

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pröttitzer Straße“

Begründung zur Satzung vom 30.01.2014

mit Ergänzung flächenbezogener Schalleistungspegel vom 16.08.2013

Anlage: Schallimmissionsprognose der AKIB GmbH, Leipzig, vom 17.03.2014

Ausfertigung der Satzung: 19.03.2014

1. Erfordernis und Ziele

Im Gebiet der ehemaligen Schweinemastanlage an der Pröttitzer Straße befinden sich mehrere Anwesen, die heute der Gewerbe- und Landwirtschaftsnutzung dienen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung und Nachverdichtung der vorhandenen Gewerbeflächen geschaffen werden. Im Flächen-nutzungsplan ist der nördliche Teil der ehemaligen Schweinemastanlage als gemischte Baufläche, der südliche als Außenbereich dargestellt.

Die Planung dient ausschließlich der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im Areal der ehemaligen Schweinemastanlage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB und leistet damit einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Eine Ausdehnung der bebaubaren Fläche in die freie Landschaft ist nicht vorgesehen.

Derzeit sind auf dem Areal der ehemaligen Schweinemastanlage mehrere, durchwegs genutzte Produktions-, Lager-, Wirtschafts- und Bürogebäude vorhanden, Lagerplätze befinden sich auf teilweise gepflasterten, teilweise unbefestigten Flächen. Nebengebäude wie Garagen, Schuppen und sonstige Unterstellmöglichkeiten ergänzen die Anwesen. Größere Teile der ehemaligen Schweinemastanlage werden zur Hähnchenmast genutzt, einzelne Gebäude wurden abgebrochen. Die Abstands- und Freiflächen zwischen den Gebäuden und Anwesen sind durch Zierrasen oder Ruderalfluren bewachsen. Die Ostgrenze des Geltungsbereiches bildet ein Graben mit einer Reihe aus mächtigen Pappeln, an der Westgrenze stockt eine mehrreihige Baumhecke mit vielfältigen Laubholzarten. Eine teilweise befestigte Anliegerstraße erschließt das Gebiet.

Die vorhandenen Gebäude und die Erschließungsstraße entsprechen vielfach jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen der ansässigen Betriebe. Für erforderliche Um- und Ersatzbauten sowie für die Bebauung von Baulücken (Nachverdichtung) bieten die vorhandenen Gebäude der ehemaligen Schweinemastanlage keinen geeigneten Maßstab zur Einfügung im Sinne von § 34 BauGB. Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO, Maße der Bebaubarkeit, Baugrenzen, die Anliegerstraße, den Graben sowie zu erhaltende Gehölz- und Grünflächen fest. Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert.

2. Räumliche Lage und Größe

Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich südlich der Pröttitzer Straße (ehem. Schweinemastanlage) in der Gemarkung Krostitz, Flur 2 auf den Flurstücken 6/13, 6/14, 6/16, 6/17, 6/186/45, 6/47, 6/49, 6/50, 6/51, 6/53, 6/54, 6/55, 6/56, 6/57, 6/58, 6/59, 6/60, 6/61, 7/5, 7/7, 7/8, 7/9 im Landkreis Nord-sachsen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 44.803 m².

3. Gegenwärtige Nutzung des Gebietes

Das Gewerbegebiet wird vollflächig durch vorhandene Betriebe genutzt. Die vorhandenen Gebäude und die Erschließungsstraße entsprechen vielfach jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Zwischen den vorhandenen Gebäuden befinden sich unbebaute Freiflächen mit Zierrasen und Flächen mit abgebrochenen Gebäuden, für die Bedarf zur Nachverdichtung durch die vorhandenen Betriebe besteht.

