



Erste Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Gemeinde Dreiheide - Vorentwurf -

Wasser
Umwelt
Ingenieurbau
Informatik
Energie
Architektur



Erstellt:
LeS, FIKr

Geprüft:
Dipl.-Ing. E. Nowak

Projektnummer: 2021299.65

23. Mai 2025

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Standort Leipzig
Dohnanyistraße 28
04103 Leipzig
Telefon +49 341 96 27 59 0
sekretariat_leipzig@bjoernsen.de

www.bjoernsen.de

Inhaltsverzeichnis

I	EINLEITUNG	4
1	Vorbemerkung	4
2	Lage und Größe des Plangebietes	4
3	Planungsanlass für die Änderung und Planerfordernis – Ziele und Zwecke der Planung	7
3.1	Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes	7
3.2	Änderung bestehender Festsetzungen und Erweiterung Plangebiet	7
3.3	Teilaufhebungen	9
4	Verfahren	9
5	Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen	11
5.1	Landesentwicklungsplan 2013	11
5.2	Regionalplan Westsachsen 2021	12
5.3	Zielabweichungsverfahren	15
5.4	Flächennutzungsplan Stadt Torgau und der Gemeinde Dreiheide	17
5.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK 2035+	17
5.5.1	Fachkonzept (FK) Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Handel	17
5.5.2	Fachkonzept (FK) Verkehr und technische Infrastruktur	17
6	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	18
6.1	Historische militärische Nutzung	18
6.2	Privatisierung und beginnende baulich-gewerbliche Nutzung	19
6.3	Entwicklung des Unternehmens am Standort, aktuelle Nutzung und Betriebsentwicklungskonzept	19
6.4	Bestehende Technische Infrastruktur	21
6.4.1	Verkehrerschließung	21
6.4.2	Wasserver- und Abwasserentsorgung	22
6.4.3	Oberflächenwasser	22
6.4.4	Elektroenergie	22
6.4.5	Ver- und Entsorgungsleitungsrecht sowie Geh- und Fahrrecht	23
7	Städtebauliches Konzept	23
7.1	Immissionsschutz	23
7.1.1	Gewerbelärm	23
7.1.2	Verkehrslärm	26
7.2	Erschließung	26
7.2.1	Verkehrliche Erschließung	26
7.2.2	Schienenverkehr	27
7.3	Ver- und Entsorgung	27
7.3.1	Wasser- und Schmutzwasserentsorgung	27

7.3.2	Löschwasserversorgung, Brandschutz	27
7.3.3	Niederschlagswasserentsorgung	28
7.3.4	Stromversorgung	28
7.4	Bodenschutz, Altlasten	29
7.5	Gewässerschutz	30
7.6	Naturschutz- und Wald	30
7.6.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	30
7.6.2	Natura 2000	30
7.6.3	Artenschutz	30
7.6.4	Biotopschutz und Schutzgebiete	30
7.6.5	Wald	30
7.7	Denkmalschutz	31
7.7.1	Baudenkmale	31
7.7.2	Bodendenkmale	31
7.7.3	Baudenkmale in der Umgebung	31
7.8	Eigentumsschutz	31
8	Umweltbericht	32
9	Städtebaulicher Vertrag	32
10	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	33
11	Gliederung des Plangebietes	33
12	Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]	33
12.1	Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO]	33
12.1.1	Sonstiges Sondergebiet „Holzimpulszentrum Torgau“ gemäß § 11 BauNVO	33
12.1.2	Einschränkungen von störfallrelevanten Betriebsbereichen	39
12.2	Emissionskontingente	40
12.3	Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-19 BauNVO]	41
12.3.1	Grundflächenzahl	41
12.3.2	Höhe baulicher Anlagen	42
12.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	43
12.4.1	abweichende Bauweise	43
12.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze	43
12.5	Maßnahmen für die private Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	44
12.6	Flächen oder Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB]	44
12.6.1	Maßnahmenflächen	44
12.6.2	Artenschutzfachlich begründete Maßnahmen	45
12.6.2.1	Vermeidungsmaßnahmen	45

