

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

im Regelverfahren gemäß § 8 BauGB

Begründung  
Vorentwurf vom 11.03.2022

### **Inhalt:**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Bauleitplanung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Lage, Größe und Aufstellungsverfahren</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
	4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen	3
	4.2 Flächennutzungsplan	3
<b>5</b>	<b>Änderungen der Planzeichnung</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Änderungen der Textlichen Festsetzungen (in Arbeit)</b>	<b>3</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung</b>	<b>3</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise</b>	<b>4</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz (in Arbeit)</b>	<b>4</b>
<b>10</b>	<b>Flächenübersicht</b>	<b>4</b>
	<b>Anhang 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan (in Arbeit)</b>	<b>4</b>
	Eingriff-Ausgleichs-Bilanz mit Tabellen-Anlage	4
	<b>Anhang 2: Pflanzliste (in Arbeit)</b>	
	<b>Anhang 3: Schallimmissionsprognose (in Arbeit)</b>	

## 1. Anlass und Ziel

Wie die Paket-Zusteller insgesamt, verzeichnet der DPD eine erhebliche Steigerung der Nachfrage nach Paket-Beförderungen, insbesondere durch die starke Zunahme des Online- und Versandhandels. Das DPD-Verteil-Depot 104 im Gewerbegebiet Krostitz-West muss daher um 2,5 auf insgesamt 6,2 ha Betriebsfläche erweitert werden.

Die bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen sollen weiter genutzt und durch neue ergänzt werden. Bei Weiternutzung der Bestandsgebäude ist die Erweiterung aus betriebslogistischen Gründen nur in westlicher Richtung möglich; die vorhandene Einfahrt über die Hilchenbacher Straße bleibt unverändert bestehen und reicht für den zusätzlichen Verkehr aus. Ebenso reichen die übrigen Ver- und Entsorgungsmedien in der Hilchenbacher Straße zur Versorgung des erweiterten Betriebes des DPD aus. Die gesamte Erschließung ist daher ohne zusätzlichen Flächen- und Energieverbrauch gewährleistet.

Auf der Südseite des Baugrundstücks parallel zur S4 ist ein 4 m hoher, mit Sträuchern bepflanzter Lärmschutzwall mit 11 m breiter Basis vorgesehen. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden private Grünflächen mit Gehölzpflanzungen am Rand des erweiterten Betriebsgeländes festgesetzt.

Da Bauflächen verändert werden, ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## 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 (vgl. Plandokument) erstellt:

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

## 3. Lage und Größe, Aufstellungsverfahren

Der Geltungsbereich für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West umfasst Teilflächen folgender Flurstücke teils im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Krostitz-West in der Flur 8, Gemarkung Krostitz, Landkreis Nordsachsen: 28/9, 28/10, 30/2, 32/1, 32/63, 32/74, 32/76 und 32/98 mit einer Gesamtgröße von 3,5 ha. Die Betriebserweiterung inklusive Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Schallschutzanlagen beansprucht ca. 3 ha Ackerfläche sowie einen gemeindeeigenen Feldweg unmittelbar im Westen anschließend an das vorhandene Betriebsgelände des DPD.

### Aufstellungsverfahren

Die Gemeinde Krostitz führt die 6. Änderung als Regelverfahren gemäß § 8 BauGB.

Die davon unabhängige 4. Änderung befindet sich im fortgeschrittenen Planverfahren, die 5. Änderung ist bereits rechtswirksam; sowohl die 4. als auch die 5. Änderung sind in das Plandokument integriert.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Betriebserweiterung des DPD am ansässigen Standort befindet sich im Vorranggebiet Landwirtschaft des Regionalplans Leipzig-West Sachsen 2021.

Da die Erweiterung des Betriebsgeländes auf ca. 2,2 ha Ackerfläche erheblich weniger Flächen- und Energieverbrauch beansprucht als eine komplette Betriebsverlagerung mit Abriss des vorhandenen Teils und vollständigem Neubau an anderer Stelle sowie angesichts der Gesamtgröße des Vorranggebietes Landwirtschaft Delitzscher Platte allein zwischen Delitzsch und Krostitz mit ca. 5.250 ha, entfaltet das Vorhaben nach Ansicht der Gemeinde Krostitz keine Raumbedeutsamkeit i.S. des ROG. Zudem kann der neu zu pflanzende, 29 m breite Gehölzstreifen am Rand des Betriebsgeländes als Bestandteil in den geplanten Biotopverbundstreifen zur Aufwertung der Ackerfläche Delitzscher Platte integriert werden, den der Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021 gut 400 m weiter westlich ausweist.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau (2. Änderung vom 14.03.2019) stellt die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dar und wird im Parallelverfahren geändert. Falls die 6. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West vorzeitig in Kraft treten soll, ist sie genehmigungsbedürftig.

