BEGRÜNDUNG

vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB „Umnutzung der alten Malzfabrik“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

der Gemeinde Krostitz

Entwurf vom 08.12.2022

Inhalt:

1	**Anlass und Ziel der Bauleitplanung**		**2**
2	**Rechtsgrundlagen**		**2**
3	**Lage, Flächengröße, Aufstellungsverfahren**		**2**
4	**Derzeitige Nutzung**		**3**
5	**Übergeordnete Planungen**		**4**
	5.1	Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen	4
	5.2	Flächennutzungsplan	4
6	**Inhalte des Bebauungsplanes**		**4**
	6.1	Planzeichnung	4
	6.2	Textliche Festsetzungen	5
7	**Erschließung**		**7**
8	**Lärm**		**7**
9	**Flächenübersicht**		**8**
10	**Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**		**9**
	10.1	Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren § 13a BauGB	9
	10.2	Abwägung mit Belangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB	9
	10.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	10
11	**Pflanzliste der Gehölze**		**11**

Anlage 1: Schalltechnisches Gutachten, Büro Goritzka, Leipzig, vom 20.10.2022

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan „Umnutzung der alten Malzfabrik“

1 Anlass und Ziel der Bauleitplaung

Die überwiegend leerstehenden und denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Malzfabrik in Krostitz sollen zu Wohnungen und Räumen für Gewerbe und Dienstleistungen umgebaut werden. In den 32 m hohen, markanten Hauptgebäuden aus rotem Backstein, in den Nebengebäuden und im ehemaligen Verwaltungsgebäude sollen 80 Wohneinheiten, die teilweise auch auf eine alternative Nutzung durch Dienstleistungsbetriebe zugeschnitten sind, sowie im Erdgeschoss entlang der B 2 und der S 4 mehrere Gewerbe-Einheiten entstehen. Ein neues, dem denkmalgeschützten Ensemble angepasstes Parkhaus entlang der S 4 wird Kfz- und Zweirad-Stellplätze für Bewohner und Arbeitskräfte bieten. Ein autofreier, begrünter Innenhof schafft eine wohltuende Wohn- und Arbeitsatmosphäre, und im öffentlichen Grün-Bereich an der Kreuzung B 2 / S 4 verweist ein technisches Denkmal auf die historische Nutzung der ehemaligen Industriegebäude.

Da die denkmalgeschützten Gebäude in ihrer äußeren Erscheinung nur geringfügig verändert werden können und das gesamte Vorhaben bereits weitgehend entworfen ist, wird vorliegender Bebauungsplan auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans der „Lofts in der Alten Malzfabrik Projekt GmbH“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und der örtlichen Lage der ehemaligen Malzfabrik setzt der Bebauungsplan ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO fest.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar. Da sich ein Zulässigkeitsmaßstab für die Umnutzung aus der Umgebung der ehemaligen Malzfabrik nicht ergibt, besteht ein gemeindliches Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB. Indem die seit 2005 leerstehende Malzfabrik neuen Nutzungszwecken zugeführt wird, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; auch die übrigen Kriterien gemäß § 13a BauGB werden erfüllt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung zu ändern.

Das Vorhaben kann unmittelbar an die vorhandene Erschließung für Verkehr, Ver- und Entsorgung angebunden werden. Die vorhandene Einfahrt auf dem ehemaligen Anschlussgleis wird als Zugang für Fußgänger, Radfahrer und Rettungsfahrzeuge beibehalten. Das Parkhaus erhält eine neue Zufahrt von der S 4 innerhalb der künftigen Ortsdurchfahrt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Umnutzung der alten Malzfabrik“ dient damit sowohl dem Erhalt des Baudenkmals i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB als auch einer flächen- und ressourcensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB.

2 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen jeweils in der derzeit geltenden Fassung (vgl. Plandokument) erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Sächsische Bauordnung (SächsBO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

3 Lage, Flächengröße, Aufstellungsverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Norden der Ortslage Krostitz, Landkreis Nordsachsen, und umfasst das Flurstück 9/22 der Flur 7, Gemarkung Krostitz, mit einer Gesamtgröße von 17.552 m². Das Baugebiet grenzt an den südlichen Fahrbahnrand S 4 sowie an den Fußweg entlang des westlichen Fahrbahnrandes der B 2 an. Nördlich der S 4 befindet sich das Gewerbegebiet Krostitz-West.

