

# Gemeinde Krostitz

## **3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krostitz-West“**

### Begründung

Satzungsexemplar vom 01.12.2016

#### **1. Anlass und Ziel**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West der Gemeinde Krostitz sollen bauplanungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, die die Vermarktungsfähigkeit des Grundstücks 32/75 durch Optimierung des Flächenzuschnitts verbessern.

Die nicht realisierte Planstraße mit Wendehammer sowie der ebenfalls nicht realisierte Fußweg an der Nordost-Grenze des Grundstücks werden dauerhaft nicht benötigt und entfallen mitsamt dem geplanten Straßenbegleitgrün. Erstere wird entsprechend der übrigen Baufläche als Industriegebiet festgesetzt, letzterer als private Grünfläche. Außerdem entfallen die geplante, nicht realisierte Grünfläche an der Nordgrenze des Flurstücks 32/75 sowie die Grünfläche mit bestehender Hecke an seiner Westgrenze. Die Einbindung der Gewerbefläche in die offene Landschaft erfolgt weiterhin durch die vorhandenen und zu erhaltenden Gehölze auf Flurstück 32/1 sowie künftig auf dem parallel angrenzenden, zu bepflanzenden Feldweg (Flurstück 30/2). Die zu rodende Hecke wird überwiegend dort ersetzt. - Die textliche Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für das betreffende Grundstück erhöht sich entsprechend des beabsichtigten Vermarktungszweckes von 10,5 m auf maximal 14,0 m über der Oberkante der Erschließungsstraße.

Die Firma greenfield-development GmbH hat das Grundstück 32/75 gekauft, die Projektentwicklung übernommen und avisiert einen größeren Betrieb der Logistikbranche oder des verarbeitenden Gewerbes anzusiedeln.

Im Änderungsverfahren (frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) wies das Landratsamt Nordsachsen als zuständige Bauaufsichtsbehörde in seiner Stellungnahme vom 03.02.2016 darauf hin, dass Vorhaben und private Grünflächen in mehreren Baugebieten des übrigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Krostitz-West anders ausgeführt wurden als in der rechtskräftigen Fassung des B-Plans festgesetzt. Die Bauaufsichtsbehörde regt daher an, den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes in die 3. Änderung einzubeziehen. Dafür sei gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB weder ein neuer Aufstellungsbeschluss noch die Wiederholung der Verfahrensschritte gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erforderlich. Die Gemeinde Krostitz folgt der Anregung und legt hiermit den Entwurf der 3. Änderung für den gesamten Bebauungsplan vor.

Die Überarbeitung betrifft insbesondere das Grünflächenkonzept. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt private, 4 m breite Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen fest (privates Verkehrsbegleitgrün). Für viele Firmen sind jedoch gerade diese Flächen entlang derverkehrlichen Erschließungsachse für Nutzungszwecke wie z.B. Grundstückszufahrten, erforderliche Park-, Rangier- und Lagerflächen oder zur Firmen-Repräsentation entscheidend wichtig. Im Gegensatz zum parallelen öffentlichen Verkehrsbegleitgrün (Bäume zwischen den straßenbegleitenden Parkplätzen), das weitestgehend vorhanden ist, wurde das private Verkehrsbegleitgrün daher in vielen Fällen nicht verwirklicht. Das nicht verwirklichte private Straßenbegleitgrün entfällt daher künftig. Unter Einbeziehung sowohl der bestehenden Gehölzflächen als auch der betrieblichen Erfordernisse wurde ein neues Konzept für die privaten Grünflächen mit dem Ziel der naturschutzfachlichen Aufwertung erarbeitet.

Die nochmalige Überarbeitung der 3. Änderung vom September 2016 betrifft insbesondere den Lärmschutz: das Industriegebiet entlang der Dübener Straße (B 2) wird in Gewerbegebiete umgewandelt. Für alle Baugebiete werden Lärmemissionskontingente durch ein akkreditiertes Fachbüro errechnet und im Bebauungsplan festgesetzt, so dass die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen gewährleistet ist.

### 3. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet Krostitz-West – Begründung Satzungsexemplar vom 01.12.2016

## 2. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Sächsische Bauordnung (SächsBauO) vom 28.05.2004 (Sächs GVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2015 (SächsGVBl. S. 670);

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I, S. 2490);

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349);

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

## 3. Lage und Größe

Der Geltungsbereich für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West umfasst folgende Flurstücke im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebietes West in der Flur 8, Gemarkung Krostitz, Landkreis Nordsachsen: 30/2, 30/3, 32/1, 32/25, 32/28 – 32/34, 32/36 - 32/40, 32/44, 32/48 – 32/59, 32/61, 32/63, 32/65, 32/68, 32/70, 32/72, 32/74 - 32/77, 33/5 – 33/7, 33/9, 33/10 mit 33,46 ha.