12.6.2.2	CEF/FCS-Maßnahmen	46
12.6.2.3	Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen	47
12.7	Grünordnerische Festsetzungen	48
12.8	Teilaufhebung	48
13	Nachrichtliche Übernahmen	49
13.1	Altlastverdachtsflächen	49
13.2	Grundwassermessstellen einschl. Brunnen etc.	49
13.3	Wald	50
13.4	Ver- und Entsorgungsleitungsrecht sowie Geh- und Fahrrecht	50
14	Hinweise	51
14.1	Altlasten	51
14.2	Waldumwandlungserklärung und Genehmigung	51
15	Flächenbilanz	51
	Quellenverzeichnis	52

Redaktionelle Hinweise:

fehlende Inhalte werden mit dem Entwurf nachgereicht,
konzeptionelle Inhalte werden *in kursiv* geschrieben,
bereits festgelegte Inhalte in normaler Schrift

Änderungen der Festsetzungen der 1. Änderung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan
sind **gelb** markiert.

I EINLEITUNG

1 Vorbemerkung

Mit den vorliegenden Änderungsplanungen für die zwei vorhandenen, unmittelbar benachbarten Bebauungspläne:

- » Bebauungsplan „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Gemeinde Dreiheide sowie
- » Bebauungsplan Nr. 27/2012 „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau

werden die interkommunal abgestimmten Planungen zur Etablierung und Sicherung des besonderen Gewerbestandortes Holzimpulszentrum Torgau wieder aufgenommen und den Bedürfnissen an eine aktuelle und moderne Bauleitplanung angepasst und fortentwickelt.

Die beiden parallel stattfindenden Änderungsverfahren dienen weiterhin einem übergreifenden städtebaulichen Sicherungsbedürfnis für den Standort und zeigen umfangreiche Wechselwirkungen auf. Vorrangestellt wird deshalb hiermit besonders und nachrichtlich auf die parallel laufende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/2012 „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau hingewiesen.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Dreiheide, es hat eine Fläche von ca. 29,1 ha.

Die Flächen umfassen einen Teil des mit mehreren Anlagen bebauten Betriebsstandort der Mercer Torgau GmbH & Co. KG einschließlich einiger randliche Flurstücke. Wege- und medientechnisch wird das Plangebiet über den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 27/2012 „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau erschlossen.

Der Umgriff des Geltungsbereiches wird bestimmt durch den Umgriff des wirksamen Bebauungsplanes „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Gemeinde Dreiheide sowie von Erweiterungsflächen im Südwesten.

Konkret wird der räumliche Geltungsbereich der Ersten Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Dreiheide wie folgt begrenzt:

- » Im Norden - durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker). Die nächsten wohnbaulich genutzten Gebäude befinden sich nördlich in etwa 800 m Entfernung.
- » Im Osten - durch das Gebiet des geltenden Bebauungsplans Nr. 27/2012 „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau, der sich parallel im Änderungsverfahren befindet. Südöstlich schließen sich weitere Flächen der ehemaligen Militärliegenschaft an.
- » Im Süden - durch Grünland/Wald und weiter südlich durch den Straßenverlauf der B 87.
- » Im Westen - durch weitere Flächen der ehemaligen Militärliegenschaft. Weiter westlich befindet sich eine vorhandene immissionsschutzrechtlich genehmigte Freiland-Legehennen-Anlage.

