

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Torgau

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) durch Auslage des Vorentwurfes für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/2012 „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau
(Plangebiet nördlich der B87 und westlich des Forstweges, ehemaliges „Munagelände“)

Der Stadtrat der Stadt Torgau hat in seiner Sitzung am 9. Februar 2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 27/2012 „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau zu ändern (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/2012 „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau) und zu diesem Zweck ein Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB durchzuführen (Beschluss Nr. 292/2022). Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

Der Stadtrat der Stadt Torgau hat in seiner Sitzung am 29. März 2023 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/2012 „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau beschlossen (Beschluss Nr. 381/2023). An der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB und der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde festgehalten.

Die Beschlüsse Nr. 292/2022 und Nr. 381/2023 wurden in der Torgauer Stadtzeitung Ausgabe Nr. 18 vom 02.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem jetzt vorliegenden Vorentwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/2012 „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau soll die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung stattfinden. Der zur Unterrichtung und Erörterung dienende Vorentwurf besteht aus

- einer Planzeichnung (Vorentwurf zeichnerische Festsetzungen),
- dem Vorentwurf von textlichen Festsetzungen
- den Vorentwurf für eine Begründung,
- dem Vorentwurf für den Umweltbericht sowie
- den zum Umweltbericht zugehörigen, schon vorliegenden Anlagen (umweltbezogene Fachgutachten).

Dem Vorentwurf liegt eine umfangreiche 2-jährige Grundlagenanalyse und Sachverhaltsaufklärung zugrunde. U. a. haben ein Arbeitsgespräch mit dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen zwecks Beachtung der gesetzlichen Vorgaben gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG), die Waldfeststellung nach SächsWaldG durch den Landkreis Nordsachsen als Untere Naturschutzbehörde und die Einholung frühzeitiger Hinweise der Fachbehörden des Landkreises Nordsachsen zu umweltrelevanten Gesichtspunkten (Artenschutz und Natura 2000, Waldschutz, Gewässerschutz, Bodenschutz und Altlasten, Immissionsschutz usw.) sowie die Erarbeitung eines Umweltberichts mit entsprechenden Untersuchungen und Erfassungen zur Bestandssituation der einzelnen Umweltschutzgüter stattgefunden. Berücksichtigt wurde außerdem das Sicherungs- und Entwicklungskonzept für den Standort der Mercer Torgau GmbH & Co. KG (vormals HIT Holzindustrie Torgau GmbH & Co. KG) als Grundlage für die inhaltliche Umsetzung der Änderung und zur Kontrolle des Gebietstyps Sondergebiet.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gleiches gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans. Aus mehreren sachlichen und städtebaulichen Gründen ist hier eine Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ erforderlich. Sachliche Gründe für die Änderung sind:

- Erneuter aktueller Bedarf zur Sicherung des Standortes (Möglichkeit für eine umwelt-gerechte Weiterentwicklung)
- Bedarf zur Kontrolle und Anpassung der Festsetzungen zur planerischen Steuerung und Gewährleistung des Immissionsschutzes
- Bedarf zur Kontrolle und Anpassung der Festsetzungen von aus Gründen des Umweltschutzes notwendigen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Bedarf zur Kontrolle und Anpassung der Festsetzungen zur inneren und äußeren Erschließung
- Bedarf zur Kontrolle und Anpassung der Festsetzungen zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung.

Die damit verfolgten städtebaulichen Ziele und zu berücksichtigende öffentliche Belange im Sinn von § 1 BauGB sind:

- Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c, e, i BauGB
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Wesentliches Planungsziel ist es, den Einklang der in dem (erweiterten) Plangebiet zulässigen Nutzungen mit dem geltenden Immissionsschutzrecht und mit sonstigen umweltrechtlichen Anforderungen zu gewährleisten und ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen im Plangebiet sowie im Verhältnis zu angrenzenden Nutzungen weiterhin zu fördern. Gleichzeitig soll die generelle Überarbeitung der planerischen Vorgaben für den Standort in Kooperation mit dem ansässigen Unternehmen und den Grundstückseigentümern erfolgen und dabei auch den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.

