfläche. Bei max. Ausnutzung der Obergrenze der GRZ einschließlich der max. zul. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO entstehen daraus 2.885 m² überbaubare Grundstücksfläche (siehe hierzu auch Kap. 8.1.).

⁷³ Vorhandene Ruderalflur bleibt bestehen.

⁷⁴ Davon 17 Biotopwertpunkte für die bestehen bleibende Ruderalflur.

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.

Dass die Entwicklung des Wohn- und Gewerbestandortes ohne größere Kompensationsmaßnahmen auskommt, liegt an der von Beginn an verfolgten Zielstellung, hierfür keine größere Versiegelung als die des Bestandes zuzulassen. Da das Baufenster für das Eigenheim zum Teil vegetationslose Flächen der Zuwegung von der südlichen Sehliser Straße beansprucht, wird die versiegelte Bestandsfläche durch das Wohnhaus nur geringfügig erhöht, was durch die Realisierung der festgesetzten Pflanzmaßnahme im nördlichen Plangebiet kompensiert werden kann,

Insbesondere durch den umfangreichen Erhalt des strukturreichen Pflanzen- und Gehölzbestandes im Bereich des Biotops trägt dazu bei, dass die Eingriffsbilanzierung keine Abwertung, d.h. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Naturbestandteile bei der Umsetzung der mit dem angestrebten Bauleitplan beabsichtigten Bebauung als Resultat hat.