

Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd“

Ortsteil Zorbau der Stadt Lützen
Landkreis Burgenlandkreis



12. Änderung

ENTWURF

Grundlage:
Ausgefertigte Planfassung zur 11. Änderung

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

Ansprechpartner: Frau Dipl.-Ing. Monika Trettner
Telefon: 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: halle-projekt@t-online.de

Autorin: Frau Arch. Christine Gabriel
Telefon: 0345 - 5124-303

Inhaltsverzeichnis

1.	Begründung der Änderung	5
2.	Erläuterungen zur Änderung	6
2.1	Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	6
2.2	Kompensation aus grünordnerischer Sicht.....	7
3.	Aussagen zum Naturschutz - Umweltbericht	7
3.1	Allgemeine Betrachtungen	7
3.2	Bestandsaufnahme.....	7
3.3	Schutzgüterbetrachtung	8
3.3.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit.....	8
3.3.2	Schutzgut Pflanzen.....	8
3.3.3	Schutzgut Tiere	9
3.3.4	Biologische Vielfalt.....	9
3.3.5	Schutzgut Fläche	9
3.3.6	Schutzgut Boden	10
3.3.7	Schutzgut Wasser.....	10
3.3.8	Schutzgut Klima/Luft.....	10
3.3.9	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	10
3.3.10	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	11
3.3.11	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens	11
3.3.12	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	12
3.3.13	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	12
3.3.14	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	12
3.4	Zusammenfassung	13
4.	Text Begründung mit Eintragung der 12. Änderung.....	14
4.1	Rechtskraft der 11. Änderung.....	14
4.2	Textfestsetzungen (Teil B) zum Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd“ der Gemeinde Zorbau	15
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
4.2.2	Gewerbegebiet (GE) sowie (GEe) und (GI) § 8 und § 9 BauNVO	15
4.2.3	Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe).....	15
4.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen § 2 und § 23.....	15
4.2.5	Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen § 12 und § 14 BauNVO	16
4.2.6	Bauweise § 22 BauNVO	16
4.2.7	Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO	16
4.2.8	GRZ, Vollgeschosse und BMZ § 19, § 20 und § 21 BauNVO	16
4.2.9	Versorgung des Gebietes und Erschließung § 9 (1), § 13 und § 14 BauGB.....	16
4.2.10	Topographie § 9 (1) 26. BauGB	17
4.2.11	Von Bebauung freizuhalten Flächen § 9 (1) 10. BauGB.....	17
4.2.12	Grünordnerische Maßnahmen § 9 (1) 25. BauGB.....	17
4.2.13	Pflanzliste	18

5.	Begründung der 11. Änderung entsprechend Beschluss Nr. 37/2019 vom 29.04.2019 des Stadtrates der Stadt Lützen.....	19
6.	Darlegung der umweltrelevanten Belange entsprechend § 2a 2. BauGB.....	20
6.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	21
6.2	Schutzgut Pflanzen.....	22
6.3	Schutzgut Tiere.....	22
6.4	Biologische Vielfalt.....	22
6.5	Schutzgut Fläche	23
6.6	Schutzgut Boden	23
6.7	Schutzgut Wasser.....	23
6.8	Schutzgut Klima/Luft.....	23
6.9	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung	24
6.10	Kultur- und sonstige Sachgüter	24
6.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	24
	Planzeichnung mit Eintragung 12. Änderung	25

Hinweis: **Die Eintragungen der 12. Änderung erfolgten farbig in den
Textfestsetzungen sowie auch auf der Planzeichnung.**

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

12. Änderung entsprechend Beschluss Nr. 120/2017 des Stadtrates der Stadt Lützen vom 18.12.2017

1. Begründung der Änderung

Der Stadtrat der Stadt Lützen hat in seiner Sitzung am 18.12.2017 unter Beschluss-Nr. 120/2017 dem Vorhaben der 12. Änderung zugestimmt. Diese beinhaltet die geänderten Festsetzungen im Zusammenhang mit den Teilgebietsfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im OT Zorbau.

Die Stadt Lützen wird die Entwicklung des Vorhabens der Veränderung der Teilgebiete unter Zugrundelegung der 2019 erfolgten 11. Planänderung unterstützen und zur 12. Änderung führen.

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 besteht.

Das Vorhaben ist in den Baufeldern ②, ⑤ und ⑥ angesiedelt.