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, hier: Umnutzung eines denkmalgeschützten Gebäude-Ensembles):

- Die Größe des Gesamtgrundstücks beträgt 17.552 m².
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht, da gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO Wohnungen und die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.
- 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). Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG oder SächsNatSchG werden nicht berührt.

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.

Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag, Durchführungsfrist

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

Vor In-Kraft-Treten (Bekanntmachung) des Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Übernahme aller Kosten unterzeichnet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen (wie z.B. für Planung, Vermessung, Erschließung); im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb von 5 Jahren.

Gemäß § 12 Abs. 5 BauGB bedarf ein etwaiger Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Gemeinde Krostitz.

4 Derzeitige Nutzungen

Auf dem Flurstück 9/22 existieren derzeit 6.194 m² bebaute Flächen und 7.158 m² versiegelte Freiflächen der ehemaligen Malzfabrik (zusammen 75,8 % der Vorhabenfläche) sowie insgesamt 4.200 m² am Rand der bebauten Fläche liegende Staudenflur mit Einzelbäumen.

Die drei Hauptgebäude mit 32,5 m Gesamthöhe stehen seit 2005 leer, befinden sich jedoch noch in relativ gutem Bauzustand. Kessel, Malzlager und andere industrielle Anlagen der Malzproduktion sind noch vorhanden.

Die Seitengebäude, sind mit bis zu 11 m Höhe deutlich niedriger. Die ehemalige Tenne und die betonierten Freiflächen dienen derzeit als Lagerstätten für Getränkekisten einer Speditionsfirma. Ihre Büroräume sind im ehemaligen Verwaltungsgebäude direkt an der S 4 untergebracht.

Unter Denkmalschutz stehen folgende Bauten aus massivem rotem Backstein:

- die Darre (32,5 m hoch, Ziegeldach, Segmentbogenfenster, Fries, Lisenengliederung);
- das Gerstengebäude I (ca. 30 m hoch, flaches Satteldach [Dachpappe], Segmentbogenfenster, Fries, Lisenengliederung);
- das Gerstengebäude II (ca. 30 m hoch, flaches Satteldach [Dachpappe], Segmentbogenfenster, Fries, Lisenengliederung);
- die Tenne (eingeschossig, ca. 6 m hoch, flaches Satteldach [Dachpappe], Segmentbogenfenster, Fries, Lisenengliederung);
- das Verwaltungsgebäude (dreigeschossig, ca. 11 m hoch, flaches Satteldach, heller Sockel, Segmentbogenfenster, Fries, Lisenengliederung);
- 2 Torpfeiler an der derzeitigen Haupteinfahrt mit ehemaligem Gleisanschluss (roter Backstein).

Die Planzeichnung gibt sämtliche Bestandsgebäude mit dem Vermerk des Denkmalschutzes wieder. Die abzureißenden, nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Anlagen sind rot durchgestrichen.

Die Bäume unterliegen nicht der Baumschutzsatzung; im Nordwesten stocken 2 Birnbäume, 1 Süßkirschbaum, 1 Fichte, alle mit abgestorbenen Kronenteilen, sowie Sträucher; direkt am Kreuzungsbereich B 2 / S 4 befinden sich einige Blaufichten und größere Thuja; direkt auf der Südgrenze des Flurstück 9/22 haben sich 2 junge Eichen mit einem Stammdurchmesser < 20 cm in 1,3 m Höhe, 1 Birke, 1 Walnuss und eine Zitterpappel angesamt.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Die Raumnutzungskarte des rechtswirksamen Regionalplanes Leipzig-Westsachsen 2021 verzeichnet keine Eintragungen für den Geltungsbereich.

Die städtebauliche Anbindung des Baugebietes an vorhandene Innenbereichsflächen des OT Krostitz gemäß Z 2.2.1.4 LEP 2013 ist gegeben. Die Wiedernutzbarmachung von Gewerbe- und Industriebrachen entspricht Z 2.2.1.7 LEP 2013.