## 4. Änderungen der Planzeichnung

### Baugebiets- und Flächenfestsetzungen

Um die Vermarktungsfähigkeit des Grundstücks 32/75 im Nordwesten des Bebauungsplans Gewerbegebiet Krostitz-West zu verbessern, entfallen die nicht realisierte Planstraße mit Wendehammer (2.128 m<sup>2</sup>) sowie die ebenfalls nicht realisierten Parkflächen und Fußwege (1.094 m<sup>2</sup>) mitsamt dem geplanten öffentlichen Verkehrsbegleitgrün (466 m<sup>2</sup>). Um den Flächenzuschnitt weiter zu optimieren, entfallen auch die geplante und nicht realisierte Grünfläche (1.320 m<sup>2</sup>) an der Nordgrenze des Flurstücks 32/75 sowie die Grünfläche mit vorhandener Hecke (2.500 m<sup>2</sup>) an der Westgrenze des Flurstücks 32/75. Stattdessen wird für die entfallenden Flächen das Industriegebiet (+ 7.508 m<sup>2</sup>) wie im übrigen Flurstück festgesetzt. Die Einbindung der Gewerbefläche in die offene Landschaft erfolgt weiterhin durch die vorhandenen und zu erhaltenden Gehölze auf Flurstück 32/1 sowie künftig auf dem parallel angrenzenden, zu bepflanzenden Feldweg (Flurstück 30/2). Die zu rodende Hecke wird überwiegend dort ersetzt.

Die unbestimmte Einschränkung der Industriegebiete entfällt künftig. Stattdessen werden die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach ihrem Belästigungspotential der zulässigen Betriebe in Gewerbe- und Industrieflächen gemäß §§ 8 und 9 BauNVO gegliedert, so dass in Baugebieten, die den Krostitzer Ortsteilen mit Wohnnutzung zugewandt sind, künftig nur Gewerbenutzungen mit „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ zulässig sind. Dies betrifft die bisherigen Industrieflächen an der Dübener Straße (B 2), die in die Gewerbegebiete GE 3 bis 9 umgewandelt werden. Außerdem werden Lärmemissionskontingente für jedes einzelne Baugebiet festgesetzt; die verbleibenden Industriegebiete GI 1 bis GI 14 sind somit hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen weiterhin eingeschränkt, vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.

Die Baugrenzen werden den neuen Zuschnitten der Baugebiete angepasst und folgen wie bisher den Außengrenzen der Baugebiete in 3,0 m Abstand.

### 3. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet Krostitz-West – Begründung Satzungsexemplar vom 01.12.2016

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die Flächenzuschnitte von Bau- und Grünflächen unter Einbeziehung sowohl der bestehenden Bau- und Gehölzflächen als auch der betrieblichen Erfordernisse mit dem Ziel einer naturschutzfachlichen Aufwertung folgendermaßen überarbeitet:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt private Grünflächen mit Gehölzpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen linienhaft mit einer Breite von 4 m fest (privates Verkehrsbegleitgrün). Für viele Firmen sind jedoch gerade diese Flächen entlang der verkehrlichen Erschließungsachse für Nutzungszwecke wie z.B. Grundstückszufahrten, erforderliche Park-, Rangier- und Lagerflächen oder zur Firmen-Repräsentation entscheidend wichtig. Das private Verkehrsbegleitgrün wurde daher in vielen Fällen nicht verwirklicht und entfällt dort künftig (11.525 m<sup>2</sup>). Demgegenüber sind die vorgesehenen Linden- und Ahorn-Bäume in den öffentlichen straßenbegleitenden Parkstreifen fast vollständig vorhanden. Hierdurch erreicht die Gemeinde Krostitz nach wie vor die erwünschte Durchgrünung der Baugebiete entlang der Erschließungsstraßen.

Ein Teil des entfallenden privaten Verkehrsbegleitgrüns wird als 10 bis 30 m breite Grünstreifen an rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksrändern auf Kosten von Bauflächen festgesetzt. Aufgrund ihrer weniger linienhaften, sondern eher flächigen Geometrie sowie aufgrund ihrer teilweise hergestellten Verbindung zum Außenbereich wird eine naturschutzfachliche Verbesserung der Grünflächen erreicht (vgl. auch Umweltbericht).

Im Saldo nehmen die Gewerbe- und Industriegebiete um 15.617 m<sup>2</sup> und die Grünflächen um 2.884 m<sup>2</sup> zu, dagegen die Straßenflächen um 2.128 m<sup>2</sup>, die Parkplatzflächen und Fußwege um 1.094 m<sup>2</sup>, das öffentliche Verkehrsbegleitgrün um 466 m<sup>2</sup> und das private Verkehrsbegleitgrün um 11.525 m<sup>2</sup> ab. Neu eingefügt wird eine Versorgungsfläche für Elektrizität (49 m<sup>2</sup>). Das Regenwasser-Rückhaltebecken bleibt mit 894 m<sup>2</sup> unverändert. Die zu rodende Hecke (2.500 m<sup>2</sup>) wird auf dem Feldweg (Flurstück 30/2, 2.032 m<sup>2</sup>) und auf dem Acker (Flurstück 32/68, 1.305 m<sup>2</sup>) ersetzt. Dieser Acker wird daher in den Geltungsbereich der 3. Änderung einbezogen. Gleichzeitig liegt damit die Grenze des Geltungsbereiches dort nunmehr eindeutig fest.

Die gebauten Straßen und Fußwege sowie das Wasserrückhaltebecken in der Nordostecke des Geltungsbereiches mitsamt seiner umgebenden Grün- und Gehölzflächen wurden entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgeführt und bleiben unverändert. Parkplätze, Bäume und sonstiges Verkehrsbegleitgrün im öffentlichen Verkehrsraum werden zeichnerisch festgesetzt wie ausgeführt; Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7).

