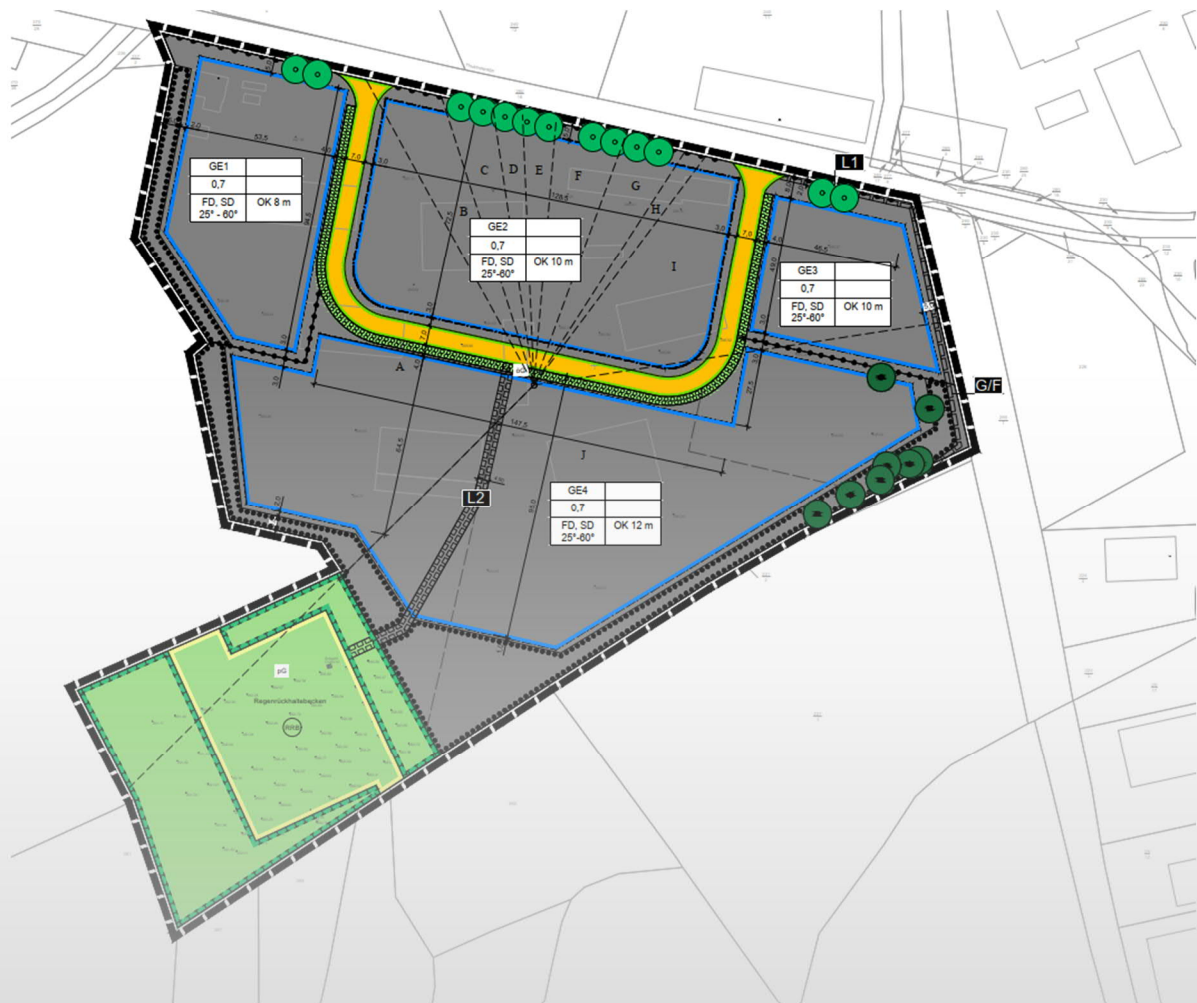


1. Änderung Bebauungsplan Nr. I.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“

Begründung



Gemeinde Bannewitz



Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Bannewitz, 01728 Bannewitz OT Possendorf

in Zusammenarbeit mit

Bannewitz-Immo GmbH, 01728 Bannewitz OT Possendorf

Redaktion, Satz und Gestaltung:

seecon Ingenieure GmbH, Spinnereistraße 7, Halle 14, 04179 Leipzig

Name in Druckbuchstaben hier eingeben

MEYER, KATHRIN

Autoren

Stand bzw. Redaktionsschluss:

12.03.2024

Bildnachweis Titelseite:

B-Plan Nr. I.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“ (Satzung v. 09.06.2023),
hier: Auszug Teil A – Planzeichnung

Qualitätssicherung:

Name in Druckbuchstaben hier eingeben

KUTUSOW, PAULINA

Qualitätssicherung



Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

Inhaltsverzeichnis

Impressum.....	2
Inhaltsverzeichnis	3
1 Lage und Größe des Plangebietes	4
2 Planungsanlass und -erfordernis	5
3 Verfahren.....	5
3.1 Prüfung der Verfahrensvoraussetzungen.....	5
3.2 Verfahrensdurchführung.....	6
4 Planinhalt	7
4.1 Tatsächliche Ausgangslage.....	7
4.2 Planungsrechtliche Grundlagen.....	7
4.3 Derzeitige Festsetzungen.....	7
4.3.1 Bedeutung für die Änderung.....	7
4.3.2 Derzeitige Festsetzung: Gewerbegebiet	8
4.3.3 Weiter gültige Festsetzungen	11
4.4 Geänderte Festsetzung mit Begründung	12
5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	15
5.1 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.....	15
5.2 Immissionsschutz.....	15
5.3 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes/ Gestaltungssatzung, Außenwerbesatzung	16
5.4 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege	17
5.5 Gewerbliche Wirtschaft.....	17
5.6 Verkehr	18
6 Rechtsgrundlagen	18
Referenzliste der Quellen.....	19
Abbildungsverzeichnis	19
Tabellenverzeichnis	19