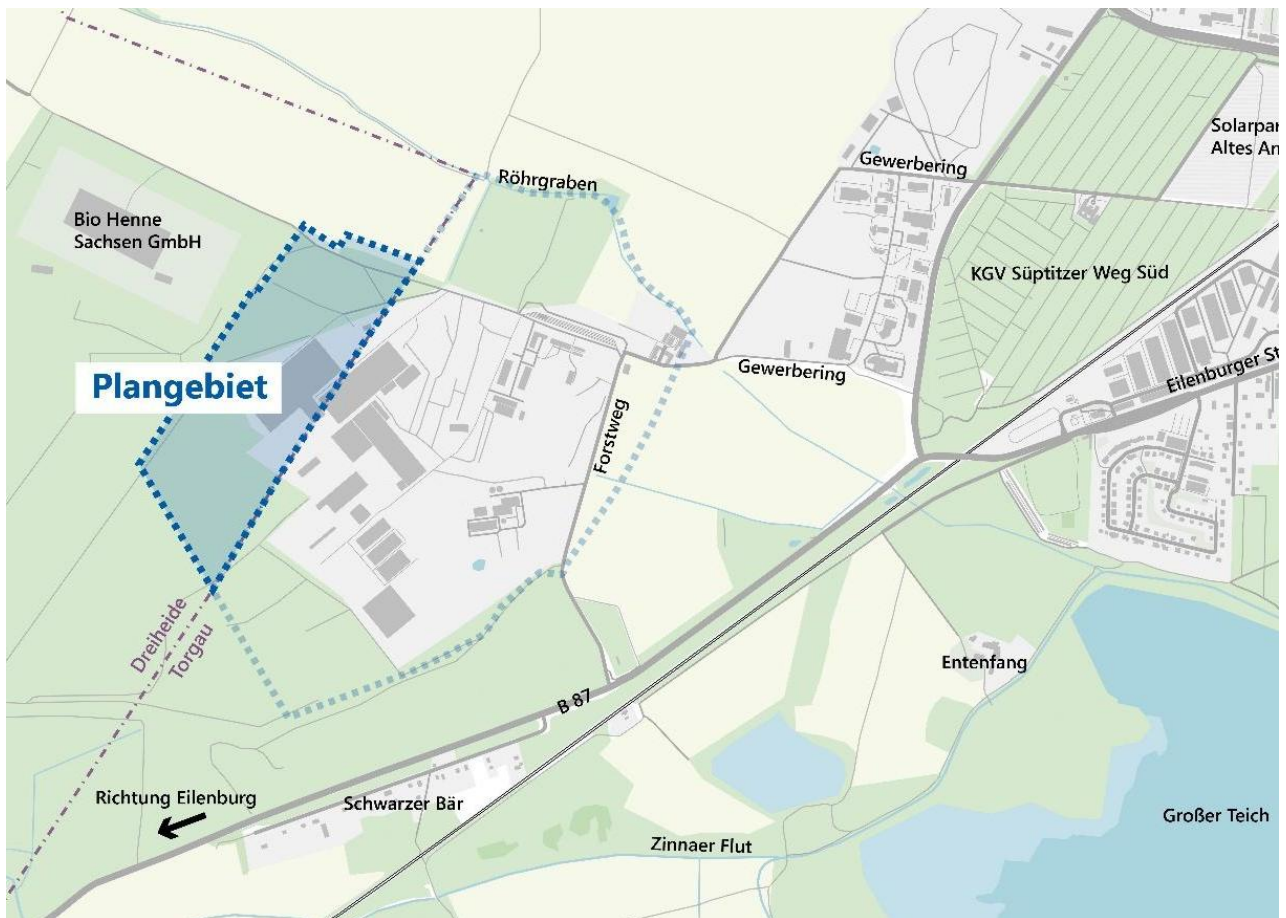
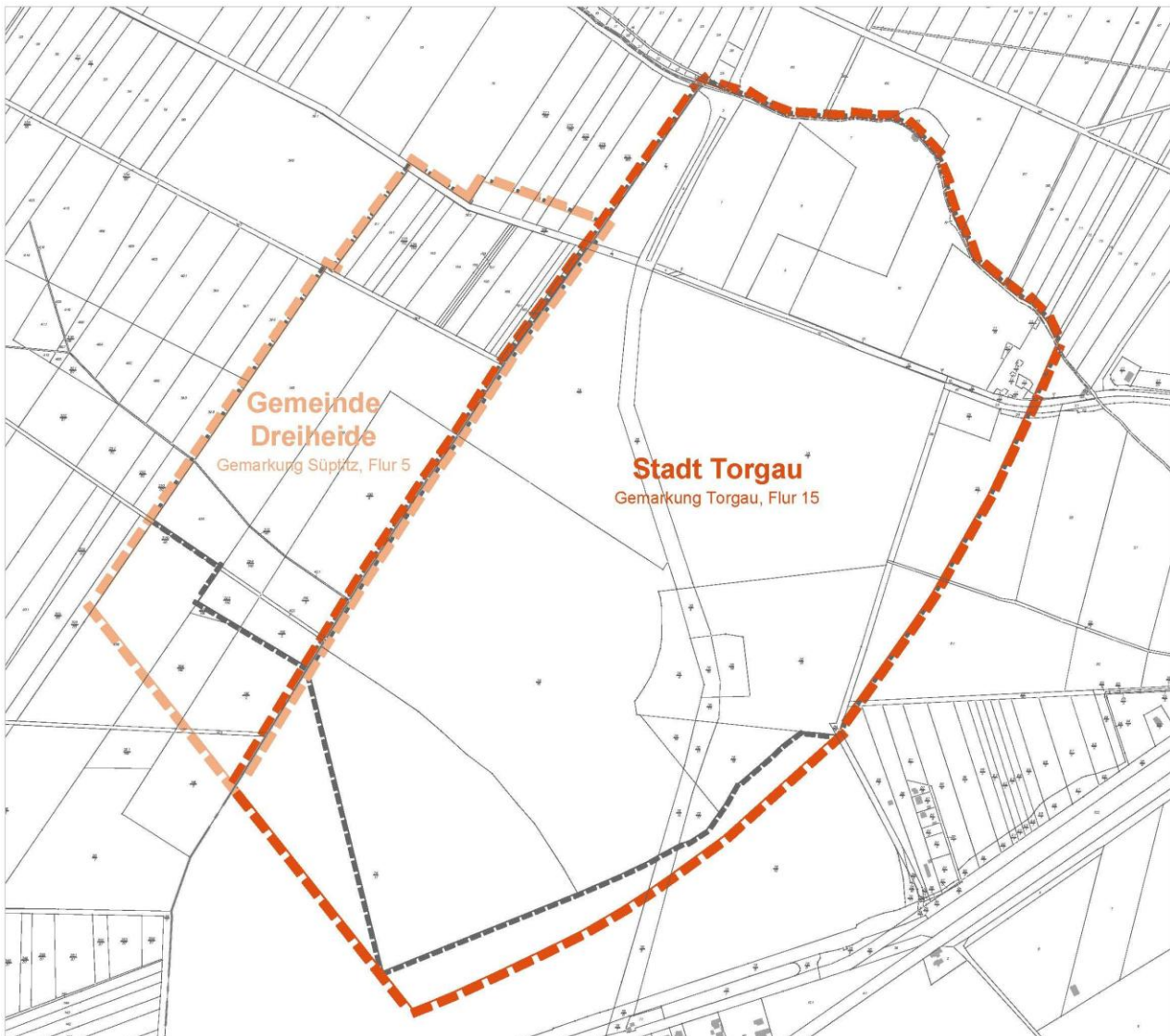


