

Gemeinde Krostitz

4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krostitz-West“

im Regelverfahren gemäß § 8 BauGB

Begründung
Satzung vom 29.09.2022

Inhalt:

1	Anlass und Ziel der Bauleitplanung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Lage, Größe und Aufstellungsverfahren	2
4	Übergeordnete Planungen	3
	4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen	3
	4.2 Flächennutzungsplan	3
5	Änderungen der Planzeichnung	3
6	Änderungen der Textlichen Festsetzungen	4
7	Erschließung	4
8	Hinweise	5
9	Immissionsschutz	5
10	Flächenübersicht	5
	Anhang 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan	6
	Anhang 2: Pflanzliste	11
	Anhang 3: Schallimmissionsprognose vom 25.06.2021, Büro Diete	
	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB	

1. Anlass und Ziel

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 landwirtschaftlich genutzten Flächen vermieden werden.

Eine geplante Grünfläche zur Gehölzanpflanzung sowie ein geplanter, jedoch nicht benötigter Fußweg mit Begleitgrünstreifen werden daher den angrenzenden GE 3 bis GE 6 zugeschlagen. Während der geplante Fußweg mit Begleitgrün ersatzlos entfallen, schließt die Festsetzung einer Baumreihe von 14 Winterlinden parallel zur B 2 das Gewerbegebiet weiterhin ortsbild-wirksam nach Osten ab. Die nachrichtliche Übernahme der Bestimmungen des § 9 Abs. 1 FStrG und die daraus abgeleiteten Festsetzungen baulicher Maße gewährleisten weiterhin den 20 m breiten anbaufreien Streifen entlang der B 2 außerhalb der Ortsdurchfahrt; hier sind nur die von den Firmen gewünschten ebenerdigen Lager- und Stellflächen möglich. Die übrigen geplanten Gehölze pflanzt die Gemeinde Krostitz statt im Gewerbegebiet Krostitz-West nunmehr im Außenbereich an. Da Bauflächen verändert werden, ist die 4. 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)

3. Lage und Größe, Aufstellungsverfahren

Der Geltungsbereich für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West umfasst Teilflächen folgender Flurstücke im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Krostitz-West in der Flur 8, Gemarkung Krostitz, Landkreis Nordsachsen: 32/88, 32/92, 32/94, 32/95 und 33/6 mit einer Gesamtgröße von 1,04 ha. Die entfallenden Gehölzpflanzungen werden im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB (Gemarkung Krostitz, Flur 3, Flst. 4, Teilfläche mit 2.000 m² sowie Gemarkung Krostitz, Flur 8, Flst. 13/1, Teilfläche mit 3.000 m²) realisiert.

Aufstellungsverfahren

Während die Gemeinde Krostitz die Aufstellung der 4. Änderung des B-Plans Gewerbegebiet Krostitz-West im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB angestrebt hatte (vgl. Entwurf vom 25.03.2021), äußerte die zuständige Behörde (Landratsamt Nordsachsen) in ihrer Stellungnahme vom 26.05.2021 Bedenken, dass die erforderlichen Kriterien für ein beschleunigtes Verfahren, insbesondere durch die Verschiebung der Baugebietsgrenze in den Außenbereich Richtung B 2, nicht erfüllt seien. Die Gemeinde Krostitz führt das Verfahren daher als Regelverfahren gemäß § 8 BauGB weiter.

Die unabhängige 5. Änderung ist bereits rechtswirksam und in das Plandokument integriert.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Stellungnahme vom 25.05.2021 teilt die Landesdirektion Sachsen als zuständige Raumordnungsbehörde mit, dass die Planung im Einklang mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung steht, und äußert keine weiteren diesbezüglichen Bedenken.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau (2. Änderung vom 14.03.2019) stellt die Änderungsfläche als Grünfläche dar und wird im Parallelverfahren geändert. Falls die 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West vorzeitig in Kraft treten soll, ist sie genehmigungsbedürftig.

