

4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krostitz-West“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung
Entwurf vom 25.03.2021

1. Anlass und Ziel

Zwei ortsansässige Betriebe, die derzeit unter beengten Verhältnissen arbeiten, möchten auf die letzten verfügbaren Gewerbeflächen der Gemeinde Krostitz im Gewerbegebiet Krostitz-West übersiedeln. Um hier insbesondere ausreichend große Lager- und Stellflächen bereitstellen zu können, sollen die GE 3 bis GE 6 des Gewerbegebietes Krostitz-West i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB nachverdichtet und dadurch eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen vermieden werden.

Zur Nachverdichtung werden eine geplante Grünfläche zur Gehölzanpflanzung sowie ein geplanter, jedoch nicht benötigter Fußweg mit Begleitgrünstreifen den angrenzenden GE 3 bis GE 6 zugeschlagen. Während der geplante Fußweg mit Begleitgrün ersatzlos entfallen, verpflichtet sich die Gemeinde Krostitz, die geplanten Gehölze statt im Gewerbegebiet Krostitz-West nunmehr entlang von Gemeinde-eigenen Wegen im Außenbereich anzupflanzen. Die Festsetzung einer Baumreihe von 14 Winterlinden parallel zur B 2 schließt das Gewerbegebiet weiterhin ortsbildwirksam nach Osten ab. Die Baugrenze gewährleistet den 20 m breiten anbaufreien Streifen entlang der B 2; hier sind nur die von den Firmen gewünschten ebenerdigen Lager- und Stellflächen möglich.

Da Bauflächen verändert werden, ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Kriterien für ein beschleunigtes Verfahren zur Nachverdichtung gemäß § 13a BauGB werden erfüllt; auf eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren verzichtet.

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:

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

3. Lage und Größe

Der Geltungsbereich für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West umfasst Teilflächen folgender Flurstücke im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Krostitz-West in der Flur 8, Gemarkung Krostitz, Landkreis Nordsachsen: 32/88, 32/92, 32/94, 32/95 und 33/6 mit einer Gesamtgröße von 0,87 ha.

4. Aufstellungsverfahren der 4. Änderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Krostitz-West erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB (Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren):

- Das Plangebiet umfasst rechtswirksam festgesetzte Gewerbegebiets-, Fußweg- und Grünflächen mit dem Ziel der Nachverdichtung der Gewerbeflächen zur Deckung örtlichen Bedarfs; hierdurch wird die weitere Ausdehnung des Gewerbegebietes in die freie Landschaft mit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vermieden.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird, auch unter Beachtung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, nicht überschritten: Die nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 6.850 m². Da die 3. Änderung des Bebauungsplans Krostitz-West bereits vor über 4 Jahren am 27.01.2017 rechtswirksam wurde, stehen die dort festgesetzten Bauflächen nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der 4. Änderung und brauchen zur Bestimmung des Grenzwertes von 20.000 m² nicht mitgerechnet zu werden. Die übrigen Bebauungspläne für Gewerbegebiete der Gemeinde Krostitz lassen den engen räumlichen Zusammenhang vermissen und brauchen somit ebenfalls nicht für den Grenzwert von 20.000 m² berücksichtigt zu werden.
- Die 4. Änderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht, da hier nur nicht erheblich belästigende Betriebe und Einrichtungen gemäß § 8 BauNVO zulässig sind, die 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 unterliegen.
- 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 mehr als 2 km vom Geltungsbereich der 4. Änderung entfernt liegen.

Das Aufstellungsverfahren vereinfacht sich daher 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;
- Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt;
- der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung;
- der Flächennutzungsplan wird berichtigt.

5. Änderungen der Planzeichnung

Baugebiets- und Flächenfestsetzungen

Die GE 3 bis GE 6 vergrößern sich von der rechtswirksamen 3. Änderung zur geplanten 4. Änderung des Gewerbegebietes Krostitz-West um zusammen 6.924 m²; die Baufläche des gesamten Gewerbegebietes Krostitz-West nimmt dadurch von 277.434 auf 284.358 m² zu. Es entfallen eine real existierende, 5.625 m² große Rasenfläche mit rechtswirksam festgesetzter geplanter Gehölzanzpflanzung, ein geplanter Fußweg mit 522 m², der nicht benötigt wird, und seine

Begleitgrünstreifen mit zusammen 777 m². Die Gehölzanpflanzungen werden stattdessen außerörtlich entlang von Feldwegen realisiert, vgl. Kap. 8 und 11.