Eine Ausdehnung der Baufläche in den Außenbereich erfolgt nicht.

Die Planung steht somit Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau ist der Geltungsbereich als eingeschränkte gewerbliche Baufläche (Ge) dargestellt. Nördlich des Geltungsbereichs jenseits der S 4 stellt der FNP ebenfalls gewerbliche Bauflächen (G), im Süden Fläche für die Landwirtschaft und daran anschließend eine gemischte Baufläche und ein allgemeines Wohngebiet (WA Schwarzer Weg), im Osten jenseits der B 2 eine Grünfläche (LSG Leinetal) dar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan verfahrensfrei zu berichtigen.

6 Inhalte des Bebauungsplanes „Umnutzung der alten Malzfabrik“

6.1 Planzeichnung

Festsetzungen der Planzeichnung

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Umnutzung der alten Malzfabrik“ fest. Er umfasst das in Kap. 3 genannten Flurstück. Von zusammen 17.552 m² werden festgesetzt:

- 15.030 m² als **Urbanes Gebiet (MU)** für Wohnungen, das Wohnen nicht störende Betriebe, Arztpraxen u.a. gemäß § 6a BauNVO, davon 20 % von 2.615 m² = 523 m² überlagert mit **Flächen zur Gehölzanpflanzung Fläche A** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (vgl. hierzu Textliche Festsetzung Nr. 6 Pflanzfläche A).
- 2.522 m² als **private Grünfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, davon 2.522 m² überlagert mit **Flächen zur Gehölzanpflanzung Flächen B und C** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (vgl. hierzu Textliche Festsetzung Nr. 6 Pflanzflächen B und C).

Das Urbane Gebiet gemäß § 6a BauNVO ermöglicht alle vorgesehenen Wohn- und Gewerbenutzungen in dem ehemaligen Industriekomplex und fügt sich bestmöglich in die unmittelbare Umgebung mit dem Gewerbegebiet Krostitz-West, den Gewerbeflächen Delitzscher Straße 1 und Dübener Straße 16, den überregionalen Straßen B 2 und S 4 sowie dem Landschaftsschutzgebiet „Leinetal“ ein.

Bereits heute ist das Flurstück 9/22 insgesamt zu 75,8 % versiegelt; der Orientierungswert für die Grundflächenzahl in Urbanen Gebieten von maximal 0,8 gemäß § 17 BauNVO wird daher in der Planung ausgeschöpft und festgesetzt.

Die privaten Grünflächen betreffen Gehölzflächen am Baugebietsrand zur Begrünung mit niedrigen Gehölzen und Solitärbäumen. Die Begrünung des Innenhofes wird mittels der textlichen Festsetzung Nr. 6 Pflanzfläche A gewährleistet, vgl. dort; um die derzeitige Beton-Decke durch einen ansprechenderen Bodenbelag mit eingestreuten Pflanzflächen A ersetzen zu können, befindet sich der Innenhof im Baugebiet MU, aber außerhalb der Baugrenze.

Die **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definieren die mit Gebäuden bebaubare Fläche (11.168 m²). Sie befinden sich je nach Position der Bestandsgebäude im Abstand von 0 bis 5 m zur Baugebietsgrenze bzw. von 5,0 m zur S 4, ausgenommen das dortige Bestandsgebäude.

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Ohne Festsetzungscharakter stellt die Planzeichnung dar:

- vorhandene Gebäude, ggf. mit Kennzeichnung Denkmalschutz (Bestand) oder Abriss
- Flurstückgrenzen und -nummern (Bestand)
- Einfahrten von der S 4
- Außengrenzen des Baugebietes mit Art der Lärmimmissionen
- verkehrliche Erschließung (Bestand)
- beantragte Grenze der Ortsdurchfahrt der S 4

6.2 Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1: Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

„Im Urbanen Gebiet sind alle Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche.“ Größere Einzelhandelsbetriebe und Discounter (z.B. Penny-Markt) widersprechen der beabsichtigten Nutzung der alten Malzfabrik, da sie unerwünscht hohen Zielverkehr hervorrufen; für diese Betriebe stehen gesonderte Bauflächen zur Verfügung, die für die Kaufkraft der Gemeinde Krostitz ausreichen.

„Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässige Ausnahme (Tankstellen) wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes“, da sie ebenfalls unerwünscht hohen Zielverkehr hervorrufen und somit dem Charakter des Anwesens widersprechen; für Tankstellen stehen gesonderte Bauflächen in der näheren Umgebung zur Verfügung.

„Solaranlagen sind auf Gebäuden zulässig.“ Da die Dächer überwiegend dunkel mit Dachpappe eingedeckt sind, verändern Solaranlagen das derzeitige Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gebäude nicht wesentlich und sind zudem aufgrund der flachen Dachneigung und der Höhe der Gebäude kaum sichtbar; gemäß § 2 Satz 1 EEG liegen Anlagen, die erneuerbaren Strom erzeugen, im überragenden öffentlichen Interesse. An Wandflächen sind Solaranlagen nicht zulässig.

Entsprechend der baulichen Umgebung werden eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 (d.h. maximal 80 % des urbanen Gebietes [MU] bebaubar) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m über Geländeoberkante (GOK) festgesetzt; da die beiden denkmalgeschützten „Türme“ der alten Malzfabrik 32,2 m hoch sind, wird dort als maximale Bauhöhe 33,0 m ü.GOK festgesetzt. Es gilt der jeweilige Planeinschrieb (Nutzungsschablone). Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gelten die §§ 19 und 21a BauNVO. Höhenbezugspunkt ist der nächstgelegene amtlich eingemessene Höhenpunkt im Lageplan des Bauantrags.

Textliche Festsetzung Nr. 2: Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)

„In abweichender Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge größer 50 m zulässig. Außenwände mit einer Länge von mehr als 20 m, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, sind zu gliedern.“

Die historischen Fabrikgebäude weisen eine zusammenhängende Länge von 140 m auf. Daneben existieren weitere denkmalgeschützte Einzelgebäude. Der Eindeutigkeit halber werden daher die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sowie zulässige Gebäudelängen über 50 m festgesetzt; dies gilt auch für neu zu errichtende Gebäude (z.B. Parkhaus als Lärmschutzriegel). Die Außenwände von Neubauten oder ergänzenden neuen Gebäudeteilen sind zur optischen Gefälligkeit z.B. durch Vor- und Rücksprünge des Grundrisses oder von Etagen, durch Loggien, durch Lisenen, durch vertikale Wandbegrünung etc. zu gliedern.

In den MU 2 bis MU 4 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von der Sächsischen Bauordnung 0,0 m.

Die Gerstengebäude I und II wurden mit einem Abstand von wenigen Metern zu den Flurstückgrenzen oder direkt auf der Flurstückgrenze errichtet und sind über die Tenne miteinander verbunden. Die Festsetzung schreibt den Bestandsschutz fest und ermöglicht Gebäudeänderungen, obwohl die Tiefe der Abstandsflächen geringer ist als durch § 6 Abs. 5 SächsBO vorgegeben.

Textliche Festsetzung Nr. 3: Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

„Die Außenfassaden der denkmalgeschützten Gebäude sind zu erhalten. Veränderte Gebäudeteile sowie Neubauten inklusive Parkhaus und technischer Nebenanlagen sind mit einer Außenfassade aus rotem Vollziegelstein (Backstein) zu versehen“, um eine einheitliche Gesamtwirkung des Gebäude-Ensembles zu erzielen.

Textliche Festsetzung Nr. 4: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

„*Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze innerhalb des Baugrundstücks zu errichten.“* Obwohl die Buslinie 196 stündlich Fahrten in die Leipziger City anbietet, muss bei den vorgesehenen Wohnungsgrößen mit Mehrpersonenhaushalten und 2 PKW pro Haushalt gerechnet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5: Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5a: Ersatzbrutstätten: Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG sind „*an jedem Gebäude je drei Nistkästen oder oder Niststeine für Hausrotschwänze, Haussperlinge und für Fledermäuse sowie an geeigneter Stelle insgesamt mindestens 25 Nistmulden für Rauchschwalben und 2 Turmfalkenkästen anzubringen“* Die genannten Arten wurden in den letzten Jahren regelmäßig in der Gemeinde Krostitz als Brutvögel insbesondere in leerstehenden Gebäuden nachgewiesen; Näheres hierzu im speziellen artenschutzrechtlichen Beitrag im Anhang zu dieser Begründung).