5. Änderungen der Planzeichnung

Baugebiets- und Flächenfestsetzungen

Die GE 3 bis GE 6 vergrößern sich von der rechtswirksamen 3. Änderung zur geplanten 4. Änderung des Gewerbegebietes Krostitz-West um zusammen 6.924 m²; die Baufläche des gesamten Gewerbegebietes Krostitz-West nimmt dadurch von 277.434 auf 284.358 m² zu. Es entfallen eine real existierende, 5.625 m² große Rasenfläche mit rechtswirksam festgesetzter geplanter Gehölzanpflanzung, ein geplanter Fußweg mit 522 m², der nicht benötigt wird, und seine Begleitgrünstreifen mit zusammen 777 m². Die Gehölzanpflanzungen werden nunmehr durch eine Winterlindenreihe an der Ostgrenze des Änderungsbereichs (700 m²) sowie außerhalb des Geltungsbereichs entlang von Feldwegen bzw. ehemaligen Rieselgräben realisiert (Flurstück 4 Gemarkung Krostitz Flur 3 und Flurstück 13/1 Gemarkung Krostitz Flur 8, zusammen 5.000 m²), vgl. auch Kap. 6, hier textliche Festsetzung Nr. 7, sowie Umweltbericht.

Die Baugrenze befindet sich parallel zur Dübener Straße (B 2) in einem Abstand von 3,0 m zur Baugebietsgrenze; das Anbauverbot außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) der B 2 im Abstand von 20,0 m zur Straßenkante der B 2 wird durch die nachrichtliche Übernahme der Bestimmungen des § 9 Abs. 1 FStrG sowie die daraus folgenden Höchstmaße baulicher Nutzung in der Nutzungsschablone der GE 4.1, GE 5.1 und GE 6.1 gewährleistet (Gebäudehöhe und Baumassenzahl = 0). Die Grenze der Ortsdurchfahrt (OD) wird auf der Planzeichnung nachrichtlich wiedergegeben. Im Bereich des 20 kV-Erdkabels befindet sich die Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m zur Flurstückgrenze, um die Belange des Leitungsrechtes zu wahren.

Ein- und Ausfahrten auf die B 2 von den Baugrundstücken sind unzulässig, da die Baugrundstücke der B 2 außerhalb der Ortsdurchfahrt Krostitz anliegen; die Grenze der Ortsdurchfahrt (OD) wird auf der Planzeichnung nachrichtlich wiedergegeben. Bisher waren Ein- und Ausfahrten auf die B 2 aufgrund der Grünfläche nicht möglich; nunmehr werden sie mittels der zeichnerischen Festsetzung ausgeschlossen.

6. Änderungen der textlichen Festsetzungen (vgl. Plandokument)

Nr. 1: Art der baulichen Nutzung

Um das Anbauverbot außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) der B 2 im Abstand von 20,0 m zur Straßenkante der B 2 zu gewährleisten, werden Art und Maß der baulichen Nutzung in den GE 4 bis GE 6 im Bereich der GE 4.1 bis GE 6.1 mittels folgender Ergänzung eingeschränkt:

„In den GE 4.1, GE 5.1 und GE 6.1 sind nur ebenerdige Lager- und Stellplätze sowie Einfriedungen aus Metall oder Holz zulässig, jedoch keine Hochbauten und keine Werbeanlagen.“

Da Einfriedungen sowie Zaunpfähle aus Beton oder gemauert unter den § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG fallen, sind die Einfriedungen auf reine Metall-, Drahtgeflecht- oder Holzzäune beschränkt.

Nr. 7: Pflanzgebote, Pflanzbindungen; folgende Sätze werden ergänzt:

„Parallel zur B 2 sind 14 Winterlinden (*Tilia cordata*) mit 18/20 cm StU (Stammumfang) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.“ Die Festsetzung bezweckt den ortsbildwirksamen Abschluss des Gewerbegebietes zur B 2 und zum anschließenden Leinetal anstelle der weggefallenen Grünfläche. Ein wirksamer Stammschutz gegen Beschädigungen durch Rangierfahrten ist zu empfehlen. „Die im sonstigen Geltungsbereich festgesetzten Gehölzpflanzungen haben bis zum 31.12.2022 zu erfolgen und sind auf Dauer zu erhalten. Als Pflanzmaterial sind Sträucher (80-100 cm, 1xv oB) und Wildobstbäume (leichter Heister oB) aus der Gehölzliste zu wählen und im 2 m-Abstand zu pflanzen.“ Da die Gehölzpflanzung in der 3. Änderung als öffentliche Pflanzung zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt, aber noch nicht ausgeführt war, müssen sie mangels freier Flächen innerhalb des Gewerbegebietes Krostitz-West nunmehr als „sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“ gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB realisiert werden. Die Maßnahmeflächen stellen den sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB dar und werden auf dem Plandokument dargestellt. Der Gemeinde Krostitz entstehen durch die Verlagerung auf die externen, gemeindeeigenen Flächen keine Mehrkosten. Die externen Pflanzflächen wurden von der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagen bzw. akzeptiert.

