ENTWURF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.64
„Holzverarbeitung Kospa“

Inhalt:
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
gemäß §12 Baugesetzbuch

Standort:
04838 Eilenburg/OT Kospa

Textteil 2 Umweltbericht

Vorhabenträger:	Obst- und Gemüseanbau Max Rohkohl Zur Mühle 06 04838 Eilenburg OT Kospa
Planungsträger:	Große Kreisstadt Eilenburg Marktplatz 1 04838 Eilenburg
Phase:	Entwurf zur Auslegung und Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Arbeitsstand:	22.10.2026

GIERSDORFF ARCHITEKTEN · Bergstraße 6 · 04838 Eilenburg
T: 03423 / 60 06 16 • F: 03423 / 60 06 15 • E-Mail: info@giersdorffarchitekten.de • Web: www.giersdorffarchitekten.de

Gliederung

1 Einleitung 4

2 Beschreibung des Planvorhabens 4

2.1 Übergeordnete Rahmenplanung 5

2.2 Ziele des Umweltschutzes 6

2.3 Stellungnahmen der TÖB nach §4 Abs.1 BauGB zum Detaillierungsgrad 7

2.4 Hinweise aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 7

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 8

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands 8

3.1.1 Naturräumliche Einordnung 9

3.1.2 Geologie und Boden 9

3.1.3 Grund- und Oberflächenwasser 10

3.1.4 Luft/Klima 11

3.1.5 Arten und Lebensgemeinschaften/Biotope, Schutzgebiete und -objekte 12

3.1.6 Landschaftsbild und Erholung 15

3.1.7 Mensch, menschliche Gesundheit 15

3.1.8 Kultur- und Sachgüter 16

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes 16

3.2.1 Prognose bei der Durchführung der Planung 17

3.2.1.1 Boden 17

3.2.1.2 Wasser und Grundwasser 18

3.2.1.3 Klima/Luft 19

3.2.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften, Biotope 19

3.2.1.5 Landschaftsbild 20

3.2.1.6 Mensch und menschliche Gesundheit 20

3.2.1.7 Kultur- und Sachgüter 21

3.2.1.8 Schutzgebiete und -objekte 21

3.2.2 Prognose bei der Nichtdurchführung der Planung 21

3.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen und Ableitung der vorhabenbezogenen Konflikte 21

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 22

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 22

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 23

5.2 Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung 25

5.3 Kompensationsmaßnahmen 27

5.4 Methodik 29

5.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung 29

6 Zusammenfassung 30

Abbildungsverzeichnis

Abb.: 1: Raumnutzung, Kartenauszug (Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021)..... 5

Abb.: 2: Karte Integriertes Entwicklungskonzept Landschaft..... 6

Abb.: 3: Auszug Entwicklungskonzept Landschaft (Umweltbericht zum FNP)..... 6

Abb.: 3: Übersicht Plangebiet und Wirkungsbereich 8

Abb.: 4: Bodenkarte 1:50000 Auszug iDA Sachsen..... 9

Abb.: 5: Karte Schutzgut Wasser, Kartenauszug (Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021)..... 10

Abb.: 6: Karte Schutzgut Klima, Kartenauszug (Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021)..... 11

Abb.: 7: Karte Kreisbiotope, Kartenauszug Geoportal Landkreis Nordsachsen 14

Abb.: 8: Karte Schutzgut Landschaft, Kartenauszug (Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021) .. 15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Flächennutzung/Biotoptypen 2014 und 2024..... 12

Tabelle 2: Zusammenfassung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange..... 22

Tabelle 3: Übersicht der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 24

Tabelle 4: Eingriff-, Ausgleichsbilanzierung 26

Kartenverzeichnis

Anlage 1 Bestandskarte

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes einschließlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Über die Umsetzung der Eingriffsregelung hinaus gelten als Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch:

a) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG,
b) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
d) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (…)

die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechtes (…) und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan (BP) und unterliegt damit auch der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

2 Beschreibung des Planvorhabens

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,9 ha liegt im Landkreis Nordsachsen, am südlichen Ortsrand von Kospa, etwa 3 km westlich von Eilenburg. Das Plangebiet wird der Landschaftseinheit Sandlöß-Ackerebenen-Landschaften, Untereinheit Taucha-Eilenburger Endmoränengebiet zugeordnet. In diesem Gebiet hat die Landwirtschaft schon seit Jahrhunderten Tradition, die Kulturlandschaft ist stark durch die Landwirtschaft geprägt.

Am südlichen Ortsrand von Kospa betreibt der Vorhabenträger seit 2016 einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb im Haupterwerb.

Bisher waren die Lagerung und Verarbeitung von Brennholz auf den Flächen der Flurstücke 53/45 und 53/43 als mitgezogenes, dem eigentlichen landwirtschaftlichen

Betrieb untergeordnetes Gewerbe als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich genehmigt (AZ 2022-9012-16, vom 28.09.2022) hat sich dieser gewerbliche Anteil des landwirtschaftlichen Betriebes vergrößert und entspricht nicht mehr dem §35 (1) Satz 1, da die Holzverarbeitung nicht mehr nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Deshalb sollen diese Flächen am südlichen Ortsrand von Kospa/Stadt Eilenburg als Sondergebiet für Holzverarbeitung ausgewiesen werden, um die Weiterführung der Holzverarbeitung baurechtlich zuzulassen.

Auf den derzeitigen Flächen der Holzverarbeitung und Holzlagerung, welche sich in direktem Anschluss und im betrieblichen Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Flächen befinden, ist die Errichtung von 2 Lagerhallen und 2 Unterständen/Produktionshallen zur Holzverarbeitung geplant. Weiterhin sollen Hofflächen befestigt und weitere Holzlagerplätze geschaffen werden.

Zur Sicherstellung der landwirtschaftlichen Existenz des Familienbetriebes soll für diesen Bereich ein vorhabenbezogener BP „Holzverarbeitung Kospa“ aufgestellt werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die geplanten baulichen Anlagen der Holzverarbeitung sind einschließlich der Ver- und Entsorgungsanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

2.1 Übergeordnete Rahmenplanung

Im Regionalplan[1] Leipzig-Westsachsen, sind in der Karte 14 „Raumnutzung“ die Raumordnerischen Festlegungen für Siedlungen und die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Freiraum festgesetzt. Im Plangebiet sind keine regionalplanerischen Festlegungen getroffen. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind nicht ausgewiesen.

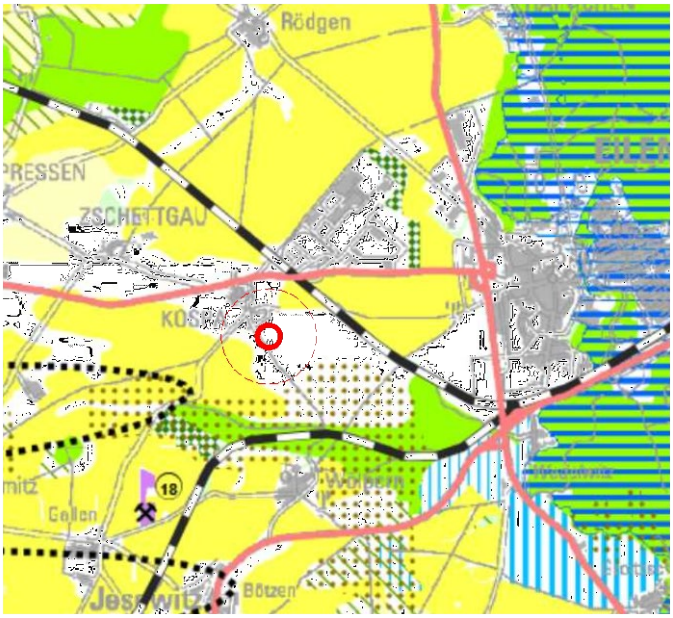

Abb.: 1:
Raumnutzung, Kartenauszug, mit Darstellung Plangebiet und Wirkungsbereich Radius 500m
(Regionalplan Westsachsen 2021)

[1] Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen. Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2021)

2.2 Ziele des Umweltschutzes

Die für das Plangebiet relevanten Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus dem übergeordneten Entwicklungskonzept Landschaft des Regionalplans und in der Planebene des Flächennutzungsplanes (FNP) in der Auswertung der Ziele des Umweltberichtes.