## 5. Änderungen der Planzeichnung

### Baugebiets- und Flächenfestsetzungen

Das GE 1 vergrößern sich um 24.556 m<sup>2</sup> (GE 1.1). Der 4 m hohe, mit Sträuchern zu bepflanzende Lärmschutzwall an der Südgrenze der Baugebietserweiterung parallel zur S4 beansprucht 2.188 m<sup>2</sup>, die Gehölz-Ersatzpflanzungen im Westen und Norden der Baugebietserweiterung 7.438 m<sup>2</sup>.

Es entfallen m<sup>2</sup> Ackerfläche, 1.715 m<sup>2</sup> Hecke auf dem jetzigen westlichen Betriebsrand des DPD sowie der gemeindeeigene, vergraste Feldweg auf Flurstück 30/2 und 32/1 mit 1.189 m<sup>2</sup>.

Das Anbauverbot außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) der S4 im Abstand von 20,0 m zur Straßenkante der S4 wird bereits durch den Abstand der Baugebietsgrenze zur Grenze ihres Flurstücks 54/13 von mehr als 22 m eingehalten. Ein- und Ausfahrten auf die S4 vom erweiterten Baugrundstück sind unzulässig, da es außerhalb der Ortsdurchfahrt Krostitz anliegt; aufgrund des festgesetzten Lärmschutzwalls sind sie auch nicht möglich.

Die Baugrenze befindet sich in einem Abstand von 3,0 m zur Baugebietsgrenze.

Die zulässigen Höchstmaße der Bebauung gibt die Nutzungsschablone wieder. Sie sind auf dem gesamten Baugebiet des DPD identisch. Die zulässigen Lärmemissionen werden im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans unter Berücksichtigung aller relevanten bereits vorhandenen Lärmquellen berechnet und in die Nutzungsschablone nachgetragen.

## 6. Änderungen der textlichen Festsetzungen

(in Arbeit)

## 7. Erschließung

Das GE 1.1 ist voll erschlossen.

Die Verkehrsanbindung des DPD-Depots 104 erfolgt weiterhin ausschließlich über die vorhandene gemeindeeigene Hilchenbacher Straße.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsmedien reichen auch für die vergrößerte Betriebsfläche aus.

## 8. Hinweise

Die Hinweise und die Gehölzliste der 3. Änderung gelten unverändert auch für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West.

## 9. Immissionsschutz

(in Arbeit)

## 10. Flächenübersicht

Nutzungsart	Bestand	6. Änderung (m <sup>2</sup> )	Differenz (ca. m <sup>2</sup> )
GE 1	37.068	36.912	- 156
GE 1.1	0	24.712	24.712
Acker	31.278	0	- 31.278
Feldweg (Stauden-/Grasflur)	1.189	0	- 1.189
Hecke	1.715	7.438	5.723
Lärmschutzwall mit geplanter Gehölzpflanzung	0	2.188	2.188
<b>Summe</b>	71.250	71.250	± 0

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

(in Arbeit)

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Mit einem **Verlust von 150.183 Wertpunkten** durch den Eingriff und einem **Gewinn von 146.409 Wertpunkten** infolge der festzusetzenden A+E-Maßnahmen ist die **Bilanz nahezu ausgeglichen** (Berechnung der Wertpunkte: vgl. Anlage mit den Tabellen F I, F II und F IV gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, hier: Arbeitshilfe A 16 – Formblätter zur Bilanzierung, S. 66 und 67)

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

### **1. Einleitung**

#### 1a. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krostitz-West“

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 Gehölzanzpflanzung (5.625 m<sup>2</sup>) 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.

#### 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 in der derzeit gültigen Fassung. 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz (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 Planung dient der flächensparenden Nutzung des Gewerbegebietes Krostitz-West mit seiner vorhandenen Erschließung, wodurch die Ausweisung und Erschließung neuer Gewerbeflächen im Außenbereich vermieden wird.

### **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

##### 2a.aa) Untersuchungsgebiet

Die Biotopkartierung umfasst den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes.

### 2a.bb) 1. Fläche

Als letzte unvermarktete Gewerbeflächen wird die Fläche der 4. Änderung von der Gemeinde Krostitz regelmäßig gemäht. Am südwestlichen Rand verläuft ein 20 kV-Stromkabel der Mitnetz. Auf der Ostseite grenzt die Bundesstraße 2 an, auf den übrigen Seiten bebaute Gewerbeflächen.

