Zusammenfassende Erklärung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd der Stadt Lützen

September 2019

HALLE-PROJEKT
Architektur- u. Stadtplanungsbüro Gabriel

1. Verfahren

Am 29.04.2019 wurde durch den Stadtrat der Stadt Lützen der Beschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd gefasst. Dabei wurde die Öffentlichkeit mit den Änderungsgründen bekannt gemacht und auf die eventuell möglichen Auswirkungen auf die Umwelt hingewiesen. Gleichzeitig erfolgte die Information bezüglich der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Einstellung in das kommunale Internetportal.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch das Bauamt und den Planer auf Relevanz geprüft. Die Einarbeitung der entsprechenden Hinweise erfolgte als Entwurfsfassung.

Durch den Stadtrat der Stadt Lützen wurde am 30.07.2019 der Plan der 11. Änderung beschlossen und zur Planoffenlegung bestimmt; es waren die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden beteiligt. Eine Einstellung in das kommunale Internetportal ist ebenfalls erfolgt.

Nach Eingang der Stellungnahmen erfolgte wiederum eine Prüfung auf Planrelevanz der Hinweise und die Erarbeitung der Abwägungsvorschläge, die den Stadträten fristgerecht als Arbeitsmaterial zur Verfügung gestellt wurden.
Der Plan zur Beschlussfassung wurde erarbeitet und ebenfalls den Stadträten zugeleitet.

In der Sitzung am 24.09.2019 hat der Stadtrat der Stadt Lützen den Abwägungsbeschluss gefasst und die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd beschlossen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher belange werden über die Ergebnisse der Beschlussfassungen informiert; es ist eine ausgefertigte Planfassung zu erstellen, ebenso die zusammenfassende Erklärung. Der Plan ist in das Landesportal einzustellen.

Alle Beschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht.

2. Kurzbericht / Ziel der Planung

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der baulichen Erweiterungen des Unternehmens Chefs Culinar Ost GmbH & Co. KG auf den ehemaligen Baufeldern 3 und 7, jetzt Teilgebiet 2 geschaffen.
Die geplante Bebauung, bestehend aus Kühlhallen und Logistikbereichen, wird ermöglicht durch die Überbauung der ehemaligen Versorgungstrasse 1/Westfalenweg. Das heißt unter Anderem, dass ehemals nicht überbaubare Grundstücksflächen durch die Neuordnung der „überbaubaren Grundstücksfläche" jetzt diese Zulässigkeit aufweisen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen, die sich im Westfalenweg befanden, werden durch Umverlegungen auch weiterhin ihrer Funktionen gerecht. Alle Leitungsträger wurden im Rahmen der Planungen einbezogen, sodass sichergestellt ist, dass sowohl Chefs Culinar, als auch angrenzende Unternehmen in ihrem Betrieb gesichert sind, sowohl während der Bauphase, als auch im Endzustand.

Der durch die 11. Änderung betroffene Grundstücksbereich befindet sich im Eigentum der Chefs Culinar Ost GmbH & Co. KG.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die 11. Änderung ergab sich der Verlust von 3.369 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche. Bereitgestellt werden auf überbaubarer Grundstücksfläche 6.348 m² als Fläche für Dauerbepflanzungen.
Die Bäume am Westfalenweg wurden über eine Fällgenehmigung der Stadt Lützen (Baumschutzsatzung als Grundlage) verbunden mit der Auflage zum Ersatz gefällt und neue Bäume auf dem Chefs Culinar-Gelände angepflanzt und abgenommen.

Im Bebauungsplan wurden die Belange des Naturschutzes über einen Umweltbericht untersucht und bewertet. Die folgende Tabelle stellt die Schutzgüter mit der Beurteilung der Umweltauswirkungen und der Bewertung der Erheblichkeit nebeneinander.

Darstellung der Umweltauswirkungen infolge der 11. Änderung, bezogen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	• Immissionsbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm, Stäube und Gerüche, Humanökologie	-
Pflanzen und Tiere	• kein Verlust von Lebensräumen, Chance zur Entwicklung neuer Lebensräume durch grüngestalterische Maßnahmen	-
Biologische Vielfalt	• In Teilen Einschränkung der Gegebenheiten, aber auch Aufwertung vorhandener Bereiche und Funktionen	-
Fläche	• keine Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen	-
Boden	• kein weiterer Verlust von Bodenfunktionen durch zusätzliche Bodenversiegelungen, Beibehaltung der GRZ	-
Wasser	• keine weitere Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beibehaltung der GRZ	-
Luft und Klima	• keine Veränderung des örtlichen Kleinklimas	-
Landschaft / Ortsbild	• keine Neustrukturierung des Landschaftsbildes durch die geänderte Bebauung/keine Ortsbildbeeinträchtigung	-
Erholungseignung	• keine Funktion im Gebiet	-
Kultur- und Sachgüter	• geringe Auswirkungen zu erwarten	●
Wechselwirkung	• nur wenig Auswirkungen zu erwarten	●

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / - nicht erheblich

Wie alle vorangegangenen 10 Bebauungsplanänderungen auch, konnte mit der 11. Änderung festgestellt werden, dass sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen im Sinne der Schutzgüter abzeichnen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Unter dem Punkt 1 Verfahren wurde dargestellt, dass die Öffentlichkeit beteiligt wurde. Dies wurde sowohl über die Auslegungen im Bauamt, als auch durch die Homepage der Stadt Lützen realisiert.
Während des Verfahrens wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Einwendungen getätigt.

5. Berücksichtigung der Behörden und Ämter (TÖB)

Zum Vorentwurf und Entwurf erfolgte eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für jeweils 30 Tage sowie eine angemessene Fristsetzung bei fehlenden Stellungnahmen.
Nach der Abwägung durch den Stadtrat erhielten die Einwender die sie betreffenden Einzelabwägungen zur Kenntnis.
Es wurde weitgehendst den Hinweisen gefolgt.