5b: Beginn der Abriss-, Sanierungs- und Bautätigkeiten: *Abriss-, Sanierungs- und Bautätigkeiten dürfen nur zwischen dem 01.08. und dem 31.03. beginnen,* um Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu

vermeinden. *Ausnahmen können auf der Grundlage eines Nachweises der Brutvögel in der jeweils aktuellen Brutzeit erteilt werden.* Begründung: siehe Textliche Festsetzung Nr. 5a.

Textliche Festsetzung Nr. 6: Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den Pflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mindestens anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Sträucher aus der Artenliste in der Qualität 60/100, Bäume wie im Folgenden angegeben):

Pflanzfläche A: Die Pflanzfläche A überlagert das Urbane Baugebiet mit einer Größe von 2.615 m²; davon sind mindestens 20 % (523 m²) unversiegelt frei zu halten und mit 3 Stück Feldahorn (Acer campestre, StU 18/20), 20 Stück Sträuchern sowie Stauden, Bodendecker oder Rasen zu bepflanzen; die Festsetzung dient der Begrünung des Innenhofes;

Pflanzfläche B: Die private, öffentlich zugängliche Grünfläche (824 m²) mit Überlagerung durch die Pflanzfläche B dient der Aufstellung eines Industriedenkmals, das auf die vormalige Nutzung als Malzfabrik inweist; anzupflanzen sind 1 Stück Winterlinde (Tilia cordata, StU 18/20), 15 Stück Sträucher sowie Stauden, Bodendecker oder Rasen;

Pflanzflächen C: Die privaten Grünflächen mit Überlagerung durch die Pflanzflächen C (zusammen 1.698 m²) dienen optischen Einbindung des Baugebietes in die offene Landschaft bzw. als Abgrenzung zur Straße; anzupflanzen sind 1 Stück Sträucher pro 4 m².

Die Pflanzliste enthält einheimische bzw. standortgerechte, bienenfreundliche, blühende und/oder duftende Laubgehölze.

Textliche Festsetzung Nr. 7: Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

„Einfriedungen bis 1,4 m Höhe dürfen auch in den Grünflächen errichtet werden.“ Die Festsetzung stellt die Möglichkeit der Einfriedung auf der Flurstücksgrenze sicher.

Textliche Festsetzung Nr. 8: Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

„Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“ Da derzeit die Ergänzung der denkmalgeschützten Gebäude im Einzelnen noch nicht feststeht, reichen die allgemeineren Festsetzungen des MU und der Bauweise in Verbindung mit der Textlichen Festsetzung Nr. 8 hier aus.

Textliche Festsetzung Nr. 9: Maßnahmen gegen Gewerbelärm im MU 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

„Im MU 1 sind Räume, die dem Aufenthalt im Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr dienen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) auf der dem Gewerbegebiet Krostitz-West zugewandten Gebäudeseite unzulässig.“

Die Geräusche der gewerblichen Bauflächen (Gewerbegebiet Krostitz-West, Agrarhandel, SB-Tankstelle), die nördlich an die S 4 angrenzen, überschreiten die Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr von 45 dB(A) an der Nordgrenze des Urbanen Gebietes (vgl. Kap. 8.2 sowie Anlage 2 Schallschutzgutachten). Die Textliche Festsetzung Nr. 9 ist daher zur vorbeugenden Konfliktvermeidung erforderlich und folgt der Empfehlung des Schallschutzgutachters.

Textliche Festsetzung Nr. 10: Maßnahmen gegen Verkehrslärm in MU 1 bis MU 5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

„In den MU 1 bis MU 5 ist für schallschutzbedürftige Räume ein ausreichender Schallschutz gemäß DIN 18005-1/1 mittels Schallschutzfenstern, schalldämmenden Außenbauteilen, verglasten Vorbauten etc. nachweislich zu gewährleisten. Außenwohnräume wie Balkone, Terrassen und Dachterrassen dürfen nur auf der dem Innenhof zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden.“

Verkehrsgeräusche der B 2 und der S 4 dringen an allen Außengrenzen des Urbanen Gebietes in dieses ein und liegen sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum über den Immissionsrichtwerten. Zur Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse in schutzbedürftigen Räumen (Wohnräume, Büros etc.) ist daher bauseits ein ausreichender Schallschutz gemäß DIN 18005-1/1 durchzuführen und nachzuweisen. Schalldämmende Außenbauteile, verglaste Vorbauten und andere das Erscheinungsbild verändernde Maßnahmen bedürfen der Abstimmung mit dem Denkmalschutz.