### 2a.bb) 2. Boden

Gemäß Bodenkarte 50 des Landesamtes für Umwelt und Geologie finden sich im Plangebiet Pseudogley-Böden aus saalekaltzeitlichen Geschiebemergel und -lehm (Grundmoräne), in die horizont- und tiefenunbeständige Schmelzwassersande eingelagert sind. Beim Pseudogley handelt es sich um zeitweise durch Stauwasser vernässte, basenarme, mäßig mit Humus angereicherte Böden.

Darunter befinden sich saale- und elsterkaltzeitliche Lockergesteine (Kiese, Sande, Lehme, Mergel, Schluff).

Seit das Gewerbegebiet Krostitz-West rechtskräftig wurde, unterliegen auch die Flächen der 4. Änderung keiner regulären landwirtschaftlichen Nutzung mehr, da sie vollerschlossen jederzeit zur kurzfristigen Vermarktung bereitstanden.

### 2a.bb) 3. Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Jahreszeit- und witterungsbedingt kann temporär auch oberflächennah Schichtengrundwasser auftreten. Ein überregional bedeutsamer Grundwasserleiter befindet sich in 60 bis 75 m unter Geländeoberkante.

Infolge des anstehenden Lehmbodens ist das Grundwasser relativ gut vor eindringenden anthropogenen Schadstoffen geschützt.

### 2a.bb) 4. Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Gemäß schriftlicher Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde vom 26.05.2021 sind über den Eingriff in Natur und Landschaft hinaus keine weitergehenden Naturschutzbelange berührt und weitergehende Untersuchungen von Artengruppen nicht notwendig.

Zwei Stichproben am 08.06.2021 von 8:15 bis 9:00 Uhr sowie am 15.06.2021 von 6:00 bis 6:30 Uhr bei geeigneten, ruhigen Witterungsverhältnissen keine Hinweise auf Wiesen-/ Freiflächen-Brutvögel im Geltungsbereich der 4. Änderung.

### 2a.bb) 5. Biotopkartierung, Biologische Vielfalt

Die Biotopkartierung erfolgte am 08.06.2021 terrestrisch und flächenkonkret anhand der Kartieranleitung zur Erfassung der Biotoptypen für den Freistaat Sachsen.

Die gesamte Fläche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West ist von mäßig artenreichem Grünland mit einzelnen Trockenrasenarten bedeckt (Code-Nr. 06330). Die Anfertigung einer Bestandskarte erübrigt sich daher. Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde 07.09.2021 sind 15 Wertpunkte/m<sup>2</sup> anzusetzen.

Da die Trockenrasenarten jeweils nur in vereinzelt Exemplaren vorkommen, der Änderungsbereich durch die unmittelbare Nähe zur B 2 stark durch Überfahren beim Überqueren, schadstoffhaltige Stäube, Fahrlicht, Bewegungen und Geräusche vorbelastet ist und der Bereich der 4. Änderung aufgrund der Trennwirkung der B 2 und der vorhandenen Gewerbeflächen ringsum von der freien Natur abgetrennt und die biologische Vielfalt daher bereits heute stark reduziert ist, wird für die Ermittlung des Bestandswertes ein Minderungsfaktor von 0,5 gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung von Eingriffen und Bilanzierung im Freistaat Sachsen berücksichtigt.

### 2a.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild

Die Vorhabensfläche befindet sich dreiseitig eingebettet in die vorhandene und genutzte Gewerbefläche; auf der 4. Seite im Osten befindet sich die Bundesstraße 2 mit einem Straßengraben, der an den Geltungsbereich der 4. Änderung angrenzt und 2 mittelgroße Laubbäume aufweist.

### 2a.bb) 7. Schutzgebiete

Schutzgebiete oder –objekte im Sinne der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 überlagern das Gewerbegebiet Krostitz-West 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.

### 2a.cc) Lärm

Die vergrößerten Grundstücksflächen wurden in der Tabelle mit den zulässigen Lärmemissionskontingenten auf der Planzeichnung eingetragen. Die Schallimmissionsprognose vom 04.10.2016 wurde entsprechend überarbeitet.

### 2a.dd) Altlasten

Im Geltungsbereich der 4. Änderung sind keine Altlasten vorhanden.

### 2a.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Entlang der Bundesstraße entstehen Lärm, Abgase und Stäube entsprechend des hohen Verkehrsaufkommens.

Auf dem Grundstück Dübener Straße 16 existiert eine genehmigte Autolackiererei.

Im Gewerbegebiet Krostitz-West sind keine Störfall-Betriebe gemäß 12. BImSchV ansässig, aber ggf. zulässig.

