

Gemeinde Krostitz

1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbefläche an der Mutschlenaer Straße“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung
der Satzung vom 29.09.2022

Anlagen

1. Schallemissionsprognose vom 13.07.2022 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
2. Begründung des Ursprungsplanes vom 23.06.2006 mit Umweltbericht und dessen Anlagen

1. Anlass und Ziel

Aufgrund technischer Entwicklungen in der Logistikbranche und der guten Geschäftsentwicklung beabsichtigt der Betrieb Hellmann Logistics GmbH & Co.KG die Erweiterung und Ertüchtigung der bestehenden Logistikanlage am Standort Krostitz, Mutschlenaer Straße. Während die Hellmann Logistics GmbH & Co.KG im Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO siedelt, befindet sich die Erweiterungsfläche im Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO sowie auf der nicht benötigten Erschließungsstraße des rechtswirksamen Bebauungsplans „Gewerbefläche an der Mutschlenaer Straße“ in Krostitz. Um ein einheitliches Baugelände für die Betriebserweiterung des Hellmann Logistics GmbH & Co.KG zu schaffen, sollen das GI dem GE zugeschlagen, d.h. die Erweiterungsfläche von GI auf GE zurückgestuft, die Erschließungsstraße in das GE einbezogen und die Baugrenzen entsprechend angepasst werden. Die Zufahrt von der Kreisstraße 7424 verschiebt sich an die Südgrenze des künftigen GE.

Da die Außengrenzen der Bauflächen sowie die Grünflächen von der 1. Änderung unberührt bleiben und künftig nur noch nicht erheblich belastigende Betriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig sein werden, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt; die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbefläche an der Mutschlenaer Straße 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 bzw. berichtigt werden.

2. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbefläche an der Mutschlenaer Straße 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet An der Mutschlenaer Straße ist bis auf den Bereich der neuen Zufahrt von der K 7424 identisch mit der rechtswirksamen Planfassung. Die 1. Änderung umfasst somit die teilweise neu gebildeten Flurstücke 15/3, 15/4, 15/5 (Teilfläche), 15/6, 16/4 (Teilfläche), 16/5 bis 16/8, 17/9, 17/11 bis 17/14, 17/16 bis 17/18 und 28 (Teilfläche) im Gebiet des rechtswirksamen Bebauungsplans „Gewerbefläche an der Mutschlenaer Straße“ in der Flur 3, Gemarkung Krostitz, Landkreis Nordsachsen. Im Bereich der neuen Zufahrt wird eine Teilfläche des Flurstücks 1/1 mit dem Bestand der K 7424 zusätzlich in den Geltungsbereich einbezogen, um den nahtlosen Anschluss der Verkehrsfläche einwandfrei zu gewährleisten. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs der 1. Änderung beträgt 48.922 m².

4. Aufstellungsverfahren der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbefläche an der Mutschlenaer Straße erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren):

- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbefläche an der Mutschlenaer Straße lässt die Außengrenzen der aktuell rechtswirksam festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete GE und GI unberührt; die geänderten Bauflächen nehmen keinen zusätzlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB in Anspruch.
- Die 1. Änderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht, da die Hellmann Logistics GmbH & Co.KG 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 1. Änderung deren Zulässigkeit nicht vorbereitet oder begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB); vielmehr schließt die 1. Änderung erheblich belästigende Betriebe i.S.v. § 9 BauNVO künftig aus 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 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbefläche an der Mutschlenaer Straße bedarf keiner Genehmigung;
- von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