6. Schlussbemerkungen

Der Stadtrat der Stadt Lützen hat die 11. Änderung als Satzung beschlossen.
Es wurden die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt; der komplette Plan und die zusammenfassende Erklärung sind in das Internet einzustellen und über das zentrale Landesportal zugänglich zu machen.
Die 11. Änderung tritt nach Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.
Entsprechend § 10a (2) ist der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung und Zusammenfassender Erklärung ins Internet einzustellen.
Im Bauamt ist der Plan einsehbar und es kann dazu Auskunft verlangt werden.

Lützen, 10.10.2019

Weiß
Bürgermeister

Siegel

Bebauungsplan Nr. 1
„Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd“

Ortsteil Zorbau der Stadt Lützen
Landkreis Burgenlandkreis

11. Änderung Ausgefertigte Planfassung

Grundlage: AUSGEFERTIGTE PLANFASSUNG ZUR 10. ÄNDERUNG

September 2019

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

Auftraggeber: CHEFS CULINAR

Chefs Culinar Ost GmbH Zorbau
CITTI Handelsgesellschaft mbH & Co. KG
Mühlendamm 1
24113 Kiel

Ansprechpartner:	Herr Andreas Zeitner
Tel.:	0431 - 68939502
E-Mail:	a.zeitner@citti.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:	halle-projekt@t-online.de

Autorin: Frau Arch. Christine Gabriel
Telefon: 0345 - 5124303

Inhaltsverzeichnis

1. Begründung der Änderung 5

2. Erläuterungen zur Änderung 5

2.1 Versorgungstrasse 1 / Westfalenweg 6

2.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur 7

2.3 Teilweise Zulässigkeit von Stellflächen im nichtüberbaubaren Bereich 7

2.4 Kompensation von ehemals grünordnerisch festgesetzten Grundstücksteilen 7

3. Aussagen zum Naturschutz – Umweltbericht 8

3.1 Allgemeine Betrachtungen 8

3.2 Bestandsaufnahme 9

3.3 Schutzgüterbetrachtung 9

3.3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit 9
3.3.2 Schutzgut Pflanzen 10
3.3.3 Schutzgut Tiere 10
3.3.4 Biologische Vielfalt 11
3.3.5 Schutzgut Fläche 11
3.3.6 Schutzgut Boden 11
3.3.7 Schutzgut Wasser 11
3.3.8 Schutzgut Klima/Luft 12
3.3.9 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung 12
3.3.10 Kultur- und sonstige Sachgüter 12
3.3.11 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens 13
3.3.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 13
3.3.13 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 14
3.3.14 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 14

3.4 Zusammenfassung 14

4. Text Begründung mit Eintragung der 11. Änderung 15

1. Rechtskraft der 10. Änderung 15

2. Textfestsetzungen (Teil B) zum Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd" der Gemeinde Zorbau 16

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 16

2.2 Gewerbegebiet (GE) sowie (GE_e) und (GI) § 8 und § 9 BauNVO 16

2.3 Gewerbegebiet eingeschränkt (GE_e) 16

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 2 und § 23 16

2.5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen § 12 und § 14 BauNVO 17

2.6 Bauweise § 22 BauNVO 17
2.7 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO 17
2.8 GRZ, Vollgeschosse und BMZ § 19, § 20 und § 21 BauNVO 17
2.9 Versorgung des Gebietes und Erschließung § 9 (1), § 13 und § 14 BauGB 17
2.10 Topographie § 9 (1) 26. BauGB 18
2.11 Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10. BauGB 18
2.12 Grünordnerische Maßnahmen § 9 (1) 25. BauGB 18
2.13 Pflanzliste 19
3. Begründung der 10. Änderung entsprechend Beschluss Nr. 29/2013 vom 29.04.2013 des Stadtrates der Stadt Lützen 20
4. Darlegung der umweltrelevanten Belange entsprechend § 2a 2. BauGB 22
4.1 Schutzgut Mensch 23
4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 24
4.3 Schutzgut Boden und Wasser 24
4.4 Schutzgut Klima/Luft 24
4.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung 24
4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter 25
4.7 Zusammenfassung 25
Planzeichnung mit Eintragung 11. Änderung 26

Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd" der Gemeinde Zorbau, Stadt Lützen

11. Änderung entsprechend Beschluss Nr. 37/2019 des Stadtrates der Stadt Lützen vom 29.04.2019

1. Begründung der Änderung

Der Stadtrat der Stadt Lützen hat in seiner Sitzung am 29.04.2019 unter Beschluss-Nr. 37/2019 dem Vorhaben der 11. Änderung zugestimmt. Diese beinhaltet die geänderten Festsetzungen im Zusammenhang mit der Erweiterung der Chefs Culinar Ost GmbH & Co. KG im OT Zorbau.
Die Stadt Lützen wird die Entwicklung des Vorhabens unter Durchführung der 11. Planänderung unterstützen.
Da die Stadt Lützen über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, kann diese Bebauungsplan-Änderung nach § 8 (2) Satz 1 BauGB als daraus entwickelt angesehen werden; somit kein Genehmigungserfordernis nach § 10 (2) Satz 1 BauGB.

Bei der baulichen Erweiterung handelt es sich um zusätzliche Kühllager und den Umbau bestehender Kühllager, sowie der Verladebereiche o. g. Unternehmens. Hierzu wurde ein Bauantrag an die untere Bauaufsichtsbehörde des Burgenlandkreises gestellt.
Mit Schreiben vom 24.01.2019 teilte die Prüfbehörde mit, dass das geplante Vorhaben den Festsetzungen des derzeitig gültigen Bebauungsplanes (10. B.-Planänderung) widerspricht; es werden die Grundzüge der Planung berührt, so dass ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchzuführen ist.