4. Planzeichnung (Teil A)

Die Planzeichnung setzt GE-Flächen gemäß § 8 BauNVO mit 39.089 m² fest. Die Baugrenzen befinden sich in der Regel 3,00 m von der Grenze der GE-Fläche entfernt, ausgenommen an einem bestehenden Gebäude. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt entsprechend § 17 BauNVO 0,8, um durch eine Nachverdichtung den Grund und Boden so sparsam wie möglich nutzen zu können.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 15,0 m trägt zur Einbindung der Gebäude in die umgebende Landschaft bei.

Zur Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (Emissionskontingente) wurde die GE-Fläche in fünf Einzelflächen unterteilt (GE 1 bis GE 5). Die Emissionskontingente werden gemäß der Schallimmissionsprognose der AKIB GmbH, Leipzig, unter Berücksichtigung der vorhandenen Genehmigung für den Geflügelhof und den Schutzbedürfnissen der umliegenden Wohnhäuser sowie der Wohnsiedlung „Ernst-Thälmann-Siedlung“ hergeleitet und festgesetzt (vgl. Punkt 7 sowie Schallimmissionsprognose in der Anlage).

Die Erschließungsstraße folgt im nördlichen Teil dem Flurstück 6/59 und wird im südlichen Teil bedarfsentsprechend mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt (Verkehrsfläche insgesamt 1.624 m²). Fußwege sind nicht erforderlich.

An der West- und Ostseite des Bebauungsplanes werden vorhandene Grünflächen (3.578 m²) mit Erhalt der Gehölze festgesetzt. Die Grünfläche im Westen ist 10,0 m breit, die Gründfläche im Osten inklusive Graben zwischen 4,5 und 8,5 m. Der Südwestteil des Flurstückes 6/45 befindet sich mit 512 m² auf einer Ackerfläche und wird entsprechend festgesetzt.

Der offene Entwässerungsgraben an der Ostgrenze des Plangebietes ist nicht klassifiziert und wird mit einem linearen Symbol dargestellt.

5. Textliche Festsetzungen (Teil B)

Zu 1.: Im GE sind alle Nutzungen gemäß § 8 BauNVO mit Ausnahme von Tankstellen und Einzelhandelsbetrieben zulässig. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen entsprechen nicht dem gewachsenen Charakter dieses Gewerbegebietes, der durch kleinere produzierende Betriebe bestimmt wird; infolge der Lage am Ortsrand wären Einzelhandelsbetriebe hier nur schlecht erreichbar, sie sollen vielmehr in zentralerer Lage konzentriert werden. Dazu hat die Gemeinde Krostitz den Bebauungsplan „An den Brauereiwiesen“ u.a. mit einem Nahversorgungszentrum aufgestellt. Für Tankstellen bietet das Gewerbegebiet „Pröttitzer Straße“ keine geeigneten Bauplätze an einer überregionalen Durchgangsstraße, sondern würden den innerörtlichen Ziel- und Quellverkehr erhöhen; sie werden daher ebenfalls ausgeschlossen. – Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Bereitschaftspersonal, Anlagen für soziale Zwecke und Vergnügungsbetriebe sind nicht zulässig, da sie ebenfalls nicht dem gewachsenen Charakter dieses Gewerbegebietes entsprechen und schlecht erreichbar sind; für diese Nutzungen stehen Bauflächen an geeigneterer Stelle in der Gemeinde Krostitz zur Verfügung.

Zu 2.: Untergeordnete Gebäudeteile dürfen die Baugrenze überschreiten, um die Bauflächen optimal nutzen zu können.