5. Änderungen der Planzeichnung

Baugebiets- und Flächenfestsetzungen

Die gesamte Baufläche wird unter Einbeziehung der rechtswirksam festgesetzten, aber nicht benötigten Erschließungsstraße als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Unterteilung in GE 1 bis GE 3 folgt den Teilflächen TF 1 bis TF 3 mit unterschiedlichen Lärm-Emissionskontingenten, vgl. unten Kap. 6 und 9 sowie Anlage). An der Westgrenze des Geltungs-

bereichs wird der bestehende Feldweg auf Flurstück 15/5, 15/6 und 28 als Verkehrsfläche (1.181 m²) festgesetzt. Dadurch vergrößert sich die Baufläche im Saldo um 400 m² von 38.795 m² auf 39.195 m², die Erschließungsstraße verkleinert sich um 1.681 m² von 2.020 m² auf 339 m². Die rechtswirksam festgesetzte private Grünfläche vergrößert sich um 40 m² von 7.497 m² auf 7.537 m², das öffentliche Verkehrsbegleitgrün entlang der K 7424 vergrößert sich um 60 m². Die geänderten Bauflächen nehmen keinen zusätzlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB in Anspruch. Die bisherige Zufahrt von der K 7424 wird in GE umgewandelt (1.581 m²) bzw. rückgebaut und in Grünfläche umgewandelt (private Grünfläche: + 40 m², öffentliches Verkehrsbegleitgrün entlang der K 7424: + 60 m²).

Die neue Gehölzpflanzungsfläche auf der vorhandenen privaten Grünfläche (1.174 m²) dient der Ersatzpflanzung für 5 Obstbäume (< 20 cm Stammdurchmesser in 1,3 m Höhe, keine Höhlen vorhanden) entlang der K 7424, die aufgrund der Verlegung der Zufahrt gefällt werden müssen, sowie für 4 Ebereschen am Vereinigungsweg (< 20 cm Stammdurchmesser in 1,3 m Höhe), die nunmehr im GE stocken und gefällt werden können.

Die Baugrenzen werden dem neuen Zuschnitt des GE angepasst. Der Abstand zur Baugebietsgrenze richtet sich nach der Planzeichnung. Teilweise fällt die Baugrenze mit der Baugebietsgrenze zusammen, da auch ebenerdige Abstellflächen einen Hauptbetriebszweck von Logistik-Betrieben bilden und daher innerhalb der Baugrenze liegen müssen; dasselbe gilt für etwaig erforderliche Lärmschutzwände. Der Abstand der Baugrenze zur Mutschlenaer Straße (K 7424) bleibt unverändert bestehen.

6. Änderungen der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen für das GI entfallen. Stattdessen gelten die rechtswirksamen Festsetzungen für das GE nunmehr für das gesamte GE (vgl. auch Planeinschrieb).

Die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden vom Schallschutzbüro Dietsch in Bitterfeld gemäß der nunmehr gültigen DIN 45691 als Lärm-Emissionskontingente jeweils für die GE 1 bis GE 3 sowie Zusatz-Kontingente für Richtungssektoren A bis C neu berechnet (**Schall-emissionsprognose vom 13.07.2022, vgl. Anlage**) und textlich festgesetzt. Die Unterteilung in Teilflächen mit unterschiedlich hohen Lärm-Emissionskontingenten war erforderlich, um die Lärmortientierungswerte für die Wohn- und Mischgebiete der Umgebung einzuhalten. Die Zusatzkontingente gewährleisten die uneingeschränkte Fortführung der betrieblichen Tätigkeiten.

7. Erschließung

Das GE ist voll erschlossen. Die Verkehrsanbindung an die K 7424 erfolgt künftig ca. 80 m weiter südlich. Alle Ver- und Entsorgungsmedien sind vorhanden und ausreichend dimensioniert. Die bisherige Zufahrt wird rückgebaut.

8. Hinweise, Gehölzliste

Keine Änderungen.

Ergänzungen der Hinweise

1. Das SG Denkmalschutz, LRA Nordsachsen, weist in der Stellungnahme vom 15.09.2022 hinsichtlich des archäologischen Denkmalschutzes darauf hin, die bisherige diesbezügliche nachrichtliche Übernahme wie folgt zu ersetzen:

„Bodeneingriffe in bisher nach Lage und Tiefe nicht von Bautätigkeit berührten Bereichen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG. Die Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen zu beantragen.