Das Vorhaben ist in den Baufeldern (3) und (7) angesiedelt und bezieht den Bereich des Westfalenweges mit Versorgungstrasse ein.
Der von den Änderungen betroffene Bereich wird in der 11. Änderung des Bebauungsplanes als Teilgebiet TG 2 benannt. Die bestehenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung verbleiben wie in (3) ausgewiesen.

Alle von der Änderung betroffenen Flächen im TG 2 befinden sich im Eigentum der Chefs Culinar Ost GmbH & Co. KG, ebenso der Westfalenweg.
Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden ebenfalls im Grundstücksbereich realisiert.

2. Erläuterungen zur Änderung

Grundlage für die 11. Änderung bildet die „ausgefertigte Planfassung der 10. Änderung" des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd.

Das Grundstück der Chefs Culinar Ost GmbH & Co. KG in Zorbau wird mit der geplanten Bebauung, bestehend aus Kühlhallen und Logistikbereichen, die Versorgungstrasse 1/ West-

falenweg überbauen. Dies ist erforderlich, um den zukünftigen Kapazitätsanforderungen und den damit verbundenen betriebstechnischen Bedingungen entsprechen zu können.

Planungsrechtlich bedeutet dies, dass auch auf Grundstücksteilen, die sich derzeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden, gebaut werden soll.
Erreicht wird dies durch die Schaffung eines neubenannten Teilgebietes TG 2, welches die derzeitigen Baufelder (3) und (7) und die Versorgungstrasse 1 beinhaltet ***(Festsetzung).***

Weiterhin ist in der Planzeichnung ein gekennzeichneter Streifen (**Ü**) der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ausgewiesen, in dem für eine Tiefe von max. 2,00 m eine Überbauung durch Teile einer Stellplatzanlage ermöglicht werden soll ***(Festsetzung).***

Entsprechend dem Rechts- und Ordnungsamt des Landkreises sind zwar keine Kampfmittel für das Grundstück bekannt; sollte es doch zu Funden kommen, gilt die Gefahrenabwehrverordnung und sofortige Meldepflicht.

Für die Ausführungsplanung wird darauf verwiesen, dass das Arbeitsblatt W 450 der DVGW bezüglich Löschwasser zu beachten ist.
Weiterhin sind die Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu beachten.

2.1 Versorgungstrasse 1 / Westfalenweg

Innerhalb der Versorgungstrasse verlaufen die folgenden Leitungen/Kabel der ebenfalls folgend genannten Versorgungsträger:

- Elektroenergieleitung MITNETZ Strom
- Fernwärmeleitung
- Schmutzwasser
- Trinkwasser
- Brauchwasser (Hydranten)
- Kommunikationsleitungen

Die Versorgungsträger wurden im Rahmen der Bauantragsbearbeitung in die bautechnische Planung der Erweiterung und den Umbau einbezogen.
Es werden Vereinbarungen zu treffen sein, die die zukünftige Lage, Sicherheitsabstände, Dimensionierung und technische Abhängigkeiten beinhalten, wie z. B. Umverlegungen, Überfahr- bzw. Überbaubarkeit, Pumpstation und ggf. eine Ausweisung von Leitungsrechten.

Hinweis: Im Rahmen der Trägerbeteiligungen (Vorentwurf und Entwurf) ergingen Hinweise zu Ver- und Entsorgungsleitungen / Anlagen, die bei der Ausführungsplanung und der Realisierung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Es wird u. a. auch durch den Einwender darauf verwiesen, dass für keine 100prozentige Richtigkeit bzw. Vollständigkeit der „Bestands- oder Planungsunterlagen" garantiert wird.

Alleinig die Kommunikationsleitung und die Schmutzwasserleitung sind auch für die außerhalb des Chefs Culinar gelegenen Bereiche ver- und entsorgungsrelevant.
Die anderen Medien dienen nur der der Chefs Culinar Ver- und Entsorgung.
In der Planzeichnung ist die Umverlegung der 700er SW-Leitung in einem mit Leitungsrecht dargestellten 4 m breiten Schutzstreifen dargestellt.

Die Umverlegung der Kommunikationsleitung verläuft außerhalb der Grundstücke von Chefs Culinar.
Die Spezialplaner der entsprechenden Gewerke haben auf der Basis der eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise die konkreten Leitungsverläufe abzustimmen und in die Ausführungsplanungen aufzunehmen.

2.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden sich nach Realisierung keine Änderungen bezüglich des Verkehrs und der weiteren infrastrukturellen Bedingungen ergeben.

Es werden die regelgerechten Zufahrten Patterken, zur Bayerischen und Leipziger Straße beibehalten bzw. hergestellt. Die geplante Kapazität/Lieferfrequenz des Unternehmens wird sich erhöhen, jedoch die bestehenden Straßensysteme keinesfalls überfordern, da deren Dimensionierung und Kurvenausbildung auch den zukünftigen Anforderungen genügt.

Die im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen erforderlichen Um- und Neuverlegungen von Leitungen und Kabeln erfolgt, wie unter Pkt. 2.1 erläutert, entsprechend den technischen Vorgaben der Leitungsträger.

Bei normalem Baustellenbetrieb sind Einschränkungen für die anderen Anlieger im B-Plangebiet nicht zu erwarten. Mögliche Beeinträchtigungen während der Bauzeit bewegen sich im Toleranzbereich.