Zu 3.: Die Konflikte aus der gewachsenen Gemengelage aus Gewerbebetrieben und Wohngebäuden gaben wesentlichen Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Die Ernst-Thälmann-Siedlung als allgemeines Wohngebiet befindet sich in weniger als 100 m Entfernung, das Mischgebiet nördlich der Pröttitzer Straße in 35 m Entfernung, und das Wohnhaus Pröttitzer Straße 17 grenzt unmittelbar nordwestlich an das Gewerbegebiet an. Da Lärmimmissionen an den Wohngebäuden bereits jetzt Probleme bereiten und die Ausweisung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes in den Nachtstunden zu erheblichen Überschreitungen der schalltechnischen Beurteilungspegel von 55/40 dB (A) [tags/nachts] im allgemeinen Wohngebiet bzw. 60/45 dB (A) [tags/nachts] im Mischgebiet führen würde, dürfen die flächenbezogenen Schalleistungspegel im Gewerbegebiet „Pröttitzer Straße“ die für GE 1 bis GE 5 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten. Zur Herleitung vgl. Punkt 7 dieser Begründung sowie die Schallimmissionsprognose der Fa. AKIB GmbH, Leipzig, in der Anlage. Die Flächenverträglichkeit des eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 50 BImSchG ist damit gewährleistet. Da der vorwiegend gewerblich genutzte Nordteil des Gewerbegebietes im rechtskräftigen FNP als gemischte Baufläche dargestellt ist, ergibt sich de facto keine Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke durch die Begrenzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel auf das Niveau eines Mischgebietes. Die vorhandene Genehmigung für den Geflügelhof wird berücksichtigt.

Zu 4.: Fensterlose Außenwände neu zu errichtender Gebäude sind alle 10 m mit 3 Stück rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Festsetzung trägt zur Verbesserung des Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes bei.

Zu 5.: Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, um den Schutzzweck zu gewährleisten.

6. Kartengrundlage: Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte

Die Flurstücke werden entsprechend der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand vom 17.01.2011 dargestellt.

7. Immissionsschutz

Damit die Immissionsrichtwerte der Nr. 6.1 TA Lärm in den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude, Wohnsiedlung „Ernst-Thälmann-Siedlung“) eingehalten werden, dürfen die Emissionskontingente der GE 1 bis GE 5 die in der folgenden Tabelle angegebenen Maximalwerte weder durch technische Anlagen noch durch den Betrieb überschreiten. Die Prüfung erfolgt gemäß DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5. Die Flächenverträglichkeit des eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 50 BImSchG ist damit gewährleistet (vgl. Schallimmissionsprognose im Anhang). Die vorhandene Genehmigung für den Geflügelhof in GE 3 wurde berücksichtigt.

Tabelle: zulässige Geräusch-Emissions-Kontingente

Teilfläche	GE 1	GE 2	GE 3	GE 4	GE 5
L(EK), tags [dB(A)/m ²]	59	60	63	60	60
L(EK), nachts [dB(A)/m ²]	44	45	50	45	45

Der rechnerische Nachweis für die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm Nr. 6.1 an den von der Immissionsschutzbehörde vorgegebenen Immissionspunkten erfolgte durch eine Schallimmissionsprognose des Büros AKIB GmbH, Leipzig, vom 15.07.2013, das dem Umweltbericht in der redaktionell überarbeiteten Endfassung vom 17.03.2014 als Anlage beiliegt.

Für Gerüche und Luftschadstoffe wird auf die nachfolgenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung, BImSchG) verwiesen, wo erhebliche Umweltauswirkungen gemäß BauGB und schädliche Umwelteinwirkungen gemäß BImSchG auszuschließen sind.

8. Hinweise zum Schutz des Bodens

Grundsätzlich ist bei den Bauvorhaben ein Massenausgleich anzustreben. Bodenaushub ist möglichst innerhalb des Planungsgebietes zu verwerten. Eine Ablagerung zur Beseitigung ist gemäß § 2 Abs. 5 SächsABG nicht genehmigungsfähig. Für die weitestgehende Erhaltung der Bodenfunktionen und zum Schutz des Bodens vor Kontamination und sonstiger Devastierung sind die baulich nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vom Baubetrieb freizuhalten. Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“ und 18915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind über geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen. Durch den Baubetrieb bedingte Bodenbelastungen (Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen etc.) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen (§ 1 Satz 3 SächsABG i.V.m. § 7 BBodSchG). Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ ist einzuhalten.

Gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i.S. des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werden. Für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt besteht gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen. Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG in Verbindung mit § 10 Abs. 2 SächsABG sind bekannte oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

9. Altlasten

Die ehemalige Schweinemastanlage wird im Altlastenkataster des Landkreises Nordsachsen als altlastenverdächtige Fläche (AKZ 74200342, Gemarkung Krostitz, Flur 2, Flst. 6/7 und 6/8) geführt. Bei Eingriffen in den Boden am Altstandort wird die Baubegleitung durch ein sachverständiges Ingenieurbüro empfohlen.

Ansonsten liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung / Altlast i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.

10. Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Vorhaben zu minimieren, wird empfohlen, das Niederschlagswasser, das auf dem Grundstück aufgefangen und nicht verunreinigt wird (z. B. Wasser von

Dachflächen), als Brauchwasser zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern. Die PKW-Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigem Belag ausgestattet werden (z.B. Rasengittersteine). Die Versickerung ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Einleitung von Stoffen in das Grundwasser ist gemäß § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG erlaubnispflichtig, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann. Das DWA-Arbeitsblatt A-138 ist zu beachten. Zur Reduzierung und Verzögerung des Regenwasserabflusses kann auch die Begrünung von Dachflächen genutzt werden. Der hydrogeologische Nachweis der Versickerungsfähigkeit auf dem jeweiligen Grundstück wird empfohlen.

11. Grundwasserschutz

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich auf die Bewegung, Höhe oder Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen, bei nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser ist eine Erlaubnis erforderlich.

12. Denkmalschutz

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in das Erdreich archäologische Befunde und Funde als Sachzeugen früher Besiedlungen und damit Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG aufgefunden und zerstört werden können, an deren fachgerechter Erhaltung, Sicherung, Bergung und Dokumentation ein geschichtliches, wissenschaftlich öffentliches Interesse besteht. Allein die Landesoberbehörden und deren Beauftragte (hier das Landesamt für Archäologie Sachsen und deren Mitarbeiter) sind nach § 20 Abs. 4 SächsDSchG berechtigt, aufgetretene Bodenfunde (Kulturdenkmale) zu dokumentieren und zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen, weshalb die bauausführenden Firmen ausdrücklich auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG und dessen strikte Beachtung hinzuweisen sind:

§ 20 SächsDSchG

- (1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesoberbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
- (2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Werden Sachzeugen früher Besiedlungen gefunden, kann es zu archäologischen Untersuchungen mit Befunddokumentationen kommen. Bauverzögerungen sind dann nicht ganz auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen / Personen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

13. Erschließung

Das Gewerbegebiet ist verkehrsseitig über die Pröttitzer Straße und über die Ernst-Thälmann-Siedlung angebunden. Innerhalb des Gewerbegebietes ist die Erschließungsstraße jedoch nur im nördlichen Teil asphaltiert und in öffentlichem Eigentum. Die Überführung des südlichen Teils der Erschließungsstraße in öffentliches Eigentum und ihr Ausbau erfolgen bedarfsgerecht bei Erfordernis.

Die vorhandenen Betriebe und Außenstellen besitzen überwiegend Trinkwasseranschlüsse. Zur vollständigen trinkwasserseitigen Erschließung ist ein Ringschluss der Hauptleitung von der Pröttitzer Straße zur Ernst-Thälmann-Siedlung möglich und erforderlich.

Die vorhandenen Betriebe sind an das zentrale Abwassernetz angeschlossen. Die vollständige abwassertechnische Erschließung ist über die Pröttitzer Straße möglich.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung neuer Gewerbegebäude ist die Verlegung neuer und die Veränderung bestehender Telekommunikationslinien erforderlich.