#### Maße der baulichen Nutzung (Schablonen-Einträge)

Maximal überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) und Baumasse (BMZ) gelten unverändert fort, vgl. textliche Festsetzung Nr. 3. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten aus der 1. und 2. Änderung fort, für GI 1 wird die Gebäudehöhe neu festgesetzt, vgl. textliche Festsetzung Nr. 4. Die Festsetzung der Dachneigung entfällt (siehe dort). Die Bauweise ist in allen Baugebieten identisch, vgl. textliche Festsetzung Nr. 5, und wird daher nicht mehr in die Schablone eingetragen. Die Lärmemissionskontingente der textlichen Festsetzung Nr. 6 werden in den Schablonen wiedergegeben.

#### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Baugebiete

Die Knotenlinie trennt unterschiedliche Nutzungen der Baugebiete von einander ab. Die Gliederung in Baugebiete dient darüberhinaus der Berechnung, Anwendung und Prüfung der maximal zulässigen Lärm-Emissionskontingente gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 für die einzelnen Baugebiete.

#### Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Die Darstellung der Flurstücksgrenzen, Vermessungspunkte und Flurstücknummern ermöglicht die exakte Lagezuordnung der zeichnerischen Festsetzungen; sie werden unverändert aus dem aktuellen amtlichen Kataster übernommen.

Gebäude werden ebenfalls aus dem amtlichen Kataster übernommen; noch nicht eingemessene bzw. nicht im Kataster geführte Gebäude werden informationshalber aus dem Luftbild ohne Anspruch auf die Genauigkeit einer amtlichen Vermessung übertragen.

Eine Mittelspannungsleitung im Bereich der öffentlichen Grünfläche parallel zum geplanten Fußweg auf Flurstück 32/65 wird dargestellt, weil dort infolgedessen keine Gehölzpflanzungen möglich sind.

### 3. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet Krostitz-West – Begründung Satzungsexemplar vom 01.12.2016

Ein vorhandener asphaltierter Feldweg entlang der Nordgrenze außerhalb des Geltungsbereiches ist für die Feuerwehrzufahrt in der Nordwest-Ecke von Flurstück 32/75 von Bedeutung.

## 5. Textliche Festsetzungen

### Nr. 1: Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 9) gemäß § 8 BauNVO

*„Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art wie Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlage für sportliche Zwecke.“* [unverändert]

*„Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsleiter und –inhaber sind allgemein zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).“* [unverändert]

*„Vergnügungsstätten und Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen sind auch ausnahmsweise unzulässig.“*

Die 3. Änderung ergänzt die Unzulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen, da die Gemeinde Krostitz Sondergebiete für Photovoltaik an anderer Stelle des Gemeindegebietes mittels rechtskräftigem Bebauungsplan vorhält und Freiflächen-Photovoltaikanlagen darauf konzentrieren möchte.

#### Industriegebiete (GI 1 bis GI 14) gemäß § 9 BauNVO

*„Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art wie Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlage für sportliche Zwecke.“* [unverändert]

Die zuständige Bauaufsichtsbehörde hält gemäß Stellungnahme vom 03.02.2016 (frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) die Formulierung der Einschränkung für Industriegebiete aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan, dass „im förmlichen Verfahren genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nur ausnahmsweise zulässig sind“, für eine unbestimmte Festsetzung, die viel Raum für Interpretationen zuließe. Die Gemeinde Krostitz verzichtet daraufhin auf diese unbestimmte Einschränkung und schränkt stattdessen die zulässigen Betriebe durch Gliederung des Gesamtgebietes in GI und GE sowie durch die textliche Festsetzung Nr. 6 (Lärmschutz) ein.

*„Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsleiter und –inhaber sind allgemein zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)“* [unverändert]

*„Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bleibt auf Flurstück 33/6 das Wohnen im bisherigen Umfang zulässig (Bestandsschutz); im Einzelnen sind die Erhaltung, Sanierung und Modernisierung der Gebäude sowie Änderungen der Gebäude in geringfügigem Umfang (z.B. Dachgauben, Erker etc.) zulässig.“*

Auf Flurstück 33/6 handelt sich um ein altes Anwesen, das bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes in das festgesetzte Industriegebiet einbezogen wurde. Seinerzeit war der Bewohner Inhaber der Tankstelle (nunmehr auf Flurstück 33/7), die aber inzwischen verkauft ist. Somit handelt es sich heute um eine eigenständige Wohnung ohne Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb, welche die Ergänzung der Bestandsschutz-Festsetzung erforderlich macht.

*„Vergnügungsstätten und Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen sind auch ausnahmsweise unzulässig.“*

Die 3. Änderung ergänzt die Unzulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen, da die Gemeinde Krostitz Sondergebiete für Photovoltaik an anderer Stelle des Gemeindegebietes mittels rechtskräftigem Bebauungsplan vorhält und Freiflächen-Photovoltaikanlagen darauf konzentrieren möchte.

