

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Gemeinde Krostitz  
Bürgermeister  
Herr Oliver Kläring  
Dübener Straße 1  
04509 Krostitz

## Landratsamt

**Dezernat:** Bau und Umwelt  
**Amt:** Bauordnungs- und Planungsamt  
SG Planungsrecht/Koordinierung  
**Datum:** 26.05.2021  
**Ihre Nachricht vom:** 22.04.2021  
**Ihr Zeichen:**  
**Aktenzeichen:** 2021-06079  
**Bearbeiter:** Frau Seidel  
**Zimmer:** 379  
**Telefon:** 03421 - 758 3131  
**Telefax:** 03421 758 85 3110  
**E-Mail\*:** Uta.Seidel@lra-nordsachsen.de  
**Besucheranschrift:** Dr. Belian Straße 4, 04838 Eilenburg

### **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Krostitz-West“, 4. Änd. nach § 13a BauGB, Gemeinde Krostitz Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

#### Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 22.04.2021
- Planzeichnung Entwurf (M 1:1.000) einschließlich Begründung vom 25.03.2021

Sehr geehrter Herr Kläring,

zu den oben bezeichneten Unterlagen gibt das Landratsamt Nordsachsen eine zusammengefasste Stellungnahme ab.

Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

- **Bauordnungs- und Planungsamt**  
SG Planungsrecht/Koordinierung  
SG Bauordnung
- **Umweltamt**  
SG Abfall/Bodenschutz  
SG Immissionsschutz  
SG Naturschutz  
SG Wasserrecht

Von den folgenden Sachgebieten wurden Bedenken geäußert und Hinweise zur Planung gegeben. Diese sollten bei der weiteren Bearbeitung der Planung bzw. in der Abwägung beachtet werden.

Landratsamt Nordsachsen  
Hauptsitz:  
Schloßstraße 27  
04860 Torgau

**Bankverbindung**  
Sparkasse Leipzig  
IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17  
BIC: WELADE8LXXX

**Internet**  
info@lra-nordsachsen.de  
www.landratsamt-nordsachsen.de  
poststelle@lra-nordsachsen.de-mail.de

## **Bauordnungs- und Planungsamt**

### **SG Planungsrecht/Koordinierung**

Überplant werden sollen festgesetzte öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot im Bebauungsplan (BPL) „Gewerbegebiet Krostitz-West“ der Gemeinde Krostitz, um festgesetzte Gewerbeflächen (GE 3 bis GE 6) erweitern zu können. Ein geplanter Fußweg mit Begleitgrün fällt ebenfalls weg. Da es Interesse an weiteren gewerblichen Baumaßnahmen und Flächenerweiterungen gibt, ergibt sich für die geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Planungserfordernis.

Zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes gibt es folgende planungsrechtliche Bedenken und Hinweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Allgemein:

Bezüglich der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gibt es Bedenken. Diese begründen sich aus Rechtsprechungen zu vergleichbaren Fällen der Überplanung von Flächen, auf denen keine Bebauung vorgesehen war und sich vor Ort als unverbaute Flächen darstellen.

Es ergeben sich diesbezüglich Zweifel an der Anwendbarkeit des § 13a BauGB, da es sich weder um eine Wiedernutzbarmachung der Fläche noch um eine Nachverdichtung handelt. Auch andere Maßnahmen der Innenentwicklung sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar, da von der Anwendung des § 13a BauGB grundsätzlich kein Gebrauch gemacht werden darf, wenn ein unbebauter Bereich in Anspruch genommen wird. Bei der vorzunehmenden Abgrenzung der Innenentwicklung von der Außenentwicklung ist auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen. Die bisherige planungsrechtliche Qualität der Flächen ist nicht entscheidend (siehe VGH Kassel, Urteil vom 06.04.2017, 4 C 969/16.N).

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes umfasst letztlich ausschließlich unverbaute Fläche, welche bisher für keine Bebauung bestimmt gewesen sind. Der Anwendungsbereich des § 13a BauGB kann zwar auch qualifiziert i.S.v. § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB geplante Gebiete innerhalb der Ortslagen umfassen, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass diese bebaut sind. (Brügelmann, Kommentar BauGB zu § 13a)

Der Bebauungsplan muss durch seinen Inhalt der Innenentwicklung dienen, der Inanspruchnahme des Außenbereichs entgegenwirken. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden (BVerwG, Urteil vom 04.11.2015, 4 CN 9.14).

Diese Voraussetzungen sind bei der vorliegenden Planung allerdings nicht gegeben, sodass ein Wechsel der Planung in das reguläre Aufstellungsverfahren empfohlen wird bzw. der Umweltbericht nachträglich erstellt werden sollte.

Die Nachweise, dass die Unterlagen im Internet der Gemeinde und im zentralen Landesportal während der öffentlichen Auslegung einsehbar waren (§ 4a Abs. 4 BauGB), sollten der Verfahrensakte beigelegt werden.