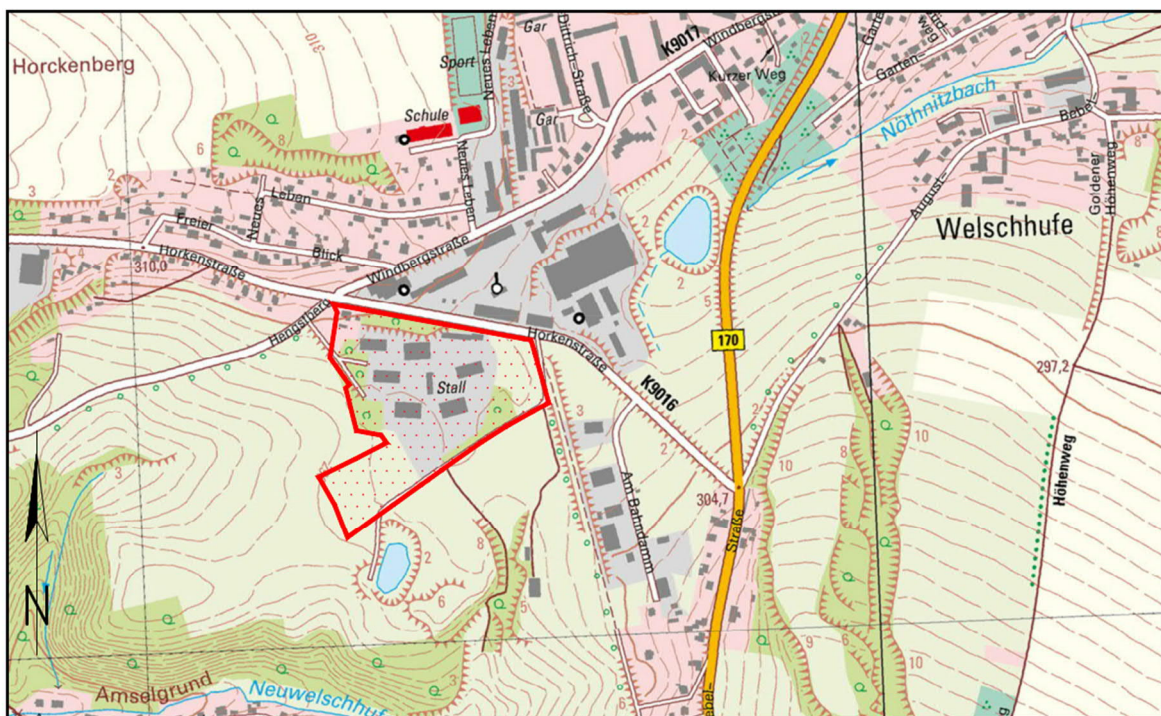
1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Bannewitz, mit Anbindung im Norden an die Horckenstraße.

Es wird gebildet durch das Flurstück 393/2, Gemarkung Bannewitz.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 5,3 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes kann aus der Abbildung entnommen werden. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches kann aus der Planzeichnung des rechtskräftigen B-Planes entnommen werden.



Kartengrundlage:
DTK25, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), dl-de/by-2-0
[<https://www.geodaten.sachsen.de/downloadbereich-dtk25-4048.html>]



Plangeltungsbereich

Abb. 1 Lageplan

2 Planungsanlass und -erfordernis

Die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“ wird erforderlich, um die innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes unzulässigen Nutzungen entsprechend des angemeldeten Bedarfs an Gewerbeflächen zu qualifizieren. Diese Qualifizierung soll nicht zu Veränderungen der Auswirkungen der Planung insbesondere auf die Umwelt und der wesentlichen Ziele und Zwecke führen.

Sie bedingen aber wesentliche Änderungen der Textlichen Festsetzungen des Planes, so dass zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erforderlich wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I.19 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- a) Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung des Grundstücks als Gewerbegebiet für die Ansiedlung klein- und mittelständischer Unternehmen sowie von funktional im Zusammenhang mit dieser Nutzung stehenden notwendigen Erschließungsanlagen
- b) Gebietsverträgliche Nachnutzung der ehemaligen, brachliegenden Rinderhaltungsanlage durch das Gewerbe, unter Beachtung umweltrelevanter Belange, hier insbesondere Immissionsschutz, Naturschutz und Landschaftspflege
- c) Berücksichtigung der Belange der regionalen Wirtschaftsförderung bezüglich mittelständischer und ortsverträglicher Strukturen sowie die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Gemeinde.

Weitere Ziele und Zwecke, die den einzelnen Festsetzungen zugrunde liegen, sind den jeweiligen Kapiteln zu entnehmen, in denen die Festsetzungen begründet werden.

Die vorliegende 1. Änderung des B-Planes Nr. I.19 dient unverändert diesen Zielen und Zwecken.

3 Verfahren

3.1 Prüfung der Verfahrensvoraussetzungen

Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. I.19 soll nur in einem Punkt geändert werden:

- Die textliche Festsetzung Nr. 1.1.4 zum Gewerbegebiet (GE-Gebiete 1 bis 4) soll im Wortlaut geändert werden und erhält Konkretisierungen hinsichtlich der unzulässigen Anlagen.