Um dieses zentrale Planungsziel zu erreichen, ist es wiederum Voraussetzung, dass in den räumlichen Grenzen des Sondergebiets Holzimpulszentrum Torgau entsprechend des Gebietszwecks eine technisch und wirtschaftlich funktionsfähige Holzverarbeitung überhaupt möglich ist. Deshalb soll grundsätzlich am Gebietstyp Sondergebiet festgehalten werden. Zugleich ist die Notwendigkeit einer moderaten Erweiterung des Plangebietes in Richtung Südwesten gegeben.

Der künftige räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch Flur 6 der Gemarkung Zinna (Grünland)
- Im Osten: durch Fläche für die Landwirtschaft (ca. 600 m westlich der B 183, Außenring)
- Im Süden: durch Grünland/Waldfläche (ca. 200 m nördlich der Eilenburger Straße, B 87)
- Im Westen: durch Flur 5 der Gemarkung Süptitz (Waldfläche).

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die folgenden Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke der Stadt Torgau, Gemarkung Torgau Flur 15:

1/1, 2/1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/9, 11/10, 12/1, 12/2 tlw., 13, 14, 15, 16, 17 tlw., 19 tlw., 23 tlw., 24 tlw., 25/1 tlw., 25/2, 64 tlw., 74/4, 74/14, 74/16, 74/17 tlw., 76/3, 76/9, 76/10, 76/11, 76/12, 76/13, 78/3, 78/14, 78/16, 78/17, 78/18, 79, 80, 84/4 tlw. und 85/3.

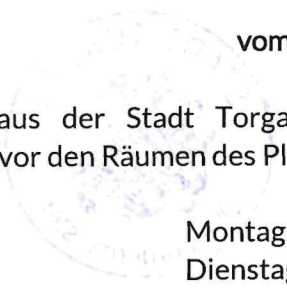
Auf die hier als Anlage 1 beigefügte Übersichtskarte vom 31.01.2023 (Anlage zum Beschluss Nr. 381/2023) wird verwiesen.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der parallelen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung, geprüft unterschiedliche Lösungsansätze (insbesondere beim Immissionsschutz) und über die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt (insbesondere Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme und Immissionen) informiert werden.

Hiermit wird öffentlich bekannt gemacht, dass der zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dienende Vorentwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/2012 „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau in Form des Vorentwurfs einer Planzeichnung, des Vorentwurfs für textliche Festsetzungen, des Vorentwurfs der Begründung, des Vorentwurfs des Umweltberichts einschließlich der zugehörigen Anlagen in der Zeit

vom 14.07.2025 bis einschließlich 15.08.2025

im Rathaus der Stadt Torgau, 04860 Torgau, Markt 1, Eingang Leipziger Straße, in der II. Etage, vor den Räumen des Planungsamtes, zu folgenden Dienstzeiten öffentlich ausliegt.



Montag	8.00 – 16.00 Uhr
Dienstag	8.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch	8.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag	8.00 – 18.00 Uhr
Freitag	8.00 – 12.00 Uhr

Der Vorentwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/2012 „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau ist zugleich im Internet im Bürgerbeteiligungsportal der Stadt Torgau unter

<https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/torgau/startseite>
und unter

www.torgau.eu (Rathaus – Stadtplanung - Bebauungspläne in Offenlage).

einsehbar und abrufbar.

Der Vorentwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/2012 „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau kann während der Offenlage von jedermann eingesehen werden. Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die unterschiedlichen Lösungsansätze sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und unterrichten lassen.