Der von den Änderungen betroffene Bereich wird in der 12. Änderung des Bebauungsplanes als Teilgebiete TG 3.1, TG 3.2, TG 4.1, TG 4.2, TG 4.3 und TG 4.4 benannt. Mit den neuen Aufteilungen der Teilgebiete wird den bestehenden Grundstücksgrenzen gefolgt, so dass zukünftig pro Teilgebiet nur eine Gebietsfestsetzung/Nutzungsausweisung anzutreffen sein wird.

Die Kommune möchte über die in der Änderung 12 ausgewiesenen Positionen ihre Möglichkeiten bei der Steuerung der ansiedlungswilligen Unternehmen stärken. Dies betrifft vordergründig mögliche Belästigungen, auch wenn diese sich im Rahmen der jeweiligen gültigen Verordnungen und Grenzwerte bewegen, jedoch wahrnehmungsseitig die Toleranzen tendieren. Die Kommune möchte alle Möglichkeiten ausschöpfen, die „Verträglichkeiten“ der unterschiedlichen Ansiedler innerhalb des Gesamtplangebietes stabil zu erhalten und dies weiterhin auch so gestalten zu können. Eine besondere Rolle kommt hier der besonders sensiblen Problematik der Speisenproduktion zu, wie es sich derzeit beim größten Arbeitgeber im Plangebiet, der ChefsCulinar darstellt.

Mit der geänderten Abgrenzung der neuen Teilgebiete werden die Grundstücksgrenzen und die Grenzen der Teilgebiete untereinander zur Deckung gebracht. Dies dient einerseits der leichteren Handhabung bei der Grundstücksvergabe und systematisiert andererseits die Zulässigkeiten im Plangebiet. Es fördert weiterhin das konfliktlose Zusammentreffen unterschiedlichster Sparten aus Industrie, Gewerbe und Handwerk.

Im Rahmen der 12. Änderung stellen sich Baufeld und neues Teilgebiet folgendermaßen dar:

<u>Baufeld</u>	<u>Teilgebiete</u>
②	wird TG 3.1 und TG 3.2
⑤	wird TG 4.4, TG 4.3 und teilweise TG 4.2
⑥	wird TG 4.1 und teilweise TG 4.2

Bei vorangegangenen Änderungen wurde aus Baufeldern das jeweilige neue Teilgebiet:

Baufeld	Teilgebiete
①	wurde im südlichen Teil zu TG 1.1 und TG 1.2
③ u. ⑦	wurde TG 2

Eventuell notwendige Kompensationsmaßnahmen werden auch weiterhin in den jeweiligen Grundstücken realisiert.

Entsprechend Hinweisen aus vorherigen Beteiligungen der UNB des Landkreises Burgenlandkreis wurde die Pflanzliste aktualisiert.

Es sind neben der Kommune noch unterschiedliche Grundstückseigentümer betroffen.

Das Gelände der Überplanung weist entsprechend Flächennutzungsplan keine möglichen archäologischen Fundbereiche aus. Unabhängig davon ist mit Sorgfalt zu erschließen und zu arbeiten; es gelten die Vorschriften des Landes Sachsen-Anhalt zum Umgang mit eventuell archäologischen Funden.

2. Erläuterungen zur Änderung

Grundlage für die 12. Änderung bildet die „ausgefertigte Planfassung der 11. Änderung“ des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd aus dem Jahr 2019.

Die neuen Teilgebietsausweisungen basieren auf dem o. g. Stadtratsbeschluss. Es geht vorrangig um einen höheren Schutz gegenüber möglichen Belästigungen bei Neuansiedlungen, Betriebswechsel und Umstrukturierung.

Der Schwerpunkt liegt hierbei auf der öffentlichen Wahrnehmung von Schadstoffen, auch wenn diese nach den Grenzwerten keine Überschreitung aufweisen.

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

2.1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die möglichen Baumaßnahmen in den 6 neuen Teilgebieten TG 3.1, TG 3.2, TG 4.1, TG 4.2, TG 4.3 und TG 4.4 werden sich keine Änderungen bezüglich des Verkehrs und der weiteren infrastrukturellen Bedingungen ergeben.

