

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

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung  
Entwurf vom 30.09.2021

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

Aufgrund technischer Entwicklungen in der Logistikbranche und der guten Geschäftsentwicklung beabsichtigt der Betrieb DPD die Errichtung von ca. 30 Wechselbrücken nördlich seiner bestehenden Gebäude unter Einbeziehung des Flurstücks 32/98. Während der DPD im Gewerbegebiet GE 1 gemäß § 8 BauNVO siedelt, befindet sich das Flurstück 32/98 im Industriegebiet GI 1 gemäß § 9 BauNVO. Die beiden Baugebiete GE 1 und GI 1 stoßen unmittelbar aneinander, sind aber durch Baugrenzen getrennt, die auf einem Streifen von 6 m Breite die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ausschließen. Um ein einheitliches Baugelände für die Betriebserweiterung des DPD zu schaffen, soll das Flurstück 32/98 dem GE 1 zugeschlagen, d.h. von GI auf GE zurückgestuft und die Baugrenzen entsprechend angepasst werden.

Da lediglich die Binnengrenze zwischen den festgesetzten Bauflächen verändert wird, jedoch die Außengrenzen der Bauflächen sowie die Grünflächen von der 5. Änderung unberührt bleiben, und künftig nur noch nicht erheblich belästigende Betriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig sein werden, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt; die 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Krostitz-West erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar und muss daher nicht geändert werden.

### **2. Rechtsgrundlagen**

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen jeweils in der derzeit geltenden Fassung erstellt (vgl. Plandokument):

Baugesetzbuch (BauGB)  
Planzeichenverordnung (PlanZV)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)  
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

### **3. Lage und Größe**

Der Geltungsbereich für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West umfasst die Flurstücke 32/76, 32/97 (Teilfläche) und 32/98 im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Krostitz-West in der Flur 8, Gemarkung Krostitz, Landkreis Nordsachsen mit einer Gesamtgröße von 1,1 ha.

#### 4. Aufstellungsverfahren der 5. Änderung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Krostitz-West erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren):

- Die 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Krostitz-West berührt ausschließlich die Binnengrenze der aktuell rechtswirksam festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete GE 1 und GI 1; demzufolge sind festgesetzte Grün-, Pflanz- oder Verkehrsflächen von der 5. Änderung nicht betroffen, und die geänderten Bauflächen nehmen keinen zusätzlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB in Anspruch.
- Die 5. Änderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht, da der DPD als Logistik-Betrieb weder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG noch der Pflicht zur Durchführung einer UVP gemäß UVPG unterliegt. Im Übrigen sind Betriebe, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, aktuell bereits baurechtlich zulässig, sodass die 5. Änderung deren Zulässigkeit nicht vorbereitet oder begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB); vielmehr vermindert die 5. Änderung die Baufläche für erheblich belästigende Betriebe i.S.v. § 9 BauNVO um die Fläche des Flurstücks 32/98 und bietet daher auch keinen Anhaltspunkt für die Ansiedlung von Betrieben, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten), da FFH- und EU-Vogelschutz-Gebiete vom Geltungsbereich der 5. Änderung nicht berührt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Das Aufstellungsverfahren vereinfacht sich daher gemäß § 13 Abs. 2 + 3 BauGB folgendermaßen:

- Verzicht auf frühzeitige Erörterung und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB;
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 bzw. 2a BauGB;
- die 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Krostitz-West bedarf keiner Genehmigung;
- von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

#### 5. Änderungen der Planzeichnung

##### Baugebiets- und Flächenfestsetzungen

Die Grenze zwischen GE 1 und GI 1 wird von der südlichen Grenze des Flurstücks 32/98 auf die nördliche Grenze des Flurstücks 32/98 verschoben. Dadurch vergrößert sich das GE 1 um 3.508 m<sup>2</sup> von 33.560 m<sup>2</sup> auf 37.068 m<sup>2</sup>, das GI 1 verkleinert sich ebensoviel um 3.508 m<sup>2</sup> von 82.389 m<sup>2</sup> auf 78.881 m<sup>2</sup>; die Baufläche des gesamten Gewerbegebietes Krostitz-West bleibt somit gleich. Aktuell rechtswirksam festgesetzte Grün-, Pflanz- oder Verkehrsflächen sind von der 5. Änderung nicht betroffen, und die geänderten Bauflächen nehmen keinen zusätzlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB in Anspruch.

Die Baugrenzen werden der geänderten Grenze zwischen GE 1 und GI 1 angepasst und halten nach wie vor 3,0 m Abstand zu Baugebietsgrenze ein.

#### 6. Änderungen der textlichen Festsetzungen

Keine Änderungen.

## 7. Erschließung

Keine Änderungen.

Die GE 1 und GI 1 sind voll erschlossen. Die Verkehrsanbindung erfolgt weiterhin ausschließlich über die vorhandene gemeindeeigene Hilchenbacher Straße. Alle Ver- und Entsorgungsmedien sind vorhanden und ausreichend dimensioniert.

## 8. Hinweise, Gehölzliste

Keine Änderungen.

## 9. Immissionsschutz

Die veränderten Grundstücksflächen der GE 1 und GI 1 wurden in der Tabelle mit den zulässigen Lärmemissionskontingenten auf der Planzeichnung eingetragen. Auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose vom 04.10.2016 ergibt sich bei gleicher Gesamt-Baufläche des Gewerbegebietes Krostitz-West und nach wie vor identischen Lärmemissionskontingenten für die GE 1 und GI 1 von jeweils 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 55 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts keine Notwendigkeit einer Neuberechnung.

## 10. Flächenübersicht

| Nutzungsart  | 3. Änderung (m <sup>2</sup> ) | 5. Änderung (m <sup>2</sup> ) | Differenz (ca. m <sup>2</sup> ) |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| GE 1         | 33.560                        | 37.068                        | + 3.508                         |
| GI 1         | 82.389                        | 78.881                        | - 3.508                         |
| <b>Summe</b> | <b>115.949</b>                | <b>115.949</b>                | <b>± 0</b>                      |

## 11. Auswirkungen der 4. Änderung auf Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

### Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB

Wie in Kap. 4 ausgeführt, erfüllt die Planung die Kriterien des § 13 BauGB. Demnach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die nachfolgenden Angaben dienen der Abwägung des Vorhabens mit den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) - j) BauGB werden von der 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Krostitz-West nicht berührt, da

- ausschließlich die Binnengrenze der aktuell rechtswirksam festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete GE 1 und GI 1 zugunsten des GE 1 verschoben wird; demzufolge sind festgesetzte Grün- oder Pflanzflächen von der 5. Änderung nicht betroffen, und die geänderten Bauflächen nehmen keinen zusätzlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB in Anspruch;
- 3.508 m<sup>2</sup> bereits heute rechtswirksamer Baufläche von GI auf GE zurückgestuft werden, mithin hier künftig nur noch nicht erheblich belastende Betriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig sind;
- FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte gemäß Naturschutzrecht, Biotope sowie Pflanzen- und Tierarten nicht betroffen sind.