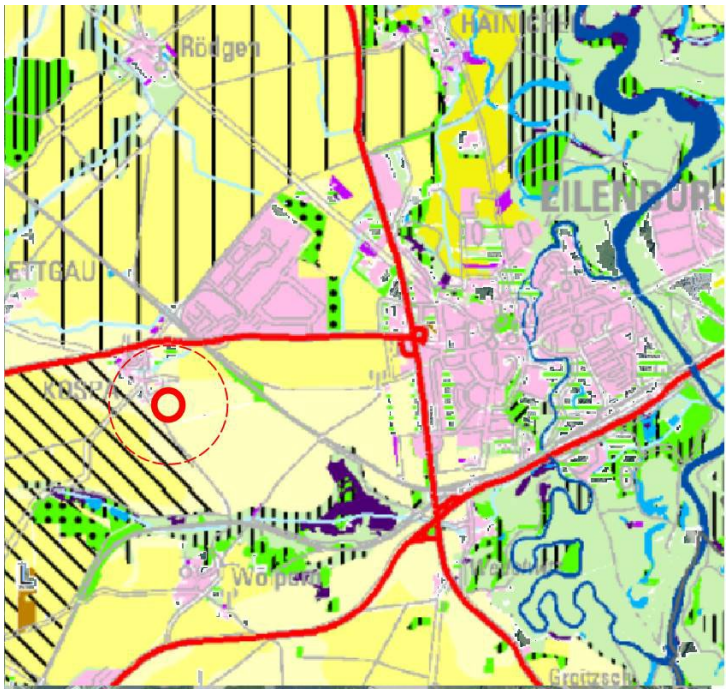

Abb.: 2: Karte Integriertes Entwicklungskonzept Landschaft (Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021) mit Darstellung Plangebiet und Wirkungsbereich Radius 500m

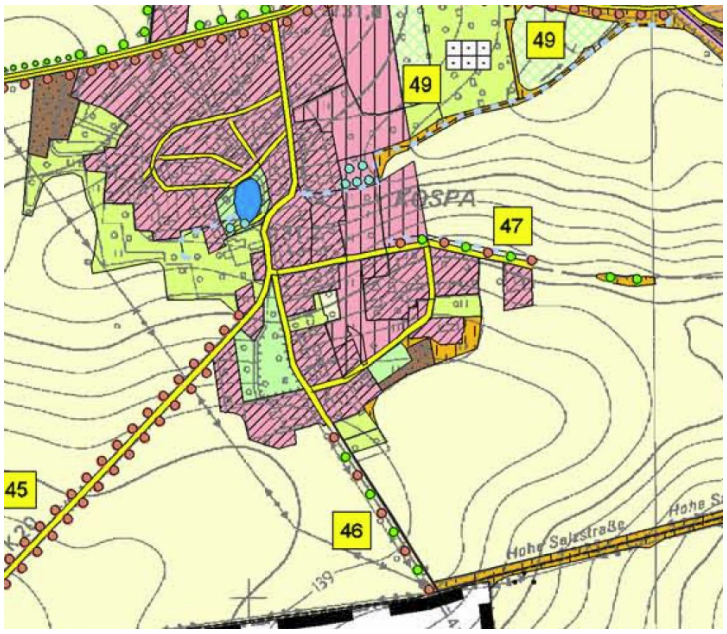

Abb.: 3: Auszug Entwicklungskonzept Landschaft, (Umweltbericht zum FNP)

Der Umweltbericht zum FNP (2009) baut auf den detaillierten schutzgutbezogenen Beschreibungen des Bestandes und den ermittelten Nutzungskonflikten sowie beschriebenen Ziele und Maßnahmen des gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes des Landschaftsplanes auf. Im Rahmen der Umweltprüfung werden zusätzlich die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes ergänzt. Ziel des Zusammenwirkens zwischen Landschaftsplan, Umweltprüfung/Umweltbericht und FNP ist es, bei der vorhersehbaren und geplanten städtebaulichen Entwicklung die umwelt- und naturschutzfachlichen Belange ausreichend zu berücksichtigen.

Da die Umweltdaten von 2009 zum Teil nicht mehr aktuell sind, wurde zusätzlich der Umweltbericht des Regionalplanes (2021) und die aktuellen Kartenwerke des Geoportals sowie das iDA Datenportal stärker zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter herangezogen.

In Auswertung der übergeordneten Planungen sind die überplanten Fläche als Acker mit mittlerem bis sehr geringem Ertragspotential ausgewiesen, auch in sonstigen Bereichen ist eine raumordnerischer Bedeutung für das Plangebiet nicht dargestellt.

Im Entwicklungskonzept Landschaft des Umweltberichtes zum FNP sind im nördlichen Bereich kleinflächig Entwicklungsbereiche für Grünland ausgewiesen.

Weitere schutzgutbezogene Ziele sind in den entsprechenden Kapiteln eingeordnet.

2.3 Stellungnahmen der TÖB nach §4 Abs.1 BauGB zum Detaillierungsgrad

In Vorbereitung der Erarbeitung des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Holzverarbeitung Kospa“ wurden zur Ermittlung des Umfangs und Detaillierungsgrades des Umweltberichtes ausgewählte Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Die Ergebnisse der Beteiligungen wurden entsprechend ihrer Relevanz in die Unterlagen eingearbeitet. Weitere Gutachten oder Untersuchungen waren nicht gefordert.

2.4 Hinweise aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine weiteren Hinweise eingegangen.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird der derzeitige Umweltzustand mit der Prognose der Entwicklung

a) bei Durchführung der Maßnahme,
b) bei Nichtdurchführung der Maßnahme verglichen.

Dadurch sollen erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft, auf den Menschen und auf Kultur- und Sachgüter frühzeitig erkannt werden.

Der Untersuchungsrahmen wird schutzgutbezogen, entsprechend der tatsächlichen Umweltauswirkung festgelegt.

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt in Auswertung:

- des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen (2021),
- des FNP der Stadt Eilenburg einschließlich Umweltbericht

welche entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB durch aktuelle bzw. flächenkonkrete Aspekte ergänzt wurden.

Abb.: 4: Übersicht Plangebiet und Wirkungsbereich

Betrachtet wird der konkrete Standort (Plangebiet) sowie der Wirkungsbereich im Radius von 500 m (Untersuchungsgebiet). Dieses Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den überwiegenden Teil der Ortslage von Kospa, umliegende landwirtschaftliche Nutzflächen und einzelne Gehölze, Gehölzgruppen und Feldhecken.

3.1.1 Naturräumliche Einordnung

Nach der naturräumlichen Gliederung der sächsischen Bezirke nach HAASE (1986) wird das Plangebiet dem Naturraum Leipziger Land (Mikroregion: Sächsische Lössgefilde), Untereinheit Jesewitz-Tauchaer Endmoränenhügelland, zugeordnet.

3.1.2 Geologie und Boden

Im Plangebiet sind regionalgeologisch oberflächennah saalekaltzeitlicher Geschiebemergel und –lehm (Grundmoräne) verbreitet. Im Geschiebemergel und –lehm sind horizont- und mächtigkeitsunbeständige Schmelzwassersande eingelagert, die saisonbedingt grundwassergefüllt sein können. Weiterhin werden die Geschiebemergel von saalekaltzeitlichen Schmelzwassersanden/-kiesen überlagert.

In Auswertung der Bodenkarte (iDA Sachsen) handelt es sich um oft schräg geschichtete, glazifluviatile Sande und Kiese wechselnder Korngrößenzusammensetzung, die von den Schmelzwässern des vorrückenden oder zurückweichenden Eises zwischen Bruckdorfer und Breitenfelder Vorstoß der zweiten Saalevereisung vor der Gletscherfront abgelagert wurden.