Da sich der Investor im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet, dass im Innenhof die Immissionsrichtwerte für die Lärmbelastung eingehalten werden, können hier unverglaste Außenwohnräume sowie Aufenthalts- und Spielflächen im Freien angeordnet werden.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich an der Kreuzung B 2 („Dübener Straße“) innerhalb der Ortsdurchfahrt Krostitz und S 4 („Delitzscher Straße“) innerhalb der künftigen Ortsdurchfahrt Krostitz. Auf der Plangebietsseite ist an der B 2 und im Kreuzungsbereich ein Gehweg vorhanden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher von der S 4 über die vorhandene Zufahrt auf dem alten Anschlussgleis für Besucher, Firmenkunden, Radfahrer und Rettungsfahrzeuge; für das Parkhaus mit 160 Stellplätzen wird eine neue Zufahrt von der S 4 im Nordwesten des Baugrundstücks errichtet. Die **verkehrliche Erschließung ist somit gesichert**.

7.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

In 500 m Entfernung zum Vorhabengebiet befindet sich in der Dübener Straße eine Regionalbushaltestelle der Linie 196 in Richtung Leipzig City über das neue Messegelände Leipzig und der Linie 212 nach Delitzsch und Eilenburg, beide mit Sitz von Teilen der Kreisverwaltung Nordsachsen. Beide Linien bieten werktäglich ca. stündliche Bedienung an, die Linie 196 in den Hauptverkehrszeiten morgens und nachmittags halbstündlich.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die **Erschließung mit Strom, Gas, Trink-, Regen- und Abwasser des Plangebietes ist vorhanden und gesichert.** Ein Mittelspannungstrafo der Mitnetz befindet sich unmittelbar angrenzend an das Vorhabengrundstück in der Nähe der Kreuzung B 2 / S 4.

7.4 Nutzung/Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen soll aufgefangenes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser genutzt oder auf den Grundstücken versickert werden. Darüberhinaus ist ein Kanal zur Ableitung von Niederschlagswasser in die Leine vorhanden.

7.5 Löschwasser

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung stehen Löschwasserhydranten mit der vorgeschriebenen Leistung (48 m³/h während 2 Stunden) innerhalb des Mindestradius von 300 m zur Verfügung.

8 Lärmschutz

8.1 Lärmemissionen

Da in Urbanen Gebieten nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, gehen vom Vorhaben keine erheblichen Lärmbelastungen für die Umgebung aus, insbesondere erhöht es die Lärmbelastung der umliegenden Wohnhäuser und der allgemeinen Wohngebiete „Schwarzer Weg“ und „Auststraße“ nicht.

8.2 Gewerbelärm

Vom Ingenieurbüro Goritzka Akustik, Leipzig, liegt ein schalltechnisches Gutachten vom 20.10.2022 vor (vgl. Anlage 1) vor. Es belegt die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete an allen Hausfassaden mit Ausnahme der Nordseite der Fabrikanten-Villa. Dort ist auf die Nutzung der Räume während des Nachtzeitraumes von 22 – 6 Uhr zu verzichten (i.d.R. z.B. bei Büro-Nutzung gegeben) bzw. schutzbedürftige Räume sind auf der vom Gewerbegebiet Krostitz-West abgewandten Seite anzuordnen.