2.3 Teilweise Zulässigkeit von Stellflächen im nichtüberbaubaren Bereich

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche (**Ü**) soll in eingeschränktem Maße eine Nutzung des nichtüberbaubaren Streifens parallel zur Bayerischen Straße durch Teile von Stellflächen zulässig werden.
Bedingt durch die Bebauung/technologisch erforderlichen Anordnung der Baukörper ist ein Teil der erforderlichen Stellflächen nur dann zu realisieren, wenn der o. g. und derzeit nicht zu überbauende Bereich angeschnitten Teile von Stellflächen beinhalten kann. Die Breite der zusätzlich in Anspruch genommenen Fläche verläuft konisch und wird max. 2,00 m in der Tiefe zur Bayerischen Straße nicht überschreiten ***(Festsetzung).***

2.4 Kompensation von ehemals grünordnerisch festgesetzten Grundstücksteilen

Derzeit gilt bei einer Grundstücksfläche > 30.000 m² ein 6,00 m breiter Pflanzstreifen als im B-Plan festgesetzt.
Die durch das Vorhaben der Chefs Culinar Ost Zorbau betroffenen Flächen ergeben ein Defizit infolge Fällung von Bäumen im Bereich Westfalenweg (bereits realisiert, Abnahme am 25.07.2019) und an der Bayerischen Straße (Pkt. 2.3) durch Teile von Stellflächen.
Der konisch zulaufende neue Stellflächenanteil beträgt zwischen 170 m² und max. 250 m².

Verlust	Summe
Westfalenweg beidseitig 6 m breit	3.120 m
Ü – konische Stellflächenüberbauung	max. 249 m²
gesamt	3.369 m²

Anteilige Kompensation möglich auf

Fläche (1)	1.041 m²
Fläche (2)	999 m²
Fläche (3)	1.052 m²
Fläche (4)	3.256 m²
gesamt	6.348 m²

Bezüglich der vorhandenen Bäume am Westfalenweg wurde auf der Grundlage der Fällgenehmigung der Stadt Lützen vom 11.09.2018 deren Ersatz auf 39 Laubbäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in 1 m Höhe festgesetzt; Grundlage ist die kommunale Baumschutzsatzung ***(Festsetzung)***.

Die Maßnahme ist bereits realisiert und wurde entsprechend den Vorgaben aus der Fällgenehmigung ausgeführt und durch den verantwortlichen Bearbeiter für Ordnung und Sicherheit des Hauptamtes der Stadt Lützen abgenommen.

Die Kompensation erfolgt auf den Flächen (1) bis (4) als Kombination von Baum- und Strauchpflanzung ***(Festsetzung)*** entsprechend Pflanzliste.
Durch den Grundstückseigentümer ist zu garantieren, dass ggf. innerhalb einer Vegetationsperiode ausgefallene Bäume oder Sträucher innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren jeweils ersetzt werden; ebenso ist die Jahrespflege zu realisieren ***(Festsetzung)***.
Es gilt für alle Anpflanzungen die Pflanzliste des Bebauungsplanes.

3. Aussagen zum Naturschutz – Umweltbericht

3.1 Allgemeine Betrachtungen

Die folgenden Punkte stellen eine schutzgutbezogene Einschätzung der Auswirkungen der Maßnahmen der 11. Änderung dar, die ebenso, wie die vorangegangenen Änderungen bestimmten besonderen Bedingungen unterliegen.

Zitat aus 10. Änderung:
„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. So sind Ansprüche die auf die Kommune zukommen könnten, resultierend aus möglichen entstehenden Benachteiligungen, vermeidbar."

Für das Plangebiet gibt es aufgrund des Alters der Planung (1993) keinen Grünordnungsplan und keine ökologische Bilanz.
Es wurden Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen getroffen, die auch durch die Kommune und die jeweiligen Ansiedler realisiert wurden, für die bisherigen erfolgten Baumaßnahmen.

Mit der 10. Änderung erfolgten Festsetzungen zu Detaillösungen und die Vorgabe einer Pflanzliste sowie eine Darlegung der umweltrelevanten Belange entspr. § 2a 2. BauGB.

3.2 Bestandsaufnahme

Die Änderungsfläche Teilgebiet TG 2 (ehem. Baufelder (3) und (7), sowie der Westfalenweg) ist Bestandteil eines genehmigten Bebauungsplanes mit insgesamt 10 Planänderungen.

Das TG 2 beinhaltet sowohl bebaute, als auch unbebaute Grundstücke/Grundstücksteile mit und ohne Anpflanzungen.

3.3 Schutzgüterbetrachtung

3.3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Unter dem Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Darauf bezogen sind die Wohn- und Wohnumfeld-Situation, die Arbeitsbedingungen und die naturbezogene Erholung zu berücksichtigen, ebenso wie Aspekte der Gesundheitsvorsorge, die Gesundheitsfolgenabschätzung im Zusammenhang mit möglichen Wirkungszusammenhängen von umweltbezogenen Gesundheitsdeterminanten (sog. Zusammenwirken einzelner Umweltbelange und Mehrfachbelastungen).

Im Teilgebiet 2 befinden sich mehrere Firmen mit realisierten Gebäuden und Freianlagen sowie unbebaute Bereiche.
Nur die zur Firma Chefs Culinar Ost GmbH & Co. KG gehörigen Grundstücke, einschließlich Westfalenweg, erfahren bauliche Veränderungen und Erweiterungen.

Sowohl die vorhandenen als auch die geplanten Objekte zeigen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.
Immissionen aus der geplanten Nutzung werden keine benachbarten Bebauungen und Bereiche beeinträchtigen.
Die Arbeitsbedingungen sind gut.

Altlasten sind nicht bekannt; Erholungsfunktionen werden nicht angetroffen.
Schallbelästigungen zulasten benachbarter Wohnfunktionen werden auch nach Realisierung und trotz Erhöhung der Transportfrequenz nicht auftreten; sie befinden sich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Bewertung:

Das Plangebiet ist geprägt durch die bestehende und die umgebende Bebauung mit Gewerbeobjekten und Vegetationsanteilen.
Belastungen durch Staub oder Gerüche treten nicht auf. Nachbarliche Belästigungen, die vom Betrieb im Plangebiet selbst ausgehen könnten, erfolgen nicht.
Bestehende humanökologische und natur- und sozialräumliche Zusammenhänge konnten nicht herausgearbeitet werden.
Wohn- und Erholungsfunktionen sind nicht anzutreffen; die Arbeitsbedingungen sind gut.