### Nr. 2: Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

*„Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, auch unterirdische, sind in den als Grünflächen festgesetzten Grundstücksflächen unzulässig.“* [unverändert]

### Nr. 3: Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

*„Maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) gemäß Plan-einschrieb. Gebäude und Gebäudeteile, durch die eine Grundflächenzahl von 0,4 überschritten wird, sind generell auch bei geeigneten Dächern mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu verse-*

3. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet Krostitz-West – Begründung  
Satzungsexemplar vom 01.12.2016

hen. Die maximale Grundflächenzahl von 0,8 darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden.“ [unverändert]

**Nr. 4: Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

„In den GI 2 bis GI 4 und GI 6 bis GI 14 sowie GE 3 bis GE 9 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 10,5 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, in den GE 1 und GE 2 maximal 7,0 m. Ausnahmsweise ist eine Gebäudehöhe bis zu 16,0 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße zulässig“ [unverändert gemäß rechtskräftiger 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West]

„Im GI 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 14,0 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.“

Im GI 1 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m auf 14,0 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße erhöht, um den Erfordernissen des anzusiedelnden Betriebes zu genügen. Da das Gewerbegebiet an seinen Außenseiten bereits durch vorhandene Sträucher und Bäume in die Landschaft eingebunden ist, entstehen durch die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe keine erheblichen weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft, vgl. Umweltbericht.

„Im GI 5 (Flurstück 32/37) gilt die Höhenfestsetzung von maximal 47,0 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße“ [unverändert gemäß rechtskräftiger 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West]

**Nr. 5: Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

„Zulässig ist eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.“ [unverändert]

**Nr. 6: Lärmschutz**

„In den GE bis GE 9 und GI 1 bis GI 14 sind Vorhaben (Anlage und Betrieb) zulässig, deren Geräusche die in der [nach-]stehenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (T, 06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (N, 22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.“

Baugebiet	Größe [m <sup>2</sup> ]	L(EK), tags [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	L(EK), nachts [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
GE 1	33.560	65	55
GE 2	1.582	60	40
GE 3	9.486	60	40
GE 4	9.050	60	40
GE 5	3.920	60	40
GE 6	4.323	60	40
GE 7	6.495	60	40
GE 8	5.094	60	45
GE 9	3.796	60	40
GI 1	82.389	65	55
GI 2	6.242	65	50
GI 3	9.285	65	50
GI 4	26.259	65	55
GI 5	16.999	65	50
GI 6	5.198	65	50

3. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet Krostitz-West – Begründung  
Satzungsexemplar vom 01.12.2016

Baugebiet	Größe [m <sup>2</sup> ]	L(EK), tags [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	L(EK), nachts [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
GI 7	16.433	65	50
GI 8	7.477	65	50
GI 9	3.796	65	50
GI 10	5.768	65	50
GI 11	4.370	65	50
GI 12	5.432	65	50
GI 13	4.601	65	50
GI 14	4.075	65	50

Die Emissionskontingente der bereits heute gewerblich genutzten Bauflächen wurden auf die erteilten Betriebs- bzw. Baugenehmigungen der ansässigen Betriebe abgestimmt und schränken deren genehmigte Tätigkeiten nicht ein.

Die Festsetzung ist erforderlich, um die Flächenverträglichkeit der gewerblichen Baugebiete gemäß § 50 BImSchG zu gewährleisten, indem die Richtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten, die von der zuständigen Immissionsschutzbehörde (Landkreis Nordsachsen) vorgegeben worden sind, nachweislich nicht überschritten werden, vgl. Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallimmissionsschutz Ulrich Diete, Bitterfeld, vom 04.10.2016.

Die Festsetzung konkretisiert die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan unbestimmt gefasste Einschränkung der Industriegebiete hinsichtlich der maximal zulässigen Lärmemissionen im Nachtzeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr.

**Nr. 7: Pflanzgebote, Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

*„Pro angefangene 6 Stellplätze auf den Baugrundstücken ist je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, spätestens in der Pflanzperiode nach Baufertigstellung. In den Grünflächen sind Sträucher (80 – 100 cm, 1xv.) im 2x2 m Verband sowie ein Laubbaum (14 cm StU) je 200 m<sup>2</sup> Grünfläche aus der Gehölzliste zu pflanzen, spätestens nach Veröffentlichung dieser Änderungssatzung. Vorhandene Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“*

Die Festsetzung dient der Auflockerung und Durchgrünung des Siedlungsbildes sowie Zwecken des Naturschutzes, vgl. auch Umweltbericht. Die Auflistung der Gehölze wird auf der Planzeichnung abgedruckt und findet sich im Anhang 2.

**Entfallende textliche Festsetzungen**

Die Textlichen Festsetzungen Nr. 6 bis Nr. 11 der 1. Änderung entfallen ersatzlos, da

(Nr. 6 alt) Versorgungsleitungen ausschließlich auf Grundstücken im öffentlichen Eigentum verlaufen und somit zeichnerische oder textliche Festsetzungen entbehrlich sind,

(Nr. 7 alt) Garagen und Stellplätze nach Maßgabe der §§ 12, 21a und 23 BauNVO zulässig sind,

(Nr. 8 alt) Verkehrsflächen ebenerdig ausgeführt wurden,

(Nr. 9 alt) Sichtfelder durch Fußwege und Verkehrsbegleitgrün bereits gewährleistet werden,

(Nr. 10 alt) die Grundstückszufahrten keine Grünflächen mehr queren,

(Nr. 11 alt und Nr. 12 alt [Gehölzpflanz- und -erhaltungsgebote]) siehe Nr. 7 neu,

(Nr. 13 alt) die Farbgebung der Gebäude ist dem Zeitgeschmack entsprechend frei wählbar und

(Nr. 14 alt) Dachform und –neigung sind den vielfältigen betrieblichen Erfordernissen entsprechend frei wählbar sind.

3. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet Krostitz-West – Begründung  
Satzungsexemplar vom 01.12.2016

## 6. Hinweise

- (1) Nach derzeitigem Kenntnisstand werden bau- und bodendenkmalpflegerische Belange nicht berührt. Funde bisher unbekannter Bodendenkmale sind gemäß § 20 SächsDSchG der Denkmal-schutzbehörde zu melden und zu sichern.
- (2) Stellplätze für PKW sollen mit wasserdurchlässigen Rasengittersteinen belegt werden. Aufgefangenes, unverschmutztes Regenwasser (z.B. von Dachflächen) soll vor Ort versickert werden.
- (3) Photovoltaikanlagen auf oder an Gebäuden sind auch als selbstständige Anlagen zulässig.

## 7. Flächenübersicht

Nutzungsart	rechtskr. B-Plan (ca. m <sup>2</sup> )	3. Änderung (m <sup>2</sup> )	Differenz (ca. m <sup>2</sup> )
GI + GE (Baugebiete)	261.817	277.434	+ 15.617
Verkehrsfläche (Straße)	16.947	14.819	- 2.128
Verkehrsfläche (Parken, Fußweg)	11.787	10.693	- 1.094
Verkehrsbegleitgrün, öffentl.	4.502	4.036	- 466
Verkehrsbegleitgrün, privat	12.253	728	- 11.525
Versorgungsfläche (Elektrizität)	0	49	+ 49
Grünfläche	23.054	25.938	+ 2.884
Wasserfläche (Regenwasser-Rückhaltebecken)	894	894	± 0
Feldweg	2.032	0	- 2.032
Acker	1.305*)	0	- 1.305
<b>Summe</b>	<b>333.286</b>	<b>334.591</b>	<b>+ 1.305*)</b>

\*) Die Ackerfläche befindet sich auf Flurstück 32/68 außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes und wird in den Geltungsbereich der 3. Änderung einbezogen, um a) die Grenze des Geltungsbereiches dort nunmehr eindeutig festzulegen und um b) die erforderliche Ausgleichsfläche für den gerodeten Heckenteil festzusetzen.

## Anhang 1: Umweltbericht (§§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

### 1. Einleitung

#### 1a. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krostitz-West“

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West der Gemeinde Krostitz sollen bauplanungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, die die Vermarktungsfähigkeit des Grundstücks 32/75 durch Optimierung des Flächenzuschnitts verbessern.

Die nicht realisierte Planstraße mit Wendehammer sowie der ebenfalls nicht realisierte Fußweg an der Nordost-Grenze des Grundstücks werden dauerhaft nicht benötigt und entfallen mitsamt dem geplanten Straßenbegleitgrün. Planstraße und Wendehammer werden entsprechend der übrigen Baufläche als Industriegebiet festgesetzt, der Fußweg als private Grünfläche. Außerdem entfallen die geplante und nicht realisierte Grünfläche an der Nordgrenze des Flurstücks 32/75 sowie die Grünfläche mit bestehender Hecke an seiner Westgrenze. Die Einbindung der Gewerbefläche in die offene Land-

### 3. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet Krostitz-West Umweltbericht zum Satzungssexemplar vom 01.12.2016

schaft erfolgt weiterhin durch die vorhandenen und zu erhaltenden Gehölze auf Flurstück 32/1 sowie künftig auf dem parallel angrenzenden, zu bepflanzenden Feldweg (Flurstück 30/2). Die zu rodende Hecke wird überwiegend dort ersetzt, der Rest auf Acker (Flurstück 32/68 tlw.). - Die textliche Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für das Grundstück 32/75 erhöht sich entsprechend des beabsichtigten Vermarktungszweckes von 10,5 m auf maximal 14,0 m über der Oberkante der Erschließungsstraße.

Die Firma greenfield-development GmbH hat das Grundstück 32/75 gekauft, die Projektentwicklung übernommen und avisiert einen größeren Betrieb der Logistikbranche oder des verarbeitenden Gewerbes anzusiedeln.

Die Überarbeitung des übrigen Bebauungsplanes betrifft insbesondere das Grünflächenkonzept. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt private, 4 m breite Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen fest (privates Verkehrsbegleitgrün). Für viele Firmen sind jedoch gerade diese Flächen entlang der verkehrlichen Erschließungsachse für Nutzungszwecke wie z.B. Grundstückszufahrten, erforderliche Park-, Rangier- und Lagerflächen oder zur Firmen-Repräsentation entscheidend wichtig. Im Gegensatz zum öffentlichen Verkehrsbegleitgrün (Bäume zwischen den straßenbegleitenden Parkplätzen), das weitestgehend vorhanden ist, wurde das private Verkehrsbegleitgrün daher in vielen Fällen nicht verwirklicht. Das nicht verwirklichte private Straßenbegleitgrün entfällt daher künftig. Unter Einbeziehung sowohl der bestehenden Gehölzflächen als auch der betrieblichen Erfordernisse wurde ein neues Konzept für die privaten Grünflächen mit dem Ziel der naturschutzfachlichen Aufwertung erarbeitet: Ein Teil des entfallenden privaten Verkehrsbegleitgrüns wird als 10 bis 30 m breite Grünstreifen an rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksrändern auf Kosten von Bauflächen festgesetzt. Aufgrund ihrer weniger linienhaften, sondern eher flächigen Geometrie sowie aufgrund ihrer teilweise hergestellten Verbindung zum Außenbereich wird eine naturschutzfachliche Verbesserung der Grünflächen erreicht.