Die Baugrenze parallel zur Dübener Straße (B 2) befindet sich größtenteils außerhalb der 4. Änderung; ihre Neufestsetzung innerhalb der 4. Änderung beschränkt sich auf die umgewandelten Grün- und Fußwegflächen und hält das Anbauverbot außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) im Abstand von 20,0 m zur Straßenkante der B 2 ein; die Grenze der Ortsdurchfahrt (OD) wird auf der Planzeichnung nachrichtlich wiedergegeben. Im Bereich des 20 kV-Erdkabels befindet sich die Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m zur Flurstückgrenze, um die Belange des Leitungsrechtes zu wahren. Ansonsten beträgt der Abstand der Baugrenze zur Baugebietsgrenze wie im übrigen Gewerbegebiet 3,0 m. Die für Gebäude und Hauptanlagen nutzbare Grundfläche vergrößert sich in den GE 3 bis GE 6 zusammen um 3.233 m².

Ein- und Ausfahrten auf die B 2 von den Baugrundstücken sind unzulässig, da die Baugrundstücke der B 2 außerhalb der Ortsdurchfahrt Krostitz anliegen; die Grenze der Ortsdurchfahrt (OD) wird auf der Planzeichnung nachrichtlich wiedergegeben. Bisher waren Ein- und Ausfahrten auf die B 2 aufgrund der Grünfläche nicht möglich; nunmehr müssen sie mittels der zeichnerischen Festsetzung ausgeschlossen werden.

6. Änderungen der textlichen Festsetzungen

Nr. 2: Zulässigkeit von Nebenanlagen; folgender Satz wird ergänzt:

„Im Geltungsbereich der 4. Änderung sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenze unzulässig“, um die Anbauverbotszone parallel zur B 2 sowie auf der Fläche mit dem 20 kV-Erdkabel von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen frei zu halten.

Nr. 7: Pflanzgebote, Pflanzbindungen; folgender Satz wird ergänzt:

*„Parallel zur B 2 sind 14 Winterlinden (*Tilia cordata*) mit 18/20 cm StU (Stammumfang) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.“* Die Festsetzung bezweckt den ortsbildwirksamen Abschluss des Gewerbegebietes zur B 2 und zum anschließenden Leinetal anstelle der weggefallenen Grünfläche.

Nr. 8: Gültigkeit der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich der 4. Änderung (neu eingefügt):

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Krostitz-West gelten vollumfänglich auch im Geltungsbereich der 4. Änderung mit der Einschränkung, dass hier nur nicht erheblich belästigende Betriebe nach § 8 BauNVO zulässig sind, die 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 unterliegen. Dies soll die Vorgabe der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau umsetzen, die bewohnten Siedlungsflächen (hier: OT Lehelitz und Wohnsiedlung Dorfmark im OT Krostitz) vor heranrückenden gas- und staubförmigen Emissionen und sonstigen Gefahren durch Gewerbenutzungen so gut wie möglich zu schützen.

7. Erschließung

Die GE 3 bis GE 6 sind voll erschlossen.

Die Verkehrsanbindung erfolgt weiterhin ausschließlich über die vorhandene gemeindeeigene Hilchenbacher Straße.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsmedien reichen auch für die um 20 % vergrößerte Baufläche der GE 3 bis GE 6 aus.

8. Hinweise, Gehölzliste

Die Hinweise und die Gehölzliste der 3. Änderung gelten unverändert auch für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West.

Die Hinweise werden um folgenden Hinweis auf die Gehölz-Anpflanzungen entlang gemeinde-eigener Feldwege ergänzt, zu denen sich die Gemeinde Krostitz anstelle der Anpflanzungen auf der umgewandelten Grünfläche verpflichtet: „Die Gemeinde Krostitz verpflichtet sich, entlang der Feldwege insgesamt 4.925 m² Feldhecken auf Flurstück 4 Gemarkung Krostitz Flur 3, Flurstück 21/1 Gemarkung Kletzen Flur 1 und Flurstück 32/1 Gemarkung Kletzen Flur 2 bis zum 31.12.2022 anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Als Pflanzmaterial sind Sträucher (80-100 cm, 1xv oB) und Wildobstbäume (leichter Heister oB) aus der Gehölzliste zu wählen und im 2x2 m-Abstand zu pflanzen.“ Da die Gehölzpflanzung in der 3. Änderung als öffentliche Pflanzung festgesetzt, aber noch nicht ausgeführt war, entstehen der Gemeinde Krostitz durch die Verlagerung auf die externen Flächen keine Mehrkosten. Es wird empfohlen, vor der Pflanzung die Lage der Wege innerhalb der Flurstücke bzw. die Flurstücksgrenzen vor Ort einzumessen.