Die im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind wie folgt erfüllt:

- Die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes werden durch diese Änderung nicht berührt (vgl. hierzu auch Kapitel 2). Grundsätzlich verfolgt die Planung die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Plangebiet. Durch die vorliegende Qualifizierung nicht zulässiger

Nutzungen bleibt zukünftig eine gewerbegebietstypische Nutzung gewährleistet. (vgl. Kapitel 4.4).

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Bei den genannten Schutzgütern handelt es sich um „die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“. Hierzu zählen FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu Schutzgebieten und der Geringfügigkeit der Änderung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. (vgl. Kapitel 5.4)
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), bestehen nicht. Der Bebauungsplan begründet primär keine Vorhaben, die den Vorgaben der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) unterliegen.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB vollständig vorliegen.

3.2 Verfahrensdurchführung

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach den Vorgaben des § 13 BauGB durchgeführt.

Folgende Verfahrensschritte werden voraussichtlich zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Tab. 1 Geplante Verfahrensschritte 1. Änderung B-Plan I.19

Aufstellungsbeschluss	27.02.2024
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	offen
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB),	offen

Für die 1. Änderung des B-Planes Nr. I.19 kommt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung.

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird ebenfalls von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

4 Planinhalt

4.1 Tatsächliche Ausgangslage

Das Plangebiet bezieht sich auf eine brach liegende Rinderhaltungsanlage mit Stallgebäuden und Bergehallen sowie die randliche Grünlandflächen. Es weist zu den randlichen Flächen sowie zur Horkenstraße einen Geländesprung auf.

Im Plangebiet finden derzeit Baufeldfreimachungen für die Erschließungsarbeiten statt. Dazu gehören der Abbruch der vorhandenen, ungenutzten Stallanlagen und die Beräumung von Bewuchs auf den zukünftigen Baufeldern mit Ausnahme der randlichen, zum Erhalt vorgesehenen Gehölze.

Parallel findet die Vermarktung der zukünftigen Gewerbegrundstücke statt.

4.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen einer gewerblichen Baufläche der seit 08.06.2023 rechtswirksamen Teiländerung des Flächennutzungsplanes FNP 2020-01 entwickelt.

4.3 Derzeitige Festsetzungen

4.3.1 Bedeutung für die Änderung

Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. I.19 (GEMEINDE BANNEWITZ, 09.06.2023) soll nur in einem Punkt geändert werden:

- Die textliche Festsetzung Nr. 1.1.4 zum Gewerbegebiet (GE-Gebiete 1 bis 4) soll im Wortlaut geändert werden und erhält Konkretisierungen hinsichtlich der unzulässigen Anlagen.

Er behält in den übrigen Teilen unverändert Gültigkeit.

Daher sind die derzeitigen Festsetzungen für die Änderung nur in den nachfolgend zitierten Punkten bedeutsam.

4.3.2 Derzeitige Festsetzung: Gewerbegebiet

Planzeichnung

In Teil A Planzeichnung sind die Bauflächen als Gewerbegebiet (GE1, G2, GE3 und GE 4) gem. Nr. 1.3.1 der Anlage 1 PlanZVO festgesetzt.

Textliche Festsetzung

1.1 Gewerbegebiet (GE-Gebiete 1 bis 4)

[§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2, 5, 6 und 9 BauNVO]

1.1.1 Das Gewerbegebiet (GE - Gebiete 1 bis 4) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE - Gebiete 1 bis 4) sind allgemein zulässig (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.1.3 Im Gewerbegebiet (GE -Gebiete 1 bis 4) sind ausnahmsweise zulässig (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dabei wird die maximale Anzahl der Wohnungen je Betrieb auf 1 Wohnung begrenzt,
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- c) Groß- und Fachhandel ohne Verkauf von Gütern an Endverbraucher.

1.1.4 Im Gewerbegebiet (GE - Gebiete 1 bis 4) sind unzulässig:

- a) Tankstellen,
- b) Vergnügungsstätten,
- c) Bordelle und bordellartige Betriebe,
- d) Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen,
- e) Logistikbetriebe, Großlager, Speditionen,
- f) Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.5 Gliederung des Gewerbegebietes (GE - Gebiete 1 bis 4)

- a) Im Gewerbegebiet (GE - Gebiete 1 bis 4) sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Teilflächen sind in Teil A Planzeichnung gekennzeichnet.

Gliederung GE-Gebiet	L_{EK} , Tag in dB	L_{EK} , Nacht in dB
GE1	62	42
GE2	58	39
GE3	62	46
GE4	57	40

- b) Für die in Teil A Planzeichnung für das Gewerbegebiet (GE - Gebiete 1 bis 4) gekennzeichneten Richtungssektoren A bis J erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,gem}$ Nr. 1.1.5 a) um die in der Tabelle angegebenen Zusatzkontingente. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Richtungssektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent tags in dB	Zusatzkontingent nachts in dB
A	224,9°	331,2°	1	4
B	331,2°	342,2°	2	4
C	342,2°	351,6°	1	2
D	351,6°	357,6°	3	3
E	357,6°	4,8°	2	0
F	4,8°	20,2°	0	0
G	20,2°	32,9°	0	2
H	32,9°	36,9°	1	3
I	36,9°	81,3°	3	4
J	81,3°	224,9°	10	11

Begründung

Die Festsetzung des Gewerbegebietes (GE 1, 2, 3 und 4-Gebietes) ist aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche in der parallel in Aufstellung befindlichen Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2020-1 entwickelt.

