

Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd“

der Gemeinde Zorbau
Landkreis Hohenmölsen

jetzt

**Ortsteil Zorbau der Stadt Lützen
Landkreis Burgenlandkreis**

10. Änderung

**ausgefertigte Planfassung entsprechend
Beschluss Nr. ...¹⁵.../2014 vom 31.03.2014
des Stadtrates der Stadt Lützen**

Verfahrensträger:



Stadt Lützen
Bauamt
Markt 1
06686 Lützen

Telefon: 034444 - 315-0
Telefax: 034444 - 315-88
E-Mail: rathaus@stadt-luetzen.de

Ansprechpartner: Herr Dipl.-Ing. Steve Kähler
Telefon: 034444 - 315-35
E-Mail: steve.kähler@stadt-luetzen.de

Frau Dipl.-Ing. Monika Trettner
034444 - 315-34
E-Mail: monika.trettner@stadt-luetzen.de

Planverfasser:



HALLE-PROJEKT
Architektur- und Stadtplanungsbüro Gabriel
Leipziger Straße 90 - 92
06108 Halle (Saale)

Telefon: 0345 - 5124-303
Telefax: 0345 - 5124-379
E-Mail: christine.gabriel@halle-projekt.de

Autorin: Frau Arch. Christine Gabriel
Herr Arch. Dietrich Bendemann
Telefon: 0345 - 5124-323

Inhaltsverzeichnis

1.	Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd“ der Gemeinde Zorbau	5
1.1	Verkehr.....	6
1.2	Immissionen/Emissionen.....	6
1.3	Ökologische Maßnahmen.....	7
1.4	Feuerwehr.....	7
1.5	Telefonische Versorgung.....	8
1.6	Archäologische Funde.....	8
2.	Textfestsetzungen (Teil B) zum Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd“ der Gemeinde Zorbau	9
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.2	Gewerbegebiet (GE) sowie (GE _e) und (GI) § 8 und § 9 BauNVO.....	9
2.3	Gewerbegebiet eingeschränkt (GE _e).....	9
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen § 2 und § 23.....	9
2.5	Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen § 12 und § 14 BauNVO.....	10
2.6	Bauweise § 22 BauNVO.....	10
2.7	Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO.....	10
2.8	GRZ, Vollgeschosse und BMZ § 19, § 20 und § 21 BauNVO.....	10
2.9	Versorgung des Gebietes und Erschließung § 9 (1), § 13 und § 14 BauGB.....	10
2.10	Topographie § 9 (1) 26. BauGB.....	11
2.11	Von Bebauung freizuhalten Flächen § 9 (1) 10. BauGB.....	11
2.12	Grünordnerische Maßnahmen § 9 (1) 25. BauGB.....	11
2.13	Pflanzliste.....	12
2.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 83 BauO LSA.....	13
2.15	Ergänzende Hinweise.....	13
3.	Begründung der 10. Änderung entsprechend Beschluss Nr. 29/2013 vom 29.04.2013 des Stadtrates der Stadt Lützen	14

4.	Darlegung der umweltrelevanten Belange entsprechend § 2a 2. BauGB	16
4.1	Schutzgut Mensch	17
4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	18
4.3	Schutzgut Boden und Wasser	18
4.4	Schutzgut Klima/Luft.....	18
4.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung	18
4.6	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	19
4.7	Zusammenfassung	19
5.	Verfahrensvermerke der Planfertigung vom 07.07.1993 (genehmigte Planfassung)	20
6.	Planzeichnung mit Eintragung der 10. Änderung	26

Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd“ der Gemeinde Zorbau

1. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd“ der Gemeinde Zorbau

Die Gemeinde Zorbau liegt südöstlich von Weißenfels in Richtung Hohenmölsen unmittelbar an der Autobahn München - Berlin (A 9).

In der Gemarkung von Zorbau befinden sich die Autobahnauffahrt und -abfahrt Weißenfels sowie die B 91 Weißenfels - Zeitz und die B 176, die die Ortslage Zorbau schneidet und die Verbindung Weißenfels - Hohenmölsen darstellt.

Auch die Anbindung des neuen Verlaufs der B 91, als Umgehungsstraße für Weißenfels, wird sich am Autobahnknotenpunkt Weißenfels einfädeln.

Zur Gemarkung Zorbau gehören die Ortsteile Zorbau, Zörbitz, Gerstewitz und Nellschütz.

Die derzeitige Einwohnerzahl beträgt 835. Da die überwiegende Anzahl der Beschäftigten in den Großbetrieben der Chemischen Industrie und in der Landwirtschaft tätig waren, ist die Arbeitslosenquote relativ hoch. Durch das Ansiedeln von Gewerbe- und Industriebetrieben muss versucht werden dieses Defizit so schnell als möglich auszugleichen.

Bedingt durch die o. g. verkehrsgünstige Anbindung an die Bundesautobahn A 9 wurde der Standort westlich der Ortslage bis zur Autobahn als Gewerbegebiet gewählt.

Im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben wird eine Verbesserung der Beschäftigungslage erwartet, die sich bereits in der Bauphase abzeichnen wird, da überwiegend mit Betrieben aus dem Territorium zwischen Halle, Leipzig und Weißenfels geplant und gebaut werden soll.

Der große Andrang an Investoren bestätigt die optimistische Einschätzung durch die Kommune.

Dieses Gewerbegebiet wird mit seinen Aktivitäten jedoch weit über die Grenzen der Gemarkung hinaus wirken. So ist jetzt schon mit einem Zuzug von Arbeitskräften zu rechnen, der Anforderungen an Wohnung, Versorgung und Kultur des Ortes Zorbau stellen wird.

Der erste Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom 21.05.1992 in dem auch jetzt ausgewiesenen räumlichen Geltungsbereich genehmigt. Zwischenzeitlich ergab sich die Notwendigkeit zur Änderung dieser Planung, so dass die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich wurde.

Der 1. Bebauungsplan enthielt Parzellierungen und stellte in dieser Feingliederigkeit des überbaubaren Bereiches Anforderungen, die sich ständig in Einzeländerungen entsprechend Investor niedergeschlagen hätten.

Hier wurde durch Neufestsetzung der überbaubaren Bereiche und somit auch der Baugrenzen ein System neuer Baufelder festgesetzt.

Zeitgleich mit dieser Veränderung ergab sich die Verschiebung der Anschlusspunkte an die Aupitzer Straße. Diese Planstraßenveränderung zog wiederum die Änderung der Hauptver- und Entsorgungsleitungen nach sich und die Lage der Regenwasserrückhaltebecken, die sich diesen neuen Bedingungen anzupassen hatte.

Es gab weiterhin Veränderungen in den textlichen Festsetzungen in Bezug auf:

- die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, außer Diskotheken
- die Grünordnung, hierbei speziell die Grenzbepflanzungen der Grundstücke entsprechend ihrer Größe
- baugestalterische Bedingungen, wie Werbeanlagen, Antennen, Einfriedungen und Oberflächenmaterialien

Weiterhin wurde der B-Plan durch ein Schallschutzgutachten ergänzt, dessen Ergebnisse in den Plan eingeflossen sind.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden in die Bearbeitung einbezogen und abgefragt.

Der jetzt vorliegende Plan stellt also eine Neuplanung dar.

1.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Gewerbegebietes Zorbau erfolgt über die Straße, wobei eine günstige Einbindung in das Bundesfernstraßennetz gegeben ist. Im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes am Ortseingang von Zorbau erfolgt die Anbindung an die Bundesstraße B 176; damit ist die unmittelbare Verbindung zum Ort Zorbau gegeben. Im südlichen Bereich wird das Gewerbegebiet an die L II O 200 angeschlossen, die in die Bundesstraße B 91 einmündet. Damit ist auch die Anbindung an die Autobahn A 9 München - Berlin gegeben, die Autobahnanschlussstelle befindet sich in unmittelbarer Nähe an der B 91.

Es erfolgt keine Beschränkung bezüglich der Anzahl der Geländezufahrten.

Die Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet werden mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m ausgelegt und erhalten einen kombinierten Rad-/Gehweg sowie Verkehrsgrün. Die Straßen und Fußwege entsprechen in ihrer Lage dem Projekt „Verkehrerschließung“ des IAB Leipzig GmbH.

1.2 Immissionen/Emissionen

Bei der Gliederung des Baugebietes wurde davon ausgegangen, dass die störintensivsten Gewerke die größte Entfernung zur Ortslage haben. So sind die Industriebereiche auch in diesen äußeren Baufeldern untergebracht.

Auf der Grundlage eines Lärmschutzgutachtens wurde die Grenze des eingeschränkten Gewerbegebietes bestimmt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Der Schutz vor Lärm spielt dabei eine wesentliche Rolle und wurde in der Kausalkette Emission-Transmission-Immission untersucht.

Für das Gewerbegebiet Zorbau-Süd bestand die Aufgabenstellung darin, zu begutachten, wie sich die vorgesehene Gliederung der Teilflächen mit unterschiedlicher Größe und Nutzungsart hinsichtlich der Immission an der Grenze zu den Mischgebieten auswirkt. Es war zu untersuchen, ob außerhalb der Grenzen des Gewerbegebietes an allen relevanten Stellen die Immissionswerte nicht überschritten werden, bzw. die Voraussetzungen dafür zu benennen.

Als Besonderheit werden dabei die Lärmemission der naheliegenden Autobahn A 9 berücksichtigt.

Für Gewerbelärm sind vom Gesetzgeber explizit keine Grenzwerte vorgeschrieben. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind aber geeignet, im Sinne des § 48 BImSchG den Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen durch genehmigungsbedürftige Anlagen sicherzustellen.

1.3 Ökologische Maßnahmen

Die notwendigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan als textliche Festsetzungen aufgenommen. Diese wurden festgelegt zwischen Planer und unterer Naturschutzbehörde und wurden in den Stellungnahmen der oberen und unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

Hierzu zählen u. a.:

- Bepflanzung im öffentlichen und nichtöffentlichen Bereich
- Pflanzgürtel um die Einzelgrundstücke, siehe Planeintrag und Detail „A“ für TG 1.2
- Bepflanzung des 40 m-Streifens neben der Autobahn
- Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten
- Anteil der Oberflächenversiegelung/Teilentsiegelung
- Umpflanzung des Gebietes, siehe Planeintrag und Detail „A“ für TG 1.2

1.4 Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung ist Bestandteil des Projektes von IAB Leipzig - „Ver- und Entsorgung Gewerbegebiet Zorbau“. Abstände und Zufahrten sind entsprechend BauGB durch den Planer der Gewerbe- und Industrieunternehmen auszulegen.