3.3.2 Schutzgut Pflanzen

Der Planteil ist geprägt durch bebaute, teils intensiv bebaute und befestigte Bereiche, angelegte Freiflächen und unbebaute Areale.
Die gärtnerisch gestalteten Grundstücksteile werden gepflegt; es wird gemäht.
Vorhandene Bäume im Plangebiet sind weitgehendst zu erhalten. Für die im Westfalenweg anzutreffenden Bäume liegt seit 09/2018 eine Fällgenehmigung mit entsprechenden Kompensationsauflagen vor; hier erfolgte bereits eine Realisierung.
Mit der neuen Bebauung werden auch neue Anpflanzungen erfolgen.

Bewertung:

Hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit muss von einem Defizit ausgegangen werden. Es sind im Teilgebiet TG 2 keine natürlichen Strukturen anzutreffen.

3.3.3 Schutzgut Tiere

Im Plangebiet werden nur wenige Tiere angetroffen. Dabei handelt es sich überwiegend um Vögel, die sich in den Anpflanzungen auf den Gewerbegrundstücken angesiedelt haben. Dies trifft im TG 2 fast nur auf die Randbereiche der Grundstücke zu.
Durch die Eingrünung und die weiteren vorgesehenen Pflanzmaßnahmen, wie auch durch den Ersatz auf dem Chefs Culinar-Grundstück, werden zukünftig weitere und größere Aufenthalts- und Brutbereiche für Vögel geschaffen.
Größere Tiere werden im Gebiet äußerst selten angetroffen.

Bewertung:

Generell ist davon auszugehen, dass sich nur in Bereichen mit Baum- und Strauchbestand Vögel antreffen lassen; weitere Tierarten wurden nicht angetroffen.
Nach Abschluss der Bau- und Freiflächenarbeiten werden die Vögel weitere neue Aufenthalts- und Brutplätze zur Verfügung haben.
Mit der Zunahme von Bebauung und Einzäunung im Gebiet wird auch das Auftreten von größeren Tieren weiter eingeschränkt.

3.3.4 Biologische Vielfalt

Derzeit gibt es keine Verfahren und Methoden der Erfassung und Bewertung der biologischen Vielfalt als Basis zur Festschreibung von Entwicklungszielen.
In der 11. Änderung dieses B-Planes werden auch solche Festsetzungen getroffen, die somit zu einem Entwicklungsziel bezüglich der stärkeren „Durchgrünung" des Standortes beitragen.

Bewertung:

Eine Änderung bezüglich der biologischen Vielfalt in GI- und GE-Gebieten wird sich nicht einstellen.

3.3.5 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet Zorbau-Süd existiert seit den 90er Jahren und ist ein großräumiges Gewerbegebiet.
Die 11. Änderung bezieht sich also auf ein vorhandenes B-Plangebiet, womit keine zusätzlichen Flächenausweisungen getätigt werden sollen.
Die in Anspruch genommenen Flächen sind im Flächennutzungsplan ausgewiesen und unterliegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Art, Nutzung und räumlichen Umfang.

Bewertung:

Einen Eingriffstatbestand für zusätzliche Flächeninanspruchnahme gibt es nicht.
Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes Nr. 1 „Gewerbegebiet Zorbau Süd" bleibt unberührt.

3.3.6 Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen, die durch die 11. Änderung des B-Planes auftreten könnten, sind nicht zu erwarten.
Die Bebauung folgt den vorgegebenen Zahlen in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Diese werden mit der 11. Änderung nicht verändert.

Altlasten werden nicht angetroffen.

Bewertung:

Durch die Festsetzungen der 11. Änderung werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erfolgen.

3.3.7 Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen der 11. Planänderung werden keinen Einfluss auf die derzeitig zulässigen Versiegelungsanteile besitzen; es bleibt bei dem ausgewiesenen Werten für das Maß der baulichen Nutzung.

Natürliche Oberflächengewässer werden nicht angetroffen.
Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eines der Regenwasserrückhaltebecken des Gesamtgebietes.

Bewertung:

Das Schutzgut Wasser wird keine zusätzlichen Beeinträchtigungen infolge der Festsetzungen der 11. Änderung erfahren.

3.3.8 Schutzgut Klima/Luft

Ein möglicher Einfluss infolge der Festsetzungen der 11. Änderung, infolge Realisierung, auf das Regional- bzw. Globalklima ist nicht zu erwarten.
Ebenso werden Klimawandel/Klimaanpassung infolge o. g. Änderung nicht befördert werden.

Bewertung:

Bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft ist nicht mit negativen Einflüssen infolge der 11. Planänderung zu rechnen

3.3.9 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Die 11. Änderung befindet sich innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes Zorbau-Süd. Sie besitzt keine Außenwirkung im Sinne von Orts- bzw. Landschaftsbild.

Infolge der Gebietsnutzungsart als Gewerbegebiet sind Erholungsbereiche nicht vorhanden.

Bewertung:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

3.3.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzes als Bodendenkmal werden im Gebiet nicht angetroffen.
Für evtl. bei Baumaßnahmen angeschnittene archäologische Funde gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.

Als Sachgut im Bereich der 11. Änderung sind die Befestigung des Westfalenweges und die Leitungen und Kabel der Versorgungstrasse 1 anzusehen. Der Weg entfällt.
Hierzu erfolgen Umverlegungen; es sind ggf. Leitungsrechte festzulegen und im Grundbuch zu sichern.

Bewertung:

Es ist wenig wahrscheinlich, dass archäologische Funde angetroffen werden, dessen ungeachtet gilt Sorgfaltspflicht, sonst gilt die o. g. Meldepflicht.