Abb. 1: Lage im Gemeindegebiet, ©ALKIS ©BCE

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die folgenden Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke der Gemeinde Dreiheide, Gemarkung Süptitz Flur 5:

81, 148, 149/2 tlw., 149/3 tlw., 150/2, 150/3, 150/4, 151, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 163, 164, 166, 233/152, 234/152, 271/159 tlw., 272/159 tlw., 273/159 tlw., 274/165 tlw., 275/165 tlw., 293/150, 294/150, 303/149, 304/149 tlw., 312/47 tlw., 314/48 tlw., 389/1 tlw., 392, 394, 421, 422, 423 tlw., 426, 435, 436 tlw.



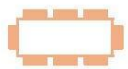
Geltungsbereich, Aufstellungsbeschluss 29.03.2023
Erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/2012
"Industrie und Sondergebiet Holzimpulszentrum
Torgau" der Stadt Torgau; vom eingeleiteten
Bauleitplanverfahren erfasste Fläche; Größe 95,2 ha



Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

$\frac{29}{4}$

Flurstücksnummer



Geltungsbereich, Aufstellungsbeschluss 28.03.2023
Erste Änderung des Bebauungsplans "Industrie
und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau" der
Gemeinde Dreiheide; vom eingeleiteten
Bauleitplanverfahren erfasste Fläche;
Größe 29,1 ha



Gemarkungsgrenze



Geltungsbereich, Satzungsbeschluss 2013
Stadt Torgau: 87,9 ha; Gemeinde Dreiheide 23,2 ha

Abb. 2: Grenze der räumlichen Geltungsbereiche, Auszug Aufstellungsbeschluss ©ALKIS ©BCE

3 Planungsanlass für die Änderung und Planerfordernis – Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes

Mit Rücksicht auf die veränderten Verhältnisse am Gewerbestandort und zum Zwecke der sprachlichen Klarstellung wird die Bezeichnung des Bebauungsplans geändert. Der Bebauungsplan trägt künftig die Bezeichnung „Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“.

3.2 Änderung bestehender Festsetzungen und Erweiterung Plangebiet

Der Gemeinderat der Gemeinde Dreiheide hat in seiner Sitzung am 31. Juli 2013 den Bebauungsplan „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ (Satzungs- und Abwägungsbeschluss) beschlossen. Der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche Ziel, eine planmäßige Folgenutzung am ehemals militärisch genutzten Standort ("Muna Süptitz") zu ermöglichen und die seinerzeit schon getätigten Investitionen der Unternehmen HIT Holzindustrie Torgau OHG und German Pellets Sachsen GmbH zu sichern. Weil sich sowohl die ehemals militärische Nutzung als auch das seinerzeit neue Holzimpulszentrum der HIT Holzindustrie Torgau OHG teilweise auf das Gebiet der Gemeinde Dreiheide erstreckt haben, hat die Gemeinde Dreiheide im Jahr 2013 damit parallel zum Bebauungsplan Nr. 27/2012 der Stadt Torgau für den unmittelbar angrenzenden Bereich ihres Gemeindegebiets einen Bebauungsplan aufgestellt.

Auf der Grundlage der genannten Bebauungspläne wurde seither eine Vielzahl von Genehmigungen nach der Sächsischen Bauordnung und nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu den bereits bestehenden Objekten und weiteren Einzelvorhaben erteilt und es hat sich das Holzimpulszentrum Torgau mit der Tätigkeit der ansässigen Unternehmen fortentwickelt.

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. Vorliegend ist es aus mehreren sachlichen und städtebaulichen Gründen erforderlich, den Bebauungsplan „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ zu ändern und das dafür gesetzlich vorgeschriebene Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Sachliche Gründe für den Änderungsbedarf sind folgende:

- » Erneuter aktueller Bedarf zur Sicherung des Standortes (Möglichkeit für eine umweltgerechte Weiterentwicklung),
- » Änderung der Festsetzungen zu den Baugebieten und zu Art und Maß der zulässigen Nutzungen,
- » Erweiterung des Plangebiets im Süden bzw. im Südwesten,
- » 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,
- » Es besteht der Bedarf, einen Bereich aus dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes nach § 30 BauGB zu entlassen.

Die Gemeinde Dreieiche (und nachrichtlich die Stadt Torgau) verfolgen mit den Änderungen der Bebauungspläne folgende städtebauliche Ziele und Zwecke:

- » die Wahrung und Förderung der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB,
- » die Festlegung von zulässigen Nutzungsarten und -formen sowie der überbaubaren Flächen der Baugebiete mit dem Ziel der Ausweisung von Flächen für die Errichtung und den Betrieb holzbe- bzw. -verarbeitender Anlagen und Einrichtungen und der Ansiedlung sonstiger holzaffiner Nutzungen und Umsetzung innovativer Betriebskonzepte für rohstoff- und energieeffiziente Holznutzung sowie für eine verträgliche industrielle Nutzung im Übrigen,
- » die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einbindung von Betriebsgleisen zum An- und Abtransport als Potenzial für eine moderne Infrastruktur und als betriebliche Maßnahme zum Klimaschutz,
- » die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Abgrenzungen des Werksgeländes durch einen Wall innerhalb der Sondergebietsflächen,
- » die zukunftsfähige Sicherung der holzaffinen industriellen Nutzung im Bestand und die Lösung ggf. noch offener, bodenrechtlich relevanter Fragestellungen als Maßnahme zur Förderung der Belange der im Gemeindegebiet ansässigen Wirtschaft i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 8a und Nr. 8c BauGB,
- » die verträgliche Einordnung der geplanten Nutzungen mit der ggf. erforderlichen weiteren Gliederung und Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen,
- » die angemessene Berücksichtigung weiterer öffentlicher Belange gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7a, c, e, i BauGB, insbesondere des Natur- und sonstigen Umweltschutzes,
- » die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB durch erforderliche Nutzungsausschlüsse und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,
- » die größtmögliche Integration des Areals in den umgebenden Landschaftsraum durch eine wirksame Randgestaltung.

Wesentliches Planungsziel ist es, den Einklang der in den (erweiterten) Plangebieten 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 mit den Instrumenten des Bauplanungsrechts 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 dem Gebietszweck eine technisch und wirtschaftlich funktionsfähige Holzverarbeitung überhaupt möglich ist. Deshalb wird von der Notwendigkeit einer moderaten Erweiterung beider Plangebiete in Richtung Südwesten ausgegangen.

3.3 Teilaufhebungen

Der Geltungsbereich der Ersten Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Gemeinde Dreiheide umfasst auch Teilflächen der Flurstücke 271/159, 272/159, 273/159, 274/165 und 275/165 der Flur 5 der Gemarkung Süptitz, welche für die bauplanungsrechtliche Sicherung und Entwicklung des besonderen Gewerbestandes nicht mehr in Anspruch genommen werden müssen und für die die Einbeziehung in den Bebauungsplan deshalb somit zurückgenommen werden kann. Diese Entlassung aus der Planung ist mit den Eigentumsbelangen vereinbar; sie widerspricht nicht den Interessen der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die genannten Flächen sind zu keinem Zeitpunkt bebauungsplankonform genutzt worden. Eine solche Nutzung ist auch nicht beantragt. Vielmehr werden die betreffenden Flächen – wie vor der Planung – mithin seit jeher landwirtschaftlich genutzt.

4 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Dreiheide hat in seiner Sitzung am 22. Februar 2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ und die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen (Beschlussvorlage Drucksache Nr. 02/22 sowie Beschluss des Gemeinderates vom 22. Februar 2022).

In seiner Sitzung am 28. März 2023 hat der Gemeinderat der Gemeinde Dreiheide die Änderung des Aufstellungsbeschlusses für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ und die dem Änderungsbeschluss entsprechende Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen. Gleichzeitig hat die Gemeinde den Beschluss über die Durchführung und die Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst (Beschlussvorlage Drucksache Nr. 03/2023 und Beschluss Nr. 03/2023).

Vorentwurf

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 22. Februar 2022 wurde das Bauleitplanverfahren gestartet und mit der Erstellung eines ersten Vorentwurfs für die Änderung begonnen, u. a. mit folgenden vorbereitenden Schritten:

- » Erarbeitung eines Sicherungs- und Entwicklungskonzeptes für den Standort durch die 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
- » Arbeitsgespräch mit dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West Sachsen am 02.11.2022 zwecks Beachtung der gesetzlichen Vorgaben gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG)
- » Waldfeststellung nach SächsWaldG durch den Landkreis Nordsachsen als Untere Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 13.09.2022

- » Einholung frühzeitiger Hinweise der Fachbehörden des Landkreises Nordsachsen zu umweltrelevanten Gesichtspunkten (Artenschutz und Natura 2000, Waldschutz, Gewässerschutz, Bodenschutz und Altlasten, Immissionsschutz usw.) und für die Erarbeitung eines Vorentwurfs für die geplante Änderung einschließlich Umweltbericht

Auf der Grundlage der Anpassung des Aufstellungsbeschlusses vom 28. März 2023 wurde das Bauleitplanverfahren mit der Erstellung eines Vorentwurfs für die Änderung mit den genannten inhaltlichen Schwerpunkten fortgeführt.

Frühzeitige Beteiligung

XXX

Planentwurf

XXX

Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

XXX

Abwägung

XXX

Satzungsbeschluss

XXX

Ausfertigung und Bekanntmachung

XXX

II GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Die Ausführungen zu den Grundlagen der Planung werden aufgrund der komplexen Betrachtung für den Gesamtstandort getroffen. Dies erfolgt, um den inhaltlich-räumlichen Zusammenhang der Standortentwicklung darzustellen und zu begründen. Spezielle Aspekte, die nur für die Teilfläche des Bebauungsplanes der Gemeinde Dreiheide bzw. der Stadt Torgau relevant sind, werden, nur sofern es für den Bebauungsplan der jeweils anderen Kommune relevant ist, ggf. gesondert erwähnt.

5 Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen

5.1 Landesentwicklungsplan 2013

Die Sächsische Staatsregierung hat am 12. Juli 2013 den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen.

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 [1] enthält dabei die landesweit bedeutsamen Festlegungen als **Ziele** (verbindliche Vorgaben) und **Grundsätze** (allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes) zur Raumordnung.