1.5 Telefonische Versorgung

Entsprechend Stellungnahme der Telekom wird darauf verwiesen, dass mindestens 9 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten der Baubeginn angezeigt werden muss, um eine parallele Realisierung zu ermöglichen (Fernmeldeamt Halle, Große Steinstraße 72).

1.6 Archäologische Funde

Durch das Landesmuseum für Vorgeschichte wird darauf verwiesen, dass bei eventuellen Funden infolge von Baumaßnahmen Meldepflicht besteht.



Unterschrift/Dienstsigel

Lützen, 07. 01. 2015

Unterschrift/Dienstsigel




2. Textfestsetzungen (Teil B) zum Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd“ der Gemeinde Zorbau

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (4 - 9) BauNVO

2.2 Gewerbegebiet (GE) sowie (GE_e) und (GI) § 8 und § 9 BauNVO

Gemäß § 1 (5) und (9) sind nur

- Spielhallen und
 - Diskotheken bis zu einer Entfernung von mindestens 500 m bis zur Ortsgrenze als Teil der Vergnügungsstätte, entsprechend § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise im GE zulässig.
- Nicht zu den „Vergnügungsstätten“ im hier verstandenen Sinne zählen Schank- und Speisewirtschaften mit Beherbergungsgewerbe sowie Bowling- und Kegelbahnen.

Im Bereich des TG 1.2 (GE) sind auch Gewächshausanlagen zulässig. Zu diesen Gewächshausanlagen gehören u. a. Gewächshäuser, Lager- und Verpackungshalle, Kühlbereiche, Sozialräume, Betriebstechnik, Wasserreservoir, Betriebsstraßen und Plätze, Parkplätze und Infrastruktur, sowie Feuerwehrumfahrten.

2.3 Gewerbegebiet eingeschränkt (GE_e)

Im Anschluss an die Wohnbebauung im Dorfgebiet des Ortes wird nach Art der zulässigen Nutzung und Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. (4) BauNVO eingeschränkt. Entsprechend Anlage 1 und Planzeichnung ergeht folgende Beschränkung: Zulässig sind nur die Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die hier entstehenden Anlagengeräusche sind durch bauliche, sowie sonstige technische Vorkehrungen so zu begrenzen, dass für die angrenzenden Grundstücke mit Wohnfunktion in diesem Bereich die auftretenden anlagenbezogenen Lärmimmissionen die Höchstwerte von Tag/Nacht 60/40 dB (A)/m² nicht überschreiten. Dieser Bereich wurde für 260 m entsprechend Schallschutzgutachten festgesetzt.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 2 und § 23

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die ausgewiesenen Baugrenzen beschränkt. An den Grundstücksgrenzen haben Pflanzstreifen zu verbleiben:

bis 10 000,00 m ² Grundstücksfläche	- 1,50 m
bis 30 000,00 m ² Grundstücksfläche	- 2,50 m
größer	- 6,00 m
TG 1.2	- 6,50 m

Hier darf analog o. g. Baugrenzen nur bis zum Pflanzstreifen herangebaut werden.

2.5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen § 12 und § 14 BauNVO

Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.6 Bauweise § 22 BauNVO

Es ist sowohl offene Bauweise im GE_e und abweichende Bauweise im GE und GI entsprechend Nutzungsschema zulässig, d. h. es sind Gebäudeformen von mehr als 50 m Länge und Breite zulässig.

2.7 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Festgesetzt wird die Traufhöhe TH; die Traufe entspricht Schnittpunkt Wandaußenseite/Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) in der Mitte der Außenwand des Gebäudes.

Zulässig sind weiterhin punktuelle Höhen der Anlagentechnik, einschließlich der Schornsteine, von 60 m.

Die Anzahl der Werbetürme auf dem Plangebiet wird auf 5 Stück begrenzt, ebenso die Höhen auf max. 45 m

Unter die mengenmäßige Begrenzung fallen nicht die Werbeeinrichtungen am Ort der eigenen Leistung, wenn die Werbeinformation die eigene Firma oder Produkte der Firma darstellt. Derartige Werbeeinrichtungen sollen nicht höher als 40 m sein.

2.8 GRZ, Vollgeschosse und BMZ § 19, § 20 und § 21 BauNVO

Es sind II und III Vollgeschosse zulässig (Vollgeschoss heißt auch „ausgebautes“ Dachgeschoss) und sind nur auf die Baufelder 5 bis 8 beschränkt.

Entsprechend § 19 (4) wird abweichend von Satz 2 die Überschreitung der GRZ bis max. 0,9 im TG 1.2 als expliziter Einzelfall ermöglicht.

2.9 Versorgung des Gebietes und Erschließung § 9 (1), § 13 und § 14 BauGB

Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO können zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die zur Erschließung des Gewerbegebietes notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

90 m von der Halleschen Straße in Richtung Autobahn wird eine 6 m breite Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet für Rechtsabbieger auf die K 2200 vorgesehen. Die bautechnische Ausfahrt der Ausfahrt wird über eine gesonderte Vereinbarung geregelt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB wird festgesetzt, dass in den gekennzeichneten Gebieten das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in ein Regenwasserrückhaltebecken mit einer Sickereinrichtung auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten ist. Überläufe in die Vorflut bzw. das Kanalnetz sind vorzusehen. Ausgenommen davon ist das TG 1.2 in dem eigene Rückhalte- und Speicherbecken im Falle eines Gewächshausbetriebes errichtet werden können.

2.10 Topographie § 9 (1) 26. BauGB

In den gekennzeichneten GE-, GE_e- und GI-Gebieten sind größere Veränderungen der bestehenden Geländetopographie mit Ausnahme der notwendigen Gründungsmaßnahmen und Anlegung von Grundstückszufahrten und notwendigen Stellplätzen unzulässig.

2.11 Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10. BauGB

Im Bereich des neu entstehenden Autobahn-Kleeblatts Weißenfels ist eine zurzeit von Bebauung freizuhaltende Fläche ausgewiesen, die jedoch nach Abschluss der Baumaßnahmen Autobahn wieder bebaut werden darf.

2.12 Grünordnerische Maßnahmen § 9 (1) 25. BauGB

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Investoren zu begrünen und zu pflegen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird für die in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ im Plan ausgewiesenen Bäume festgesetzt, dass diese entspr. Pflanzliste s. S. 12 zu erstellen sind.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass auf Stellplatzanlagen für je 10 notwendige Stellplätze 1 hochstämmiger Baum, entspr. Pflanzliste s. S. 12 anzupflanzen ist (*gilt für Grundstücksflächen > 10.000 m²*).

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass ein Anpflanzen heimischer Arten erfolgt. Auf absehbare Zeit nicht genutzte Flächen haben eine gärtnerische Pflanzung zu erfahren.

Die Bepflanzungen im Straßenraum haben entsprechend Detail-Pkt. 2 Straßenprofil zu erfolgen.

Das Anpflanzen von Bäumen an der Grundstücksgrenze hat mit einem Abstand von 0,75 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze zu erfolgen. (s. Planeintrag TG 1.2 Detail „A“)

Mindestens jeder 6. Stellplatz ist durch einen Baum zu bepflanzen (Pflanzgebot) (*gilt für Grundstücksflächen < 10.000 m²*).

Die Regenwasserrückhaltebecken sind einzugrünen, sie unterliegen den Pflanzpflichten öffentlicher Bereiche.

Ebenso sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten. Gleichermaßen ist mit nicht überbauten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu verfahren.

Mit allen öffentlichen Grünflächen ist ebenso zu verfahren.

Die Abpflanzungen gegenüber der Autobahn sind keine Schutzpflanzungen.

Es sind 2 Bäume entsprechend Pflanzliste, Artenauswahl und Pflanzqualität auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen.

Für alle im Gesamtplangebiet durchzuführenden Pflanzmaßnahmen gilt die Pflanzliste für Art und Qualität der Bäume und Sträucher.

Die in einer Vegetationsperiode ausgefallenen Bäume bzw. Sträucher sind in der kommenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die durch die Ausfahrt zusätzlich versiegelte Fläche, die als nichtüberbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen war, muss durch den verursachenden Investor und Nutzer der Ausfahrt auf seinem Grundstück ausgeglichen werden.

Bei einer 2. Zufahrt und jeder ggf. notwendigen weiteren sind je Zufahrt 2 Bäume auf dem Grundstück entsprechend Pflanzliste, Artenauswahl und Pflanzqualität zu pflanzen.

2.13 Pflanzliste

Artenauswahl Bäume:

Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>
Resista-Ulme	- <i>Ulmus resista</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Artenauswahl Sträucher:

Kreuzdorn	- <i>Rhamnus cathartica</i>
Blutroter Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	- <i>Corylus avellana</i>
Brombeere	- <i>Rubus plicatus</i>
Himbeere	- <i>Rubus idaeus</i>
Ginster	- <i>Genista spec.</i>
Schneeball	- <i>Viburnum spec.</i>
Hundsrose, Wildrosen in Arten	- <i>Rosa canina, rosa spec.</i>
Berberitze	- <i>Berberis vulgaris</i>
Pfaffenhütchen	- <i>Euonymus europaeus</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	- <i>Crataegus laevigata</i>
Rote Heckenkirsche	- <i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>
Kornelkirsche	- <i>Cornus mas</i>
Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	- <i>Sorbus aria</i>
Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>
Traubenkirsche	- <i>Prunus padus</i>

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt mit Ballen, 60 - 100 cm, 1 - 2 Pflanzen/m²

2.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 83 BauO LSA

Die zulässige Höhe der Grundstückseinfriedung in den Baufeldern 1 - 5 des B-Planes Nr. 1 „Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd“ wird von 2,00 m auf 3,50 m erhöht.

Garagen sowie Nebenanlagen haben sich in Material und Farbgebung den Hauptgebäuden anzupassen.

Die Feuerwehrumfahrten sollen in Schotterrasen hergestellt werden.

Die max. Breite der Ein- bzw. Ausfahrten der jeweiligen Grundstücke wird auf 5,50 m reduziert.

Eine Inanspruchnahme der gesamten Straßenfront eines Grundstückes als Zufahrtbereich ist nur bei einer maximalen Grundstücksbreite < 12,00 m zulässig.