Die nochmalige Überarbeitung der 3. Änderung vom September 2016 betrifft insbesondere den Lärmschutz: das Industriegebiet entlang der Dübener Straße (B 2) wird in Gewerbegebiete umgewandelt. Für alle Baugebiete werden Lärmemissionskontingente durch ein akkreditiertes Fachbüro errechnet und im Bebauungsplan festgesetzt, so dass die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen gewährleistet ist.

#### 1b. Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die vorliegende Umweltprüfung ermittelt und beschreibt mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, führt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durch und zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht zusammengefasst und fließen in die Begründung des Bebauungsplanes ein. Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.d. Neufassung v. 23.09.2004. Die Umweltauswirkungen werden nach den Vorgaben in §§ 1 und 1a BauGB, den Zielen und Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), den umweltbezogenen Aussagen des Flächennutzungsplanes sowie nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Krostitz beurteilt.

Nach den Naturschutzgesetzen soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Pflanzen- und Tierarten, Biotopen, Landschaft und biologischer Vielfalt sowie der Wechselwirkungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter zwischen- und untereinander vermieden bzw., wo unvermeidbar, vermindert oder ausgeglichen werden. Das Bundesbodenschutzgesetz verlangt den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; das Baugesetzbuch setzt dies in die Forderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Möglichkeiten der Innenentwicklung um. Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt zusammen mit nachfolgenden Verordnungen und Technischen Anleitungen (z.B. TA Lärm) den zulässigen Ausstoß von Stoffen, Lärm u.a. zur Wahrung der Gesundheit des Menschen.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz dient der Innenentwicklung im Sinne von §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB, indem die wirtschaftlichen Anforderungen an Grundstückszuschnitte und die Anordnung von privaten Grünflächen besser miteinander in Einklang gebracht und somit baureife erschlossene Grundstücke bedarfsgerechter vermarktet werden können.



## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Planung betrifft die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Neue Bauflächen, Straßen oder sonstige Versiegelungen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB werden nicht festgesetzt. Die Planung verursacht damit gemäß § 8 SächsNatSchG keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

Bereits angepflanzte Gehölzbestände bleiben als Grünflächen unverändert erhalten. Geändert werden nur solche Grünflächen mit Pflanzbindung, die noch nicht verwirklicht wurden, vergleiche auch die Anlage zum Umweltbericht „Karte Grünflächen“. Da die bisher unbebauten Grundstücke als Intensiv-Einsaatgrünland bzw. als Acker genutzt werden, ergibt sich aus der Umplatzierung der geplanten Gehölzpflanzungen keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Die Gehölzflächen mit Pflanzbindung nehmen im Saldo um 2.885 m<sup>2</sup> zu.

Das aktuell vorhandene öffentliche Verkehrsbegleitgrün besteht aus Straßenbäumen zwischen den straßenbegleitenden Parknischen sowie aus Flächen mit Rasen oder Bodendeckersträuchern in freizuhaltenen Sichtbereichen für den fließenden Verkehr. Das vorhandene öffentliche Verkehrsbegleitgrün wurde weitestgehend wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt realisiert. Die vorhandenen Einzelbäume und Gehölzflächen werden zur Erhaltung mit Verpflichtung zur Nachpflanzung bei eventuellen Abgängen festgesetzt. Die erwünschte Durchgrünung zur Belebung des Ortsbildes ist damit dauerhaft gewährleistet.

Parallel zum öffentlichen Verkehrsbegleitgrün sieht der rechtskräftige Bebauungsplan linienhafte, 4 m breite Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen vor, die aus o.g. Gründen meist nicht verwirklicht worden sind. Da das Ortsbild bereits vom öffentlichen Verkehrsbegleitgrün belebt wird und dem privaten Verkehrsbegleitgrün aufgrund seiner linienhaften Struktur entlang der frequentierten Straßen auch bei der Verwirklichung nur geringe zusätzliche ökologische Bedeutung zukäme, wird künftig darauf verzichtet.

Aus der Umwandlung geplanter Verkehrsflächen in geplante Baugebiete ergibt sich ebenfalls keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Da die generelle Einschränkung der zulässigen Betriebe in den Industriegebieten in der bisherigen Fassung von der Bauaufsichtsbehörde als zu unkonkret und damit als wirkungslos angesehen wird, verursacht die Aufhebung dieser Einschränkung keine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch. Vielmehr wird die unkonkrete generelle Einschränkung durch Gliederung des Gesamtgebietes in Industrie- und Gewerbegebiete sowie in der neuen textlichen Festsetzung Nr. 6 durch Lärmemissionskontingente spezifiziert.