Nach Abschluss des Verfahrens ist entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan in der dann rechtskräftigen Fassung der 4. Änderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und er soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über das zentrale Landesportal zugänglich gemacht werden (§ 10a Abs. 2 BauGB).

- Zur Planzeichnung:

Zur zeichnerischen Änderung der Baugrenze und der damit einhergehenden Vergrößerung der GE 3 bis GE 6 sowie der Festsetzung eines Bereichs an der B 2 ohne Ein- und Ausfahrten gibt es keine weiteren Hinweise.

Gleiches gilt für die textlichen Änderungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, zu den Pflanzgeboten an der B 2 (14 Winterlinden) und der Neuaufnahme der Nr. 8 zur Gültigkeit der Festsetzungen der 3. Änderung.

#### Ersatz für wegfallende öffentliche Grünfläche mit festgesetzten Gehölzanpflanzungen:

Für den Wegfall der öffentlichen Grünfläche mit Gehölzanpflanzung (5.625 m<sup>2</sup>) sollen

- entlang von gemeindeeigenen Wegen Feldhecken außerhalb des BPL-Gebietes angepflanzt werden (4.925 m<sup>2</sup>) - Krostitz Flur 3, Flurstück 4; Kletzen Flur 1, Flurstück 21/1; Kletzen Flur 2, Flurstück 32/1
- 14 Winterlinden parallel zur B 2 innerhalb des Geltungsbereichs des BPL angepflanzt werden.

Bei den geplanten wegebegleitenden Feldhecken südwestlich von Krostitz und südwestlich von Kletzen handelt es sich nach hiesiger Meinung um externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB. Die materiellen Voraussetzungen für einen Ausgleich an anderer Stelle, außerhalb des Bebauungsplanes, ergeben sich aus § 200a BauGB.

Die grundsätzliche Notwendigkeit für wegfallende Grün- und Pflanzflächen, auch bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, an anderer Stelle einen Ausgleich zu schaffen, ist dem Gerichtsurteil des VGH Baden-Württemberg vom 09.09.2020 (5 S 734/18) zu entnehmen.

Im vorliegenden Fall erfolgt allerdings nur eine verbale Formulierung in den Hinweisen auf der Planzeichnung bzw. in der Begründung unter Punkt 11. Es wird darauf hingewiesen, dass solche Maßnahmen erst als textliche und zeichnerische Festsetzungen planungs- und rechtssicher sind. Die Aufnahme der externen Flächen als öffentliche Grünflächen und als „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in die Festsetzungen wird daher empfohlen.

Alternativ kommt die Darstellung von „sonstigen geeigneten Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“ in Frage (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Die Lage der externen Maßnahmeflächen ist darüber hinaus innerhalb der Planurkunde und auf der Übersichtskarte bisher nicht ersichtlich. Die Maßnahmeflächen stellen den sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar (§ 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB). Dieser sollte in die Planzeichnung auf einen Beiplan aufgenommen werden.

Für die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist es deshalb ebenfalls notwendig, den Geltungsbereich und den sonstigen Geltungsbereich der Ausgleichsflächen mit darzustellen. Es wird dazu auf das Urteil des VGH Hessen (4 C 2399/15, Urteil vom 08.05.2017) verwiesen:

*Setzt ein Bebauungsplan zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB an anderer Stelle fest, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus der Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs muss sich in solchen Fällen hinreichend deutlich das Vorhandensein und die Lage solcher Ausgleichsflächen ergeben, um die von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB geforderte „Anstoßfunktion“ zu erreichen.*

Gleiches gilt für die Schlussbekanntmachung (siehe OVG Nordrhein-Westfalen; Urteil vom 08.03.2018 - 7D 60/16.NE).

Der Katastervermerk sollte folgendem Vorschlag unseres Vermessungsamtes folgen:

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: **ggf. Datum in der Vergangenheit**). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Eilenburg, den ..... (Siegel)

**Datum                      Unterschrift**

Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen

- Zur Begründung:

Es wird die Aufnahme eines Punktes zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan und zur Genehmigungsbedürftigkeit empfohlen.

### **SG Bauordnung**

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Krostitz-West" der Gemeinde Krostitz, Stand 25.03.2021.

### **Umweltamt**

#### **SG Abfall/Bodenschutz**

Aus Sicht der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegenüber den Änderungen des vorgelegten Bebauungsplanes.

#### **SG Immissionsschutz**

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Änderung Bedenken (siehe Pkt. 2 dieser Stellungnahme).

## 1. Vorbemerkung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Durch die Gemeinde Krostitz ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Krostitz-West" vorgesehen. Dabei sollen unter anderem einzelne Gewerbeflächen erweitert werden.

Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt und gesunde Wohn- sowie Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB gewahrt werden.

## 2. Auswirkungen durch die Planung

Von den zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehen Geräusche aus.