In Verbindung mit der hier vorliegenden verkehrsgünstigen Lage mit guter Erreichbarkeit der B 170 und somit an die AS der A17 sowie mit der Lage am Ortsrandbereich mit bestehender Prägung durch Gewerbegebiete und gewerbliche Bauflächen soll am Standort der vorliegenden Brache einer Rinderhaltungsanlage ein Angebot für klein- bis mittelständige Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Zu TF 1.1.1 Das Gewerbegebiet dient unter Berücksichtigung den in der Umgebung vorhandenen, teilweise immissionssensiblen Nutzungen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Belastung dieser störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung ist auf ein vertretbares Maß zu begrenzen. Dies erfolgt durch die nachfolgend dargelegte Differenzierung der Arten der baulichen Nutzungen, aber auch über die horizontale Gliederung durch Kontingentierung der Geräuschemissionen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO.

Für das Gewerbegebiet erfolgt die Differenzierung der Arten der baulichen Anlagen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie die Festlegung bestimmter Arten baulicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 9 BauGB entsprechend den örtlichen Anforderungen, Besonderheiten und Erfordernisse wie folgt:

Zu TF 1.1.2 Grundsätzlich sollen, gem. der Gebietstypik, Gewerbebetriebe aller Art unter Berücksichtigung der nachfolgenden Einschränkungen zulässig sein, soweit diese nicht durch die nachfolgende TF 1.1.3 für ausnahmsweise zulässig oder die TF 1.1.4 unzulässig erklärt werden. Das Gebiet erlaubt wegen der Größe der möglichen Bauflächen ebenfalls Lagerhäuser und Lagerplätze, für die ein höherer Flächenbedarf besteht. Hinsichtlich der Ansiedlung öffentlicher Betriebe bestehen ebenfalls keine Beschränkungen.

Neben diesen Gewerbebetrieben sollen auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig sein.

Gebäude und Räume für freie Berufe sowie Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben sind gem. § 13 BauNVO allgemein zulässig.

Gem. der Wirtschaftszweigklassifikation 2008 des BAFA kann somit allgemein verarbeitetes Gewerbe, Baugewerbe, die Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen, Lagerei sowie Erbringung sonstiger Dienstleistungen für den Verkehr, Betriebe der Information und Kommunikation, Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Grundstücks- und Wohnungswesen, Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen, Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, Öffentliche Verwaltung, Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten und Gebrauchsgütern, die Erbringung von sonstigen überwiegend persönlichen Dienstleistungen sowie Gastronomie und Beherbergungsbetriebe zulässig sein. Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, sind im Gewerbegebiet unzulässig (BVerwG 29.4.1992 – 4 C 43.89, DÖV 1993,115).

Zu TF 1.1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bedürfen einer gesonderten Betrachtung und Entscheidung der Genehmigungsbehörde. Es ist zu gewährleisten, dass die Zulassung nicht dem Gebietscharakter zuwiderläuft und zu prüfen, ob die Vorhaben ein bodenrechtlich beachtliches Störpotenzial enthalten können, dass sich mit der Zweckbestimmung des Gebietes nicht verträgt.

Im Plangebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Die Grundstücksflächen im Gewerbegebiet sind vorrangig für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, vorgesehen, sodass bei einer potenziellen Wohnnutzung mit Beeinträchtigung aus Gründen der Rücksichtnahme gerechnet werden muss. Gewerbebetriebe, die sich im Rahmen des Störmaßes des Gewerbegebietes halten, müssen aus dem betriebsbedingten Wohnen keine Einschränkungen befürchten. Mit der Begrenzung auf eine Wohnung je Betrieb sowie die Unterordnung in Baumasse und Grundfläche wird eine unangemessene Wohnraumentwicklung unterbunden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind gemäß BauNVO ohne gesonderte Festsetzung ausnahmsweise zulässig. Obwohl diese Anlagen in ihrer Gesamtheit nicht der beabsichtigten Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes entsprechen, soll für solche untergeordneten Nutzungen im funktionalen Zusammenhang mit der Nutzung im Gewerbegebiet die Möglichkeit für die ausnahmsweise Zulässigkeit nicht ausgeschlossen werden. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass z. B. seitens der Produzenten und Nutzer zukünftig mittels kultureller Events vor Ort geworben werden kann. Diese Möglichkeit soll nicht ohne zwingenden städtebaulichen Grund unterbunden werden.

Die ggf. als Ausnahme zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind damit begründet, dass Gewerbebetriebe zunehmend innerbetrieblich entsprechende Einrichtungen für ihre Arbeitnehmer zur Verfügung stellen. Ein solches Ansinnen soll hiermit ermöglicht werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² und einer Geschossfläche von über 1.200 m² (§ 11 Absatz 3 BauNVO) sind – sofern es sich nicht um ein sog. atypisches Vorhaben handelt – nur in Kerngebieten oder in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter § 11 Absatz 3 BauNVO fallen, sind jedoch im Rahmen der jeweiligen Nutzungskataloge auch in allen anderen Baugebieten zulässig oder ausnahmsweise zulässig. Insbesondere Standorte in Gewerbegebieten sind für nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe attraktiv. Eine Zweckentfremdung des Gewerbegebietes durch diese auch für zentren- und nahversorgungsschädlichen Einzelhandelsbetriebe soll verhindert werden, zumal Bannewitz über eine ausreichend

leistungsfähige und bedarfsdeckende Versorgung verfügt. Im Gewerbegebiet sollen daher nur Groß- und Fachhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie keine Güter an Endverbraucher vor Ort verkaufen. Abweichend von der im Ursprungsplan enthaltenen Ausführung soll die Öffnungsmöglichkeit „10 % des Umsatzes durch den Verkauf an Endverbraucher“ hier nicht zur Anwendung kommen. Damit soll dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche entsprochen werden. Onlinehandel ist davon nicht betroffen.