Aufgrund möglicher Wirkungen auf den Außenbereich müssen lediglich die teilweise Rodung einer alten Holunderhecke und ihr Ersatz sowie die Erhöhung der regulär zulässigen Bauhöhe von 10,5 m auf 14,0 m bewertet werden und sind zusammen mit dem verbesserten Lärmschutz Gegenstand dieses Umweltberichtes.

### 2a. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

#### **Biotopkartierung**

Die Biotopkartierung der Holunderhecke für die Rodung des Heckenteils auf Flurstück 32/75 sowie der Ersatzflächen auf den Flurstücken 30/2 und 32/68 erfolgte am 27.11.2015 terrestrisch und flächenkonkret anhand der Kartieranleitung zur Erfassung der Biotoptypen für den Freistaat Sachsen.

Die Holunderhecke an der Westgrenze des Flurstücks 32/75 und dem vorgelagertem ehemaligen Grabenflurstück 32/1 besteht aus 100 % Schwarzem Holunden (*Sambucus nigra*), einem Wildapfel (*Malus sylvestris*) und einer jungen Silberpappel (*Populus alba*) mit einem Stammdurchmesser von 12 cm (3.340 m<sup>2</sup>). Die Holunder sind überwiegend überaltert und teils abgängig. Die Bodenvegetation setzt sich hier aus Hochstauden wie Brennnessel (*Urtica dioica*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Klette (*Arctium tomentosum*) sowie Immergrün (*Vinca minor*) zusammen und weist auf einen stark anthropogen beeinflussten Standort hin.

Die Hecke wird auf dem westlich vorgelagerten landwirtschaftlichen Fahrweg auf Flurstück 30/2 (2.032 m<sup>2</sup>) sowie auf dem Acker auf Flurstück 32/68 tlw. (1.305 m<sup>2</sup>) ersetzt. Der landwirtschaftliche Fahrweg weist teils offenen, verfestigten Boden, randlich und teilweise auch in der Mitte zwischen den Fahrspuren eine Trittflora auf.

### 3. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet Krostitz-West Umweltbericht zum Satzungssexemplar vom 01.12.2016

#### **Pflanzen- und Tierarten**

Die Hecke beherbergt weder geschützte Pflanzenarten noch bietet sie Amphibien oder Reptilien geeignete Habitate. Höhlen, die als Wochenstuben, Aufenthaltsplätze oder Winterquartiere für Fledermäuse geeignet wären, sind ebenfalls nicht vorhanden.

Vögel und Insekten der Gebüsche und Gehölzsäume kommen in der Hecke vor.

#### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete oder –objekte im Sinne der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 überlagern das Plangebietes nicht und grenzen auch nicht unmittelbar an dieses an. Aufgrund fehlender Fernwirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder –objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten.

#### **Orts- und Landschaftsbild**

Die Änderungsfläche befindet sich nach Norden und Westen eingebettet in eine vorhandene Baumhecke.

#### **Lärm**

Im Industriegebiet Krostitz-West hält der Gewerbebetrieb Münchener Akten & Datenvernichtung GmbH, heute aufgegangen in der MAD Recycling GmbH, eine lärmimmissionsschutzrechtliche Genehmigung. Im Geltungsbereich der 3. Änderung bzw. daran angrenzend befinden sich weitere lärmintensive Betriebe: u.a. der Getreide- und Futtermittelhandel Sachsen Trebsen GmbH auf der Nordseite der Delitzscher Straße, auf ihrer Südseite haben die Krostitzer Malzwerke den Gesamtbetrieb eingestellt; auf der Grundlage des Lärmschutzgutachtens vom Schallschutzbüro Ulrich Diete vom 23.07.2014 legt die Genehmigung des Landratsamtes für den 24-Stunden-Betrieb des DPD vom 05.09.2014 fest, dass der Beurteilungspegel der Geräusche, die vom Betrieb des DPD Depots 104 Krostitz einschließlich aller Nebeneinrichtungen sowie dem zugehörigen Fahrverkehr ausgehen, gemäß TA Lärm nachts von 22:00 – 06:00 Uhr 44 dB(A) am Immissionsort Delitzscher Straße 1 und 3 nicht überschreiten darf.

#### 2b. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

#### **Biotopebewertung und Bilanzierung des Eingriffs; Ersatz der Hecke**

Der zu rodende Heckenstreifen auf Flurstück 32/75 (2.500 m<sup>2</sup>) wird innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung im Verhältnis 1 : 1,3 ersetzt, und zwar mit einer deutlich artenreicheren Gehölzmischung aus der Liste in Anhang 2. Der vorhandene Heckenstreifen auf Flurstück 32/1 bleibt erhalten.

#### **Pflanzen- und Tierarten**

Da die Heckenstrukturen trotz Verminderung der Breite an der Westseite auf der gesamten Länge erhalten bleiben, finden Vogel- und Insektenarten der Gebüsche weiterhin geeignete Habitate vor und werden von der Teil-Rodung der Hecke nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung der Hecke zwischen dem 01.03. und dem 30.09. verboten und verletzt somit keine Artenschutzrechte.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich.

#### **Orts- und Landschaftsbild**

Die an der West-Außengrenze des Baugebietes vorhandene Baumhecke mit einer Länge von 550 m bleibt bis unverändert erhalten, so dass auch die neu zugeschnittene Baufläche sowie die nunmehr zulässige maximale Bauhöhe von 14.0 m bereits heute optimal in die umgebende Landschaft eingebunden sind. Die Änderung ruft keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hervor.