Es werden die regelgerechten Zufahrten beibehalten. Eine Änderung der Straßenführung und -ausbildung ist nicht angedacht, ebenso wie keine Baumaßnahmen (Um- und Neuverlegungen von Leitungen und Kabeln) erfolgen, außer natürlich die Anschlüsse bei Neu- oder Umbaumaßnahmen.

2.2 Kompensation aus grünordnerischer Sicht

Bezüglich der Pflanzstreifen ergeben sich keine anderen Festsetzungen als in der ausgefertigten Planfassung zur 11. Änderung ausgewiesen. Es entstehen durch die Festsetzungen der 12. Änderung keine Verluste oder Gewinne.

3. Aussagen zum Naturschutz - Umweltbericht

3.1 Allgemeine Betrachtungen

Die folgenden Punkte stellen eine schutzgutbezogene Einschätzung der Auswirkungen der Maßnahmen der 12. 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 bisherigen Ansiedler realisiert wurden und werden.

Von der Planung bleiben Festsetzungen zu Detaillösungen sowie eine Darlegung der umweltrelevanten Belange entspr. § 2a 2. BauGB unberührt, die Pflanzliste wird aktualisiert.

3.2 Bestandsaufnahme

Die Änderungsfläche der Teilgebiete TG 3.1 TG 3.2, TG 4.1, TG 4.2 TG 4.3, und TG 4.4 sind Bestandteil eines genehmigten Bebauungsplanes mit insgesamt 11 Planänderungen.

Das TG 3.1 und 3.2, sowie die Teilgebiete TG 4.1, TG 4.2 TG 4.3, und TG 4.4 beinhalten sowohl bebaute, als auch unbebaute Grundstücke/Grundstücksteile mit und ohne Anpflanzungen.

Alle Teile des Plangebietes unterliegen einer Vorprägung durch Maßnahmen seit Baubeginn, die entsprechend dem Entwicklungsstand/Belegungsstand der Teilgebiete unterschiedlich ausfällt.

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 3 befinden sich mehrere realisierte Gebäude und Freianlagen sowie unbebaute Bereiche und eine Photovoltaikanlage.

In den Teilgebieten TG 4.1, TG 4.2 TG 4.3 und TG 4.4 gibt es ebenfalls Ansiedlungen mit Gebäuden und Freianlagen sowie unbebaute Bereiche.

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 hier nicht bekannt; Erholungsfunktionen werden nicht angetroffen.

Belästigungen zulasten benachbarter Wohnfunktionen werden nicht auftreten; sie befinden sich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Nachbarliche Belastungen von Betrieb zu Betrieb und Anlage zu Anlage werden vermieden.

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, Rasenflächen gemäht.

Vorhandene Bäume im Plangebiet werden erhalten.

Mit der weiteren Bebauung werden auch neue Anpflanzungen erfolgen.

Bewertung:

Hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit muss von einem bestehenden Defizit ausgegangen werden. Es sind in den Teilgebieten TG 3.1, TG 3.2, TG 4.1, TG 4.2, TG 4.3 und TG 4.4 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 3.1 und 3.2 fast nur auf die Randbereiche zu. In den Teilgebieten TG 4.1, TG 4.2, TG 4.3 und TG 4.4 sind teilweise bereits angelegten Freianlagen und die Grundstücksgrenzbepflanzungen betroffen.

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.

Mit der Zunahme von Bebauung und Einzäunung im Gebiet wird 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.

Es werden keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

Bewertung:

Eine Änderung bezüglich der biologischen Vielfalt im GE-Gebiet wird sich nicht einstellen.

3.3.5 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet Zorbau-Süd existiert seit den 1990er Jahren und ist ein großräumiges Gewerbegebiet.

Die 12. 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 12. 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 12. Änderung nicht verändert.

Altlasten werden nicht angetroffen.

Bewertung:

Durch die Festsetzungen der 12. Änderung werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erfolgen.

3.3.7 Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen der 12. Planänderung werden keinen Einfluss auf die derzeitig zulässigen Versiegelungsanteile besitzen; es bleibt bei den ausgewiesenen Werten für das Maß der baulichen Nutzung.

Natürliche Oberflächengewässer werden nicht angetroffen.

Im TG 3.1 befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken, welches Bestand hat.

Bewertung:

Das Schutzgut Wasser wird keine zusätzlichen Beeinträchtigungen infolge der Festsetzungen der 12. Änderung erfahren.