Im gesamten Plangebiet ist als Leitbodenform Lessives aus Skelett führendem Sand über Skelett führendem Lehm mit dem Bodentyp Parabraunerde ausgewiesen. Typisch ist pseudovergleyte Braunerde-Parabraunerde aus periglaziaerem Kies führendem Sand über periglaziaerem Kies führendem Lehm (sBB-LF). Substratmorphologisch gehören die Böden zur Einheit Böden aus Lößsand über glazialen Ablagerungen. Der Grundwasserspiegel liegt deutlich mehr als 2m unter dem Gelände. Lokal können die Böden schwach vernässen. Das Ertragsvermögen ist gering bis mittel.

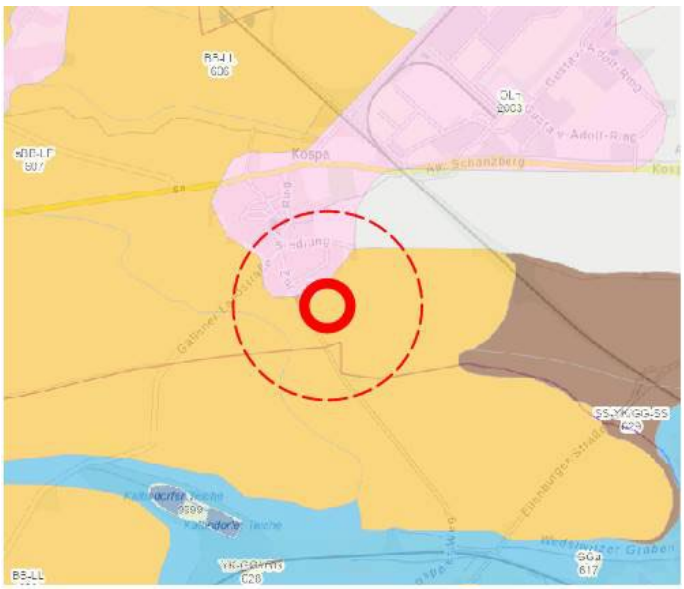

Abb.: 5: Bodenkarte 1:50000, Auszug iDA Sachsen mit Darstellung Plangebiet und Wirkungsbereich Radius 500m

Im nördlichen Plangebiet ist das natürliche Bodengefüge bereits durch Verdichtung gestört. Auf der südlichen Fläche ist der natürlich gewachsene Boden bisher kaum beeinträchtigt, da eine Nutzung als Acker überwiegt.

Im Regionalplan wird das Schutzgut Boden im Plangebiet nicht näher bewertet. Böden mit besonderer Funktionalität liegen im Plangebiet und Wirkungsbereich nicht vor.

Für Ackerflächen im näheren Umfeld (<500m) wird eine hohe Erosionsdisposition ausgewiesen. In der Karte Boden/Wasser des Umweltberichtes zu Landschaftsplan wird das Gebiet dem Bereich mit beeinträchtigter /gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention zugeordnet. Das Schadstofffilter- und Puffervermögen ist gering, die Böden sind sehr nährstoffarm.

3.1.3 Grund- und Oberflächenwasser

Das Schutzgut Wasser wurde im Regionalplan für das Plangebiet und den Wirkungsbereich nicht bewertet. Gewässer nach Gewässerrahmenrichtlinie und Überschwemmungsgebiete sind nicht ausgewiesen. Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit und Beeinträchtigungsrisiko des Grundwassers sind im Plangebiet nicht von Bedeutung. Das Retentionsvermögen wird auf den überwiegenden Flächen des Plangebietes als hoch eingestuft (s. Kartenauszug grau).[2]

Abb.: 6: Karte Schutzgut Wasser, Kartenauszug (Umweltbericht Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021) mit Darstellung Plangebiet und Wirkungsbereich Radius 500m

Im Umweltbericht zum FNP wird der Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als hoch eingestuft. Die Einschätzung der Empfindlichkeit des Grundwassers erfolgte anhand der Kriterien geologische Grundwassergeschütztheit und Schadstofffilter- und –puffervermögen des Bodens.

[2] Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2021)

3.1.4 Luft/Klima3

Die Auswirkungen des globalen Klimawandels aufgrund steigender Treibhausgaskonzentrationen zeigen sich auch regional und lokal. Die für den Freistaat Sachsen relevanten Auswirkungen sind steigende Temperaturen, ein verändertes Niederschlagsverhalten und damit einhergehend häufigere und stärkere Wetterextreme wie Starkregen, Hitzewellen und Trockenheit.

Die Jahresmitteltemperatur lag von 1961 bis 1990 bei 8.9 °C, seitdem erfolgt eine stetige Zunahme (+1,1°C bis 2020) und die Prognose liegt bei +4,3°C ab 2071. Sommertage mit mehr als 25°C nehmen deutlich zu, ebenso die heißen Tage mit mehr als 30°C.

Der Jahresniederschlag lag von 1961 bis 1990 im Mittel bei 612 mm. Mittel− und langfristig ist nur mit geringfügigen Änderungen zu rechnen, allerdings zeigen die Modelle eine Abnahme der Sommer− und Zunahme der Winterniederschläge, längere Trockenphasen unterbrochen von einzelnen (Stark−)Regenereignissen und verstärkte Erosion trockener Böden. Die Anzahl der Regentage nimmt ab, Starkregentage nehmen zu.

Abb.: 7: Karte Schutzgut Klima, Kartenauszug
(Umweltbericht Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021)
mit Darstellung Plangebiet und Wirkungsbereich Radius 500m

Laut Regionalplan sind im Plangebiet keine klimatisch bedeutsamen Strukturen vorhanden. Westlich grenzen Flächen mit klimatisch bedeutenden Heckenstrukturen an.

Sensitive Bereiche im Klimawandel sind nicht vorhanden. Die Ackerflächen im Plangebiet werden als windoffene Kaltluftentstehungsgebiete eingeordnet.

Als lokal einwirkender Emittent von Luftschadstoffen und Lärm wird das nördlich gelegene Industrie- und Gewerbegebiet „Am Schanzberg“ eingeordnet.

[3] Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie/Freistaat Sachsen (2024): Klimaentwicklung Nordsachsen (ReKIS TU Dresden)

3.1.5 Arten und Lebensgemeinschaften/Biotope, Schutzgebiete und -objekte

Im Regionalplan Westsachsen sind im Plangebiet und Wirkungsbereich keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Arten und Biotopschutz, zum Schutz des Waldes oder Waldmehrung ausgewiesen.

Die Flächen des Plangebietes sind in der aktuellen Biotoptypen- und Landnutzungskartierung als Acker und Sonderkulturen erfasst und werden im Landwirtschaftlichen Flächenkataster 2025 nicht mehr als landwirtschaftlich nutzbare Fläche (Feldblock) geführt.

Die Zuordnung der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung ist aufgrund von Nutzungsänderungen (Holzverarbeitung und Holzlager, Pflanzung von Obst- und Feldgehölzen) in den letzten Jahren nicht mehr aktuell. Seit 2016 haben sich die Flächen stetig verändert. Mit Aufnahme der Holzverarbeitung in den landwirtschaftlichen Betrieb wurden die Ackerflächen zunehmend als Lager- und Verarbeitungsfläche für Brennholz genutzt. Gleichzeitig wurden Obstbäume gepflanzt, Beerenobstkulturen angelegt und Gemüseanbauflächen vorbereitet.

Der Biotopwert der Flächen hat sich durch Holzlager- und Obstbauflächen seit 2015 zunehmend verringert.

Bestand	**2015**		**%**	**2024**		**%**
versiegelte Flächen gesamt:			**0**	**30**	**m²**	**<1**
Einzelgebäude,				30	m²	0,2
befestigte Flächen gesamt:	**1.151**	**m²**	**6,1**	**4.032**	**m²**	**21,3**
Lagerfläche und Wege				2.881	m²	15,2
befestigter Wirtschaftsweg	1.151	m²	6,1	1.151	m²	6,1
unversiegelte Flächen gesamt:	**17.807**	**m²**	**93,9**	**14.896**	**m²**	**78,6**
Beeren- und Obstplantage	0	m²		1.540	m²	8,1
Sonstige Gehölzpflanzungen	100	m²	0,5	0	m²	
Acker	16.588	m²	87,5	12.239	m²	64,6
…mäßig artenreiches Grünland	1.117	m²	5,9	1.117	m²	5,9
Gesamtfläche	**18.958**	**m²**	**100**	**18.958**	**m²**	**100**

Tabelle 1: Übersicht Flächennutzung/Biotoptypen 2015 und 2024

Der gegenwärtige Stand (2024) mit ausgeprägten Lager- und Verarbeitungsflächen wird nicht als Grundlage der Bilanzierung herangezogen, da hier bereits deutliche Beeinträchtigungen der ursprünglichen Biotope vorliegen. **Um die Kompensation bezogen auf den ursprünglichen Zustand zu ermitteln, wird als Grundlage der Bilanzierung der Stand der Biotope und Nutzungen <u>vor</u> dem Beginn der Holzverarbeitung und Holzlagerung betrachtet (Stand 2015, vgl. auch Karte Bestand/ Anlage 1)**

Biotoptypen Stand 2015

10.01.200 Acker

Bei dem überwiegenden Teil der Flächen (etwa 87,5%) handelte es sich um Intensivacker.

06.02.230 mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte

Bei den Flächen (etwa 5,9%) handelte es sich um Grünland und ruderales Grünland im Wegrandbereich/Wegsaum.

02.02.430 Laubgehölze

Entlang des Feldweges waren einzelne Bäume (Laubbaum, Obstbaum) vorhanden.

02.02.520 sonstige flächige Gehölzpflanzung

Auf ca. 0,5% der Flächen des Plangebietes waren flächige Gehölzpflanzungen vorhanden.

04.130 befestigter Wirtschaftsweg

Das Grundstück wird durch einen befestigten Wirtschaftsweg (Schotter, Ziegelreste…) erschlossen. Dieser Feldweg führt weiter bis nach Wölpern.

Biotoptypen Stand 2024

10.01.200 Acker

Bei dem überwiegenden Teil der Flächen (etwa 64,6%) handelte es sich immer noch um Intensivacker. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung werden diese Flächen im landwirtschaftlichen Kataster 2025 nicht mehr als Feldblock geführt.

10.02.100 Beeren- und Obstplantage

Flächen des Plangebietes wurden seit 2016 mit Beeren- und Obstgehölzen bepflanzt, zum Teil wurden diese schon wieder entfernt.

04.130 befestigter Wirtschaftsweg

Das Grundstück wird durch einen befestigten Wirtschaftsweg erschlossen. Dieser Feldweg führt weiter bis nach Wölpern. Aufgrund des schlechten Zustandes wird der Weg immer breiter ausgefahren (4-10m).

06.02.230 mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte

Bei den Wegrainen entlang des Feldweges (etwa 5,9%) handelte es sich um Grünland und ruderales Grünland.

11.06.110 Einzelgebäude

Zur Holzverarbeitung wurde bereits ein dreiseitig geschlossener Unterstand (ca. 30m²) für den Spalter errichtet.

11.05.200 Lagerfläche

2024 wurden ca. 15,2% der Flächen als Holzlager genutzt. Die Stämme lagern direkt auf dem anstehenden Oberboden. Inzwischen hat sich die Lagerfläche etwa verdoppelt.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope. Im Wirkbereich (ca. 100m entfernt) ist das Kreisbiotop (kbi) „Lesesteinhaufen hohe Salzstraße“ ausgewiesen.

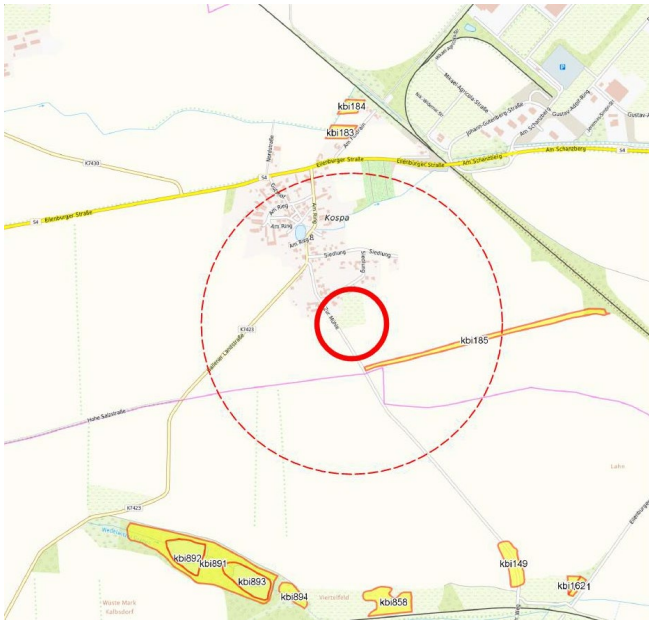

Abb.: 8: Karte Kreisbiotope, Kartenauszug mit Darstellung Plangebiet und Wirkungsbereich Radius 500m (Geoportal LK Nordsachsen)

<u>Fauna</u>

Die Flächen haben aufgrund bereits bestehender Störwirkungen, der geringen Strukturvielfalt und der bisherigen Nutzung intensive Landwirtschaft sowie für Holzverarbeitung und Holzlager keine beachtliche Lebensraumfunktion für besonders schützenswerte Arten.

<u>Schutzgebiete</u>

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das FFH-Gebiet „Wölperener Torfwiese“ ist ca. 1300m entfernt, weitere Schutzgebiete wie FFH Kämmereiforst, SPA Kämmerei Forst und Leineaue, FFH Vereinigte Mulde und Muldenauen sind mehr als 2 km entfernt.

3.1.6 Landschaftsbild und Erholung

Im Regionalplan wird die landschaftliche Erlebniswirksamkeit als mittel eingestuft, insbesondere da die hier landschaftsbildprägenden Erhebungen nach Süden zunehmen. Landschaftsbildprägende Strukturen sind kaum ausgebildet. Raumwirksame Strukturen (Bäume und Gehölze) finden sich nur am Ortsrand von Kospa, einige Einzelbäume am Feldweg an der westlichen Plangebietsgrenze sowie die Heckenstrukturen auf den sich westlich anschließenden Ackerflächen.

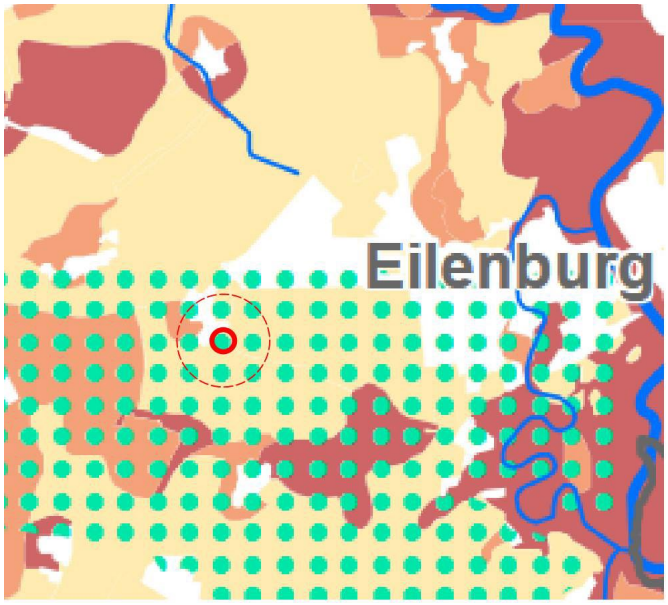

Abb.: 9: Karte Schutzgut Landschaft, Kartenauszug mit Darstellung Plangebiet und Wirkungsbereich Radius 500m (Umweltbericht Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021)

Das Plangebiet und das Wirkumfeld werden nicht von Radwegen oder sonstigen touristischen Routen tangiert.

Das Landschaftsbild am südlichen Ortseingangsbereich von Kospa wird inzwischen stark durch die Holzverarbeitung des Landwirtschaftsbetriebes, insbesondere durch die Lagerflächen mit Holzpoldern geprägt und dadurch beeinträchtigt.

3.1.7 Mensch, menschliche Gesundheit

Im Untersuchungsgebiet sind insbesondere die Auswirkungen des Plangebietes auf die Einwohner von Kospa und deren Gesundheit zu betrachten. Die nächstliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauungen befinden sich nördlich des Plangebietes in der Straße „Zur Mühle“ Nr. 8 und 9 (ca. 70m), Nr. 5 (90m) und „Siedlung“ Nr. 6 (Wohngebäude Vorhabenträger) und Nr. 7 (60m).

Gegenwärtig werden die landwirtschaftlichen Flächen des Betriebes (überwiegend Gemüseanbau) bewirtschaftet. Weiterhin erfolgt eine Holzverarbeitung von Stamm- zu Brennholz, einschließlich der Anlieferung des Stammholzes und der Abtransport des Brennholzes.

Im landwirtschaftlichen Betrieb werden an den Werktagen von Montag bis Freitag innerhalb des Zeitfensters von 6:30 Uhr bis 20:00 Uhr ca. 8 h und am Samstag im Jahresdurchschnitt 6 h innerhalb des Zeitfensters von 7:00 Uhr bis 19:00 Uhr gearbeitet.

Die Anlieferung des Stammholzes mit LKW erfolgt aus nördlicher Richtung über die Straße „Zur Mühle“ und den sich anschließenden Feldweg, im Jahresdurchschnitt etwa 2-3 Fahrten pro Woche (LKW lärmgedämmt, Euro 6). Um Leerfahrten zu vermeiden, wird in diesem Arbeitsgang vorgelagertes Holz aufgeladen und zum Vorlager transportiert.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich

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

3.1.8 Kultur- und Sachgüter

Der vorhabenbezogene BP ist denkmalpflegerisch von Belang, da hierdurch archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) gemäß § 2 SächsDSchG betroffen sind. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung [D-34460-04], mittelalterliche Altstraße [D-24890-03]). Die Kartierung der Bodendenkmale umfasst nur die bislang dokumentierten Fundstellen. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer Denkmale zu rechnen, da das Fundbild überwiegend durch rezente Aktivitäten (Bodenaufschlüsse, archäologische Prospektion) geprägt ist und mithin nicht dem realen Bestand archäologischer Denkmale entspricht.

Besondere und erhaltenswerte Kulturlandschaftselemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes

Zur Bewertung des Umweltzustandes wird eine Prognose der Beeinträchtigung der Schutzgüter

a) bei Durchführung der Maßnahme

b) bei Nichtdurchführung der Maßnahme

erstellt.

Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ nachfolgenden Kategorien:

- erhebliche Beeinträchtigung
- mittlere Beeinträchtigung
- geringe Beeinträchtigung
- keine Beeinträchtigung

3.2.1 Prognose bei der Durchführung der Planung

Das Plangebiet erfährt mit der Durchführung der Planung eine umfassende Veränderung. Für die folgende Prognose wird ein „Worst-case Szenario“ hinsichtlich möglicher Bebauungen und Nutzung angenommen.

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch Landwirtschaft (insbesondere Gemüsebau) und Holzverarbeitung und Lagerung als der Landwirtschaft untergeordnetes Gewerbe genutzt. Die jedoch ständig wachsende Holzverarbeitung kann nicht mehr als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich betrieben werden. Zur bauplanungsrechtlichen Legalisierung ist ein BP erforderlich, welcher auch die geplante Erweiterung der Holzverarbeitung und Holzlagerung einschließt.

Mit der Durchführung des Vorhabens sind folgende Auswirkungen auf die Naturgüter und den Menschen zu erwarten.

3.2.1.1 Boden

Durch die Umsetzung der Planung wird die Nutzung der Bodenfläche im Plangebiet wesentlich geändert. Der überwiegende Teil der Flächen wurde bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die seit einigen Jahren begleitend durchgeführte Holzverarbeitung wurden aus ehemals landwirtschaftliche Flächen Betriebs- und Lagerflächen und es wurden Nutzobstpflanzungen angelegt.

Im Bereich der geplanten Betriebsflächen „Holzverarbeitung“ wird der durch Ackerbau beeinträchtigte natürlich gewachsene Boden durch Überbauung und Versiegelung beeinträchtigt. Der damit verbundene Totalverlust der Bodenfunktion wird in diesem Bereich als erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt.

Die Lagerung des Stammholzes erfolgt direkt auf dem natürlich gewachsenen Boden. Es kommt nicht zum Totalverlust der Bodenfunktion, die natürliche Bodenstruktur wird durch Verdichtung der oberen Bodenschichten geringfügig beeinträchtigt.

Insgesamt handelt es sich jedoch nicht eine Betroffenheit von Funktionen besonderer Bedeutung, so dass eine Bilanzierung der Wertminderung nicht erfolgt. Eine auf dem „Biotopwertansatz“ basierende Bilanzierung ist ausreichend, da eine Aufwertung der Bodenfunktion im geplanten Kompensationsbereich Heckenpflanzung dauerhaft erfolgt.

3.2.1.2 Wasser und Grundwasser

Der BP steht nicht im direkten Zusammenhang mit offenen Wasserflächen. Eine Umsetzung der Planung hat keine Auswirkungen auf die Gewässer der Umgebung.

Im Plangebiet fällt kein Schmutzwasser an. Die Mitarbeiter des landwirtschaftlichen Betriebes, nutzen die Sozialeinrichtungen des gegenwärtig bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes.

Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet oberflächig über bewachsene Mulden versickert und dem Grundwasser zugeführt. In Rahmen der Planung wurde im Bewertungsverfahren nach Merkblatt DWA-A 138-1 geprüft, ob eine Einleitung in das Grundwasser aufgrund der Abflussbelastung erfolgen kann. Die Prüfung ergab, dass eine Versickerung durch eine 20 cm dicke begrünte Oberbodenschicht ausreichend ist.

In den Mulden kann das gesamte Niederschlagswasser auf der Fläche verbleiben und die bisherige Grundwasserneubildungsrate wird nicht verändert. Es ist diesbezüglich keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Im Plangebiet erfolgt kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Die geplante Anlage zur Holzspaltung wird elektrisch betrieben. Die Bestückung erfolgt durch dieselbetriebene Kfz. Wassergefährdende Stoffe in Mengen über der Bagatellgrenze werden nicht gelagert oder verwendet.

Durch die Ableitung des Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen bzw. durch die Versickerung auf teilversiegelten und befestigten Flächen besteht im Betriebsablauf keine erhebliche Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser. Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wird als hoch eingestuft und das zu versickernde Wasser wird durch eine Oberbodenpassage entsprechend vorgereinigt. Die Errichtung und der Betrieb eines Nasslagers für Holz sind nicht vorgesehen, es handelt sich ausschließlich um Lagerung und Verarbeitung von Brennholz.

Nach den Berechnungen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie reicht das unterirdische Einzugsgebiet der Wasserwerksbrunnen des Wasserwerkes Wedelwitz in westlicher Richtung deutlich über das aktuell ausgewiesene Trinkwasserschutzgebiet hinaus. Im Hinblick auf die Ausführungen im DVGW Arbeitsblatt W 101 wird auch das zukünftige Trinkwasserschutzgebiet voraussichtlich deutlich weiter nach Westen reichen.

Das Plangebiet befindet sich nach dem aktuell vorliegenden Arbeitsstand zur Ausweisung des unterirdischen Einzugsgebietes der Wasserwerksbrunnen im Randbereich, jedoch vollständig innerhalb des unterirdischen Einzugsgebietes.

Aufgrund der

- großen Entfernung des Plangebietes zu den Fassungsbrunnen (ca. 3,5 km),
- Standortlage im Randbereich des unterirdischen Einzugsgebietes,
- vielfach vorhandenen Geschiebemergelbedeckung der elsterkaltzeitlichen Sande

wird das von den Planungen ausgehende Gefährdungspotenzial für die wasserwirtschaftlich genutzten Grundwasserleiter als sehr gering eingeschätzt.

3.2.1.3 Klima/Luft

Die Auswirkungen vom Plangebiet auf das lokale Klima und die Ortsdurchlüftung sind nicht von Bedeutung. Die geplante Bebauung am südlichen Ortsrand liegt nicht in der Hauptwindrichtung zur Frischluftversorgung des Ortes. Die geplanten Gebäude/Hallen und geplanten Heckenpflanzungen tragen zur Minderung der Erosion und zum Windschutz der östlich angrenzenden Gemüseanbauflächen bei.

3.2.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften, Biotope

Die ursprünglichen ackerbaulich genutzten Flächen haben sich in den letzten Jahren durch die Zunahme der Holzverarbeitung verändert. Es sind Lagerflächen und Wirtschaftsflächen entstanden, aber es wurden auch Hecken- und Obstgehölzpflanzungen angelegt. Diese sollen zum Teil erhalten bleiben, ein Teil der Kulturobstflächen wird beseitigt und durch standortgerechte Heckenpflanzungen ersetzt.

Durch eine Nutzung der Flächen für Holzverarbeitung und Holzlager und den damit verbundenen baulichen Maßnahmen werden Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung nicht beeinträchtigt. Besondere Artenschutzmanagementmaßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Auswirkung auf die geschützten Biotope im weiteren Umfeld (Lesesteinhaufen) ist nicht zu erwarten.

<u>Fauna</u>

Gegenwärtig haben die Flächen aufgrund bereits bestehenden Störwirkungen, der geringen Strukturvielfalt und der bisherigen Nutzung für Holzverarbeitung und Holzlager keine beachtliche Lebensraumfunktion für besonders schützenswerte Arten. Von vorübergehenden baubedingten Immissionen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt betrachtet, wird durch das geplante Vorhaben in Verbindung mit der Aufwertung vorhandener Biotope (extensive Grünflächen, Heckenpflanzung) die Wertigkeit der Biotope und die biologische Vielfalt des Gebietes nicht nennenswert geändert. Langfristig erfolgt durch die Pflanzmaßnahmen eine Verbesserung der vorhandenen Biotopstruktur.

3.2.1.5 Landschaftsbild

Die Bebauung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Weitere bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen. Durch die Hallen und Holzpolder am Ortsrand wird das Landschaftsbild aus südlicher Richtung wesentlich beeinflusst. Durch Pflanzung von Hecken und Gehölzen, insbesondere auch in einem breiten Streifen an der südlichen Plangebietsgrenze werden die Anlage, Hallen und Holzpolder langfristig eingegrünt und beeinträchtigen das Landschaftsbild nur noch geringfügig.

3.2.1.6 Mensch und menschliche Gesundheit

Immissionsschutz

Durch den BP wird der gegenwärtige Stand der Anlage legalisiert. Erweiterungen der Anlage sind nicht vorgesehen.

In der Planung sind im Bereich SO1 Überdachungen bzw. Unterstellhallen für gegenwärtig im Freien stehende Anlagen zur Holzverarbeitung sowie zur Lagerung von Holz und landwirtschaftlichen Erzeugnissen des eigenen Betriebs vorgesehen.

Mit der Umsetzung des BPs sind betriebsbedingt keine erheblichen Änderungen der gegenwärtigen Situation zu erwarten, da die geplanten Maßnahmen mit bereits vorhandenen Nutzungen des landwirtschaftlichen Betriebes verbunden sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 für Städte und Gemeinden zur Orientierung bei der Beurteilung von Geräuschen. Die im Beiblatt 1 genannten einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte sollen dabei nach Möglichkeit nicht überschritten werden.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens zur „Errichtung von 2 Folientunneln zum Anbau von Obst und Gemüse“ und „Errichtung von 2 Überdachungen und Folientunneln für den Land- und Forstwirtschaftsbetrieb, Zur Mühle, 04838 Eilenburg OT Kospa“ von der Firma Obst- und Gemüseanbau Max Rohkohl wurde von Amts wegen eine überschlägige Berechnung durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte an der umliegenden Wohnbebauung um mindestens 7 dB unterschritten werden. Darüber hinaus wurde bereits im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm tags um 30 dB(A) und nachts um 20 dB(A) nicht überschreiten. Durch eine geplante Verlagerung von Arbeits- uns Lagerflächen in Hallen wird Arbeitslärm / Transportlärm weiter reduziert.

Die Umsetzung des BPs hat hinsichtlich Immissionen keine Beeinträchtigung auf den Menschen oder die menschliche Gesundheit zur Folge, da die Immissionsrichtwerde nicht überschritten werden.

3.2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter im UG werden durch die Planung berührt, da im unmittelbaren Umfeld archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) gemäß § 2 SächsDSchG dokumentiert und Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Es handelt sich um Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung [D-34460-04] und eine mittelalterliche Altstraße [D-24890-03]). Die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale umfasst nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG zu rechnen.

3.2.1.8 Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23-30 BNatSchG und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entspr. §32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der RL 92/43/EWG sowie Belange nach der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG werden durch den Geltungsbereich des BPs nicht berührt (Abstand mehr als 1000m).

3.2.2 Prognose bei der Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird eine Weiterführung der Holzverarbeitung in gegenwärtiger Ausprägung unterbunden. Die Flächen werden als Lagerflächen weitergenutzt oder in eine landwirtschaftliche Nutzung zurückgeführt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nicht zu erwarten, ebenso keine deutliche Verbesserung des gegenwärtigen Zustandes, da unstrukturierte Ackerflächen entstehen.

Eine Nichtdurchführung der Planung hat auch zur Folge, dass die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes mit Schwerpunkt Obst- und Gemüseanbau nicht gesichert ist. Durch die Holzverarbeitung und Holzlagerung können insbesondere die landwirtschaftlich wenig arbeitsaufwendigen Wintermonate den Familienbetrieb wirtschaftlich auslasten und die Beschäftigung nachhaltig sichern und ergänzen.

3.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen und Ableitung der vorhabenbezogenen Konflikte

Die die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter stellen Konflikte dar. Diese beziehen sich hauptsächlich auf das Schutzgut Boden, geringfügig auf die Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild.

Umwelt-belang	Auswirkungen des Anlagenbestandes	Erheb-lichkeit
Boden	➲ Beeinträchtigungen von Teilflächen durch Versiegelung, aber auch dauerhafte Sicherung durch Gehölzpflanzung	■■
Wasser	➲ geringe Beeinträchtigung	■
Klima / Luft	➲ keine wesentliche Beeinträchtigung	-
Arten u. Lebens-gemeinschaften	➲ Verbesserung durch Ausweisung von Flächen zur Heckenpflanzungen in überwiegend ausgeräumter Ackerlandschaft	+
Landschaftsbild	➲ geringe Beeinträchtigung	■
Mensch	➲ keine Beeinträchtigung	-
Kultur- und Sachgüter	➲ keine Beeinträchtigung von archäologischen Kulturgütern	-
Schutzgebiete und -objekte	➲ keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten und -objekten	-

Beeinträchtigung: ■ ■ ■ erheblich, ■ ■ mittel, ■ gering, keine --, + positive Wirkung

Tabelle 2: Zusammenfassung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung des Sondergebietes „Holzverarbeitung Kospa“ ist eng mit dem landwirtschaftlichen Betrieb am Standort verbunden und ausschließlich auf diesen Betriebsflächen umsetzbar. Neben der Holzverarbeitung ist auch eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen und Hallen/Überdachungen (Zwischenlager Saatgut und landwirtschaftliche Erzeugnisse) vorgesehen, welche eng mit den angrenzenden Flächen der Gemüse- und Obsterzeugung in Verbindung stehen muss.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 15 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um Eingriffe nach § 9 Abs. 1 Satz 2,3 und 4 SächsNatSchG:

- die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Sinne der baurechtlichen Vorschriften im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Baugesetzbuch [BauGB]

- selbständige Aufschüttungen, Abgrabungen, Auffüllungen von Bodenvertiefungen oder ähnliche Veränderungen der Bodengestalt im Außenbereich, wenn die betroffene Grundfläche größer als 300 m² ist und die Höhe oder die Tiefe mehr als 2 m beträgt,
- im Außenbereich die Errichtung oder wesentliche Änderung von Verkehrs- und Betriebswegen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden bereits im Rahmen der Erstellung der Vorhaben- und Erschließungsplanung geprüft. Die Planung berücksichtigt bereits mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und beinhaltet die Maßnahmen zur Kompensation, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt werden.

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Für die unter 3.3 aufgeführten Beeinträchtigungen wurden Maßnahmen geprüft, die zur Vermeidung bzw. Verminderung des Eingriffs/der Konflikte beitragen. Für eine Rechtskräftigkeit wurden diese bereits in die Vorhaben- und Erschließungsplanung integriert oder werden in den textlichen Festsetzungen des BPs berücksichtigt.

Abk.	Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minimierung(M) von Eingriffen
	Schutzgut Boden
M1	▪ Reduzierung der zu erwartenden Flächenversiegelung auf ein Minimum: ○ Ausweisung von verschiedenen sonstigen Sondergebieten mit angepassten Festsetzungen zur überbaubaren Fläche, Minimierung der Versiegelung ○ Einbeziehung vorhandener versiegelter/beeinträchtigter Flächen in die Planung, dadurch Minimierung der Neuversiegelung auf gewachsenen Strukturen. ○ Der vorhandene Feldweg wird in gegenwärtiger Lage in die Planung einbezogen. Der Ausbau erfolgt von Norden bis auf Höhe der letzten Einfahrt. Die Breite des maximal gepflasterten Weges wird auf 3 m Breite zuzüglich Bankett mit Schotterrasen begrenzt. Die bisher großflächig verdichteten Randbereiche werden aufgelockert und begrünt. ○ Die Wege und Fahrgassen im SO 2 werden nicht versiegelt, im Bereich der Fahrstreifen wird nur der Oberboden abgetragen, die Befestigung erfolgt mit Schotter. Ein Trennvlies verhindert einen Eintrag in tieferliegende Bodenschichten, ein kompletter Rückbau ist möglich. Wegerandbereiche und Nebenflächen werden nicht baulich verändert. ○ In den Bereichen der geplanten Gehölzpflanzungen wird der Boden dauerhaft gesichert.

V1	▪ Vermeidung der Zerstörung von gewachsenen Böden: ○ In Teilen der baulich überplanten Fläche (SO 1) sind die Böden bereits anthropogen beeinträchtigt (Verdichtung durch Befahrung), diese Bereiche werden bevorzugt für bauliche Maßnahmen genutzt. ○ Die Lagerung des Stammholzes erfolgt im SO 2 direkt auf dem gewachsenen, begrünten Boden, es wird kein Oberboden abgetragen oder Lagerfläche baulich befestigt. Der Bodendruck wird reduziert, indem eine maximale Höhe der Polder festgesetzt wird.
V2	▪ Schutz der erosionsgefährdeten Böden durch weitere Strukturierung der Landschaft, bevorzugt Heckenstrukturen in Nord-Ost Richtung, umfangreiche Bepflanzungen sichern die natürlich gewachsenen Bodenstrukturen
V3	▪ Die Beeinträchtigung des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren, die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“ sowie DIN 18915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten.
V4	▪ Entstehende Abfälle sind ordnungsgemäß nach §7 Abs.2 Satz 2 KrWG zu verwerten, bei einer Wiederverwendung ist darauf zu achten ist, dass die Materialien kontaminationsfrei sind.
V5	▪ Der Bodenaushub ist vorrangig am Entstehungsort wieder einzubauen (Oberbodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen) bzw. einer sinnvollen Wiederverwendung zuzuführen.
V6	▪ Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.
	Schutzgut Wasser
V7	▪ Um Stoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden, wird das abfließende Oberflächenwasser oberflächig in flache Versickerungsmulden und Gehölzflächen abgeführt. Eine Vorreinigung erfolgt durch eine Oberbodenpassage (mindestens 20 cm) in den begrünten Mulden. Das gesamte anfallende Oberflächenwasser wird versickert und dem Grundwasser zugeführt.
	Schutzgut Biotope
V8	▪ Weitestgehende Erhaltung vorhandener Pflanzungen von Heckenstrukturen durch Anpassung und Aufteilung der baulichen Anlagen
	Schutzgut Landschaftsbild
M2	▪ Festlegung einer maximal zulässigen Höhe für Gebäude und Holzpolder, die baulichen Anlagen und Lagermaterialien sollen in den dörflichen Ortsrand einordnen, ▪ die dominante Fernwirkung soll durch Eingrünung minimiert werden

Tabelle 3: Übersicht der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der beeinträchtigten Schutzgüter

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen zu einer deutlichen Reduzierung des Eingriffs bei. Die durch das Vorhaben hervorgerufenen erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte können zum Teil vermieden oder minimiert werden.

Eine weitere Bilanzierung von besonderen Werten und Funktionen ist nicht erforderlich. Weniger erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden im Rahmen der Eingriffsregelung betrachtet.

5.2 Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung

Die nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Konflikte müssen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen so kompensiert werden, dass der Naturhaushalt in seiner Funktion wiederhergestellt ist und die Funktionen betroffener Lebensstätten weiterhin erfüllt wird.

Zur Beurteilung des Eingriffs werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff verglichen. Die Biotope wurde erfasst und entsprechend den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (aktualisierte Fassung Stand 2016)“ bewertet.

Der Biotopwert der Flächen hat sich durch Holzlager- und Obstbauflächen seit 2015 zunehmend verringert (s. auch Kap. 3.1). Um die Kompensation bezogen auf den ursprünglichen Zustand zu ermitteln, wird als Grundlage der Bilanzierung der Stand der Biotope und Nutzungen **vor** dem Beginn der Holzverarbeitung und Holzlagerung betrachtet. Im Vergleich dazu auch die Bewertung der Situation 2024.

Bestand 2024

			Fläche in m²	Biotop-wert	Zu-/Abschläge	Berechnungs-wert	Punktzahl
Nr.	BiotCode	Biotoptyp					
1	11.06.110	Einzelgebäude	30	0		0	0
2	02.02.430	Einzelbaum (6St. a25m²)	150	23		23	3.450
3	11.05.200	Lagerfläche	2.881	3		3	8.643
4	06.02.230	mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	1.117	16		16	17.872
5	11.04.130	befestigter Wirtschaftsweg	1.151	1		1	1.151
6	10.02.100	Beeren- und Obstplantage	1.540	9		9	13.860
7	10.01.200	Acker	12.239	5		5	61.195
			18.958				**106.171**

Bestand 2015

Nr.	BiotCode	Biotoptyp	Fläche In m²	Biotop-wert	Zu-/ Abschläge	Berechnungs-wert	Punktzahl
1	02.02.430	Einzelbaum, Baumgruppe (9St. a25m²)	225	25		25	5.625
2	06.02.230	mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	1.119	16		16	17.904
3	11.04.130	befestigter Wirtschaftsweg	1.151	1		1	1.151
4	02.02.120	Mittelhecke, gebietsheimische Arten	100	25		25	2.500
5	10.01.200	Acker	16.588	5		5	82.940
			18.958				**110.120**

Planung

Nr.	BiotCode	Biotoptyp	Fläche in m²	Biotop-wert	Zu-/Abschläge	Berechnungs-wert	Punktzahl
1	11.04.130	befestigter Wirtschaftsweg	774	0		0	0
2	11.04.130	Weg Schotter	3.393	0	1	1	3.393
3	11.06.110/ 11.04.130	Einzelgebäude/gepflasterte Flächen, Versiegelung max.	4.240	0		0	0
4	11.03.910	Scherrasen ohne Gehölze, Nebenflächen	1.404	7		7	9.828
5	11.05.200	Holzlagerflächen	4.711	3		3	14.133
6	10.02.100	Beeren- und Obstplantage	122	9		9	1.098
7	06.02.230	mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	2.163	16		16	34.608
8	02.02.510	sonstige Hecke mit überwiegend gebietsheimischen Arten	285	16		16	4.560
9	02.02.120	Mittelhecke	1.866	23		23	42.918
			18.958				**110.538**

Bilanzierung

Bewertung vor dem Eingriff	18.958		**110.120**
Bewertung nach dem Eingriff	18.958		**110.538**
Kompensationsbedarf		Überschuss	**418**

Tabelle 4: Eingriff-, Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung stellt einen Planungsansatz zum Umfang der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe dar. Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Durch das Planvorhaben erfolgt unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die bereits in die Vorhaben- und Erschließungsplanung integrierten Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen der Kompensation werden zusätzlich verbal-argumentativ beschrieben.