Zu TF 1.1.4 Im Gewerbegebiet (GE-Gebiet) sollen Gewerbenutzungen im Einzelnen ausgeschlossen werden, die aus verschiedenen Gründen den örtlichen Gegebenheiten nicht angemessen sind.

Tankstellen, aber auch Logistikbetriebe, Großlager und Speditionen sollen am Standort nicht zugelassen werden, da diese mit einem hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung und auch hinsichtlich der Beeinträchtigung der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen als kritisch anzusehendem hohen und auch nächtlichen Verkehrsaufkommen verbunden sind. Logistikbetriebe, Großlager und Speditionen haben in der Regel ebenfalls einen derart hohen Flächenbedarf, dass die für das Gebiet gewünschte Gliederung und relative Kleinteiligkeit nicht zu realisieren ist. Das Gebiet würde von einem Betrieb beansprucht.

Vergnügungsstätten, wozu z.B. Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale, Tanzlokale, etc. zählen, sollen, unter Berücksichtigung der örtlichen Anforderungen an den Immissionschutz, ausgeschlossen werden.

Ebenfalls sollen Bordelle und bordellartige Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden. Dies sind keine Vergnügungsstätten, sondern Gewerbebetriebe. Für diese Betriebe wird in der Gemeinde kein Bedarf gesehen.

Zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben siehe die Ausführungen zu TF 1.1.3.

Anlagen für sportliche Zwecke sollen ebenfalls nicht zugelassen werden.

Zu TF 1.1.5 a) und b) In der Geräuschimmissionsprognose (LÜCKING & HÄRTEL GMBH, 14.10.2022) wurden die Emissionen außerhalb des Plangebietes (Vorbelastung Verkehr und Gewerbe) ermittelt. Diese Vorbelastung wirkt bereits auf die o.g. empfindlichen Wohnnutzungen sowie auf das Plangebiet.

Für das geplante Gewerbegebiet wurden unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung Emissionskontingente für die geplanten Teilflächen des Gewerbegebietes sowie richtungsbezogene Zusatzkontingente bemessen. Diese Kontingente werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen, womit gewährleistet wird, dass die Orientierungswerte der DIN 18 005 – 1 – Schallschutz im Städtebau an den maßgeblichen nächsten Immissionsorten (empfindliche Wohnnutzungen) außerhalb des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten werden.

4.3.3 Weiter gültige Festsetzungen

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. I.19 (GEMEINDE BANNEWITZ, 09.06.2023) gelten weiter. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie maximalen Höhe der baulichen Anlagen sowie der festgesetzten Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen und Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch

Geräusche. Auch die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Beschaffenheit von Stellplätzen gelten unverändert fort und sind für die geänderte Art der Nutzung zu beachten.

Diese Festsetzungen sind von der vorliegenden Änderung der Art der ausgeschlossenen Nutzungen nicht betroffen.

Die mit der Änderung nunmehr zulässigen Nutzungen unterliegen aber den durch die weiterhin gültigen Festsetzungen vorgegebenen Bestimmungen, hier insbesondere: Grundflächenzahl (GRZ) 0,7, Höhe der Oberkante von Gebäuden und Anlagen (im GE1 = 8 m, im GE2 und GE3 = 10 m, im GE4 = 12 m), Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern – insbesondere innerhalb der Stellplatzanlagen, Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Dachgestaltung, Fassadengestaltung), Beschaffenheit von Stellplätzen, besondere Vorkehrungen der Niederschlagsentwässerung.

Darüber hinaus enthält der B-Plan eine durch die Verkehrsflächenführung vorgegebene Gliederung und Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz. Es ergeben sich in der Gebäudehöhe gestaffelte zusammenhängende Teilbauflächen mit Größen zwischen 3.711 m² (GE3) und 21.305 m² (GE4), die über die Planstraße anzubinden sind. Die jeweiligen Grundstücke sind teilbar. Die Bebauung wird durch die weiterhin gültige GRZ 0,7 vorgegeben. Die Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

4.4 Geänderte Festsetzung mit Begründung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“ werden nur in den textlichen Festsetzungen zum Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 4 – Gebiete) die Arten der ausgeschlossenen Nutzungen qualifiziert und geändert.

Die textlichen Festsetzungen unter 1.1.4 ersetzen die Nr. 1.1.4 der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. I.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“ (unter Teil B: Text, Abschnitt I Textliche Festsetzungen, Nr. 1.1.4).

Die übrigen textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von der 1. Änderung unberührt.

Die neue textliche Festsetzung bezieht sich damit auf die unverändert planzeichnerisch festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 4).

Diese Änderung der Festsetzung in Nr. 1.1.4 stellt sich wie Folgt gegenüberstellend dar:

1.1.4 Im Gewerbegebiet (GE – Gebiete 1 bis 4) sind unzulässig:

	<i>Alt</i>	<i>Neu</i>
a)	Tankstellen	Öffentliche Tankstellen
b)	Vergnügungsstätten	Vergnügungsstätten
c)	Bordelle und bordellartige Betriebe	Bordelle und bordellartige Betriebe
d)	Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen	Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher vor Ort verkaufen
e)	Logistikbetriebe, Großlager, Speditionen	Lagerhallen, die nicht dem Betriebsablauf einer ortsansässigen Firma dienen
f)	Anlagen für Sportliche Zwecke	Selbstständige, ungedeckte Sportanlagen

Begründung

- zu Änderung in Nr. 1.1.4 a)

Es erfolgt die Klarstellung, dass insbesondere öffentliche Tankstellen innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen werden sollen. Im Plangebiet sollen primär Betriebe zur Ansiedlung gelangen, über die auch Arbeitsplätze geschaffen werden. Öffentliche Tankstellen gehören nicht in diese Kategorie. Zudem sind sie mit einem ungeordneten An- und Abfahrtsverkehr verbunden, der über die hier geplanteverkehrliche Erschließung nicht in der erforderlichen Sicherheit und Leichtigkeit abgewickelt werden kann, zumal eine direkte Anbindung an die Horkenstraße ausgeschlossen ist. Private Tankstellen, die nur einem begrenzten Betrieb dienen sind grundsätzlich zulässig.

- zu Änderung in Nr. 1.1.4 c)

In die Festsetzung wurde klargestellt, dass Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind, die Güter auch an Endverbraucher vor Ort verkaufen. Damit sollen insbesondere stationäre Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet analog der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Groß- und Fachhandel ohne Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² und einer Geschossfläche von über 1.200 m² (§ 11 Absatz 3 BauNVO) sind – sofern es sich nicht um ein sog. atypisches Vorhaben handelt – nur in Kerngebieten oder in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter § 11 Absatz 3 BauNVO fallen, sind jedoch im Rahmen der jeweiligen Nutzungskataloge auch in allen anderen Baugebieten zulässig oder ausnahmsweise zulässig. Insbesondere Standorte in Gewerbegebieten sind für nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe attraktiv. Eine Zweckentfremdung des Gewerbegebietes durch diese auch für zentren- und nahversorgungsschädlichen Einzelhandelsbetriebe soll verhindert werden, zumal Bannewitz über eine ausreichend leistungsfähige und bedarfsdeckende Versorgung verfügt.

- **zu Änderung in Nr. 1.1.4 e)**

Mit der vormalig allgemein gehaltenen Festsetzung sollten Logistikbetriebe und Speditionen ausgeschlossen werden, die einen über das vorhandene Maß hinausgehenden extensiven Gebäudeflächenbedarf (für Groß-Logistik mind. 25.000 m² und im Durchschnitt 100.000 m², und einen 24-Stunden-Betrieb aufweisen.

Über das durch die Planstraße vorgegebene Gliederung des Gewerbegebietes ergeben sich Grundstücksteilungen, die dem extensiven Flächenbedarf der durch den allgemeinen Ausschluss gemeintem flächenextensiven Logistikbetriebe und Speditionen nicht entsprechen können. Im Verfahren des Ursprungsbebauungsplanes scheiterten entsprechende Anfragen regelmäßig an der fehlenden Fläche und an der durch die Planstraße vorgegebene Verkehrsanbindung und Flächengliederung. Diese Ansiedlungen würden einer vollständigen Änderung des Bebauungsplanes bedürfen. Zudem ist am Standort, zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen ein 24/7-Betrieb nicht möglich, der für die großen Betriebe erforderlich wäre.

Durch den derart vorgegebenen Rahmen wird daher ein Angebot an kleinere, sich darin einfügende Logistikbetriebe und Speditionen geschaffen, die den Standort auch zunehmend anfragen. Diesem Ansiedlungsinteresse soll über die vorliegende textliche Änderung entsprochen werden. Aus den vor genannten Gründen, dass flächenextensive Logistik und Spedition ohnehin nicht möglich werden, werden die Ziele und Zwecke der Planung nicht beeinträchtigt. Möglich wird damit die Ansiedlung z.B. kleinerer Speditionen mit eingeschränktem Nachbetrieb (durch die weiterhin gültige Lärmkontingentierung).

Weiterhin sollten dezentrale Lagerhäuser ausgeschlossen werden. Der ursprünglich enthaltene Begriff „Großlager“ wird durch „Lagerhallen, die nicht dem Betriebsablauf einer ortsansässigen Firma dienen“ klargestellt.

- **zu Änderung in Nr. 1.1.4 f)**

Auf Grund der verkehrsgünstigen und innerörtlichen Lage sollen Sportanlagen nicht mehr generell ausgeschlossen werden. Es liegen berechtigte Anfragen kleinerer Anlagenbetreiber vor, die sich durchaus nach dem Betrieb und der Größe in das Gebiet einfügen. Dazu zählen insbesondere Indoor-Sportanlagen, die innerhalb z.B. mehrgeschossiger Gebäude und Hallen flächensparend innerhalb des durch die Planung vorgegebenen Flächenlayouts realisierbar sind. Flächenextensive Outdoor-Sportanlagen wie z.B. Sportplätze, Reitplätze etc. sollen aber weiterhin ausgeschlossen werden, um eine sparsame und optimale Ausnutzung der im Gewerbegebiet zur Verfügung stehenden Fläche zu gewährleisten. Der textliche Ausschluss bezieht sich daher konkret auf „selbstständige, ungedeckte Sportanlagen“ – d.h. nicht überdachte Sportanlagen.

5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Am Vorhabenstandort sollen, auch zur Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches und unter Berücksichtigung der nicht integrierten Lage und der bereits über die bestehenden Angebote gesicherten Versorgung des Standortes Bannewitz, Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie der Verkauf vor Ort nicht realisierbar sein. Dies wird über die vorliegende Klarstellung in der Nr. 1.1.4 d gewährleistet.

Demgegenüber sollen Betriebe des Versand- und insbesondere Onlinehandels innerhalb des vorliegenden Gewerbegebietes zulässig sein. Diese sprechen andere Kundenkreise als an integrierte und zentrale Versorgungsbereiche gebundene Einzelhandelsbetriebe an. Der Verkauf erfolgt online, vor Ort befinden sich lediglich die Administration und das Warenlager. Damit sind keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Bannewitz zu erwarten.

5.2 Immissionsschutz

Lärmschutz

Mit der Durchführung der Planung sollen in den umgebenden Wohngebieten weiterhin gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes aus Gewerbe- und Verkehrslärm, gewährleistet bleiben.

Für die Beurteilung der aus der Planung resultierenden Geräuschimmissionen wurde eine Geräuschimmissionsprognose (LÜCKING & HÄRTEL GMBH, 14.10.2022) vorgelegt. In den Bebauungsplan wurden Geräuschkontingente übernommen, die auch nach fachgutachterlicher Beurteilung geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im als auch außerhalb des Plangebietes zu gewährleisten und nachteilige Auswirkungen zu vermeiden. Diese Festsetzungen bleiben auch nach der vorliegenden 1. Änderung der Planung gültig. Die ggf. hinzukommenden zulässigen Nutzungen haben diese Lärmkontingente einzuhalten. Es ist auch keine Änderung der Geräuschimmissionsprognose angezeigt. Sofern sich die Schutzbedürftigkeit der benachbarten Immissionsorte (empfindliche Wohnnutzungen) und die grundsätzliche Festsetzung (GE-Gebiet) nicht ändert, ändern sich die Prognoseergebnisse nicht. Die Kontingentierung erfolgt als „Rückwärtsrechnung“ die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächsten Immissionsorten gewährleistet. Es wird danach festgelegt, was potenzielle Betriebe emittieren dürfen. Daher ist aus Lärmsicht unerheblich, welche Art von Nutzung auf den Flächen entsteht – dies haben sich in die vorgegebenen Kontingente einzufügen und sie Baugenehmigungsverfahren gem. DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zur Prüfung darzulegen.

Luftreinhaltung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung für die nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, dass betriebsbedingte Geruchs- und Luftemissionen (z.B. Staub, VOC

(=flüchtige organische Verbindungen) von Bedeutung sind. Diese Anlagen fallen in der Regel unter die Genehmigungspflicht gem. Anhang I der 4. BImSchV, so dass im Rahmen der dann erforderlichen zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung Prognosen über die Luftreinhaltung vorzulegen sind. Auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen ist darauf hinzuweisen, dass sie nach § 22 BImSchG (Betreiberpflichten) so zu errichten und zu betreiben sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach Stand der Technik vermeidbar sind und nach Stand der Technik unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Die Bestimmungen der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) oder der Ableithöhe von Schornsteinen (VDI 3781 Blatt 4) sind auch bei nicht immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen zu berücksichtigen.

Störfallbetriebe

Informationen zu Störfallbetrieben, die sich in der Umgebung des Plangebietes befinden und in das Plangebiet hineinwirken, liegen nicht vor.

Ein Ausschluss von Störfallbetrieben erfolgt im Plangebiet nicht. Es handelt sich bei dem vorliegenden Plan um eine Angebotsplanung, bei der nicht zu erwarten ist, dass sich Störfallbetriebe ansiedeln werden. Für diesen Fall hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass die planende Gemeinde grundsätzlich darauf vertrauen kann, dass die Frage des angemessenen Abstands etwaiger künftiger Störfallbetriebe im nachgelagerten Genehmigungsverfahren geklärt wird [BVerwG 4 BN 66.09 OVG 10 D 121/07.NE].

5.3 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes/ Gestaltungssatzung, Außenwerbesatzung

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Bannewitz, welcher durch gewerbliche und landwirtschaftliche Gebäude geprägt ist. Das vorliegend geplante Gewerbegebiet wird als Nachnutzung einer vorhandenen, teilweise brachliegenden, ehemaligen Rinderhaltungsanlage entwickelt, deren hallenartige Stallgebäude und Bergehallen kleinteilig auf dem Gelände verteilt sind. Es besteht eine landschaftliche Integration über die randlichen Baum- und Strauchheckenbestände sowie über die Eingrünung zur Horkenstraße. Das benachbarte Gewerbegebiet Welschhufe ist geprägt durch eine offene Bebauung mit hallenartigen Baukörpern. Dort ist die Firsthöhe mit 8 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Die im Norden vorhandene Gewerbebebauung Kompressorenbau Bannewitz weist größere und höhere, gewerbetypische Hallen auf. Die Neubebauung im Gewerbegebiet Horkenstraße soll sich unter Berücksichtigung gewerbetypischer notwendiger Höhen in diesen Bereich einfügen. Entlang der Horkenstraße soll eine niedrigere Bebauung realisiert werden. Im rückwärtigen und auch etwas tiefer gelegenen Bereich sollen dann gewerbetypische Höhen von max. 12 m realisierbar sein. Der Bebauungsplan soll dazu geländeangepasste und auf die maßgeblichen Straßenzüge bezogene Höhenfestsetzungen treffen. Die randliche Eingrünung soll erhalten werden. Entlang der Horkenstraße ist dies nicht möglich. Hier und auch im Bereich der Planstraße soll eine straßenbegleitende Begrünung mit Baumreihen auf den Gewerbegrundstücken durchgeführt werden.

Die Gemeinde Bannewitz verfügt über eine Außenwerbesatzung (GEMEINDE BANNEWITZ, 19.11.2001), welche die ortsbildangemessene Gestaltung von Werbeanlagen regelt. Diese soll auch weiterhin für den Plangeltungsbereich gültig sein.

Weiterhin besteht eine Gestaltungssatzung (GEMEINDE BANNEWITZ, 17.12.2013), welche für das Gemeindegebiet die Gestaltung von Wohnhäusern regelt. Auch diese Vorgaben sollen für Wohnhäuser, welche im Plangebiet zugelassen werden, gelten.

Für die Gewerbebauten trifft der Bebauungsplan (GEMEINDE BANNEWITZ, 09.06.2023) Regelungen zur Gestaltung der Dächer und Wände sowie zur Farbgebung. Ortsuntypische Pultdächer sollen ausgeschlossen werden. Auffällige Farbgebungen sollen ebenfalls nicht möglich sein. Über diese Regelungen sollen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auf ein notwendiges Maß begrenzt werden.

Über die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes bleiben die oben erwähnten Gestaltungsvorgaben unverändert auch für hinzutretende Anlagen und Betriebe gültig, so dass sich im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan keine veränderten Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ergeben.

5.4 Umweltschutz, Naturschutz, Landschaftspflege

Durch die weiterhin bestehenden Festsetzungen des B-Planes Nr. I.19 wird der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB entsprochen. Die Kompensation wurde durch einen Grünordnungsplan erarbeitet (SEECOM INGENIEURE GMBH, 26.01.2023). Der Ausgleich der aus der Durchführung der Planung resultierenden Eingriffe erfolgt über die im Plan festgesetzten internen Maßnahmen und Anpflanzungen sowie insbesondere über die in einen städtebaulichen Vertrag zu übernehmenden externen Maßnahmen. Die vorliegende textliche Änderung betrifft diese Vorgaben und Maßnahmen nicht. Darüber hinaus ergibt sich dadurch keine Änderung des für die Vermeidung und den Ausgleich maßgeblichen Flächenbedarfs. Die Zulässigkeit zusätzlicher Eingriffe wird nicht begründet.

Der Plan enthält ferner Vorgaben zum Erhalt von Biotopbäumen sowie Hinweise auf Maßnahmen des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, die die grundsätzliche Durchführbarkeit und artenschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit der Planung gewährleisten. Sie wurden in einem Artenschutzfachbeitrag erarbeitet (SEECOM INGENIEURE, 14.12.2022). Auch diese Vorgaben bleiben nach der vorliegenden textlichen Änderung unverändert gültig.

Durch die vorliegende 1. Änderung des B-Planes werden die Schutzziele und -zwecke von Natura 2000-Gebieten nicht beeinträchtigt. Das nächste FFH-Gebiet „Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz“ befindet sich in einer Entfernung von 1,7 km zum Plangebiet. Auf Grund der Entfernung zum Vorhaben können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend sind zusätzliche Auswirkungen der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes nicht zu erwarten.

5.5 Gewerbliche Wirtschaft

Mit der Planung werden unverändert bedarfsgerechte Grundstücke für mittelständige Betriebe geschaffen, um die lokale und regionale Wirtschaft zu stärken und zu fördern. Der vorliegende Standort ist hinsichtlich seiner verkehrlichen Anbindung sowie Lage mit Bezug auf vorhandene Gewerbestandorte besonders geeignet für die Neuentwicklung weiterer Gewerbegrundstücke.

5.6 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes bleibt auch nach der vorliegenden 1. Änderung unverändert. Das Plangebiet weist über die Horkenstraße eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz auf. Die bereits vorhandenen zwei Zufahrten der ehemaligen Rinderhaltungsanlage sollen weiterhin genutzt werden. Für die Gewährleistung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Horkenstraße sollen keine weiteren Anbindungen oder Grundstückszufahrten errichtet werden.

Die Gemeinde geht nach Vorabstimmung mit der unteren Straßenbaubehörde des Landratsamtes davon aus, dass die Horkenstraße für die Aufnahme des aus der geplanten Nutzung resultierenden Verkehrs ausreichend bemessen ist.

6 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung und den Inhalt der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die nachfolgend genannten Rechtsgrundlagen genutzt:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Referenzliste der Quellen

- Gemeinde Bannewitz (09.06.2023): Bebauungsplan Nr. I.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße, Satzungsfassung (Arbeitsstand: 15.11.2022) mit Begründung
- Gemeinde Bannewitz (17.12.2013): Satzung über die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Bannewitz -Gestaltungssatzung-
- Gemeinde Bannewitz (19.11.2001): Satzung der Gemeinde Bannewitz über das Aufstellen, Anbringen und Betreiben von Werbeanlagen und Warenautomaten -Außenwerbesatzung-
- Gemeinde Bannewitz (31.01.2017): Satzung der Gemeinde Bannewitz über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen in Form eines Geldbetrags -Stellplatzablösesatzung-
- Lücking & Härtel GmbH (14.10.2022): Geräuschemissionsprognose.
- seecon Ingenieure GmbH (Stand: 14.12.2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- seecon Ingenieure GmbH (26.01.2023): Bebauungsplan Nr. I.19 „Gewerbegebiet Horkenstraße“ – Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lageplan	4
--------	----------------	---

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Geplante Verfahrensschritte 1. Änderung B-Plan I.19	6
--------	---	---