Das Sachgut Westfalenweg mit der Kabeltrasse ist betroffen. Hierfür wird Ersatz geschaffen. Die Befestigung des Westfalenweges entfällt ersatzlos und es erfolgt an dieser Stelle eine Neubebauung.

3.3.11 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Einbeziehungssatzung werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Darstellung der Umweltauswirkungen infolge der 11. Änderung, bezogen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	• Immissionsbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm, Stäube und Gerüche, Humanökologie	-
Pflanzen und Tiere	• kein Verlust von Lebensräumen, Chance zur Entwicklung neuer Lebensräume durch grüngestalterische Maßnahmen	-
Biologische Vielfalt	• In Teilen Einschränkung der Gegebenheiten, aber auch Aufwertung vorhandener Bereiche und Funktionen	-
Fläche	• keine Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen	-
Boden	• kein weiterer Verlust von Bodenfunktionen durch zusätzliche Bodenversiegelungen, Beibehaltung der GRZ	-
Wasser	• keine weitere Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beibehaltung der GRZ	-
Luft und Klima	• keine Veränderung des örtlichen Kleinklimas	-
Landschaft / Ortsbild	• keine Neustrukturierung des Landschaftsbildes durch die geänderte Bebauung/keine Ortsbildbeeinträchtigung	-
Erholungseignung	• keine Funktion im Gebiet	-
Kultur- und Sachgüter	• geringe Auswirkungen zu erwarten	●
Wechselwirkung	• nur wenig Auswirkungen zu erwarten	●

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / - nicht erheblich

3.3.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.
Wichtig sind die Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und die komplexen Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern.

Der Faktor Biologische Vielfalt verfügt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild, Menschen und Kultur über komplexe Zusammenhänge und Verknüpfungen. In Auswertung aller zu berücksichtigenden Einflussgrößen wird die Wertigkeit des Plangebietes hinsichtlich der biologischen Vielfalt als weniger erheblich eingeschätzt.
Einschränkungen der biologischen Vielfalt werden durch die 11. Änderung nicht zu verzeichnen sein.
Das Maß der baulichen Nutzung des Baufeldes (7) wird in der 11. Änderung beibehalten; es gilt für das gesamte Teilgebiet TG 2.

Einen Anteil an neu zu versiegelnden Flächen gibt es nicht; alle Festsetzungen der 11. Änderung beziehen sich auf den bestehenden Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1.

Die vorhandenen Bebauungen mit ihren Grünbereichen werden zusammen mit den noch zu realisierenden Vorhaben und deren Freiräumen wichtige Lebensräume im Plangebiet bilden.
Die 11. Änderung wird auch keinen Einfluss auf das Klima und auf Wasser und Boden besitzen.
Negative Auswirkungen auf die Lebensqualität für den Menschen in seinem Arbeitsumfeld sind ebenfalls nicht zu erwarten.

3.3.13 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Nichtdurchführung der 11. Änderung hätte negative Auswirkungen auf den Ausbau bestehender Firmen und die Ansiedlung möglicher neuer Investoren, die Erhöhung der Arbeits- und Ausbildungsplätze und somit auch negative Auswirkungen auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Lützen mit ihrem Ortsteil Zorbau.

3.3.14 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung einer Satzung und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.
Im Besonderen sind auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der vorliegenden 11. Änderung zu entwickeln.

Die Planung selbst stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.
Dabei handelt es sich um zu realisierende und bereits erfolgte Pflanzmaßnahmen, die sich z.B. als Ersatz der bestehenden Bepflanzung am Westfalenweg darstellen.

Beidseits des Weges, der zukünftig für die Chefs Culinar Ost – Änderung und Erweiterung der Betriebs-, Lager- und Versandbereiche genutzt werden soll, sind im Bebauungsplan Anpflanzungen an den überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen und teilweise realisiert (Baumbestand am Westfalenweg und an der Bayerischen Straße). Diese sind auf dem Betriebsgrundstück vollumfänglich entspr. Fällgenehmigung zu kompensieren und sind in der Planzeichnung dargestellt.

3.4 Zusammenfassung

Das Plangebiet Zorbau-Süd wird seit 1993 erfolgreich realisiert. Es haben sich Firmen der unterschiedlichsten Sparten und Betriebsgrößen angesiedelt. Die Straßen und Ver- und Entsorgungssysteme wurden hergestellt, so dass allen Investoren optimale Ansiedlungsbedingungen geboten werden konnten. Auf spezielle Gegebenheiten hat die Kommune durch verschiedene Änderungen des B-Planes (zurzeit 10 Stück) reagiert. Alle diese Änderungen haben keine zusätzlichen negativen Auswirkungen im Sinne der Schutzgüter ergeben. In diesen Rahmen fügt sich auch die hier vorliegende 11. Änderung ein.

4. Text Begründung mit Eintragung der 11. Änderung

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

1. Rechtskraft der 10. Änderung

Seine Rechtskraft erlangte der Plan der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd" durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Lützen Nr. 1/2015 vom 16. Januar 2015.

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.

Die Baufelder (3) und (7) werden zum Teilgebiet TG 2 zusammengefasst. Der entfallende Westfalenweg ist als überbaubare Fläche integriert.

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 m² Grundstücksfläche	- 1,50 m
bis 30 000,00 m² 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.

Im mit Ü gekennzeichneten Bereich sind bis auf eine maximale Tiefe von 2,00 m, ausgehend von der Baugrenze, Teile der Stellplatzreihen zulässig (s. Planeintrag).

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 Ausführung 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	- *Acer campestre*
Resista-Ulme	- *Ulmus resista*
Hainbuche	- *Carpinus betulus*

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

Artenauswahl Sträucher:

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

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

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 Einzelfunktionen 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 freizuhaltenden 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 Auseinan-

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 entgegenstehen.
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 Strukturvielfalten 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 Gewerbestandort 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.