### 3. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet Krostitz-West Umweltbericht zum Satzungssexemplar vom 01.12.2016

#### **Umweltbelastung durch Lärm und sonstige betriebliche Emissionen**

Die unbestimmte Einschränkung der Industriegebiete entfällt künftig. Stattdessen werden die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach ihrem Belastungspotential der zulässigen Betriebe in Gewerbe- und Industrieflächen gemäß §§ 8 und 9 BauNVO gegliedert, so dass in Baugebieten, die den Krostitzer Ortsteilen mit Wohnnutzung zugewandt sind, künftig nur Gewerbenutzungen mit „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ zulässig sind. Dies betrifft die bisherigen Industrieflächen an der Dübener Straße (B 2), die in die Gewerbegebiete GE 3 bis 9 umgewandelt werden.

Außerdem werden Lärmemissionskontingente für jedes einzelne Baugebiet festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 6: Lärmemissionskontingente gemäß DIN 45691). An Immissionspunkten (z.B. Wohnhaus innerhalb des GE 7, Delitzscher Straße 1, Wohngebiet Auststraße), die von der Immissionschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen bestimmt wurden, dürfen die jeweiligen Richtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Die Flächen- und Nachbarschaftsverträglichkeit gemäß § 50 BImSchG wird somit gewährleistet. Die Baugebiete GI 1 bis GI 14 sowie GE 2 bis 6 und GE 9 bleiben hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen im Nachtzeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr nach wie vor eingeschränkt.

Die Lärmemissionskontingente wurden vom öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallimmissionsschutz Ulrich Dietsch, Bitterfeld, mit Stand vom 04.10.2016 berechnet; näheres siehe Schallimmissionsprognose in der Anlage.

#### **Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung der 3. Änderung**

Die 3. Änderung ermöglicht bzw. erleichtert die Vermarktung von Baugrundstücken an vorhandene Interessenten. Ohne Durchführung des Vorhabens müsste der vorhandene Bedarf durch ein andernorts neu zu erschließendes Industriegebiet befriedigt werden, was zu einem größeren Flächenbedarf in der offenen Landschaft führen würde.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3a. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Biotopkartierung, Bewertung und Bilanzierung erfolgten am 27.11.2015 terrestrisch und flächenkonkret anhand der Handlungsempfehlung für den Freistaat Sachsen (Dresden 2003).

Die Berechnung, Prüfung und Festsetzung der Lärmemissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5. Vgl hierzu die Schallimmissionsprognose in der Anlage.

#### **3b. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplans**

Die Planänderung verursacht keine zusätzlichen erheblichen anlage-, bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt; Überwachungsmaßnahmen erübrigen sich daher.

#### **3c. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die zusätzlichen Eingriffe der 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West in Natur und Landschaft durch Rodung einer Hecke (2.500 m<sup>2</sup>) werden durch Neuanpflanzung von Gehölzen aus einheimischen Arten (3.337 m<sup>2</sup>) auf Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes vollständig ersetzt. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG werden vermieden. Das Baugebiet ist durch vorhandene Gehölze bereits heute optimal in die offene Landschaft eingebunden. Die Einbindung in die offene Landschaft wird durch die Teilrodung einer Feldhecke an der westlichen Seite des Baugrundstücks nicht beeinträchtigt.

Das neu geordnete Grünflächenkonzept erhöht den naturschutzfachlichen Wert der Grünflächen infolge der Änderung der Flächengeometrie und der Lage innerhalb des Geltungsbereiches.

Konkrete Festsetzungen zum Lärmschutz gewährleisten den Schutz lärmempfindlicherer Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung.

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz dient der Innenentwicklung im Sinne von §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB, indem die wirtschaftlichen Anforderungen an Grundstückszuschnitte und die Anordnung von privaten Grünflächen besser miteinander in Einklang gebracht und somit baureife erschlossene Grundstücke bedarfsgerechter vermarktet werden können.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West verbessert die erwünschte Vermarktung von Bauflächen an vorhandene Interessenten, indem eine nicht realisierte Planstraße entfällt und die nutzbare Baufläche vergrößert wird.

Für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung gemäß Gliederung der Anlage 1 zum BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB liegt der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West als gesonderter Teil bei und beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen der Planung, die in die Abwägung aller Belange gegen- und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einfließen. Folgende umweltbezogene Informationen wurden verwendet: Biotopkartierung vom 27.11.2015 gemäß Handlungsempfehlung des Freistaates Sachsen (2003).

Als erheblicher Belang wurde die teilweise Rodung einer Feldhecke identifiziert. Sie wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan ersetzt. Artenschutzbelange gemäß § 44 BNatSchG sind nicht betroffen. Die Planung ist alternativlos, da das Flurstück 32/75 andernfalls weiterhin nicht vermarktbar ist; für die übrigen noch freien Baugrundstücke erleichtert die Planung die Vermarktung.

Im übrigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die Flächenzuschnitte von Bau- und Grünflächen unter Einbeziehung sowohl der bestehenden Bau- und Gehölzflächen als auch der betrieblichen Erfordernisse mit dem Ziel einer naturschutzfachlichen Aufwertung überarbeitet.

## **Anhang 2: Gehölzliste**

### Einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball