

# BEGRÜNDUNG

## 4. Änderung des Bebauungsplanes "Im Mittelfeld" Gewerbegebiet Hohenossig

- Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB -

der Gemeinde Krostitz

Stand: Entwurf vom 03.07.2018

### 1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Im Mittelfeld" Gewerbegebiet Hohenossig der Gemeinde Krostitz sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, einer ansässigen Firma die Überdachung vorhandener Lagerboxen zu ermöglichen. Die Überdachung ist aus umwelthygienischen und ästhetischen Gründen erwünscht und erforderlich, da derzeit eine erhebliche Windverdriftung der gelagerten Güter die Anwohner der umliegenden Ortsteile und die Umwelt unzumutbar belastet; in der Vergangenheit gab es zu diesem Punkt bereits auch mehrfach Bürgerbeschwerden.

Für einen rationellen Betriebsablauf ist eine Dachhöhe von ca. 12 m notwendig, der rechtskräftige Bebauungsplan lässt im betreffenden Baufeld jedoch nur eine maximale Firsthöhe von 10 m zu. Daher wird hier die maximal zulässige Höhe für Gebäude und bauliche Anlagen auf maximal 13 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner bisherigen Änderungen bleiben unberührt.

### 2 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen jeweils in der derzeit geltenden Fassung geändert:

Baugesetzbuch (BauGB)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

### 3 Lage und Geltungsbereich der 4. Änderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Im Mittelfeld" Gewerbegebiet Hohenossig befindet sich im Nordosten der Gewerbefläche in der Gemeinde Krostitz, Landkreis Nordsachsen, und umfasst die Flurstücke 39/65, 39/66, 39/67 und 39/40 der Flur 3 in der Gemarkung Zschölkau mit einer Größe von xxx ha.

### 4 Verfahren der 4. Änderung

Seit dem 12.05.2016 ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Im Mittelfeld" Gewerbegebiet Hohenossig rechtskräftig.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Im Mittelfeld" Gewerbegebiet Hohenossig wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt werden, indem in einem bereits rechtskräftigen Baufeld lediglich die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 auf 13 m erhöht wird. Der Zuschnitt sämtlicher Baufelder sowie alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und seiner Änderungen Nr. 1 bis 3 bleiben unverändert.

Mit der 4. Änderung werden weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt (die ansässige Firma besitzt bereits sämtliche erforderlichen umwelt- und immissionsschutzrelevanten Betriebsgenehmigungen), noch Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten beeinträchtigt, und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planungsänderung zusätzliche Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und der betroffenen Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme während einer Frist von 2 Wochen gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Im Mittelfeld" Gewerbegebiet Hohenossig berührt weder Belange der Raumordnung und Landesplanung noch Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau.

Die Satzung der 4. Änderung erfordert somit keine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde und wird mit der ortsüblichen Veröffentlichung rechtskräftig.

## **5 Änderung der zulässigen Gebäudehöhe im Baufeld GE 1**

Im Geltungsbereich der 4. Änderung, hier: im Baufeld GE 1 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe 10 auf 13 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt, um dem ansässigen Betrieb die Überdachung vorhandener Lagerboxen zu ermöglichen. Die Überdachung ist aus umwelthygienischen und ästhetischen Gründen erwünscht und erforderlich, da derzeit eine erhebliche Windverdriftung der gelagerten Güter die Anwohner der umliegenden Ortsteile und die Umwelt unzumutbar belastet; in der Vergangenheit gab es zu diesem Punkt bereits auch mehrfach Bürgerbeschwerden.

Für einen rationalen Betriebsablauf im bisherigen Umfang mit den vorhandenen Maschinen und Geräten sowie inklusive eines Sicherheitsabstandes zum Dach ist eine Gesamthöhe von ca. 12 m im höchsten Punkt der Dachkonstruktion notwendig. Daher wird im GE 1 die maximal zulässige Höhe für Gebäude und bauliche Anlagen auf maximal 13 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner bisherigen Änderungen bleiben unberührt.

Da im zentralen Baufeld des Bebauungsplanes, das an den Geltungsbereich der 4. Änderung angrenzt, sowie in weiteren randlichen Baufeldern auch bisher schon Gebäude und Anlagen mit bis zu 15 m bzw. 12 m Gesamthöhe zulässig sind, fügen sich Gebäude und Anlagen mit einer Höhe von 13 m in den Bebauungszusammenhang ein. Die 4. Änderung vermindert lediglich die Absenkung der Maximalhöhe im Randbereich des Gewerbegebietes, was städtebaulich vertretbar ist. Die 4. Änderung schließt ein bereits ausnahmsweise genehmigtes Gebäude mit 11,4 m Gesamthöhe im GE 1 ein.

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Mittelfeld“ Gewerbegebiet Hohenossig und seiner Änderungen Nr. 1 bis 3 bleiben unberührt, so auch die bereits rechtskräftig festgesetzten Baum- und Strauchanpflanzungen in den Grünflächen unmittelbar nördlich und östlich des betroffenen Baufeldes GE 1. Diese Anpflanzungen reichen aus, um auch die nun maximal 13 m hohen Gebäude und Anlagen in die Landschaft einzubinden und den Übergang zum Dorfgebiet Hohenossig städtebaulich befriedigend herzustellen. Die öffentliche östliche Grünfläche ist bereits mit Bäumen bepflanzt, nicht dagegen die private nördliche, die zu den jeweiligen Firmengrundstücken gehört. Es wird empfohlen, dass die Baugenehmigungen als Ausführungsstermin für die Anpflanzungen auf der privaten nördlichen Grünfläche jeweils diejenige Pflanzperiode bestimmen, die auf den Zeitpunkt der Gebäude- bzw. Anlagenfertigstellung unmittelbar folgt.