9. Immissionsschutz

Die vergrößerten Grundstücksflächen wurden in der Tabelle mit den zulässigen Lärmemissionskontingenten auf der Planzeichnung eingetragen. Auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose vom 04.10.2016 ergibt sich bei einer Vergrößerung der Gesamt-Baufläche des Gewerbegebietes Krostitz-West um 2,5 % keine Notwendigkeit, die in den GE 3 bis GE 6 bisher ohnehin schon nur maximal zulässigen 60/40 dB(A)/m² [tags/nachts] weiter zu reduzieren.

10. Flächenübersicht

Nutzungsart	3. Änderung (m ²)	4. Änderung (m ²)	Differenz (ca. m ²)
GE 3 bis GE 6	26.779	33.703	+ 6.924
Verkehrsfläche (geplanter Fußweg)	522	0	- 522
Verkehrsbegleitgrün	777	0	- 777
Grünfläche mit geplanter Gehölzpflanzung	5.625	0 *)	- 5.625
Summe	33.703	33.703	± 0

*) Die Gehölzanpflanzung erfolgt nunmehr außerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung entlang von Feldwegen der Gemeinde Krostitz auf einer Fläche von 5.625 m², vgl. Kap. 8 und 11

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

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB

Wie in Kap. 4 ausgeführt, erfüllt die Planung die Kriterien des § 13a 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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe der Planung in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die nachfolgenden Angaben dienen der Abwägung des Vorhabens mit den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

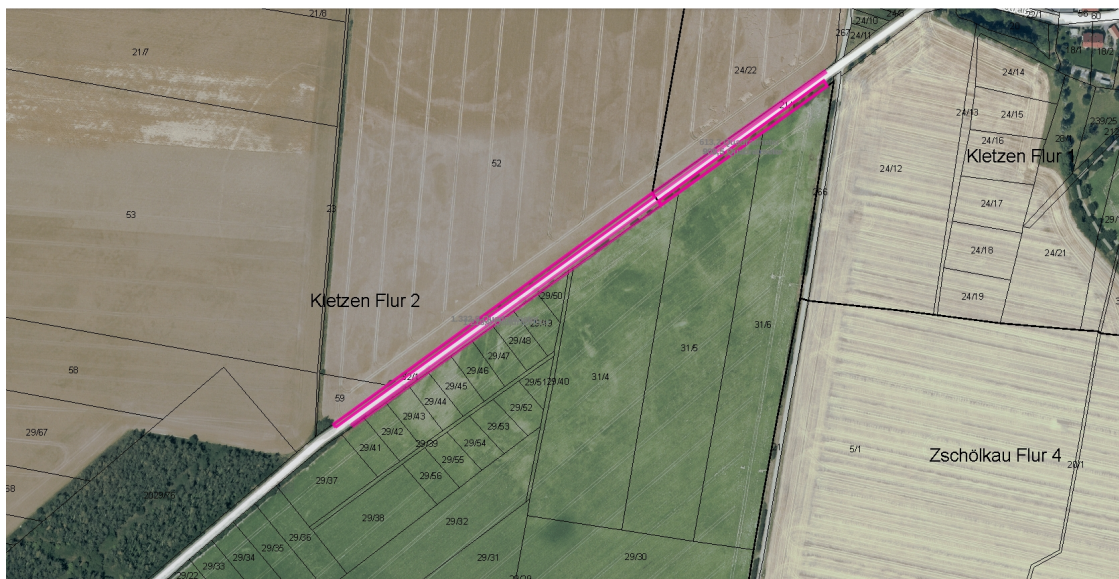
Zwei ortsansässige Betriebe, die derzeit unter beengten Verhältnissen arbeiten, möchten auf die letzten verfügbaren Gewerbeflächen der Gemeinde Krostitz im Gewerbegebiet Krostitz-West übersiedeln. Um hier insbesondere ausreichend große Lager- und Stellflächen bereitstellen zu können, sollen die GE 3 bis GE 6 des Gewerbegebietes Krostitz-West i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB nachverdichtet und dadurch eine zusätzliche Inanspruchnahme von unversiegelten Ackerflächen vermieden werden.