Während der Zeit der Offenlage besteht außerdem die Gelegenheit zu Äußerungen und zur Erörterung der Planung. Zu diesem Zweck können bis einschließlich zum 15.08.2025 Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen werden von dem beauftragten externen Verwaltungshelfer entgegengenommen:

BCE - BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Standort Leipzig, Herr Florian Kraus
Dohnanyistraße 28
04103 Leipzig
Tel.: 0341 - 962759-07
Email: f.kraus@bjoernsen.de

Hinweis zum Datenschutz: Als Anlage 2 ist eine Datenschutzerklärung zur Kenntnis beigefügt. Diese nimmt Bezug auf die Datenschutzhinweise der Stadt Torgau, die auf der Homepage der Stadt Torgau www.torgau.eu (Rathaus – Stadtplanung – Bebauungspläne in Offenlage) zu finden sind.

Torgau, 16.06.2025
(Ort, Datum)



Henrik Simon
Oberbürgermeister



Legende

Erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/2012 "Industrie und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau" der Stadt Torgau; vom eingeleiteten Bauleitplanverfahren erfasste Fläche; Größe 95,4 ha

Nachrichtlich: Erste Änderung des Bebauungsplans "Industrie und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau" der Gemeinde Dreßheide; vom eingeleiteten Bauleitplanverfahren erfasste Fläche; Größe 29,0 ha (Beschlussvorlage für den Gemeinderat am 28.03.2023)



Geltungsbereich, Aufstellungsbeschluss 02/2022 Stadt Torgau 90,4 ha

Geltungsbereich, Satzungsbeschluss 2013 Stadt Torgau 87,9 ha

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

Flurstücksnummer

Gemarkungsgrenze

Gebäudebestand gem. ATKIS



Stadt Torgau

Anlage 1 zum Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 09.02.2022 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/2012, Sitzung des Stadtrates am 29.03.2023, Lageplan

Auftraggeber
Mercor Torgau GmbH & Co. KG
Fornberg 1
04890 Torgau



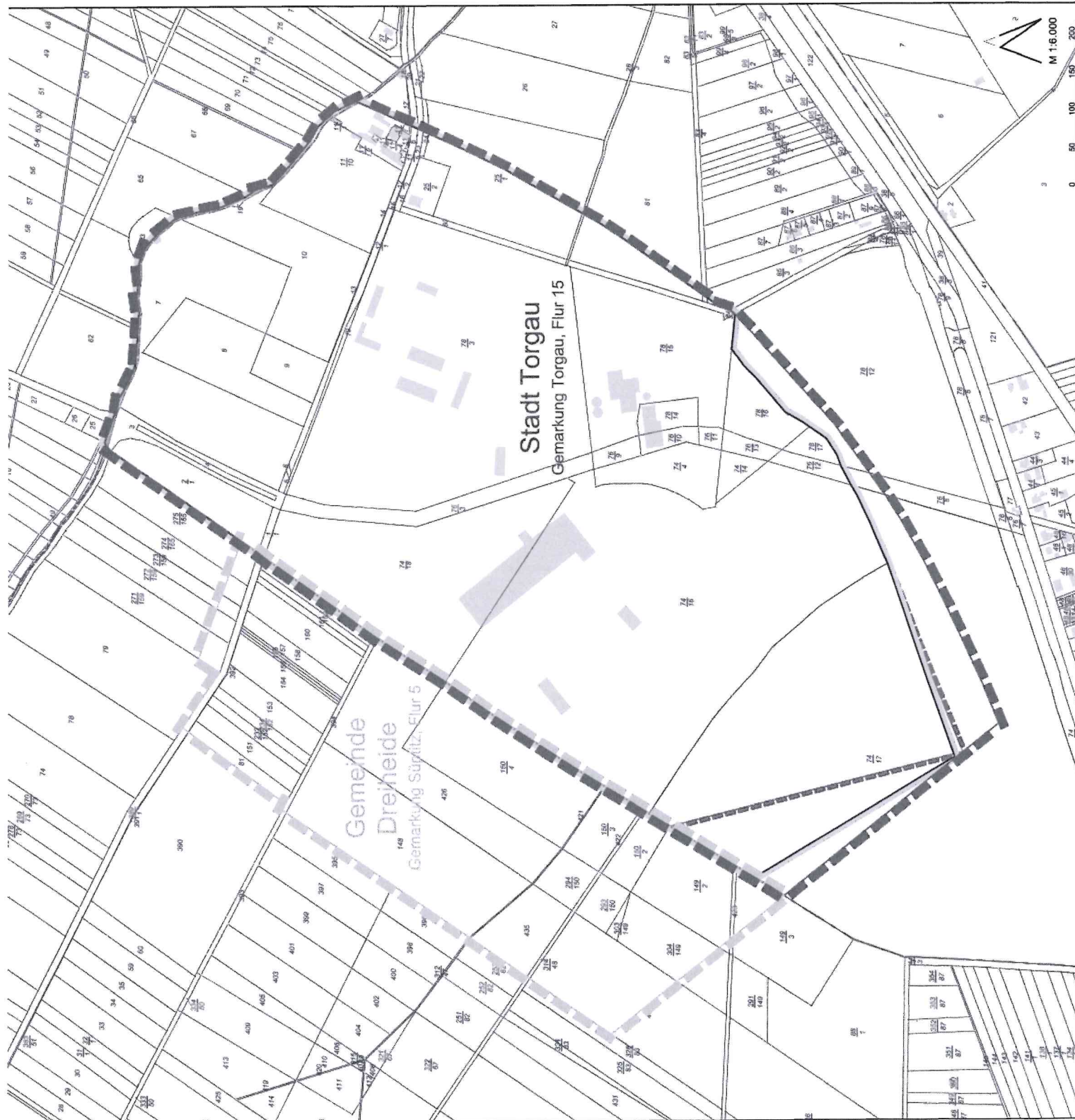
Projekt
Erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/2012 "Industrie und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau" der Stadt Torgau