Eine 20 kV-Freileitung verläuft mit Schutzstreifen (beidseitig je 7,5 m von der Mittelachse) parallel zur Pröttitzer Straße und ist nachrichtlich in der Planzeichnung wiedergegeben. Gemäß Mitteilung der Envia-Verteilnetz GmbH vom 18.10.2011 wird die Freileitung demnächst als Erdkabel neben der südlichen Fahrbahnkante der Pröttitzer Straße neu verlegt, jedoch steht die exakte Trassenlage im Detail noch nicht endgültig fest; die Schutzstreifen sind im Vergleich zur Freileitung deutlich schmaler. Träger von Vorhaben im Bereich der bestehenden oder künftigen Schutzstreifen sollten sich frühzeitig mit der Envia-Verteilnetz GmbH bezüglich der freizuhaltenden Flächen, Bauderme etc. abstimmen. Die Versorgung mit Haushaltsstrom ist gesichert.

Vorhandene und neue Leitungen sind auf öffentlichem Grund anzuordnen, um weitere Anbindungen problemlos zu ermöglichen. Der Ausbau der Erschließungsanlagen erfolgt bedarfsentsprechend. Etwaiger Bedarf an Leitungsumverlegungen oder Ausbau ist rechtzeitig mit den einzelnen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Anhang: Umweltbericht

1. Einleitung

1a. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Im Gebiet der ehemaligen Schweinemastanlage an der Pröttitzer Straße befinden sich mehrere Anwesen, die heute der Gewerbe- und Landwirtschaftsnutzung dienen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung und Nachverdichtung der vorhandenen Gewerbeflächen geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Teil der ehemaligen Schweinemastanlage als gemischte Baufläche, der südliche als Außenbereich dargestellt.

Die Planung dient ausschließlich der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im Areal der ehemaligen Schweinemastanlage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB und leistet damit einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Eine Ausdehnung der bebaubaren Fläche in die freie Landschaft ist nicht vorgesehen.

Die vorhandenen Gebäude und die Erschließungsstraße entsprechen vielfach nicht den Anforderungen der heute ansässigen Betriebe. Für erforderliche Um- und Ersatzbauten sowie für die Bebauung von Baulücken (Nachverdichtung) bieten die vorhandenen Gebäude der ehemaligen Schweinemastanlage keinen geeigneten Maßstab zur Einfügung im Sinne von § 34 BauGB. Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO, Maße der Bebaubarkeit, Baugrenzen, die Anliegerstraße, den Graben sowie zu erhaltende Gehölz- und Grünflächen fest. Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert.

Lage und Größe

Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich südlich der Pröttitzer Straße (ehem. Schweinemastanlage) in der Gemarkung Krostitz, Flur 2 auf den Flurstücken 6/13, 6/14, 6/16, 6/17, 6/186/45, 6/47, 6/49, 6/50, 6/51, 6/53, 6/54, 6/55, 6/56, 6/57, 6/58, 6/59, 6/60, 6/61, 7/5, 7/7, 7/8, 7/9 im Landkreis Nord-sachsen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 44.803 m².

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 unver-

meidbar, 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 Planung dient ausschließlich der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von vorhandenen Bauflächen im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB und leistet damit einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Artenschutzbestimmungen sind bei Vorhaben der Nachverdichtung zu berücksichtigen, jedoch verursacht die Planung keine unmittelbaren Veränderungen oder Abrisse von Gebäuden. Um sensible Umgebungsbereiche (Wohngebäude, Kleingartenanlage) vor unzumutbaren Belästigungen durch Lärm, Staub, Gerüchen etc. zu schützen, lässt die Planung nur Vorhaben gemäß §§ 6 und 8 Baunutzungsverordnung zu und setzt darüberhinaus Geräusch-Emissionskontingente für die Gewerbeflächen fest.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