Zur Nachverdichtung werden eine Rasenfläche mit geplanter festgesetzter Gehölzpflanzung (5.625 m²) sowie ein geplanter, jedoch nicht benötigter Fußweg mit Begleitgrünstreifen den angrenzenden GE 3 bis GE 6 zugeschlagen. Während der geplante Fußweg mit Begleitgrün ersatzlos in die gewerbliche Baufläche umgewandelt wird, verpflichtet sich die Gemeinde Krostitz, die geplanten Gehölze statt im Gewerbegebiet Krostitz-West nunmehr entlang von Gemeindeeigenen Wegen im Außenbereich anzupflanzen. Davon entfallen ca. 2.000 m² auf die Gasleitungs-freie Seite des Weges in der Gemarkung Krostitz, Flur 3, Flst. 4 (vgl. Abb. 1), und ca. 3.000 m² auf beide Seiten des Weges in der Gemarkung Kletzen, Flur 2, Flst. 32/1 bzw. Gemarkung Kletzen, Flur 1, Flurstück 21/1 (vgl. Abb. 2); für die verbleibenden 700 m² werden die festgesetzten 14 Winterlinden parallel zur B 2 mit je 50 m² angerechnet, so dass die in der 3. Änderung festgesetzten Gehölzpflanzungen auch in der 4. Änderung vollständig realisiert werden. Die o.g. Schutzgüter sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind somit von der 4. Änderung nicht erheblich betroffen, vielmehr entfalten die Gehölze an den neuen Standorten sogar eine größere Biotop-Wirksamkeit als zwischen dem Gewerbegebiet und der stark befahrenen B 2.

Abb. 1: Gehölzpflanzung entlang des Weges in der Gemarkung Krostitz, Flur 3, Flurstück 4



Abb. 2: Gehölzanpflanzung entlang des Weges in der Gemarkung Kletzen, Flur 1, Flst. 21/1 und Flur 2, Flst. 32/1



Die Gehölzliste der Planzeichnung ist auch für die ausgelagerten Gehölzpflanzungen heranzuziehen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten) bestehen keine Anhaltspunkte, da solche die Planfläche nicht überlagern und die Vorhaben keine Fernwirkungen entfalten; sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG oder SächsNatSchG werden nicht berührt.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 sind nur nicht erheblich belästigende Betriebe nach § 8 BauNVO zulässig, die 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 unterliegen, so dass die Planung keine schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung entfaltet.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da ein rechtswirksames Gewerbegebiet nachverdichtet wird, entstehen keine neuen negativen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden gesetzlichen Bestimmungen sowie die Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden sind einzuhalten; somit werden Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert. Müll- und Abwasser-Entsorgung sind ausreichend vorhanden und gesichert.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Solar-Wärmekollektoren für Warmwasser und Photovoltaikanlagen sind auf allen Dachflächen möglich.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Landschaftsplanung/Ortsbild: Die Festsetzung einer Baumreihe von 14 Winterlinden parallel zur B 2 schließt das Gewerbegebiet weiterhin ortsbild-wirksam nach Osten ab.

Die in der 4. Änderung fortgeltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes z.B. hinsichtlich der Gebäudehöhe und -masse, der überbaubaren Grundfläche und dem Pflanzgebot für Bäume in PKW-Stellplatzflächen gewährleisten nach wie vor eine ortsbildverträgliche Entwicklung des Gewerbegebietes.

Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sind bereits in der rechtswirksamen 3. Änderung berücksichtigt und werden durch die Nachverdichtung der 4. Änderung nicht erheblich berührt.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Beeinträchtigungen der Luftqualität werden entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften nach dem Stand der Technik minimiert.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Da schädliche Auswirkungen der Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d vermieden werden, treten auch keine schädlichen Wechselwirkungen zwischen ihnen auf.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Nicht zutreffend, da für schwere Unfälle anfällige Vorhaben ausgeschlossen sind.