Lützen, 10.10.2019

Uwe Weiß
Bürgermeister der Stadt Lützen

Stadt Lützen
Burgenlandkreis

Planzeichnung mit Eintragung 11. Änderung

11. ÄNDERUNG

Ausgefertigte Planfassung

TEIL A - PLANZEICHNUNG

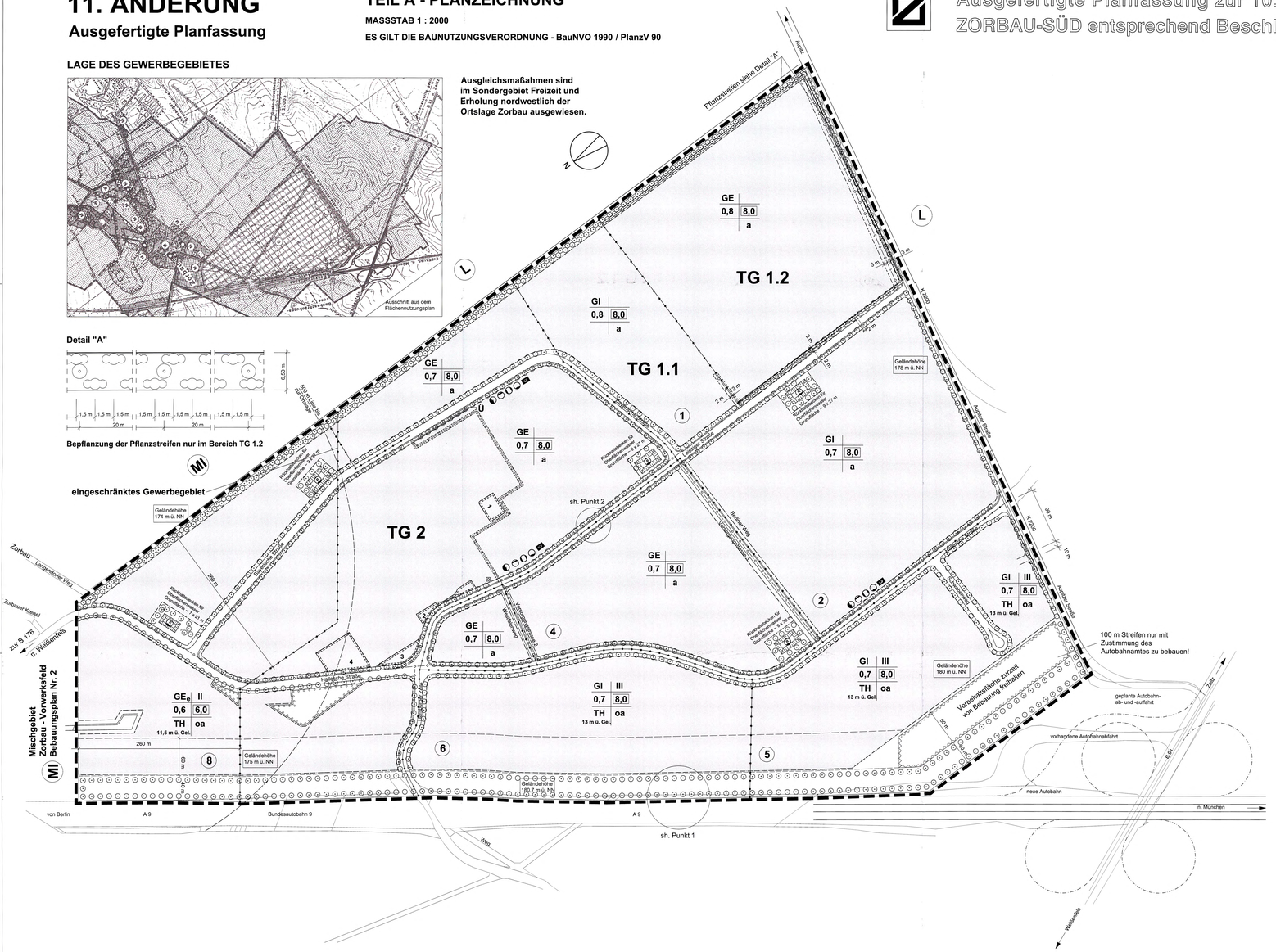
MASSSTAB 1 : 2000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO 1990 / PlanzV 90

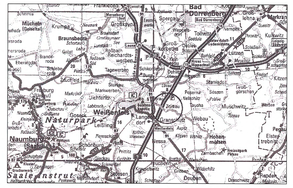
Ausgefertigte Planfassung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet 1 ZORBAU-SÜD entsprechend Beschluss Nr. 15/2014 des Stadtrates Lützen vom 31.03.2014

LAGE DES GEWERBEGEBIETES

Ausgleichsmaßahmen sind im Sondergebiet Freizeit und Erholung nordwestlich der Ortslage Zorbau ausgewiesen.

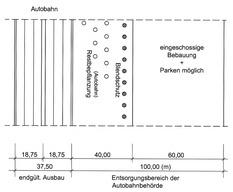


LAGE IM RAUM



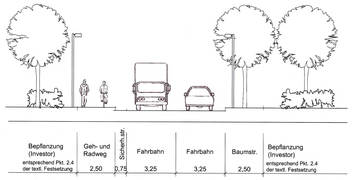
LAGESKIZZE PUNKT 1

unmaßstäblich



STRASSENPROFIL PUNKT 2

M = 1 : 100



PFLANZLISTE

Artenauswahl Bäume:

Feldahorn	-	*Acer campestre*
Resista-Ulme	-	*Ulmus resista*
Hainbuche	-	*Carpinus betulus*

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

Artenauswahl Sträucher:

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

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach der Planz VO von 1990)