8.3 Verkehrslärm

Das Landesamt für Umwelt und Geologie hat auf der Grundlage von Verkehrszählungen 2017 inkl. LKW-Anteil die verlärmten Bereiche entlang der B 2 auch im Bereich der Ortslage Krostitz gemäß EU-RL 2002/49/EG und BImSchG § 47 a – f dargestellt (vgl. folgende Abb.). Der Schallpegel 45 dB(A) nachts wird demnach an der gesamten Süd- und Ost-Außenseite des Baugebietes überschritten. Die Verkehrsbelegung der S 4 ist zwar geringer, jedoch wird auch hier der Schallpegel von 45 dB(A) nicht eingehalten. Daher sind gebäudeseitig Schutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, schallgedämmte Außenwand-Bauteile (bei Neubauwänden), verglaste Vorbauten etc. vorzusehen, so dass der Schall-schutz in schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 18005-1/1 nachweislich gewährleistet ist.

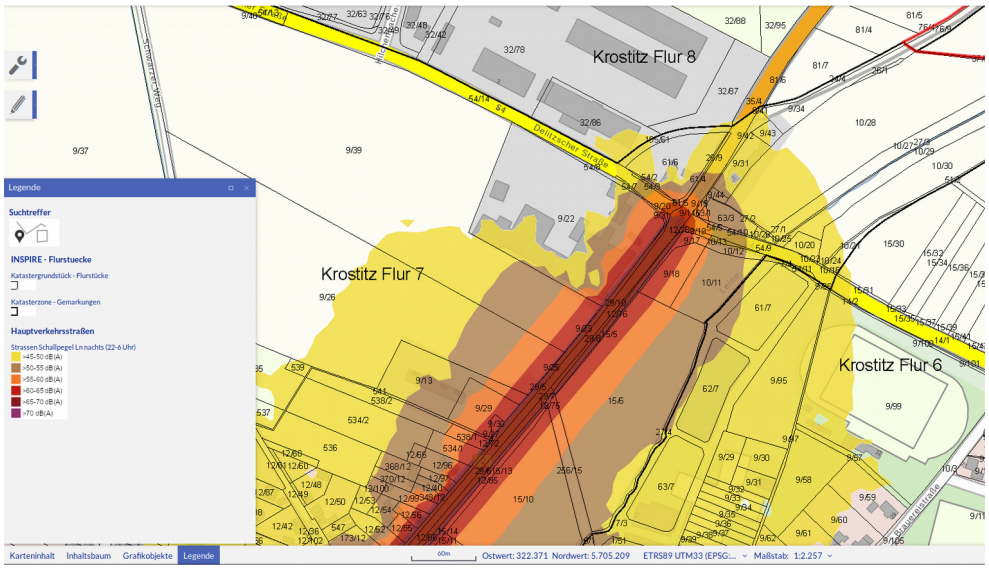

Abb.: Lärmkartierung der B 2 im Nachtzeitraum 22 – 6 Uhr (LfUG Sachsen, Verkehrszählung 2017)

9 Flächenübersicht

Pos.	Nutzungsart	Bestand (m²)	Plan (m²)	Differenz (m²)
1	bebaute / versiegelte Fläche	13.352	14.507	+ 1.155
2	Pflanzfläche im Innenhof / Entsiegelung	0	523	+ 523
3	private Grünfläche	4.200	2.522	- 1.678
	Summe	17.552	17.552	± 0

10 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

10.1 Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB

Wie in Kap. 3 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.

10.2 Abwägung des B-Plans mit Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

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

Tiere/Pflanzen: Zum Schutzgut Pflanzen und Tiere vgl. Kap. 9.3 (Artenschutzrechtliche Prüfung).

Fläche/Biotope: Der rechtswirksame Flächennutzungplan stellt das Plangebiet als eingeschränkte gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar, da sie Gebäude und betonierte Freiflächen aus ehemaliger industrieller Nutzung aufweist. Das geplante Urbane Gebiet mit 15.030 m² befindet sich großenteils auf den versiegelten bzw. geschotterten Flächen (13.352 m²), der Rest auf Staudenfluren mit einzelnen Gehölzen; die vorhandenen Bäume unterliegen nicht der Baumschutzsatzung. Die Gehölze werden beseitigt und in den Pflanzflächen für Gehölze ersetzt.

Boden: Durch die Umnutzung der alten Malzfabrik zu Wohn- und Gewerbezwecken und die Weiternutzung der vorhandenen Verkehrserschließung wird im Vergleich zum Neubau erheblich an Flächenverbrauch eingespart. 13.352 m² bereits versiegelte Fläche werden umgenutzt, und nur 1.155 m² neu versiegelt, so dass der Flächenverbrauch für die vorgesehenen 80 Wohneinheiten plus weitere Gewerbeeinheiten absolut minimiert ist.