3.3.8 Schutzgut Klima/Luft

Ein möglicher Einfluss infolge der Festsetzungen der 12. Änderung, infolge Realisierung, auf das Regional- bzw. Globalklima ist nicht zu erwarten.

Ebenso werden der Klimawandel, die Klimaanpassung und Auswirkungen auf die Luft infolge o. g. Änderung nicht befördert werden.

Bewertung:

Bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft ist nicht mit negativen Einflüssen infolge der 12. Planänderung zu rechnen

3.3.9 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Die 12. 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 ange-
troffen (s. FNP).

Für evtl. bei Baumaßnahmen angeschnittene archäologische Funde gelten die Bestimmun-
gen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.

Als Sachgut im Bereich der 12. Änderung sind die Befestigung der Straße und die Leitungen
und Kabel anzusehen. Hierzu erfolgen keine Umverlegungen.

Bewertung:

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

Die vorhandenen Sachgüter sind durch die 12. Änderung nicht betroffen

3.3.11 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Vorhabens

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung der geplanten 12.Änderung des
Bebauungsplanes werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt nach Schutzgut, Beur-
teilung der Umweltauswirkungen und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Darstellung der Umweltauswirkungen infolge der 12. Änderung, bezogen auf die Schutzgüter
und ihre Bewertung:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	• Immissionsbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbe- lärm, Stäube und Gerüche, Humanökologie	-
Pflanzen und Tiere	• kein Verlust von Lebensräumen, Chance zur Entwick- lung neuer Lebensräume durch grüngestalterische Maß- nahmen	-
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 zusätz- liche Bodenversiegelungen, Beibehaltung der GRZ	-
Wasser	• keine weitere Reduzierung der Grundwasserneubil- dungsrates, 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	• keine 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 12. Änderung nicht zu verzeichnen sein.

Das Maß der baulichen Nutzung der Baufelder wird in der 12. Änderung beibehalten; es ändert sich die Art der Nutzung.

Einen Anteil an neu zu versiegelnden Flächen gibt es nicht; alle Festsetzungen der 12. 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 12. 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 12. Änderung hätte negative Auswirkungen auf den Ausbau bestehender Firmen und die Erhöhung der Arbeits- und Ausbildungsplätze und somit auch negative Auswirkungen auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Lützen mit ihrem Ortsteil Zorbau.

Die angestrebte Erhöhung und Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen, sowie die störfreien Produktionsvoraussetzungen ließen sich nicht verwirklichen.

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 12. 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; bzw. die bei Weiterbebauung ohnehin zu erstellenden Leistungen.

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 11 Stück) reagiert.

Alle diese Änderungen haben keine zusätzlichen negativen Auswirkungen im Sinne der Schutzgüter ergeben.

In diesen Rahmen fügt sich auch die hier vorliegende 12. Änderung ein, die besonders im Zusammenhang der Vorsorge gegenüber möglichen Emittenten auf sensible Produktionsparten zu sehen und zu werten ist.

4. Text Begründung mit Eintragung der 12. Änderung

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

4.1 Rechtskraft der 11. Änderung

Seine Rechtskraft erlangte der Plan der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd“ durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Lützen Nr. 11/2019 vom 11. Oktober 2019.

4.2 Rechtskraft der 12. Änderung

Seine Rechtskraft erlangt der Plan der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet 1 Zorbau-Süd“ nach der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Lützen Nr.

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

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

4.2.2 Gewerbegebiet (GE) sowie (GEe) 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) wurden zum Teilgebiet TG 2 zusammengefasst. Der entfallende Westfalenweg ist als überbaubare Fläche integriert.

Das Baufeld (2) wird in TG 3.1/3.2 umbenannt, das Baufeld (6) wird TG 4.1, Baufeld (5) wird TG 4.2 (teilweise auch Baufeld 6), TG 4.3 und TG 4.4.

4.2.3 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) 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.

4.2.4 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.

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

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

4.2.6 Bauweise § 22 BauNVO

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

4.2.7 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.

4.2.8 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.

4.2.9 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 Ausfuhrung 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.

4.2.10 Topographie § 9 (1) 26. BauGB

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

4.2.11 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.

4.2.12 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. Gleichmaßen 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.