Antennenanlagen sind nur als Satellitenanlage zulässig, soweit sie vom öffentlichen Bereich nicht einsehbar sind.

Werbung ist nur am Ort der eigenen Leistung zulässig. Als Ausnahme gilt die Festsetzung zu den Werbetürmen und Werbung in Informationseinrichtungen (Schaukästen, Tafeln). Des Weiteren ist die Satzung der Kommune zu befolgen.

Die Standorte für die Müllbehälter dürfen nicht vom öffentlichen Bereich einsehbar sein.

2.15 Ergänzende Hinweise

Der Autobahneinspruchsbereich beträgt 100 m und ist zweistufig (s. Detail-Pkt. 1). Im 40 m-Bereich sind keinerlei Nutzungen möglich. Die verbleibenden 60 m können mit Zustimmung der Autobahnbehörde, jedoch im Rahmen o. g. textlicher Festsetzungen, eingeschossig bebaut, bzw. als Stellflächen genutzt werden.

Der jeweilige Investor hat die Zustimmung einzuholen.

Nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde, soweit sie bei Ausschachtungsarbeiten zutage treten, dem Landesamt für Denkmalpflege sofort anzuzeigen.

3. Begründung der 10. Änderung entsprechend Beschluss Nr. 29/2013 vom 29.04.2013 des Stadtrates der Stadt Lützen

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd“ steht in engem Zusammenhang mit der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 20 Z-2012 „Gewächshausanlage Zorbau“.

Die 10. Änderung gliedert sich in 6 Themenkomplexe:

- Versorgung des Gebietes und Erschließung
- Ergänzung und Änderung der Festsetzungen
- Eintragung von Leitungsrechten
- Bepflanzung, Artenauswahl und Pflanzqualität
- Wegfall Stichstraße
- Festsetzung Aus-/Einfahrten

Das Anschließen der Firmengebäude an das im Plangebiet vorhandene öffentliche Fernwärmenetz entspricht nicht mehr den modernen Anforderungen an das Plangebiet, so dass diese Festsetzung in der Begründung der 10. Änderung zu streichen war.

In der 10. Änderung wird zum anderen das Teilgebiet 1 gesplittet und in TG 1.1 (GI) und TG 1.2 (GE) gegliedert.

Das Teilgebiet 1 splittet sich also zukünftig in das Teilgebiet (TG) 1.1 und Teilgebiet (TG) 1.2, wobei für die Abgrenzung zwischen diesen Teilgebieten die Flurstücksgrenze aufgenommen wurde.

Bestandteil des Änderungsbereiches TG 1.2 sind die Flurstücke 14/11, 13/24, 13/22, 13/20, 13/18 und 12/9 der Flur 5 der Gemarkung Zorbau. Diese Flurstücke befinden sich im Eigentum der Evangelischen Kirche Mitteldeutschland und sind zurzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche verpachtet.

In den Randbereichen befinden sich Leitungen zu denen Leitungsrechtsvereinbarungen zugunsten der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd GmbH für die Gasleitung und für die Wärmeleitung der ECS bestehen. Diese Leitungsrechte wurden in die Planzeichnung eingetragen. Da sich die Leitungsrechtsstreifen im Bereich der Pflanzstreifen befinden, bedeutet dies, dass die entsprechend den Vorgaben der Leitungsträger einzuhaltenden Abstände und Pflanzhinweise berücksichtigt werden müssen. Dies bedeutet nicht einen Pflanzverzicht, nur ein Verschieben der Bepflanzung.

Für das Teilgebiet 1.2 soll die Möglichkeit eröffnet werden, auch Großgewächshäuser zu errichten, neben zulässigen Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Auch die in § 8 BauNVO ausnahmsweise erläuterten Zulässigkeiten werden möglich sein.

Damit soll gesichert werden, alle möglichen festsetzbaren Nutzungen innerhalb eines Gewerbegebietes zuzulassen. Im Falle einer Nutzung als Grundstück für Gewächshausanlagen soll die in § 19 Abs. 4 Satz 3 Pkt. 2. eröffnete Möglichkeit der Überschreitung der GRZ zulässig sein, da ggf. wesentliche Erschwernisse durch Anordnung und Konfiguration einer Gewächshausanlage mit all ihren zur Betriebsfähigkeit notwendigen Bausteinen und Einzel-funktionen auftreten können, aber auch allen anderen zulässigen Gewerbe- und Industrieunternehmen eine größere Variabilität eröffnen.

Es erfolgt weiterhin die Ergänzung bezüglich der Zulässigkeit von Gebäuden in abweichender Bauweise auch für Gebäudebreiten über 50 m, um die o. g. Funktionselemente von Gewächshausanlagen problemlos einordnen zu können.

Diese hier festgesetzte mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl im TG 1.2 erfolgt im Interesse der Erhöhung der Variabilität der im Plangebiet verfügbaren Baugrundstücke. Damit soll auch der Spielraum für potenzielle Investoren erhöht werden, was für die Kommune bedeutet, wichtige Steuereinnahmen und die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu gewährleisten.

Somit kann besser auf besondere Spezifika von Anlagen- und Bautypen eingegangen werden, und gleichzeitig sind die Anforderungen und Bedürfnisse an Stellplätze und Garagen erfüllbar.

Verbunden damit ist auch, dass alle verfügbaren Möglichkeiten im Rahmen des Bodenschutzes Beachtung finden und durch Festsetzungen, wie die Verwendung von Befestigungsarten, z. B. Schotterrasen, unterstützt werden, ebenso wie durch die Begrünung aller nicht überbauten Flächen eines Grundstücks.

Die Art der Bepflanzung der Randstreifen wird explizit für das TG 1.2 festgesetzt, um hier ggf. die beim Bau von Gewächshäusern notwendige verschattungsarme Bepflanzung vornehmen zu können. Bedingt durch diese Verschattungsproblematik bei Gewächshäusern wird ein gesondertes Detail ausgewiesen, so dass sowohl die Schattenwirkung Berücksichtigung findet, aber auch eine sinnvolle ökologische Wirksamkeit erreicht werden kann.

Es werden weiterhin die Artenauswahl für die Bäume und Sträucher festgesetzt, als auch die Pflanzqualitäten.

Die Artenauswahl und die Pflanzqualitäten bleiben als Festsetzung jedoch nicht nur auf das TG 1.2 bezogen, sondern sollen für alle weiteren Maßnahmen im gesamten Plangebiet wirksam sein. Nur das Pflanzschema Detail „A“ ist alleinig dem TG 1.2 vorbehalten.

Die Änderung der Breite der Pflanzstreifen im TG 1.2 wird den anteiligen Verzicht auf Bäume kompensieren (siehe 3. Änderung vom 30.03.1999 Pkt. 1.4).

Durch die Artenliste und das Festlegen der Pflanzqualitäten wird die Festsetzung, dass „die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen durch die Investoren zu begrünen und zu pflegen sind“, unterstützt und erweitert.

Die in einer Vegetationsperiode ausgefallenen Bäume oder Sträucher sind in der nächsten art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

Die Änderungsflächen TG 1.1 und TG 1.2 sind an die öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet angebunden und damit auch an das überregionale Verkehrsnetz.

TG 1.1 und TG 1.2 sind auch weiterhin an die Ver- und Entsorgungsleitungen des Gebietes angeschlossen.

Die Festsetzung von 1 Ein- bzw. Ausfahrt, in Ausnahmefällen auch einer zweiten, ist nicht mehr akzeptabel. Diese Festsetzung soll generell gestrichen werden. Eine erhöhte Transportfrequenz und die Vergrößerung der Lkw infolge Erhöhung der Tonnageleistung in den letzten Jahren bedingt auch andere Bewegungsabläufe auf den Gewerbegrundstücken. Für jede weitere Ein- bzw. Ausfahrt sind 2 Bäume entsprechend o. g. Liste zu pflanzen.

4. Darlegung der umweltrelevanten Belange entsprechend § 2a 2. BauGB

Der zugrunde liegende Bebauungsplan wurde am 12.10.1993 durch das Regierungspräsidium Halle genehmigt. Neben Aussagen zur Topographie, den von Bebauung freizuhaltenen Flächen und der Beschreibung grünordnerischer Maßnahmen erfolgten auf der Planzeichnung Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, hier Anpflanzen von Bäumen bzw. Sträuchern.

Wie bereits oben erwähnt, wurden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Änderungen zur Breite der Pflanzstreifen vorgenommen.

Für den Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd“ der damaligen Gemeinde Zorbau, jetzt OT Zorbau der Stadt Lützen, wurde kein Grünordnungsplan und auch keine ökologische Bilanz erarbeitet.

Es erfolgten Festsetzungen grünordnerischer Art. Bei diesen Festsetzungen handelt es sich vorwiegend um Randbepflanzungen durch Bäume und Sträucher im öffentlichen und nichtöffentlichen Bereich, sowie zum Umgang mit den nichtüberbaubaren Flächen der Grundstücke.

Während der vergangenen 9 Änderungen zum Bebauungsplan wurden u. a. in der 3. Änderung die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche durch die Breite der Pflanzstreifen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße geändert.

In der 9. Änderung wurde zugunsten einer Ausgleichsfläche auf Gewerbefläche verzichtet, um den Wegfall einer anderen Grünfläche zu kompensieren.

Seitens der Investoren und Ansiedler sind in den 20 Jahren des Bestehens des Gewerbegebietes Zorbau-Süd unterschiedlich wertvolle Pflanzmaßnahmen durchgeführt worden.

Um den aktuellen Ausgangsbedingungen einerseits und den zukünftigen Anforderungen andererseits entsprechen zu können, wurde seitens der Stadt Lützen die 10. Änderung beschlossen und beauftragt.

Die Pflanzliste (Artenauswahl für Bäume und Sträucher) wurde in ihrer Gültigkeit nicht nur auf die Änderungsbereiche, sondern auf das gesamte Plangebiet bezogen.

Nach gründlicher Auseinandersetzung mit dem Thema ist auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet worden. Dieser Verzicht bedeutet keinesfalls, den Belangen des Umwelt-/Naturschutzes die gebührende Beachtung zu verweigern. Es bedeutet vielmehr, hiermit einen Weg zu wählen, der den Ausgangspunkt der Planung von 1993 Rechnung trägt, die zwischenzeitlichen Veränderungen und Genehmigungen berücksichtigt und die Bedeutung der Umweltbelange in ihrer gegenwärtigen Situation unter Einbeziehung der Zielstellungen für die Zukunft ausweist.