Erstellt: L. Salin M.A.
Geprüft: Dipl.-Ing. E. Novak

Datum: 31.01.2023

B&B
BJÖRNSEN BERATENDE INGENIEURE

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH | Dohrnstraße 28 | 04103 Leipzig
Telefon +49 341 952759-0 | Telefax +49 341 952759-11 | www.bjoernsen.de



Anlageverzeichnis:

Anlage 1 - Übersichtskarte vom 31.01.2023 (Anlage zum Beschluss Nr. 381/2023)

Anlage 2 - Datenschutzerklärung

Zum Vorentwurf zugehörige Unterlagen:

01a_BPL_Torgau_Begr_VE_20250516
01b_BPL_Torgau_Plan_VE_20250516
01c_BPL_Torgau_TF_VE_20250516
02a_Umweltbericht_Torgau_VE_20250516
02b_Anlage_Umweltbericht_Eingriffsregelung_Torgau_20250430
03_FFH_Erheblichkeitsabschätzung_20241021
04_Artenschutzrechtlicher_Fachbeitrag_20241021
04a_Anlage_AFB_Konfliktanalyse_20241021
04b_Anlage_AFB_Maßnahmenblätter_20241021
04c_Anlage_AFB_Maßnahmenplan_20241008
04d_Anlage_AFB_Amphibienkartierung_Bericht_20221111
04e_Anlage_AFB_Reptilienkartierung_Bericht_20231009
04f_Anlage_AFB_Brutvogelerfassung_Potenzialabschätzung_Bericht_2023
04f_Anlage_AFB_Brutvogelkartierung_Plan_2012
04g_Anlage_AFB_Fledermauserfassung_Bericht_20231005
04g_Anlage_AFB_Fledermauserfassung_Detektorkartierung_2023
04h_Anlage_AFB_Käfer_Bericht_20231122
05a_Biotoptypenkartierung_Bericht_20231013
05b_Biotoptypenkartierung_Plan_20241027
06a_Gehölzkontrolle_Bericht_20220207
06b_Gehölzkontrolle_Plan_20220207
06c_Großbaumkontrolle_20231122
07_Geruchsgutachten_20230828