4.2.13 Pflanzliste

Artenauswahl Bäume:

Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>
Resista-Ulme	- <i>Ulmus resista</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Elsbeere	- <i>Sorbus torminalis</i>
Speierling	- <i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	- <i>Tilia cordata</i>
Saalweide	- <i>Salix caprea</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>
Zweigriffliger 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>
Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>

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

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

Die 11. Änderung beinhaltet ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen im Teilgebiet 2, die im Zusammenhang mit der Erweiterung der Produktionsstätte der Chefs Culinar Ost GmbH & Co. KG im Ortsteil Zorbau standen.

Die 11. Änderung umfasst die folgenden Themenkomplexe:

- Einbeziehung des Westfalenweges in die überbaubare Grundstücksfläche
- Umverlegung der Versorgungstrasse als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umbenennung in TG 2
- Ausweisung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen im TG 2
- örtlich eingeschränkte Möglichkeit zur Überbauung im nichtüberbaubaren Grundstücksbereich

Durch die 11. Änderung wurde durch die o. g. Änderungspunkte auch weiterhin eine uneingeschränkte Nutzung aller weiteren im Plangebiet befindlichen Grundstücke gewährleistet, ebenso wie die infrastrukturellen Bedingungen keinerlei Einschränkung erfuhren.

Der Landkreis verwies weiterhin auf die Einhaltung der Feuerwehr- und Löschwasserbedingungen, sowie die Beachtung der Gefahrenabwehrverordnung.

Die im Rahmen der Trägerbeteiligungen ergangenen Hinweise wurden den am Vorhaben Chefs Culinar tätigen Planungsbüros als Abwägungsmaterial zur Verfügung gestellt.

Auswirkungen auf die Infrastruktur des Plangebietes waren nicht zu erwarten; mögliche Beeinträchtigungen infolge der Bautätigkeit als im Toleranzbereich befindlich attestiert.

Für die Kompensation wurden zusätzlich Flächen im TG 2 ausgewiesen, mit Angabe von Pflanzmaterial, -qualität und der entsprechenden Jahrespflege.

Es wurden Aussagen zum Naturschutz als Umweltbericht formuliert, mit Bestandsaufnahme und Schutzgüterbetrachtung von:

- Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit
- Schutzgut Pflanzen
- Schutzgut Tiere
- Biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Klima/Luft
- Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholungseignung
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Weiterhin wurden die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes beleuchtet und es wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen dargestellt.

6. 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.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden Änderungen zur Breite der Pflanzstreifen vorgenommen.

Wie für die Planungen Anfang der 1990er Jahre üblich, so auch 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.

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 über 25 Jahren des Bestehens des Gewerbegebietes Zorbau-Süd unterschiedlich wertvolle Pflanzmaßnahmen durchgeführt worden.

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

Die in der Schilderung der umweltrelevanten Belange (Darlegung der umweltrelevanten Belange entspr. § 2a 2. BauGB) dokumentierte Auseinandersetzung 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 gesamten Bebauungsplan Nr. 1 also nicht nachgearbeitet.

Um jedoch den Belangen des Umweltschutzes zu genügen, sollen diese hier knapp erläutert werden:

Der hauptsächliche Bereich der Änderung des B-Planes betrifft das TG 2 und damit nur etwas mehr als 1/5 des Gesamtgeltungsbereiches.

Weitere, das gesamte Plangebiet betreffende Änderungspunkte aus der 11. Bebauungsplan-Änderung, haben keine ökologischen/grünordnerischen Auswirkungen.

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.

Durch die Festsetzungen wird ein Verlust von 3.369 m² durch 6.348 m² Kompensationsfläche ausgeglichen.

Es folgen Erläuterungen zu den Schutzgütern:

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 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.

6.5 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.

6.6 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.

6.7 Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen der 11. Planänderung werden keinen Einfluss auf die derzeit 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.

6.8 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

6.9 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.

6.10 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 Versorgungsstrasse 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.

6.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Hier wurden die Schutzgüter als Beurteilung der Umweltauswirkungen aufgelistet und bezüglich ihrer Erheblichkeit bewertet. Nur für Kultur- und Sachgüter und die abschließenden Wechselwirkungen wurde ein „weniger erheblich“ gewertet.

Gefolgt von der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung und den Maßnahmen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen wurden die allgemeinen umweltbezogenen Zielvorstellungen formuliert und zusammengefasst.

Planzeichnung mit Eintragung 12. Änderung