Eine Entscheidung, welches Datum als Stand x für die Basis einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu Grunde zu legen ist, kann im Falle des vorliegenden Bebauungsplanes nicht begründbar getroffen werden. Dabei muss u. a. ausgeschlossen werden, dass es zu einer möglichen Benachteiligung Einzelner durch Festlegung eines Bewertungsfixums kommt. Nur so sind Ansprüche, die auf die Kommune zukommen könnten, resultierend aus möglichen entstehenden Benachteiligungen, vermeidbar.

Die in der Schilderung der umweltrelevanten Belange zu den Punkten der 10. Änderung (Darlegung der umweltrelevanten Belange entspr. § 2a 2. BauGB) dokumentierte Auseinander-

dersetzung mit den Schutzgütern und deren gegenseitige Beeinflussungen bzw. Abhängigkeiten zeigen deutlich, dass die Themenstellung Umwelt und Natur entsprechend ihrem hohen Stellenwert Berücksichtigung fand und damit auch auf die Gesamtplanung bezogen werden kann.

Eine Abhandlung im Sinne eines Umweltberichtes oder ein begleitender Grünordnungsplan wurden zum Bebauungsplan Nr. 1 also nicht nachgearbeitet.

Um jedoch den Belangen des Umweltschutzes für die Inhalte der 10. Änderung zu genügen, sollen diese hier knapp erläutert werden:

Der hauptsächliche Bereich der Änderung des B-Planes im TG 1 umfasst für das TG 1.2 13,75 ha und damit nur etwas mehr als 10 % des Gesamtgeltungsbereiches.

Weitere, das gesamte Plangebiet betreffende Änderungspunkte aus der 10. Bebauungsplan-Änderung haben, wie z. B. der Verzicht auf den Fernwärmeanschlusszwang, keine ökologischen/grünordnerischen Auswirkungen.

Auf die Anzahl der Einfahrten und deren Kompensation wurde durch die Festsetzung einer Maximalbreite einer Ausfahrt und das Pflanzgebot von 2 Bäumen entsprechend Pflanzliste für das jeweilige Grundstück reagiert, ebenso wie deren Verhältnismäßigkeit von Breite der Straßenfront und mögliche Einfahrten.

Die Versiegelung im geänderten TG 1.2 erfolgt im Falle einer Nutzung als Gewächshausanlage durch die Errichtung der Gewächshäuser, Technikgebäude, Lager-/Verpackungshalle und integriertem Sozialbereich sowie den im Grundstück befindlichen Verkehrs- und Versorgungsflächen, zu denen auch großformatige Wasserspeicher für den Gemüseanbau zählen und den entspr. § 8 (2) und (3) BauNVO genannten ohnehin zulässigen Betrieben und Einrichtungen.

So wären bei einer Bebauung mit einer Gewächshausanlage oder eines Gewerbebetriebes Feuerwehrumfahrten gefordert, die auch in Schotterrasen hergestellt werden können, um den Versiegelungsgrad im Teilgebiet zu reduzieren.

Mit der Erweiterung des Ansiedlungsspektrums im GE um die Gewächshausanlagen werden, was die Umsetzung der Planung anbelangt, keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sein.

Die möglichen Eingriffe unterscheiden sich nur unwesentlich und über die veränderten getroffenen grünordnerischen Festsetzungen können die Änderungsauswirkungen ausgeglichen werden.

Es folgen Erläuterungen zu den Schutzgütern:

4.1 Schutzgut Mensch

Mit der Änderung verbunden gibt es keine Auswirkungen auf Grünflächen, die der Erholung dienen bzw. negativ auf das Wohnumfeld wirken. Die Gebietsprägung Gewerbe und Industrie erfährt auch bei der Einordnung von Gewächshausanlagen im TG 1.2 keine wesentlichen und weiteren Beeinträchtigungen durch Lärm- oder Staubemissionen die dem Schutzbedürfnis sensibler Nachbarschaften entgegen stehen.

Die umlaufende Begrünung der Grundstücke dient somit ebenfalls der Stärkung der Aufenthaltsqualität im Arbeitsumfeld des gesamten B-Plangebietes.

Mit der Änderung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Innerhalb des gesamten Plangebietes wird bedingt durch die Beibehaltung der versiegelten und unversiegelten Grundstücksanteile keine Verschlechterung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auftreten.

Mit der Verbreiterung des Pflanzstreifens im TG 1.2 auf 6,50 m soll der Wechsel von Baumpflanzung zu Strauch- und Einzelbaumpflanzung ausgeglichen werden.

Die Festsetzung heimischer und standortgerechter Arten wird eine Aufwertung der ausgeräumten großflächigen Landwirtschaftsflächen bewirken, in der es kaum Arten- und Strukturvielfalt gibt.

Gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten sind innerhalb des Plangebietes nicht anzutreffen.

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird durch die geplante 10. Änderung keine weiteren negativen Auswirkungen erfahren.

Mit der Festsetzung, dass bei zusätzlicher Einordnung von Ein-/Ausfahrten je 2 Bäume zu pflanzen sind, soll eine Kompensation dieser zusätzlichen Ausfahrten auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet werden.

4.3 Schutzgut Boden und Wasser

Infolge Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung bis auf optional TG 1.2 ergeben sich sowohl für Boden als auch Wasser keine wesentlichen Auswirkungen.

Die Möglichkeit ggf. 0,9 als GRZ im TG 1.2 zuzulassen, liegt mit weniger als 10 % des Gesamtterritoriums unterhalb einer Erheblichkeitsschwelle bei 6,50 m breitem Pflanzstreifen.

Der mit der Realisierung erfolgende Mutterbodenabtrag hat entsprechend den geltenden Vorschriften für Abtrag, Zwischenlagerung, Lagerung und Verwertung zu erfolgen.

Verbunden mit dieser Änderung des B-Planes Nr. 1 sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

4.4 Schutzgut Klima/Luft

Durch die vorliegende Änderung dieses Planes werden sich keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft ergeben. Mit Staub- oder Schadstoffbelastungen ist durch die weiteren Ansiedlungen nicht zu rechnen, da Unternehmen, durch deren Betrieb Schadstoffe oder Stäube entstehen und die den Vorschriften des BImSchG unterliegen, ohnehin nur über ein eigenständiges Zulassungs- und Prüfverfahren genehmigungsfähig wären.

4.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung

Eine große Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild besitzt diese Änderung nicht. Es verbleibt bei Umfang, Überbauung und Form des Gebietes.

Bei großflächigen Gewächshausanlagen mit Nebenfunktionen unterscheidet sich im Wesentlichen nur das dominierende Material Glas von den sonstigen Gewerbe- und Industriebetrieben des Plangebietes. Bedingt durch die bisherige Zulässigkeit großer Gewerbe- und Industrieanlagen ist die Wirkung im Landschafts-/Ortsbild neben den Höhen des SITA-Komplexes optisch zurückgenommen. Die Änderungspunkte weisen keine Relevanz bezüglich Landschaftsbild, Ortsbild und Erholungseignung auf.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes sind somit auch keine weiteren negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut verbunden.

4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Änderungen befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 1. Im Plangebiet sind keine archäologischen Funde bekannt, noch während der bisherigen umfangreichen baulichen Tätigkeiten bei der Ansiedlung der verschiedenen Unternehmen zutage getreten.

Über die genannten Themenpunkte dieser Änderung werden sowohl die Belange der Kulturgüter als auch die der sonstigen Sachgüter nicht zusätzlich berührt.

Generell gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.

Durch die geplante Änderung erfahren Kultur- und sonstige Sachgüter keine weiteren negativen Auswirkungen.

4.7 Zusammenfassung

Das Gesamtplangebiet weist die Vorprägung als Industrie- und Gewerbebestandort seit 1993 auf. Die Änderungspunkte der vorliegenden 10. Änderung führen weder zu einer strukturellen noch visuell feststellbaren negativen Beeinflussung des vorhandenen Gebietes und seines Umfeldes.

Auch nachbarschaftliche Belange zur Ortslage erfahren keine wesentlichen Änderungen.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass bedingt durch die 10. Änderung keine negativen Auswirkungen zu verzeichnen sein werden. Ohnehin sind durch diese Planung keine schutzbedürftigen Nutzungen betroffen.

Mit den spezieller gefassten Änderungen, die den Bereich der Grünordnung umfassen, sollen zusätzlich positive Akzente gesetzt werden.

Wie bereits o. g. wurde auf eine ökologische Bilanz verzichtet. Die vorliegende 10. Änderung erlaubt somit ausgewogene Bedingungen für die bereits im Gebiet ansässigen Firmen als auch für die Investoren und neuen Ansiedler, die sich in der Zukunft entscheiden, den Standort Zorbau zu wählen.