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Im Geltungsbereich des BPs werden ca. 11% der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ausgewiesen. Diese Flächen zur Kompensation des Eingriffs sind innerhalb der Sondergebiete in den nicht überbaubaren Flächen festgesetzt.

Die Anpflanzungen sind aufgrund des höheren Anwuchserfolges als Herbstpflanzung durchzuführen. Die Herstellung der Kompensationsmaßnahmen ist in der auf die Plangenehmigung folgenden Herbstpflanzperiode umzusetzen und der Genehmigungsbehörde sowie der unteren Naturschutzbehörde (uNB) zur Registratur im Kompensationsflächenkataster anzuzeigen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert. Weiterhin werden Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt, in diesen Bereichen wird der Boden dauerhaft geschützt. Mit dem in der Bilanz erzielten Überschuss werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild vollständig kompensiert.

Maßnahme E 1

Im SO1 „Holzverarbeitung“ wird an der östlichen und nördlichen Grenze als Ersatzmaßnahme eine Fläche von 593m² zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) festgesetzt. Die Fläche ist entsprechend den Ausführungen des Umweltberichtes mit standortgerechten Feldhecken (Mittelhecken mit Baum- und Strauchpflanzung) dauerhaft zu bepflanzen.

Maßnahme E 2

Im SO1 „Holzverarbeitung“ wird als Ersatzmaßnahme eine Fläche von 285 m² zur Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) festgesetzt. Die Fläche ist entsprechend den Ausführungen des Umweltberichtes mit überwiegend gebietsheimischen Feldhecken (Strauchhecken) dauerhaft zu bepflanzen. Die zum Teil noch vorhandene nach 2016 vorgenommene Bepflanzung wird integriert.

Maßnahme E 3

Im SO2 „Holzlager“ wird als Ersatzmaßnahme eine Fläche von 1273 m² zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) festgesetzt. Die Fläche ist entsprechend den Ausführungen des Umweltberichtes mit standortgerechten Feldhecken (Mittelhecken mit Baum- und Strauchpflanzung) dauerhaft zu bepflanzen.

Maßnahme E4

Im SO1 "Holzverarbeitung" werden weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9 Abs. 1 (a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB):

- innerhalb der Pflanzflächen Aufstellung von mind. 3 m hohen Ansitzhilfen für Greifvögel im Abstand von ca. 30 m zueinander
- mind. 3 Fledermauskästen (Flach- oder Rundkästen) als Gruppe am Gebäude
- ein Schleiereulenkasten ist an einem anderen Gebäude anzubringen
- ein Turmfalkenkasten an einem der Gebäude oder innerhalb der Pflanzung an einer mindestens 3 m hohen Stange

Pflanzenverwendung

Verwendet werden ausschließlich Pflanzen, welche nachweislich den Herkunftsempfehlungen für forstliches Saat- und Pflanzgut im Freistaat Sachsen entsprechen. Das Plangebiet ist dem Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügelland (VKG III) zugeordnet.

<u>Artenliste</u>

Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Holzapfel	*Malus sylvestris*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Wildrosenarten	*Rosa spec.*
Weißdorn	*Crataegus spec.*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*

5.4 Methodik

Die Methodik der vorliegend dokumentierten Umweltprüfung orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Angaben der Bestandserfassung und -bewertung basieren auf der Auswertung vorliegender Planunterlagen (Umweltbericht zum Landschaftsplan (2009), Regionalplan und Umweltbericht zum Regionalplan (2021) sowie eigenen Erhebungen vor Ort. Weiterhin wurden die aktuellen Luftbilder und Inhalte des Geoportals Sachsen, aktuelle Klimastudien sowie Veröffentlichungen des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft ausgewertet.

Die Ermittlung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Vorhaben erfolgte auf Grundlage des Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans „Holzverarbeitung Kospa“ (12/2025) des Vorhabenträgers „Obst- und Gemüseanbau Max Rohkohl“ unter Berücksichtigung des ökologischen Zustandes **vor** der Nutzungsänderung 2016.

Als Arbeitsgrundlage zur Bewertung und Bilanzierung wurde die Studie „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“[4] in der 2016 aktualisierten Fassung verwendet.

Die Kompensationsmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen und erhalten damit Rechtsverbindlichkeit.

5.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Bei der Durchführung einer projektbezogenen Überwachung (Monitoring) gelten die unter 1.3 aufgeführten Ziele des Umweltschutzes als maßgebliche Kriterien, an denen sich die Untersuchungsmaßnahmen orientieren und der Erfolg der Maßnahmen gemessen wird.

Für den vorliegenden Bebauungsplan bezieht sich das Erfordernis der Überwachung der Umweltauswirkungen:

- auf die Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen,
- auf die Umsetzungskontrolle der Kompensationsmaßnahmen und
- Erfolgskontrolle nach Abschluss der Maßnahmen.

Aufgrund der geringen artenschutzrechtlichen Relevanz des Gebietes ist keine ökologische Baubetreuung vorgesehen.

[4] TU Berlin im Auftrag des SMUL, Dresden 2009

Die Umsetzung erfolgt nach Bauabschnitten. Maximal können im SO1 4240 m² überbaut und im SO2 6124m² Fläche befestigt werden. Die Anpflanzungen sind aufgrund des höheren Anwuchserfolges als Herbstpflanzung in der auf die Plangenehmigung folgenden Herbstpflanzperiode umzusetzen und der Genehmigungsbehörde sowie der unteren Naturschutzbehörde (uNB) zur Registratur im Kompensationsflächenkataster anzuzeigen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Der Anwuchserfolg der Gehölzpflanzungen ist nach Ablauf von 3 Jahren (üblicher Zeitraum der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) zu prüfen. Nach Abschluss einer kompletten Ersatzmaßnahme ist eine gemeinsame Abnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen bzw. ist diese mit geeigneten Mitteln zu belegen.

6 Zusammenfassung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen BPs Nr.64 „Holzverarbeitung Kospa“ erfolgt auf dem Betriebsgrundstück des Vorhabenträgers. Dessen landwirtschaftlicher Betrieb hat sich in den letzten Jahren als zusätzliche Einkommensquelle insbesondere in den weniger landwirtschaftlich arbeitsintensiven Wintermonaten eine Holzverarbeitung (Brennholz) aufgebaut. Dieser ergänzende Einkommenszweig wächst und ist nicht mehr als ein der Landwirtschaft untergeordnetes Gewerbe und privilegiertes Vorhaben im Außenbereich zu betrachten. Mit der Ausweisung des sonstigen Sondergebietes „Holzverarbeitung Kospa“ wird die Weiterführung der gewerblichen Holzverarbeitung in Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb planungsrechtlich vorbereitet. Die Nutzung und Erschließung der Flächen im sonstigen Sondergebiet ist im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret dargestellt. Das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Durch das Vorhaben erfolgen nur geringfügige Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft. Schon im Planungsprozess der Vorhaben- und Erschließungsplanung wurden naturschutzrechtliche Belange berücksichtigt, insbesondere hinsichtlich möglicher Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

Nach der Bilanzierung des Eingriffs entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (2016) wurden Kompensationsmaßnahmen ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Damit kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Das Plangebiet wurde in der Größe angepasst, um die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches einzuordnen.

aufgestellt: 22.10.2026

……..

2024

53/70
53/43
53/46
53/17
53/7
53/18
53/44
53/45
53/37
53/51
53/52
53/72
53/71
53/19
53/20
53/13
53/14
53/15
53/16
53/48
53/47
53/88
53/89
53/90
53/91
53/92
53/93
53/94
53/95
53/96
53/97
53/98
53/99
53/100
53/101
53/102
53/103
53/104
53/105
53/106
53/107
53/108
53/109
53/110
53/111
53/112
53/113
53/114
53/115
53/116
53/117
53/118
53/119
53/120
53/121
53/122
53/123
53/124
53/125
53/126
53/127