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

Derzeit sind auf dem Areal der ehemaligen Schweinemastanlage mehrere, durchwegs genutzte Produktions-, Lager-, Wirtschafts- und Bürogebäude vorhanden, Lagerplätze befinden sich auf teilweise gepflasterten, teilweise unbefestigten Flächen. Nebengebäude wie Garagen, Schuppen und sonstige Unterstellmöglichkeiten ergänzen die Anwesen. Größere Teile der ehemaligen Schweinemastanlage werden zur Hähnchenmast genutzt, einzelne Gebäude wurden abgebrochen. Die Abstands- und Freiflächen zwischen den Gebäuden und Anwesen sind durch Zierrasen oder Ruderalfluren bewachsen. Die Ostgrenze des Geltungsbereiches bildet ein Graben mit Ruderalflur und einer Reihe aus mächtigen Pappeln, an der Westgrenze stockt eine mehrreihige dichte Baumhecke mit vielfältigen Laubholzarten. Eine teilweise befestigte Anliegerstraße erschließt das Gebiet.

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.

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

Flächeninanspruchnahme und naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Bebauungsplan ermöglicht Umbauten vorhandener Gebäude, Ersatzneubauten und Nachverdichtungen. Da das Plangebiet ausschließlich bereits bebaute, versiegelte oder verdichtete Bodenflächen umfasst und eine Ausdehnung in die umgebende Landschaft nicht stattfindet, erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetze; ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan erlaubt nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO, die keine Fernwirkungen befürchten lassen. Zusätzlich werden Geräusch-Emissions-Kontingente für die Gewerbeflächen festgesetzt, um die Lärmbelastung der benachbarten Wohngebäude auf die zulässigen Werte zu begrenzen (siehe unten). Die Planung setzt damit verlässliche Rahmenbedingungen für die dauerhafte gewerbliche Nutzung des Areals.

Schutzgebiete oder –objekte im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 werden durch den Bebauungsplan nicht berührt oder beeinträchtigt, da diese im Plangebiet nicht existieren und die zulässigen Nutzungen keine wesentlich störenden Wirkungen, d.h. auch keine Fernwirkungen entfalten dürfen.

Die vorhandenen Gehölze bleiben durch Festsetzung vollständig auf Dauer erhalten. Zur nachträglichen Einbindung der vorhandenen Bauflächen in die umgebende Landschaft werden weitere Gehölzanpflanzungen festgesetzt: Die lückige Pappelreihe entlang des Grabens an der Ostseite des Bebauungsplanes wird durch Anpflanzung von Stieleichen (*Quercus robur*) ergänzt. Die Setzlinge sollen folgende Qualität besitzen: Stammumfang 16-18 cm, ohne Ballen, 2x verpflanzt; Wildverbisschutz und 3-jährige Fertigstellungspflege sind zu gewährleisten.

An fensterlosen Außenwänden neuer Gebäude sind 3 rankende Pflanzen pro 10 m lfd. Wand zur Verbesserung des Ortsbildes zu pflanzen. Empfohlen werden selbstklimmende Arten, z.B. Efeu, Wilder Wein oder Kletterhortensie, oder Arten, die eine Rankhilfe benötigen (z.B. Waldrebe, Clematis, Kletterrosen).

Die geplanten Gehölzpflanzungen sind in Anwendung des § 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG vorrangig mit Pflanzgut des Vorkommensgebietes durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Artenschutz

Alle Gebäude im Plangebiet werden genutzt. Die Nutzungen dieser Gebäude stellen keinen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG dar. Veränderungen, Abrisse oder Neubauten von Gebäuden sind außerhalb der Vermehrungszeit (01.03. bis 30.09.) geschützter Vogelarten durchzuführen, um Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Ausnahmen können beantragt werden; die zuständige Naturschutzbehörde entscheidet nach den Vorschriften des § 44 BNatSchG auf der Grundlage vorhabenspezifischer, aktuell anzufertigender Bestandserhebungen und kann vorgezogene Ersatzmaßnahmen festsetzen.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen Gehölze zwischen dem 01.03. und dem 30.09. nicht beseitigt oder auf den Stock gesetzt werden. Die Planung ruft somit keine Verstöße gegen die Artenschutzregelungen des § 44 BNatSchG hervor.