5. **Verfahrensvermerke der Planfertigung vom 07.07.1993
(genehmigte Planfassung)**

SATZUNG

DER GEMEINDE ZORBAU, LANDKREIS HOHENWÖLSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1 FÜR DAS GEWERBEGEBIET ZORBAU SÜD

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466) sowie nach § 83 Abs. 4 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBI. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Zorbau vom 7. Juli 1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Zorbau Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 2000

Teil B - siehe gesonderte textliche Festsetzungen



Zorbau, d. 07.07.93
GEMEINDE ZORBAU
[Handwritten signature]

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.6.1992

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)

Zorbau, d. 07.07.93 Der Bürgermeister

[Handwritten signature]
GEMEINDE ZORBAU
[Circular stamp]

2 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.6.92 bis zum 27.92 erfolgt

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Zorbau, d. 07.07.93

3 Planungsanzeige und Anfrage gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde - ggf. über den Landrat

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Zorbau, d. 07.07.93

4. Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Zorbau, d. 07.07.93

5. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt/entfällt nach § 3 Abs 1 Satz 2 BauGB entsprechend dem Beschluß der Gemeindevertretung

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Zorbau, d. 07.07.93

6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB (entweder in dieser Verfahrensübersicht oder in einer Anlage im einzelnen aufzuzählen unter Angabe, welche Frist für die Abgabe einer Stellungnahme gesetzt wurde, § 4 Abs. 1 Satz 3 BauGB, und wann die entsprechenden Stellungnahmen eingegangen sind)

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Zorbau, d. 07.07.93

7 Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Zorbau, d. 07.07.93

8 Ausgebliebene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange (im einzelnen aufzuzählen)

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Zorbau, d. 07.07.93

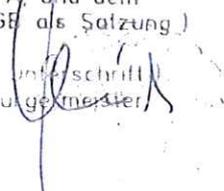
9. Behandlung der Bedenken und Anregungen
a) Beschluß der Gemeindevertretung über die
b) Mitteilung von der Entscheidung und ihrer Begründung an die Einsender

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Zorbau, d. 07.07.93 Der Bürgermeister



10. Abschließende Beschlußfassung der Gemeindevertretung über
- den Flächennutzungsplan/Teil- Flächennutzungsplan/ die Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplans (einfacher Beschluß)
- den Bebauungsplan/ die Änderung des fortgeltenden Bebauungsplans (bestehend aus der Planzeichnung, Teil A, und dem Text, Teil B, nach § 10 BauGB als Satzung)

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Zorbau, d. 07.07.93 Der Bürgermeister



11. Billigung des Erläuterungsberichts/ der Begründung durch (einfachen) Beschluß der Gemeindevertretung

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Zorbau, d. 07.07.93 Der Bürgermeister



Siehe gesonderte textliche
Festsetzungen



Der Bebauungsplan ist mit Verfügung
vom 12.10.93 Az.: 25-21102-1/519
unter Auflagen/mit Maßgaben gemäß
§ 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB
in Verbindung mit § 11 BauGB ge-
nehmigt.

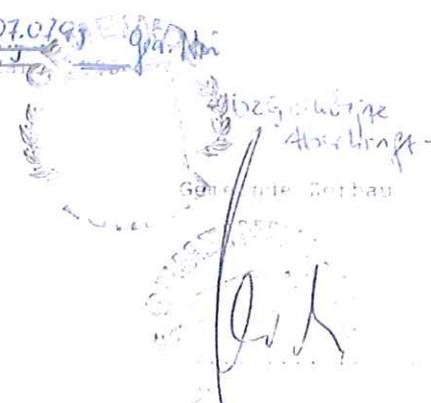
Halle, den 12.10.1993

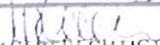
Regierungspräsidium Halle

Im Auftrage

Wetter



07.07/93
 Halle, Paul
 Planfertiger
 Genehmigte Ausstellung
 Gemeinde Zorbau


 HALLE-PROJEKT ARCHITEKTEN UND INGENIEURE G.m.B.H.			
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 GEWERBEGEBIET 1 ZORBAU - SÜD		SATZ-B	
ÄNDERUNG ^{Grü Neu}		214-0708 15	
VON: 	BEARBEITET:	1 2000 MASSSTAB	06/93 DATUM

6. **Planzeichnung - ausgefertigte Planfassung entsprechend Stadtratsbeschluss der Stadt Lützen Nr.¹⁵/2014 vom 31.03.2014**

**Zusammenfassende Erklärung
zur 10. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1
Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd
der Stadt Lützen**



HALLE - PROJEKT
Architektur- u. Stadtplanungsbüro Gabriel

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd der Stadt Lützen

Verfahrensverlauf

1. Am 23.04.2012 erfolgte die Beschlussfassung zur Durchführung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd mit Beschluss-Nr. 40/2012.
2. In dieser Sitzung des Stadtrates erfolgte gleichzeitig die frühzeitige Information der Öffentlichkeit mit dem Vorentwurf der 10. Änderung.
3. Mit Schreiben vom 01.08.2012 wurden ausgewählte vom Änderungsinhalt betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange frühzeitig informiert. Sie erhielten eine Planzeichnung mit farbiger Eintragung der 10. Änderung, sowie eine kurze Begründung als Anlage zum Schreiben. Seitens des Burgenlandkreises erging die Forderung nach einem förmlichen Änderungsverfahren, da durch die beabsichtigten Änderungspositionen die Grundzüge der Planung berührt wären. Das den ausgewählten Trägern zugestellte Material wurde als Vorentwurfsbeteiligung gewertet.
4. Mit Schreiben vom 23.07.2012 erhielten die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Änderungsdokumentation, bestehend aus Planzeichnung und Text (Begründung). Das Schreiben informierte gleichzeitig über die Planoffenlegung vom 08.10.2012 bis 05.11.2012. Die Planoffenlegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.
5. In Auswertung der Stellungnahmen und Hinweise der TÖB-Beteiligung erfolgten die entsprechenden Korrekturen. Auf Anregung des Burgenlandkreises wurde eine nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und eine verkürzte Planoffenlegung vom 21.01.2013 bis 04.02.2013 vorgenommen. Die korrigierten Positionen waren somit für jedermann erkennbar. Es erfolgte eine ortsübliche Bekanntmachung der Planoffenlegung. Das Anschreiben dazu datiert vom 18.12.2012. Der Planoffenlegungsbeschluss Nr. 80/2012 datiert vom 27.08.2012.
6. Unter Berücksichtigung weiterer eingegangener Hinweise, dem Ergebnis der „Biogas-Anhörung“ und auch auf Anregung im Gewerbegebiet Zorbau-Süd ansässiger Unternehmen, wurde eine nochmalige Korrektur und eine Ausdehnung auf weitere Themen, die das Gesamtplangebiet betrafen, vorgenommen. Damit erstreckt sich die 10. Änderung nunmehr auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich und nicht nur auf das Teilgebiet 1. Mit Schreiben vom 30.04.2013 wurde den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange das Informationsmaterial zugesandt und über die Planoffenlegung vom 21.05.2013 bis 21.06.2013 informiert. Diese ist auch ortsüblich veröffentlicht worden.

7. Da sich zwischenzeitlich die Realisierung des Sondergebietes „Gewächshausanlagen“ in der unmittelbaren Nähe des Gewerbegebietes Zorbau-Süd weiterhin verzögert hatte und seitens des Burgenlandkreises die Forderung nach einer „ausgefertigten Planfassung“ unter Einänderung weiterer Hinweise existierte, erfolgte die Entscheidung zu einer letztmaligen Einbeziehung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und einer nochmaligen Planoffenlegung.
Mit Schreiben vom 15.10.2013 wurden die betroffenen Träger beteiligt. Die Information bezüglich der Planoffenlegung wurde korrigiert und auf den Zeitraum vom 18.11.2013 bis 20.12.2013 gelegt, der ortsüblich bekannt gemacht wurde. Die Fristen wurden eingehalten.
8. Mit Datum vom 14.02.2014 sind den Stadträten, den Mitgliedern des Bauausschusses und dem Ortschaftsrat Zorbau die Dokumentationen zur Beschlussfassung „Abwägung“ und das Plandokument der vorbereiteten „ausgefertigten Planfassung der 10. Änderung“ fristgerecht zugestellt worden.
9. In der Sitzung des Bauausschusses am 11.03.2014 wurden dem Stadtrat die Beschlussfassungen Abwägung und 10. Änderung empfohlen.
10. Mit der Beschluss-Nr. 14/2014 wurde die Abwägung der Stellungnahmen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligungen in der Stadtratssitzung am 31.03.2014 beschlossen.
Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Zorbau-Süd wurde mit Beschluss-Nr. 15/2014 durch den Stadtrat beschlossen.
Die Einwender erhielten mit Schreiben vom 05.05.2014 das Abwägungsergebnis zu ihren Stellungnahmen.
Eine Bekanntmachung der Beschlüsse ist ortsüblich erfolgt.

Die Beschlüsse „Abwägung“ und „10. Änderung“ wurden im Amtsblatt Nr. 1/2015 vom 16.01.2015 bekannt gemacht und können im Bauamt der Stadt Lützen von jedermann eingesehen werden.

Die ausgefertigte Planfassung und die Verfahrensdokumentation werden dem Landkreis Burgenlandkreis zugestellt.

Kurzbericht / Ziel der Änderung

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd wurde beschlossen, um die Bedingungen im TG 1 des B-Planes für die Einordnung einer Gewächshausanlage im unmittelbaren Anschluss an das Sondergebiet für Gewächshausanlagen in Zorbau unter gleichen planerischen Einordnungskriterien erreichen zu können.

Während der Bearbeitung der 10. Änderung ergaben sich weitere Korrekturnotwendigkeiten und Einarbeitungen, die das Gesamtplangebiet betrafen.

Mit der vorliegenden geänderten Planfassung ist es nunmehr möglich, sowohl den Belangen die aus einer Gewächshausansiedlung resultieren zu genügen, als auch alle in einem Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Baulichkeiten einordnen zu können.

Ebenso waren die für das Funktionieren des Gesamtgebietes notwendigen Festsetzungen auf Sinn, Aktualität und rechtliche Zulässigkeit zu überprüfen und teils neu zu regeln, um allen Ansiedlern und bereits ansässigen Unternehmen die gleichen Voraussetzungen bieten zu können.

Die vorliegende Planung ist im Sinne der gesetzlichen Regelung des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und ansiedlungswilligen Unternehmen innerhalb des Bebauungsplanes in städtebaurechtlich angezeigter Art und Weise Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft bei angemessener Wahrung der innerhalb des Gesamtgeltungsbereiches der Planung sowie betreffend die Umgebung des Plangebietes relevanten anderweitigen Belange zu eröffnen und die Bestände in ihrer Existenz zu sichern.

Zielstellung ist es, möglichst vielen, auch unterschiedlichen Unternehmen die Ansiedlung zu ermöglichen und dabei die anstehenden Wärmekapazitäten im Sinne einer energieeffizienten und nachhaltigen Entwicklung zu nutzen.

Die damit im Zusammenhang stehende Schaffung von weiteren Arbeits- und Ausbildungsplätzen unterstützt positiv die Beschäftigungssituation in der Region und wirkt Fluktuationerscheinungen entgegen.

Damit verbinden sich sowohl sozialökonomische als auch demografische Aspekte.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Begründung zur 10. Änderung wurde eine Darlegung der umweltrelevanten Belange bezogen auf die Änderungsbereiche des B-Planes beigefügt. Hierin wurden die Auswirkungen der 10. Änderung auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Zusammenfassend wird nachgewiesen, dass mit dieser 10. Änderung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung auch weiterhin gewährleistet ist und eine menschenwürdige Umwelt gesichert werden kann, in der die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden können.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Wie bereits unter Pkt. „Verfahren“ aufgelistet, wurde die Öffentlichkeit beteiligt. Dies erfolgte auch „möglichst frühzeitig“, wie § 3 Abs. 1 BauGB vorgibt.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung und der Planoffenlegungen wurde über die Bebauungsplan-Änderung berichtet; es lagen die entsprechenden Dokumentationen aus.