Nr. 8: Gültigkeit der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich der 4. Änderung (neu eingefügt):

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Krostitz-West gelten vollumfänglich auch im Geltungsbereich der 4. Änderung mit der Einschränkung, dass hier nur nicht erheblich belästigende Betriebe nach § 8 BauNVO zulässig sind, die 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 unterliegen. Dies soll die Vorgabe der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Krostitz-Schönwölkau umsetzen, die bewohnten Siedlungsflächen (hier: OT Lehelitz und Wohnsiedlung Dorfmark im OT Krostitz) vor heranrückenden gas- und staubförmigen Emissionen und sonstigen Gefahren durch Gewerbenutzungen so gut wie möglich zu schützen.

7. Erschließung

Die GE 3 bis GE 6 sind voll erschlossen.

Die Verkehrsanbindung erfolgt weiterhin ausschließlich über die vorhandene gemeindeeigene Hilchenbacher Straße.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsmedien reichen auch für die um 20 % vergrößerte Baufläche der GE 3 bis GE 6 aus.

8. Hinweise

Die Hinweise und die Gehölzliste der 3. Änderung gelten unverändert auch für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Krostitz-West.

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau vom 31.05.2021 wird folgender Hinweis Nr. 4 ergänzt und auf der Planzeichnung abgedruckt:

„Auf die Pflicht der Unternehmer zur Sicherung der im Freien gelagerten Güter gegen Sturm/Unwetter zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße 2 wird hingewiesen.“

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 25.05.2021 wird folgender Hinweis Nr. 5 ergänzt und auf der Planzeichnung abgedruckt:

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

9. Immissionsschutz

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 Lärmemissionskontingente 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.

Ergänzende Erläuterung: Im Rahmen der 4. Änderung des B-Plans „Gewerbegebiet Krostitz-West“ erfolgte erneut eine Berechnung der zulässigen Lärmemissionskontingente für das *gesamte* Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der vergrößerten Flächen der GE 3 bis GE 6. Im Ergebnis steigen die Lärmimmissionen an den IO 01 bis IO 05 um bis zu 0,1 dB(A) an; dies gilt auch für das Wohngebiet Schwarzer Weg, da sich dieses in der Mitte zwischen den IO 4 und IO 05 befindet. Die geringfügig um 0,1 dB(A) erhöhten Lärmimmissionen für alle sensiblen Wohngebiete inklusive „Schwarzer Weg“ sind als unerheblich einzustufen. Die rechtswirksamen Lärmemissionskontingente L(EK) können unverändert bleiben, da die Lärmimmissionen an den IO 01 bis IO 05 sowie im Wohngebiet Schwarzer Weg weiterhin tags und nachts eingehalten werden.

Weitere Details sind der Schallimmissionsprognose vom 26.06.2021, Büro Diete, Bitterfeld, zu entnehmen (vgl. Anhang 3).

10. Flächenübersicht

Nutzungsart	3. Änderung (m ²)	4. Änderung (m ²)	Differenz (ca. m ²)
GE 3 bis GE 6	26.779	33.703	+ 6.924
Verkehrsfläche (geplanter Fußweg)	522	0	- 522
Verkehrsbegleitgrün	777	0	- 777
Grünfläche mit geplanter Gehölzpflanzung	5.625	700 *) **)	- 5.625
Summe	33.703	33.703	± 0

*) Die Grundflächen der festgesetzten Anpflanzung von 14 Winterlinden à 50 m², insgesamt 700 m² sind der Flächensumme der GE 3 bis GE 6 enthalten.

**) Auf weiteren 5.000 m² im sonstigen Geltungsbereich der 4. Änderung (vgl. Plandokument) erfolgen Gehölzpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 7 entlang von Feldwegen der Gemeinde Krostitz, so dass keine der geplanten Gehölzflächen verloren geht.

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 Gehölzanpflanzung (5.625 m²) 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/m² 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 m² neue Gewerbefläche, die mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 eine Neuversiegelung von 5.539 m² zulassen; davon sind als komplett versiegelbarer Fußweg bereits 522 m² 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 m².

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 ²	Biotop- wert	Bestand Summe	Plan m ²	Plan- wert	Plan Summe
02140	Trockengebüsch (externe 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 (externe Pflanzfläche)	5.000	17	85.000	0	16	0
11220	Gewerbegebiet, neu versiegelbare Fläche	0	1	0	5.539	1	5.539
	Summe			122.628			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)