### 2a.ff) Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Derzeit nicht bekannt.

### 2a.gg) Klima

Die Vorhabenfläche besitzt keine mikro- oder makroklimatischen Schutzfunktionen.

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

### 2b.aa) Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West erweitert die Bauflächen GE 3 bis GE 6. Zusätzliche Baustraßen, Lagerplätze oder sonstige temporäre Baueinrichtungen außerhalb der Bauflächen sind nicht erforderlich. Betroffen sind daher weitere Punkte wie folgt:

#### 2b.bb) 1. Fläche

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Krostitz-West entstehen 6.924 m<sup>2</sup> neue Gewerbefläche, die mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 eine Neuversiegelung von 5.539 m<sup>2</sup> zulassen; davon sind als komplett versiegelbarer Fußweg bereits 522 m<sup>2</sup> Versiegelung zugelassen. Da dieser Fußweg nicht realisiert werden soll, sondern in der Vergrößerung der Gewerbefläche aufgeht, bedingt die 4. Änderung eine maximale Neuversiegelung von 5.017 m<sup>2</sup>.

#### 2b.bb) 2. Boden

Da sich die Gewerbegebiets-Erweiterung zur Hälfte im 20 m-Streifen entlang der Bundesstraße 2 befindet, dessen Boden erheblich durch staubförmige Schadstoffe aus dem Kfz-Verkehr belastet ist, und zur anderen Hälfte auf der Trasse des 20 kV-Kabels, die keine natürliche Bodenschichtung mehr aufweist, ist der Eingriff in das Schutzgut Boden nicht erheblich, zumal das Vorhaben andernorts die Inanspruchnahme unbelasteten Bodens mit natürlicher Schichtung vermeidet.

#### 2b.bb) 3. Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und demzufolge nicht betroffen.

Abwässer werden über den vorhandenen Abwasserkanal in den Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes der zentralen Kläranlage zugeführt.

Unverschmutztes Wasser von Dach- und Stellflächen des Bestandsgebäudes soll nach Möglichkeit versickert werden; ansonsten existiert eine Regenwasserkanalisation.

Zum Schutz des Grundwasserleiters 5 ist zu erwarten, dass Geothermie-Bohrungen auf eine maximale Bohrteufe von ca. 50 m begrenzt werden.

Das Schutzgut Wasser ist somit nicht betroffen bzw. Auswirkungen sind vermieden oder bestmöglich minimiert.

#### **2b.bb) 4. Pflanzen, Tiere, Artenschutz**

Das Vorhaben betrifft keine geschützten Pflanzen-, Vogel- und Tierarten.

Das Vorhaben bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes erzeugen keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG.

#### **2b.bb) 5. Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs**

gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (2003). Grundlage der Bewertung und Bilanzierung ist die Biotopkartierung gemäß Punkt 2a.bb)5.

Code	Biotoptyp	Bestand m <sup>2</sup>	Biotop- wert	Bestand Summe	Plan m <sup>2</sup>	Plan- wert	Plan Summe
02140	Trockengebüsch (Anpflanzung)	0	23	0	5.000	21	105.000
06330	mäßig artenreiches Grünland *)	5.017	15	75.255 x 0,5 = 37.628	0	6	0
07320	Ruderalflur trocken- warmer Standorte (Pflanzfläche)	5.000	17	85.000	0	16	0
11220	Gewerbegebiet, neu versiegelbare Fläche	0	1	0	5.539	1	5.539
	Summe	6.579		122.628	6.579		110.539

\*) Bestimmung der Flächengröße siehe oben unter 2b.bb) 1. Fläche; Ermittlung des Biotoptyps und der Funktionsminderung siehe oben unter 2a.bb) 5. Biotopkartierung

Der Wertpunkte-Summe im Bestand von 122.628 stehen 110.539 Wertpunkte für die Planung gegenüber; die Bilanz ergibt somit einen Negativ-Saldo von 12.089 Punkten.

Der verhältnismäßig geringe Negativ-Saldo wird akzeptiert, weil

1. der Eingriff in Natur und Landschaft zwischen den bestehenden / genehmigten Gewerbegebietsflächen und der B 2 einen sehr viel geringeren Eingriff darstellt als eine Neuausweisung und -erschließung von entsprechenden Gewerbeflächen in der freien Landschaft,
2. der Ersatzstandort auf Wegrainen keine weitere Ackerfläche beansprucht und
3. die bisher geplante Gehölzfläche auch in der 4. Änderung in der bisher festgesetzten Flächengröße und Artenzusammensetzung ausgeführt werden muss, d.h. nichts verloren geht, sondern vielmehr durch die neue Lage in der freien Natur eine große Wirkung für Natur und Landschaft entfaltet als am bisher festgesetzten Standort.