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. Die Anwendung und die mögliche Abweichung der schalltechnischen Orientierungswerte bedarf der Abwägung der Städte und Gemeinden. Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Baufläche oder der überbaubaren Grundstücksflächen bezogen werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Emissionskontingente (Schallleistungspegel pro m<sup>2</sup>) für die einzelnen Teilflächen festgesetzt. Der Kontingentierung lag die Schallimmissionsprognose des Schallschutzbüros Ulrich Diete vom 04.10.2016 (Projekt SSB 04216) zu Grunde. Damit soll gewährleistet werden, dass durch die Beurteilungspegel der einzelnen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

Mit dieser Planung sollen einzelne Gewerbeflächen erweitert und damit die m<sup>2</sup> erhöht werden. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Emissionskontingentierung. Der Schallleistungspegel wird pro m<sup>2</sup> festgelegt. Werden die m<sup>2</sup> erhöht und die Schallleistungspegel bleiben gleich, erhöhen sich dadurch an den nächstgelegenen Immissionsorten die zulässigen Immissionskontingente und überschreiten damit ggf. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1.

In der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Krostitz-West" wird hierzu mitgeteilt, dass sich aufgrund der geringen Flächenerweiterung (ca. 4 %) keine Auswirkungen auf die Emissionskontingentierung ergeben. Dieser Argumentation kann aus Sicht des Immissionsschutzes nicht gefolgt werden.

Mit der Emissionskontingentierung erfolgt eine Gliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (vgl. § 4 Abs. 1 BauNVO). Dabei bekommen i. d. R. Flächen, welche sich weiter von den schutzbedürftigen Nutzungen befinden, ein höheres Emissionskontingent als Flächen, welche sich näher an schutzbedürftigen Nutzungen befinden.

Mit der vorliegenden Planung sollen Gewerbeflächen vergrößert werden, welche sich am nächsten zu den schutzbedürftigen Nutzungen befinden. Dies hat damit auch Auswirkungen auf die Emissionskontingentierung.

Im weiteren Verfahren ist damit der Nachweis zu erbringen, dass durch die Erhöhung der m<sup>2</sup> einzelner Teilflächen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

### 3. Einwirkungen auf das Plangebiet

Eine Änderung der zulässigen Nutzungen schutzbedürftiger Räume erfolgt nicht. Aufgrund dessen erfolgt hierzu keine nähere Betrachtung.

### **SG Naturschutz**

Die 4. Änderung soll im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Krostitz-West" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Ziel der Änderung ist die Nachverdichtung im GE 3 bis GE 6 i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB zur Bereitstellung von ausreichend großen Lager- und Stellflächen. Dadurch kann 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 gemeindeeigenen Wegen im Außenbereich anzupflanzen.

Der Geltungsbereich für die 4. Änderung des Bebauungsplanes 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.

Wenn das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wird, stellt das Vorhaben keinen Eingriff nach § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 9 SächsNatSchG dar (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Nach § 13 Abs. 3 BauGB ist keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht nach den §§ 2 und 2a BauGB notwendig. Die Ausführungen zu den Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Kapitel 11 der Begründung sind plausibel. Die externen Ausgleichsmaßnahmen mit der Anlage von insgesamt 4.925 m<sup>2</sup> Feldhecken sollen entlang von Feldwegen auf dem 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 realisiert werden.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach den § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Natura 2000-Gebiete) sind durch den Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Weitere Naturschutzbelange sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht berührt und weitergehende Untersuchungen sind nicht notwendig.

Zur Erfassung von Kompensationsflächen (Import) durch die untere Naturschutzbehörde sind diese nach Bestätigung in folgender Datenstruktur einzureichen:

#### 1. Geometriedaten

- Datenformat: shape
- Datenfelder für
  - o Bezeichnung der Maßnahme
  - o Eindeutige ID für die Maßnahme
  - o Ersteller (Datenquelle, Dateneingabe)
  - o Erstellt (Datum)

#### 2. Sachdaten

- Datenformat: Access
- Datenfelder für
  - o Bezeichnung der einzelnen Kompensationsmaßnahme
  - o Kompensationsart (Ausgleich, Ersatz, Ausgleichszahlung)
  - o Flächengröße der einzelnen Maßnahmen
  - o Maßnahmebeschreibung (kurz, z.B. dreireihige Baum-Strauchhecke, Pflanzqualität, Gehölzarten)
  - o Grundbuchsicherung (Bezeichnung des Eintrags)
  - o Gemeinde (des Ortes der Maßnahme)
  - o Ortsteil
  - o Ausführungsfrist Beginn
  - o Ausführungsfrist Ende
  - o Folgepflege (wer)
  - o Maßnahme abgeschlossen ja/nein
  - o Bearbeiter (Dateneingabe)
  - o Datum (Bearbeitung, Dateneingabe).

### **SG Wasserrecht**

Der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krostitz-West“ in Krostitz wird zugestimmt.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die abwassertechnische Erschließung der Grundstücke ist gesichert; Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden.

#### Hinweis

Das unverschmutzte Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück des Anfalls genutzt oder versickert werden. Die Versickerung mit technischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Das Landratsamt ist als Träger öffentlicher Belange im weiteren Verfahren erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Seidel  
Sachbearbeiterin