Die städtischen Gremien konnten nach angemessener Frist dem Stadtparlament ihre Hinweise unterbreiten und die entsprechenden Beschlüsse empfehlen.

Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht abgegeben und mussten so auch nicht bewertet werden.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Wie im § 4 BauGB ausgewiesen, sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufzufordern.

Dies erfolgte nur für die betroffenen Behörden und war auch so mit dem Burgenlandkreis abgestimmt.

Mit dem Vorentwurf und dem Entwurf wurden die betroffenen TÖB und die Nachbargemeinden beteiligt.

Es erfolgte bezüglich der eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen eine Abprüfung auf Planungsrelevanz, so dass mit diesem Material die entsprechenden Ergänzungen/ Änderungen im Plan bzw. in der Begründung und der Darlegung der umweltrelevanten Belange vorgenommen werden konnte. Bewertet wurde dies in den Etappen Vorabwägung und Abwägung.

Die Träger erhielten nach Beschlussfassung durch den Stadtrat den sie betreffenden Abwägungstext zugesandt.

Schlussbemerkung

Die noch verfügbaren Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Zorbau-Süd bieten ein großes Spektrum an zulässigen Nutzungen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Die 10. Änderung ist mit den regionalen und städtebaulichen Planungszielen vereinbar.

Mit dieser Planung dokumentiert die Stadt Lützen, dass sie bereit ist, alle notwendigen Schritte zu tun, die für ihre wirtschaftliche und soziale Entwicklung erforderlich sind.

Lützen,^{07.01.2015}.....



Unterschrift





Regierungspräsidium Halle • PF 200256 • 06003 Halle/S.

Gemeinde Zorbau
 Weißenfelser Straße
 06679 Zorbau

Dienstgebäude:
 Am Kirchtor 8

Frau Böttcher

Bearbeitet von

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

(Bitte bei Antwort angeben)
 Mein Zeichen

☎ (03 45) 5 14-

Halle,

25-21102-1/519

3105

AL. 10.1993

Städtebau;

**Bauleitplanung der Gemeinde Zorbau; Landkreis Hohenmölsen
 Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd"**

Gemäß § 246 a Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch - BauGB - in Verbindung mit § 11 BauGB wird hiermit der von der Gemeindevertretung Zorbau am 07.07.1993 als Satzung beschlossene geänderte Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet 1 Zorbau", bestehend aus der Planzeichnung und den dazugehörigen gesonderten textlichen Festsetzungen, genehmigt.

Gemäß Beschlußfassung der Gemeindevertretung Zorbau vom 11.10.1993 tritt der mit Verfügung vom 21.05.1992 genehmigte Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet 1 Zorbau Süd" außer Kraft.

Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Die Bekanntmachung bitte ich mir vorzulegen.

Im Auftrage

Weber





ZORBAU, den 14.10.1993

ausgehängt am: 15.10.93

abzunehmen am: 15.11.93

abgenommen am: 15.11.93

Az: _____

Bekanntmachung der Genehmigung eines Bebauungsplanes

Bekanntmachung der Gemeinde Zorbau

Betr.: Genehmigung des Bebauungsplanes Nr.1
" Gewerbegebiet 1 Zorbau- Süd der Gemeinde Zorbau

Der von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 07.07.93 als Satzung beschlossene geänderte Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Zorbau für das Gebiet "Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (TeilB) wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 12.10.1993 Az: 25-21102-1/519 genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt am 14.10.1993 in Kraft. Jeder kann den Bebauungsplan und die Begründung dazu ab Mo., den 01.11.1993 in dem Gebäude der Verwaltung des Gewerbegebietes in der Zeit von 8.00 bis 15.00 einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. (§ 215 Abs.1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 und § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr.9 Bau GB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Zorbau, den 14.10.1993



2.14
4

Frau Gabriel
Halle Projekt
25.11.94
10.47

Gemeinde Zorbau
Landkreis Hohenmölsen

Hauptsatzung

I. Allgemeines

§ 1 Status der Gemeinde

Die Gemeinde ist eine kreisangehörige Gemeinde mit deren Rechten und Aufgaben.

§ 2 Aufgabenverantwortung

Die Gemeinde erfüllt in ihrem Gebiet in eigener Verantwortung alle öffentlichen Aufgaben, soweit die Gesetze nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmen.

§ 3 Abgrenzung des Gemeindegebietes

1. Die Abgrenzung des Gemeindegebietes ergibt sich aus vermessenen Flurkarten.
2. Die Gemeinde wird in die Ortsteile Zorbau, einschließlich Autobahnsiedlung Gerstewitz Zörbitz und Wellerswitz eingeteilt.

§ 4 Gemeindewappen, -siegel, -farben

1. Die Gemeinde führt als Gemeindewappen ...
2. Das Gemeindefarben erhält das Wappen mit der Umschrift "Siegel der Gemeinde Zorbau"
3. Die Gemeindefarben sind ...

II. Gemeindevertretung

§ 5 Mandatsträger

1. Die in die Gemeindevertretung gewählten Bürger heißen Gemeindevertreter.
2. Der Vorsitzende der Gemeindevertretung führt die Bezeichnung Gemeindevertretervorsteher.

§ 6 Aufgaben, Zuständigkeit der Gemeindevertretung

Die Gemeindevertretung entscheidet in den Angelegenheiten, die ihr gesetzlich zugewiesen sind und nicht zum gesetzlichen oder übertragenen Aufgabenbereich des Bürgermeisters, Gemeindevertretervorstehers oder zu den den Ausschüssen übertragenen Aufgaben gehören.

2. Die Gemeindevertretung legt im Einzelfall fest, welche Angelegenheiten sie außer den unübertragbaren Angelegenheiten entscheidet.

§ 7 Verfahrensregeln der Gemeindevertretung

Das Verfahren der Gemeindevertretung und der Ausschüsse der Gemeindevertretung ist in einer Geschäftsordnung zu regeln, die von der Gemeindevertretung zu beschließen ist.

§ 8 Entschädigung der Mitglieder der Gemeindevertretung

1. Die Mitglieder der Gemeindevertretung erhalten als pauschale Entschädigung ihres Aufwandes eine Aufwandsentschädigung, von monatlich 15,00 DM.
2. Weiterhin wird ein Sitzungsgeld von 10,00 DM gezahlt.
3. Nicht ausgezahlte Gelder verbleiben in einem Sonderfond und werden nur durch die Gemeindevertretung verteilt.
4. Zusätzliche Entschädigungen von ehrenamtlichen Funktionen erfolgen nicht.
5. Bei unentschuldigtem Fernbleiben von Beratungen entfällt die Aufwandsentschädigung.

§ 9 III. Ausschüsse der Gemeindevertretung

1. Die Gemeindevertretung bildet neben dem Hauptausschuß, dem Finanzausschuß, Rechnungsprüfungsausschuß (Pflichtausschüsse) den Bau- und Wohnungsausschuß und den Ausschuß für Ordnung und Sicherheit. Für einzelne Aufgaben können weitere Ausschüsse gebildet werden.
Die Anzahl des Hauptausschusses soll mindestens 7 Abgeordnete betragen.
2. Die Gemeindevertretung bestimmt die Aufgaben der Ausschüsse und legt die Anzahl der Mitglieder und sachkundiger Bürger fest. Die Anzahl der sachkundigen Bürger darf die Anzahl der Mitglieder nicht übersteigen.
3. Die Gemeindevertretung wählt die Vorsitzenden der Ausschüsse und bestätigt die Mitglieder und sachkundigen Bürger.
Nach jeder Wahl der Gemeindevertretung sind die Ausschüsse neu zu bilden.

§ 10 Zuständigkeiten des Bürgermeisters

1. Der Bürgermeister leitet die Gemeindeverwaltung und vertritt die

- 3 -

Gemeinde. Er ist für die sachgemäße Erledigung der Aufgaben und den ordnungsgemäßen Gang der Verwaltung verantwortlich und regelt die innere Organisation der Gemeindeverwaltung.

2. Weisungsaufgaben erledigt der Bürgermeister in eigener Zuständigkeit, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

3. Dem Bürgermeister werden folgende Aufgaben zur Erledigung dauernd übertragen, soweit sie ihm nicht bereits in Abschnitt (1) und (2) zukommen.

3.1. die Bewirtschaftung der Mittel nach dem Haushaltsplan bis zum Betrag von 15.000,- DM

3.2. die Zustimmung zu überplanmäßigen und außerplanmäßigen Ausgaben und zur Verwendung von Deckungsreserven bis zu 5.000 DM

3.3. die Bewilligung von nicht im Haushaltsplan einzeln ausgewiesenen Freigiebigkeitsleistungen bis 500,00 DM

3.4. Verträge über die Nutzung von Grundstücken oder beweglichem Vermögen bis zu einem jährlichen Miet- oder Pachtwert von 2.000,- DM

3.5. Erklärung des Einvernehmens der Gemeinde für:

3.5.1. Erteilung von Bodenverkaufsgenehmigungen
(§ 19 Abs. 1 B Bau G)

3.5.2. Entscheidung über die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts
(§ 24 B Bau G)

§ 11 Stellvertretung des Bürgermeisters

Die Stellvertreter werden aus der Mitte der Gemeindevertretung gewählt.

IV. Bedienstete der Gemeinde

§ 12 Bedienstete der Gemeinde werden eingestellt, höher gruppiert und gekündigt.

a) durch Beschluß der Gemeindevertretung alle Bediensteten des höheren Dienstes

b) durch den Bürgermeister

V. Öffentliche Bekanntmachungen

§ 13 1. Öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinde, die durch Rechtsvorschriften vorgeschrieben sind, werden ortsüblich ausgehängt.

2. Außerst wichtige Bekanntmachungen werden in einem Gemeindeanzeiger bekanntgemacht.

VI. Sonstige Bestimmungen

§ 14 Vertretungsverbot ehrenamtlich Tätiger

Ehrenamtlich Tätige haben eine besondere Treupflicht gegenüber der Gemeinde. Sie dürfen Ansprüche anderer gegen die Gemeinde nicht geltend machen, es sei denn, daß sie als gesetzlicher Vertreter handeln. Ob die Voraussetzung eines Vertretungsverbotes vorliegt, entscheidet die Gemeindevertretung.

§ 15 Abschluß von Verträgen zwischen der Gemeinde und den ehrenamtlich/ hauptamtlich Tätigen

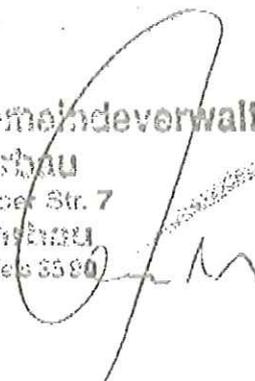
1. Verträge der Gemeinde mit einem Mitglied der Gemeindevertretung, Ausschußmitglied oder mit dem Bürgermeister bedürfen der Genehmigung der Gemeindevertretung.

VII. Inkrafttreten

Diese Hauptsatzung tritt am 04.02. 1991 in Kraft.

Absatz 1 § 4 wird später ergänzt.

 **Gemeindeverwaltung**
Kirchdorf
Waldenburger Str. 7
45121 Kirchdorf
Tel. Waldenburger 3580

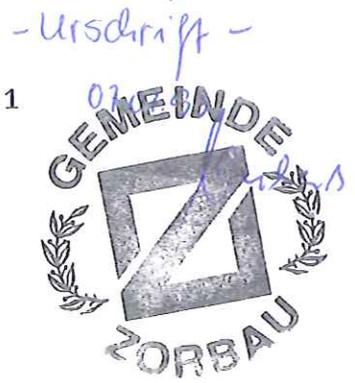




Textfestsetzungen (Teil B) zum Bebauungsplan Nr. 1
"Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd" der Gemeinde Zorbau

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 Bau GB und § 1 (4 - 9) Bau NVO



1.2 Gewerbegebiet (GE) sowie (GEe) und (GI) § 8 und § 9 BauNVO

Nicht zugelassen werden entsprechend § 8 Abs. (3) Nr. 3 Vergnügungsstätten, außer Diskotheken und Gaststätten [§ 1 Bau NVO Abs. (5)]

1.3 Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe)

Im Anschluß an die Wohnbebauung im Dorfgebiet des Ortes wird nach Art der zulässigen Nutzung und Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. (4) Bau NVO eingeschränkt.

Entsprechend Anlage 1 und Planzeichnung ergeht folgende Beschränkung:

Zulässig sind nur die Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die hier entstehenden Anlagengeräusche sind durch bauliche, sowie sonstige technische Vorkehrungen so zu begrenzen, daß für die angrenzenden Grundstücke mit Wohnfunktion in diesem Bereich die auftretenden anlagenbezogenen Lärmimmissionen die Höchstwerte von Tag/Nacht 60/40 dB (A)/m² nicht überschreiten.

Dieser Bereich wurde für 260 m entsprechend Schallschutzgutachten festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 2 und 23

alt:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die ausgewiesenen Baugrenzen beschränkt. An den Grundstücksgrenzen haben Pflanzstreifen zu verbleiben:

bis 10 000,00 m ² Grundstücksfläche	-	1,50 m
bis 30 000,00 m ² Grundstücksfläche	-	2,50 m
größer	-	6,00 m

Hier darf analog o. g. Baugrenzen nur bis zum Pflanzstreifen herangebaut werden.

Pro Grundstück können 2 Einfahrten < 8,00 m im Pflanzstreifen zugelassen werden.

1.5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen § 12 und § 14 BauNVO

Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Bauweise § 22 Bau NVO

Es ist sowohl offene Bauweise im GEe und abweichende Bauweise im GE und GI entsprechend Nutzungsschema zulässig.

1.7 Höhe der baulichen Anlagen § 18 Bau NVO

Festgesetzt wird die Traufhöhe TH; die Traufe entspricht Schnittpunkt Wandaußenseite/Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt ist

der höchstgelegene Punkt der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) in der Mitte der Außenwand des Gebäudes.

Zulässig sind weiterhin punktuelle Höhen für Anlagentechnik, die auf das GI beschränkt sind; und für Werbezwecke auch außerhalb des GI (Werbetürme).

1.8 GRZ, Vollgeschosse und BMZ § 19, § 20 und § 21 Bau NVO

Die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Es sind II bzw. III Vollgeschosse zulässig (Vollgeschoß heißt auch "ausgebautes" Dachgeschoß).

1.9 Versorgung des Gebietes und Erschließung §9 (1), § 13 und § 14 Bau GB

Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) Bau NVO können zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Investoren haben sich an das öffentliche Fernwärmenetz anzuschließen.

Die zur Erschließung des Gewerbegebietes notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Gemäß des § 9 Abs. 1 Ziffer 16 Bau GB wird festgesetzt, daß in den gekennzeichneten Gebieten das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in ein Regenwasserrückhaltebecken mit einer Sickereinrichtung auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten ist. Überläufe in die Vorflut bzw. das Kanalnetz sind vorzusehen.

1.10 Topographie § 9 (1) 26. Bau GB

In den gekennzeichneten GE, GEe und GI-Gebieten sind größere Veränderungen der bestehenden Geländetopographie mit Ausnahme der notwendigen Gründungsmaßnahmen und Anlegung von Grundstückszufahrten und notwendigen Stellplätzen unzulässig.

1.11 Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10. Bau GB

Im Bereich des neu entstehenden Autobahn-Kleeblatts Weißenfels ist eine zur Zeit von Bebauung freizuhaltende Fläche ausgewiesen, die jedoch nach Abschluß der Baumaßnahmen Autobahn wieder bebaut werden darf.

1.12 Grünordnerische Maßnahmen § 9 (1) 25. Bau GB

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Investoren zu begrünen und zu pflegen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b Bau GB wird für die in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" im

Plan ausgewiesenen Bäume festgesetzt, daß ein hochstämmiger Baum, ca. 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und zu erhalten ist.

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b Bau GB wird festgesetzt, daß auf Stellplatzanlagen für je 10 notwendige Stellplätze 1 hochstämmiger Baum, ca. 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen ist. (gilt für Grundstücksflächen $> 10.000 \text{ m}^2$)

Grundsätzlich ist darauf zu achten, daß ein Anpflanzen heimischer Arten erfolgt. Auf absehbare Zeit nicht genutzte Flächen haben eine gärtnerische Pflanzung zu erfahren.

Die Bepflanzungen im Straßenraum haben entsprechend Detail-Pkt. 2 und 3 Straßenprofile zu erfolgen.

Das Anpflanzen von Bäumen an der Grundstücksgrenze hat mit einem Abstand von 0,75 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze zu erfolgen.

Mindestens jeder 6. Stellplatz ist durch einen Baum zu bepflanzen (Pflanzgebot). (gilt für Grundstücksflächen $\leq 10.000 \text{ m}^2$)

Die Regenrückhaltebecken sind einzugrünen, sie unterliegen den Pflanzpflichten öffentlicher Bereiche.

Ebenso sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten. Gleichermaßen ist mit nicht überbauten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu verfahren.

Mit allen öffentlichen Grünflächen ist ebenso zu verfahren.

Die Abpflanzungen gegenüber der Autobahn sind keine Schutzpflanzungen.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) Bau GB i.V.m.
§ 83 Bauordnung LSA**

Eine Einfriedung bis 2,00 m Höhe ist zulässig.

Garagen sowie Nebenanlagen haben sich in Material und Farbgebung den Hauptgebäuden anzupassen.

Antennenanlagen sind nur als Satellitenanlage zulässig, soweit sie vom öffentlichen Bereich nicht einsehbar sind.

Werbung ist nur am Ort der eigenen Leistung zulässig. Als Ausnahme gilt die Festsetzung zu den Werbetürmen und Werbung in Informationseinrichtungen (Schaukästen, Tafeln).

Desweiteren ist die Satzung der Kommune zu befolgen.

Die Standorte für die Müllbehälter dürfen nicht vom öffentlichen Bereich einsehbar sein.

Ergänzende Hinweise

Der Autobahneinspruchsbereich beträgt 100 m und ist zweistufig (s. Detail-Pkt. 1). Im 40 m-Bereich sind keinerlei Nutzungen möglich. Die verbleibenden 60 m können mit Zustimmung der Autobahnbehörde, jedoch im Rahmen o. g. textlicher Festsetzungen, eingeschossig bebaut, bzw. als Stellflächen genutzt werden.

Der jeweilige Investor hat die Zustimmung einzuholen.

Nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde, soweit sie bei Ausschachtungsarbeiten zutage treten, dem Landesamt für Denkmalpflege sofort anzuzeigen.

07.07.93

Walter Neukirch







- Urschrift -

Zorbau, den 7.7.95
Neuhaus



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
"Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd" der Gemeinde Zorbau**

Die Gemeinde Zorbau liegt südöstlich von Weißenfels in Richtung Hohenmölsen unmittelbar an der Autobahn München - Berlin (A 9).

In der Gemarkung von Zorbau befinden sich die Autobahnauffahrt und -abfahrt Weißenfels sowie die B 91 Weißenfels - Zeitz und die B 176, die die Ortslage Zorbau schneidet und die Verbindung Weißenfels - Hohenmölsen darstellt.

Auch die Anbindung des neuen Verlaufs der B 91, als Umgehungsstraße für Weißenfels, wird sich am Autobahnknotenpunkt Weißenfels einfädeln.

Zur Gemarkung Zorbau gehören die Ortsteile Zorbau, Zörbitz, Gerstewitz und Nellschütz.

Die derzeitige Einwohnerzahl beträgt 835. Da die überwiegende Anzahl der Beschäftigten in den Großbetrieben der Chemischen Industrie und in der Landwirtschaft tätig waren ist die Arbeitslosenquote relativ hoch. Durch das Ansiedeln von Gewerbe- und Industriebetrieben muß dieses Defizit so schnell als möglich versucht werden auszugleichen.

Bedingt durch die o. g. verkehrsgünstige Anbindung an die Bundesautobahn A 9 wurde der Standort westlich der Ortslage bis zur Autobahn als Gewerbegebiet gewählt.

In Zusammenhang mit der Ansiedlung von Industrie und Gewerbebetrieben wird eine Verbesserung der Beschäftigungslage erwartet, die sich bereits in der Bauphase abzeichnen wird, da überwiegend mit Betrieben aus dem Territorium zwischen Halle, Leipzig und Weißenfels geplant und gebaut werden soll.