Immissionsschutz

Damit die Immissionsrichtwerte der Nr. 6.1 TA Lärm in den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude, Wohnsiedlung „Ernst-Thälmann-Siedlung“) eingehalten werden, dürfen die Emissionskontingente der GE 1 bis GE 5 die in der folgenden Tabelle angegebenen Maximalwerte weder durch technische Anlagen noch durch den Betrieb überschreiten. Die Prüfung erfolgt gemäß DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5. Die Flächenverträglichkeit des eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 50 BImSchG ist damit gewährleistet (vgl. Schallimmissionsprognose im Anhang). Die vorhandene Genehmigung für den Geflügelhof in GE 3 wurde berücksichtigt.

Tabelle: zulässige Geräusch-Emissions-Kontingente

Teilfläche	GE 1	GE 2	GE 3	GE 4	GE 5
L(EK), tags [dB(A)/m ²]	59	60	63	60	60
L(EK), nachts [dB(A)/m ²]	44	45	50	45	45

Der rechnerische Nachweis für die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm Nr. 6.1 an den von der Immissionsschutzbehörde vorgegebenen Immissionspunkten erfolgte durch eine Schallimmissionsprognose des Büros AKIB GmbH, Leipzig, vom 15.07.2013, das dem Umweltbericht in der redaktionell überarbeiteten Endfassung vom 17.03.2014 als Anlage beiliegt.

Die Flächenverträglichkeit des eingeschränkten Gewerbegebietes ist somit jederzeit entsprechend § 50 BImSchG gewährleistet, und die Planung ruft keine zusätzlichen Konflikte hervor.

Für Gerüche und Luftschadstoffe wird auf die nachfolgenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung, BImSchG) verwiesen, wo erhebliche Umweltauswirkungen gemäß BauGB und schädliche Umwelteinwirkungen gemäß BImSchG auszuschließen sind.

Voraussichtliche Entwicklung ohne Bauleitplanung

Ohne Bauleitplanung wäre die erwünschte Nachnutzung und Nachverdichtung der ehemaligen Schweinemastanlage nicht möglich. Die Betriebsstandorte wären nicht dauerhaft gesichert und nicht entwickelbar, so dass die Betriebe anderweitige Flächen in Anspruch nehmen müssten.

3. Zusätzliche Angaben

3a. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Schallimmissionsprognose des Schallschutzbüros AKIB GmbH, Leipzig, vom 15.07.2013 (vgl. Anlage) berechnet die Emissionskontingente für die Gewerbeflächen GE 1 bis GE 5 des Bebauungsplans gemäß DIN 45691 unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an vorgegebenen Immissionsorten (einzelne Wohnhäuser an der Pröttitzer Straße, Wohnsiedlung „Ernst-Thälmann-Siedlung“) weder tags (Dorfgebiet = 60 dB(A), Wohnsiedlung = 55 dB(A)) noch nachts (Dorfgebiet = 45 dB(A), Wohnsiedlung = 40 dB(A)) überschritten werden.

3b. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn im Bauantrag Nachweise geführt werden über

- die Einhaltung des jeweils maximal zulässigen Geräusch-Emissions-Kontingents und
- die Einhaltung der Artenschutzbestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG mittels aktueller Bestandsaufnahme und ggf. Angabe entsprechender Vermeidungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen.

3c. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung bedingt weder neue Eingriffe in Natur und Landschaft noch erhebliche zusätzliche Lärmimmissionen für die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist bei vorhandenen Bauflächen die Eingriffsregelung nicht anzuwenden und somit kein Ausgleich erforderlich. Vorhandene Gehölze werden durch Festsetzung erhalten. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG werden vermieden. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude im Wirkungsbereich des Plangebietes) werden jederzeit eingehalten. Gehölzpflanzungen an den Außengrenzen des Gewerbegebietes werden erhalten bzw. neu festgesetzt und binden die Bauflächen in die angrenzende offene Landschaft ein.

Anlage: Schallimmissionsprognose der AKIB GmbH, Leipzig, vom 17.03.2014