#### **2b.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild**

Die Planung fügt sich an den vorhandenen Bebauungszusammenhang bruchlos an. Das Vorhaben ist durch die vorhandenen Ortsränder und vorhandene Gehölze bereits heute gut in die Ortslage



und in die freie Landschaft eingebunden. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gewährleisten darüber hinaus eine weitgehend vollständige Einbettung des Vorhabens in Gehölzflächen.

#### **2b.cc) Lärm**

Die vergrößerten Grundstücksflächen wurden in der Tabelle mit den zulässigen Lärmemissionskontingenten auf der Planzeichnung eingetragen. Die Schallimmissionsprognose vom 25.06.2021 Blatt 8 (Zusammenfassung) ergab keine Änderungen der Lärmkontingente L(EK). Die diesbezügliche Textliche Festsetzung Nr. 6 sowie die Eintragungen in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung bleiben daher von der 4. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Krostitz-West unberührt.

#### **2b.dd) Art und Menge erzeugter Abfälle**

Haushaltsmüll und vergleichbare Abfälle werden ordnungsgemäß vom dafür öffentlich bestellten Fachbetrieb entsorgt.

Für die ordnungsgemäße Entsorgung ihres gewerbespezifischen Abfalls sind die Unternehmen selber zuständig und zulassungsgemäß verpflichtet.

#### **2b.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe**

Aufgrund der Textlichen Festsetzung Nr. 8 sind die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe nicht von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West betroffen.

#### **2b.ff) Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete**

Kumulierung von Umweltproblemen durch die 4. Änderung treten nicht auf.

#### **2b.gg) Klima**

Das Vorhaben muss den geltenden gesetzlichen Regelungen zur Wärmedämmung und zur Abgasemission von Heizanlagen entsprechen; damit sind Auswirkungen gemäß der allgemein anerkannten Regeln der Technik minimiert.

#### **2b.hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Nicht zutreffend.

#### **2c. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind unter den Punkten 2b.aa) bis 2b.hh) im Einzelnen beschrieben, falls zutreffend.

#### **2d. Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens**

Das Vorhaben würde an anderer Stelle landwirtschaftliche Nutzfläche verbrauchen und zu deutlich mehr Neuversiegelungen führen, d.h. zu erheblich größeren Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

#### **2e. Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben**

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 sind Unternehmen, die schwere oder katastrophale Unfälle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB hervorrufen können, nicht zulässig.

### **3. Zusätzliche Angaben**

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

Die Biotopkartierung, Bewertung und Bilanzierung erfolgten am 08.06.2021 terrestrisch und flächenkonkret anhand der Handlungsempfehlung für den Freistaat Sachsen (Dresden 2003).

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

Das Vorhaben verursacht keine zusätzlichen erheblichen anlage-, bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt; Überwachungsmaßnahmen der Gemeinde Krostitz erübrigen sich daher.

Die erfolgreiche Durchführung der grünordnerischen Anpflanzungen ist gemäß § 4c Satz 1, 2. Halbsatz BauGB nach 3 Jahren Fertigstellungspflege von der Gemeinde Krostitz zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

#### 3c. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben erzeugt aufgrund von Neuversiegelung Eingriffe in die Schutzgüter Niederschlagswasser und Biotope, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Die Erweiterung der bestehenden und erschlossenen Gewerbegebietsflächen für in Krostitz bereits ansässige Unternehmen in ökologisch vorbelasteten Bereichen (20 m-Streifen entlang der Bundesstraße 2) ist andernorts mit erheblich größeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Zum Vorhaben bestehen daher keine günstigeren Alternativen.

#### 3d. Quellenangaben

Handlungsempfehlung für Eingriffe in Natur und Landschaft für den Freistaat Sachsen, Dresden 2003

Biotopkartierung: Dipl. Biol. Dr. Andreas Wolfart, Halle 2021

## **Anhang 2: Gehölzliste**

### **Pflanzliste einheimischer, standortgerechter Sträucher und Bäume**

Acer campestre (Feldahorn)  
Betula pendula (Hänge-Birke)  
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)  
Euonymus europaea (Europ. Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Malus silvestris (Wildapfel)  
Prunus avium (Vogelkirsche, Zierkirsche)  
Pyrus pyraeaster (Wildbirne)  
Rhamnus catharticus (Purgier-Kreuzdorn)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Salix caprea (Salweide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus torminalis (Elsbeere)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)