Wasser: Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Oberflächengewässer. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Da unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen genutzt werden kann und im Innenhof teilflächig wasserdurchlässige Beläge vorgesehen sind, werden Beeinträchtigungen der Grundwasservorkommen und des Wasserkreislaufs minimiert.

Luft und Klima werden vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da das Gebiet keine besonderen klimatischen Funktionen erfüllt, die Gebäude und versiegelten Flächen größtenteils bereits vorhanden sind und die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden einzuhalten sind; somit werden Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert.

Wirkungsgefüge: Infolge der weitgehenden Minimierung der Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sind keine Störungen im Wirkungsgefüge derselben zu befürchten.

§ 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

Im MU sind Nutzungen gemäß § 6a BauNVO zulässig, 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

Die Umnutzung der alten Malzfabrik ist zeitnah erforderlich, da sich die denkmalgeschützten Gebäude aufgrund langjährigen Leerstands infolge von undichten Dächern bereits im anfänglichen Zerfallsstadium befinden.

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

Die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden sind einzuhalten; somit werden Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert. Die sachgerechte Müll- und Abwasser-Entsorgung sind durch die Firma Remondis Eilenburg GmbH bzw. den Abwasserzweckverband „Mittlere Mulde“ 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 unter Berücksichtigung des Immissions- und Denkmalschutzes (Blendwirkungen) möglich. Das Plangebiet weist kurze Wege zu Haltestellen des ÖPNV mit guter Bedienungsfrequenz auf.

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

Landschaftsplanung/Ortsbild: Das 32 m hohe Backstein-Gebäude-Ensemble der alten Malzfabrik ist ein markanter und identitätsstiftender Orientierungspunkt in der Ortslage Krostitz, der durch das Vorhaben äußerlich nahezu unverändert erhalten bleibt.

Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sind bereits durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau berücksichtigt.

§ 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

Die Luftqualität wird vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden sind einzuhalten; somit werden Beeinträchtigungen der Luftqualität 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 die zulässigen Vorhaben gemäß § 6a BauNVO nicht für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

10.3 Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

Geschützte Pflanzenarten, Amphibien, Reptilien, Insekten

Da die Freifläche aktuell von einer Speditionsfirma für Getränkekästen genutzt wird, bietet die vorhandene Biotop- und Habitatausstattung der Fläche weder geschützten Pflanzenarten noch Amphibien, Reptilien oder geschützten Insekten geeigneten Habitate.

Fledermäuse

Von einer Besiedlung der Dachstühle und Mauerlöchern durch Fledermäuse ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszugehen. Um Verstöße gegen § 44 BNatSchG auszuschließen, fordert die Textliche Festsetzung Nr. 5, je Gebäude drei Nistkasten oder Niststeine für Fledermäuse als Ersatz. Die Bauzeitbeschränkung schont auch aktuell genutzte Wochenstuben.

Vögel

In den vergangenen Jahren erfolgten avifaunistische Untersuchungen für mehrere Bebauungspläne in der Ortslage Krostitz, zuletzt 2022 im benachbarten Gewerbegebiet Krostitz-West für den DPD. Diese ergaben eine flächendeckende Besiedlung von geeigneten Gebäuden durch Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz, Haussperling, Rauchschwalben und Turmfalke. Von einer entsprechenden Besiedlung des Gebäudekomplexes der alten Malzfabrik ist daher mit an Sicherheit grenzender Wahrschein-

lichkeit auszugehen. Um Verstöße gegen § 44 BNatSchG auszuschließen, fordert die Textliche Festsetzung Nr. 5, je Gebäude drei Nistkasten oder Niststeine für Gebäude-Höhlenbrüter, 25 Nistmulden für Rauchschwalben sowie 2 Turmfalkenkästen als Ersatz. Die Bauzeitbeschränkung schont auch aktuell genutzte Niststätten.

Ergebnis der Prüfung:

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

11 Pflanzliste der Gehölze

Siehe Plandokument