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen (Grabung 1)

durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren (Grabung 2).“

Begründung:

- Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem nahen Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Historischer Ortskern (Mittelalter) [D-22910- 01]).
- Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser wird der Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).
- Der zeitliche und finanzielle Rahmen dieser gegebenenfalls notwendig werdenden Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie Sachsen abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.
- Zum Abschluss einer Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.

2. Die Untere Naturschutzbehörde, LRA Nordsachsen, weist in der Stellungnahme vom 15.09.2022 hinsichtlich des (noch nicht rechtswirksamen) § 41a BNatSchG vorsorglich darauf hin, dass die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen des Planbereiches technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und so betrieben werden sollen, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

9. Immissionsschutz

Die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden vom Schallschutzbüro Dietsch in Bitterfeld gemäß der nunmehr gültigen DIN 45691 als Lärm-Emissionskontingente sowie Zusatz-Kontingente für Richtungssektoren neu berechnet (**Schallemissionsprognose vom 13.07.2022, vgl. Anlage**) und festgesetzt. Maßgebliche Immissionsorte sind u.a. Ernst-Thälmann-Siedlung 8 (Wohnbaufläche gemäß FNP), Ernst-Thälmann-Siedlung 5 und 6 (gemischte Baufläche gemäß FNP) sowie das Einzelgehöft südlich des Gewerbegebiets (Mutschlenaer Straße 16a).

Die ermittelten Emissionskontingente L(EK) gewährleisten die Einhaltung

- der Orientierungswerte L_o der DIN 18005-1 /1/
- der berechneten Planwerte $L(PI)$ und
- der berechneten Immissionskontingente $L(IK)$

an den vier maßgebenden Immissionsorten.

Die ermittelten Emissionskontingente $L(EK)$ schränken den Betrieb der bestehenden Lagerhallen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ein.

Hinsichtlich Lärmvorbelastungen der Immissionsorte weist der Gutachter auf Folgendes hin:

Die Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten durch den B-Plan Priesterstraße liegt mehr als 7 dB(A) unter den Orientierungswerten der DIN 18005. Eine Addition mit den berechneten Werten im Schallgutachten ergibt eine Erhöhung um 0,7 dB(A). Nach TA Lärm Abschn. 3.2.1 braucht die Vorbelastung nicht berücksichtigt werden, wenn diese mehr als 6 dB(A) unterhalb der Richtwerte liegt, und eine Erhöhung um bis zu 1 dB(A) ist somit zu tolerieren.

10. Flächenübersicht

Nutzungsart	rechtswirksame Planfassung (m ²)	1. Änderung (m ²)	Differenz (ca. m ²)
GE + GI	38.795	0	- 38.795
GE 1 – GE 3	0	39.195	+ 39.195
Kreisstraße K 7424 *)	0	426	+ 426
Verkehrsbegleitgrün entlang der K 7424 (öG)	28	244	+ 216
Erschließungsstraße/ Zufahrt	2.020	339	- 1.681
Feldweg (Bestand)	(bisher im GE)	1.181	+ 1.181
Grünfläche privat (pG)	7.497	7.537	+ 40
Summe	48.340	48.922	+ 582

*) zum einwandfreien Anschluss der neuen Zufahrt neu in den Geltungsbereich einbezogen

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 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbefläche an der Mutschlenaer Straße nicht berührt, da

- die geänderten Bauflächen keinen zusätzlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB in Anspruch nehmen;
- 9.400 m² bereits heute rechtswirksamer Baufläche von GI auf GE zurückgestuft werden, mithin hier künftig nur noch nicht erheblich belastigende Betriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig sind;
- FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte gemäß Naturschutzrecht, Biotope sowie Pflanzen- und Tierarten nicht betroffen sind.