Der große Andrang an Investoren bestätigt die optimistische Einschätzung durch die Kommune.

Dieses Gewerbegebiet wird mit seinen Aktivitäten jedoch weit über die Grenzen der Gemarkung hinaus wirken. So ist jetzt schon mit einem Zuzug von Arbeitskräften zu rechnen der Anforderungen an Wohnung, Versorgung und Kultur des Ortes Zorbau stellen wird.

Der erste Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom 21.05.1992 in dem auch jetzt ausgewiesenen räumlichen Geltungsbereich genehmigt. Zwischenzeitlich ergab sich die Notwendigkeit zur Änderung dieser Planung, so daß die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich wurde.

Der 1. Bebauungsplan enthielt Parzellierungen und stellte in dieser Feingliedrigkeit des überbaubaren Bereiches Anforderungen, die sich ständig in Einzeländerungen entsprechend Investor niedergeschlagen hätten.

Hier wurde durch Neufestsetzung der überbaubaren Bereiche und somit auch der Baugrenzen ein System neuer Baufelder festgesetzt.

Zeitgleich mit dieser Veränderung ergab sich die Verschiebung der Anschlußpunkte an die Aupitzer Straße. Diese Planstraßenveränderung zog wiederum die Änderung der Hauptver- und Entsorgungsleitungen nach sich und die Lage der Regenwasserrückhaltebecken, die sich diesen neuen Bedingungen anzupassen hatten.

Es gab weiterhin Veränderungen in den textlichen Festsetzungen im Bezug auf:

- die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten, außer Discoteken
- die Grünordnung, hierbei speziell die Grenzbepflanzungen der Grundstücke entsprechend ihrer Größe
- baugestalterische Bedingungen, wie Werbeanlagen, Antennen, Einfriedung und Oberflächenmaterialien

Weiterhin wurde der B-Plan durch ein Schallschutzgutachten ergänzt, dessen Ergebnisse in den Plan eingeflossen sind.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden in die Bearbeitung einbezogen und abgefragt.

Der jetzt vorliegende Plan stellt also eine Neuplanung dar.

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung des Gewerbegebietes Zorbau erfolgt über die Straße, wobei eine günstige Einbindung in das Bundesfernstraßennetz gegeben ist. Im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes am Ortseingang von Zorbau erfolgt die Anbindung an die Bundesstraße B 176; damit ist die unmittelbare Verbindung zum Ort Zorbau gegeben. Im südlichen Bereich wird das Gewerbegebiet an die L II O 200 angeschlossen, die in die Bundesstraße B 91 einmündet. Damit ist auch die Anbindung an die Autobahn A 9 München - Berlin gegeben, die Autobahnanschlußstelle befindet sich in unmittelbarer Nähe an der B 91.

Jedes Grundstück erhält nur eine Einfahrt. In begründeten Ausnahmefällen kann einer zweiten zugestimmt werden.

Die Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet werden mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m ausgelegt und erhalten einen kombinierten Rad-/Gehweg sowie Verkehrsgrün. Die Straßen und Fußwege entsprechen in ihrer Lage dem Projekt "Verkehrser-schließung" des IAB Leipzig GmbH.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau wird die Ausbildung der Kreuzungen an der B 176 und B 91 als rechtwinklige Kreuzung mit Ampelsignalanlage gefordert. Nach den verkehrstechnischen Untersuchungen des IAB Leipzig ist erst bei steigendem Bedarf an der Kreuzung zur B 176 diese Notwendigkeit gegeben.

Für die Anbindung zur B 91 kann erst nach Erarbeitung der Planung "Autobahnkleeblatt Weißenfels" die neue Anbindung der Aupitzer Straße bestimmt werden. Diese ist jedoch nicht planungsrelevant für den ausgewiesenen räumlichen Geltungsbereich des Gewerbegebietes Zorbau, da sich der Abzweig zum Gewerbegebiet erst an der oberen Aupitzer Straße befindet. Der für den neuen Autobahnknoten erforderliche Vorbehaltsbereich wurde analog der 40/100 m Abstandsregelung zur Autobahn ausgelegt (Protokoll vorhanden). Bis auf Weiteres wird ein Vorbehaltsstreifen ausgewiesen, der von Bebauung freizuhalten ist.

Wasser/Abwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist gesichert. Die Zuführung erfolgt an der L II O 200 aus Richtung Aupitz, von diesem Punkt wird das Trinkwassernetz aus aufgebaut.

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasser werden im freien Gefälle aus den Grundstücken abgeleitet und entsprechend dem Geländeprofil zum Teil im zentralen Bereich des Gewerbegebietes zusammengeführt.

Zur Aufnahme der großen Regenwassermengen machen sich Regenwasserrückhalteanlagen erforderlich; ein Regenwasserrückhaltebecken dient hier zur Aufnahme des Regenwassers. Sowohl Regen als auch Schmutzwasser werden von hier über Druckrohrleitungen in nördliche Richtung abgepumpt. Das gesamte Schmutz- und Regenwasser wird am nördlichen Rand des Gewerbegebietes an die Ortsentwässerung Zorbau übergeben. Das Schmutzwasser wird der eigenen Kläranlage des Ortes Zorbau zugeleitet und das Regenwasser wird in die Zörbicke zwischen Zorbau und Zörbitz eingeleitet. Die Regenwassermenge wird durch ein weiteres Rückhaltebecken auf die zugelassene Menge begrenzt.

ElektroenergieversorgungWärme

Die Gemeinde und das Gewerbegebiet werden durch die MEAG versorgt. Es wird jedoch angestrebt, die möglichen 30 % Eigenenergieversorgung, die durch das eigene Blockkraftwerk abgegeben werden können, bestätigt zu bekommen. Durch das eigene Blockkraftwerk wird die Fernwärmeversorgung des Gewerbegebietes und der Ortslage realisiert.

Immissionen/Emissionen

Bei der Gliederung des Baugebietes wurde davon ausgegangen, daß die störintensivsten Gewerke die größte Entfernung zur Ortslage haben. So sind die Industriebereiche auch in diesen äußeren Baufeldern untergebracht.

Auf der Grundlage eines Lärmschutzgutachtens wurde die Grenze des eingeschränkten Gewerbegebietes bestimmt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Schutz vor Lärm spielt dabei eine wesentliche Rolle und wurde in der Kausalkette Emission-Transmission-Immission untersucht.

Für das Gewerbegebiet Zorbau-Süd bestand die Aufgabenstellung darin, zu begutachten, wie sich die vorgesehene Gliederung der Teilflächen mit unterschiedlicher Größe und Nutzungsart hinsichtlich der Immission an der Grenze zu den Mischgebieten auswirkt.

Es war zu untersuchen ob außerhalb der Grenzen des Gewerbegebietes an allen relevanten Stellen die Immissionswerte nicht überschritten werden, bzw. die Voraussetzungen dafür zu benennen.

Als Besonderheit werden dabei die Lärmemissionen der naheliegenden Autobahn A 9 berücksichtigt.

Für Gewerbelärm sind vom Gesetzgeber explizit keine Grenzwerte vorgeschrieben.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind aber geeignet, im Sinne des § 48 BImSchG den Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen durch genehmigungsbedürftige Anlagen sicherzustellen.

Ökologische Maßnahmen

Die notwendigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan als textliche Festsetzungen aufgenommen. Diese wurden festgelegt zwischen Planer und Unterer Naturschutzbehörde und wurden in den Stellungnahmen der Oberen - und der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

Hierzu zählen u. a.:

- Bepflanzung im öffentlichen und nichtöffentlichen Bereich
- Pflanzgürtel um die Einzelgrundstücke
- Bepflanzung des 40m-Streifens neben der Autobahn
- Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten
- Anteil der Oberflächenversiegelung/Teilentsiegelung
- Umpflanzung des Gebietes

Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung ist Bestandteil des Projektes von IAB Leipzig - "Ver- und Entsorgung Gewerbegebiet Zorbau". Abstände und Zufahrten sind entsprechend BauGB durch den Planer der Gewerbe- und Industrieunternehmen auszulegen.

Telefonische Versorgung

Entsprechend Stellungnahme der TELEKOM wird darauf verwiesen, daß mindestens 9 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten der Baubeginn angezeigt werden muß, um eine parallele Realisierung zu ermöglichen (Fernmeldeamt Halle, Gr. Steinstr. 72).

Archäologische Funde

Durch das Landesmuseum für Vorgeschichte wird darauf verwiesen, daß bei eventuellen Funden infolge von Baumaßnahmen Meldepflicht besteht.

Unterschrift/Dienstsiegel



7.7.93



Beschluss

Nr. 15/2014

zur Sitzung des Stadtrates am 31.03.2014

Gegenstand der Vorlage:	Beschluss über die Satzung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Zorbau-Süd“	
federführendes Amt:	Bauamt	Berichterstatter: Bauamtsleiter
Auswirkungen auf den Haushalt:		
zu beraten in	<input type="checkbox"/> nicht öffentlicher Sitzung	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlicher Sitzung
Öffentliche Bekanntmachung:	Gesetzlich Vorgeschrieben	

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Ergebnis der Vorberatung
Bau- und Umweltausschuss	12.03.2014	Zustimmung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Lützen beschließt in öffentlicher Sitzung am 31.03.2014 die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Zorbau-Süd“, bestehend aus Teil A (geänderte Planzeichnung) und Teil B (textliche Festsetzungen) in der vorliegenden Fassung gemäß Anlage 1 als Satzung.

Die Begründung mit Umweltbericht zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Zorbau-Süd“ wird gebilligt.

Der geänderte Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Zorbau-Süd“ ist auszufertigen.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage 1 Planzeichnung der 10. Änderung (Teil A) Textliche Festsetzungen der 10. Änderung (Teil B) Begründung der 10. Änderung mit Umweltbericht	Begründung: siehe Folgeseite
--	--

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder des Stadtrates	24 + 1
davon anwesend:	19 + 1
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	1
Mitglieder des Gemeinderates, welche aufgrund eines Mitwirkungsverbot nach § 31 GO-LSA von der Beschlussfassung ausgeschlossen waren:	-

i.v. Könnicke
Könnicke
Bürgermeister



O. Goblirsch
Goblirsch
Vorsitzender des Stadtrates