- **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
L	Landwirtschaft

- **MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG**

Gebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	BMZ
TH	Bauweise

0,5	Grundflächenzahl - GRZ
0,6	Baumassenzahl - BMZ
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise (Gebäude sind ... zulässig) in Länge und Breite > 50 m
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- **VERKEHRSFLÄCHEN**

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

- **FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**

RÜ	Rückhaltebecken für Oberflächenwasser

- **HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN**

	unterirdisch
	Pumpstation

ZWECKBESTIMMUNG

	Elektrizität
	Abwasser (Schmutz- und Regenwasser)
	Wasser (Trink- und Brauchwasser)
	Telekom
	Fernwärme

- **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**

	Anpflanzen von Bäumen
	Anpflanzen von Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1 - 4	Fläche für Kompensationsmaßnahmen

- **SONSTIGE PLANZEICHEN**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	bebaubare Fläche
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Gas - 3 m beidseitig von Leitungsachse Fernw. - 2 m beidseitig von Leitungsachse
1 - 8	Baufelder
Ü	Erweiterung überbaubare Grundstücksfläche

PRÄAMBEL

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 26 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

VERFAHRENSVERMERKE DER 11. ÄNDERUNG

1. Der Stadtrat der Stadt Lützen hat in der Sitzung am 29.04.2019 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd mit der Beschluss Nr. 37/2019 gefasst. Die Umweltprüfung wird durchgeführt.
   Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 7/2019 vom 13.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
   Lützen, den 10.10.2019
   Bürgermeister (Siegel)
2. In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 29.04.2019 wurde der Vorentwurf, bestehend aus Planzeichnung Teil A, Textlichen Festsetzungen Teil B, Begründung und Umweltbericht der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd vorgestellt und so der Öffentlichkeit bekannt gemacht; die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zu unterrichten und zur Äußerung auch in Hinsicht auf die Umweltbelange aufzufordern. Es erfolgte die Einstellung ins Internetportal der Stadt Lützen (www.stadt-luetzen.de/de/satzungen/bauen-ver-undentsorgung-20050502.html) und ins Landesportal (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/vsee-g8-kommunen/main.html.)
   Lützen, den 10.10.2019
   Bürgermeister (Siegel)
3. Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom März 2019 den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.03.2019 sowie digital zwecks Abgabe einer Stellungnahme zugeleitet mit dem Verweis auf § 2 (4) BauGB (Belange Umweltschutz) .
   Lützen, den 10.10.2019
   Bürgermeister (Siegel)
4. Die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen sind durch das Bauamt und den Planer geprüft und bewertet worden; die planungsrelevanten Inhalte wurden zur Ein - arbeitung in den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes bestimmt.
   Lützen, den 10.10.2019
   Bürgermeister (Siegel)
5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd wurde in der Fassung vom Juli 2019, bestehend aus Planzeichnung Teil A, Textlichen Festsetzungen Teil B, der Begründung (gebilligt), dem Umweltbericht und weiteren Anlagen, wie Infos zu den Umweltbelangen, in seiner Sitzung am 30.07.2019 durch den Stadtrat der Stadt Lützen beschlossen und zur Planoffenlegung bestimmt. (Einstellung in die Internetportale Stadt Lützen und Land Sachsen-Anhalt) ; die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden eingeholt.
   Der Beschluss Nr. 75/2019 wurde im Amtsblatt Nr. 9/2019 vom 09.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht, ebenso, wie die Planoffenlegung , die vom 22.07.2019 bis 22.08.2019 im Bauamt der Stadt Lützen, Markt 1, in 06686 Lützen stattfand.
   Lützen, den 10.10.2019
   Bürgermeister (Siegel)
6. In seiner Sitzung am 24.09.2019 hat der Stadtrat der Stadt Lützen die zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise geprüft und abgewogen. Auf dieser Basis ist der Plan zur Beschlussfassung zu erstellen. Die Einwender wurden mit Schreiben vom 30.09.2019 über die Ergebnisse der Abwägung informiert und erhalten den sie betreffenden Auszug aus der Abwägung.
   Der Beschluss Nr. 99/2019 wurde im Amtsblatt Nr. 11/2019 vom 11.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
   Lützen, den 10.10.2019
   Bürgermeister (Siegel)
7. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, den Textlichen Festsetzungen Teil B, der Begründung (gebilligt), dem Umweltbericht und Anlagen wurde durch den Stadtrat der Stadt Lützen unter Beschluss-Nr. 99/2019 am 24.09.2019 beschlossen.
   Lützen, den 10.10.2019
   Bürgermeister (Siegel)
8. Ausfertigungsvermerk:
   Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Lützen vom 24.09.2019 überein.
   Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
   Lützen, den 10.10.2019
   Bürgermeister (Siegel)
9. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr.: 11/2019 vom 11.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
   Entsprechend § 10 Abs. 3 und 4 ist der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Stadt Lützen bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben.
   Lützen, den 10.10.2019
   Bürgermeister (Siegel)
10. Nach Beschlussfassung und Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd ist der Bebauungsplan rechtswirksam und wird dem Landkreis Burgenlandkreis zugeleitet, das Planverfahren ist abgeschlossen.
    Infolge der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung entfällt das Genehmigungsverfahren durch den Landkreis.
    Lützen, den 10.10.2019
    Bürgermeister (Siegel)

HALLE - PROJEKT
Architektur- und Stadtplanungsbüro Gabriel
06108 Halle (Saale)
Joseph-Wirth-Str. 40
Tel: 0345-5124303 Fax: 5124379
E-Mail: halle-projekt@online.de

Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd 11. Änderung - Ausgefertigte Planfassung Stadt Lützen Ortsteil Zorbau	Projekt-Nr.: 059 - 45
	Maßstab: 1 : 2000
Leiter: Gabriel / Bearbeiter: Gabriel / Zeichner: Linnartz/Ortel	Datum: September 2019