Danach ist die Stadt Torgau in den zentralen Orten als Mittelzentrum ausgewiesen. Die überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse Leipzig-Eilenburg-Torgau-Frankfurt (Oder)-Cottbus verläuft in unmittelbarer Nähe des Standortes. Das übrige Stadtgebiet von Torgau ist in den Raumkategorien als verdichteter Bereich im ländlichen Raum dargestellt.

Damit soll Torgau als Mittelzentrum und regionales Wirtschaftszentrum den ländlichen Raum stabilisieren, sichern und stärken.

Für die hier gegenständlichen Flächen innerhalb der Bebauungspläne "Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau" der Stadt Torgau und der Gemeinde Dreiheide sind die folgenden überfachlichen und fachlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- » Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der sächsischen Wirtschaft durch Sicherung und Verbesserung der räumlichen Rahmenbedingungen (hier: Grundsatz G 1.1.1 und Grundsätze 1.2.2 ff. sowie Ziel Z 2.3.1.3 (Flächensicherung für die Wirtschaft) und zugehörige Grundsätze
- » Stärkung der zentralen Orte als Lebens- und Wirtschaftsstandorte, insbesondere Stabilisierung des gestuften Netzes der zentralen Orte im ländlichen Raum zur Sicherung der Versorgungsinfrastruktur; hier Ziel Z 1.3.7 (Mittelzentrum Torgau) und Grundsatz 3.2.6 (Korridor für die Abschnitte der B 87n) sowie Ziel 2.2.2.1. (Stadt- und Dorfentwicklung)
- » Stärkung und Bewahrung der regionalen und lokalen Identitäten in allen Teilräumen und partnerschaftliche Zusammenarbeit von Stadt und Land (hier: Grundsatz G 1.1.2)
- » Entwicklung und Verstetigung von Kooperationsnetzwerken und Stärkung der regionalen Handlungsfähigkeit (hier: Grundsätze G.2.1.1.1 ff.)
- » Anpassung der Raumfunktionen und -nutzungen an die wachsenden Klimarisiken und zur Abmilderung der Auswirkungen des Klimawandels
- » Sicherung der vielfältigen Funktionen des Freiraumes für die Ökologie, die Siedlungsgliederung und die Erholung (hier: Ziele und Grundsätze zum Freiraumschutz einschließlich Siedlungsklima und Waldschutz)

- » Unterstützung der flächensparenden, effizienten und umweltverträglichen Nutzung erneuerbarer Energien als Beitrag zur Umsetzung energie- und Klimaschutzpolitischer Zielstellungen
- » Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme, insbesondere durch aktiven Flächenschutz, Mobilisierung von Baulücken oder Revitalisierung von Brachen.

Speziell zum Thema Siedlungsklima formuliert der LEP 2013 relevante Ziele und Grundsätze wie folgt:

Z 4.1.4.1 Siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche sind in ihrer Funktionsfähigkeit (Größe, Durchlässigkeit, Qualität der Vegetationsstrukturen) zu sichern und zu entwickeln und von Neubebauung beziehungsweise Versiegelung sowie schädlichen und störenden Emissionen freizuhalten.

Dazu sind in den Regionalplänen siedlungsrelevante - Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie - Frisch- und Kaltluftbahnen festzulegen.

G 4.1.4.2 Innerhalb des Siedlungsgefüges sollen siedlungsklimatisch relevante Strukturen und Räume mit ausgleichender Wirkung hinsichtlich sommerlicher Hitzebelastung geschaffen werden."

Für die Bauleitplanung wird in der zugehörigen Begründung die Empfehlung gegeben, dass

"Im Rahmen der Bauleitplanung soll der Übergang der siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereiche in das Siedlungsgefüge so berücksichtigt werden, dass ihr Wirkungsbereich möglichst tief in die Siedlung hineinreicht."

Speziell zum Thema Forstwirtschaft formuliert der LEP 2013 relevante Ziele und Grundsätze wie folgt:

Z 4.2.2.1 Der Waldanteil im Freistaat Sachsen ist auf 30 Prozent zu erhöhen.

Dazu ist der Waldanteil [...] in der Planungsregion Leipzig-West Sachsen auf 19 Prozent Waldanteil an der Regionsfläche, zu erhöhen. Zur Unterstützung dieser Zielstellung sind in den Regionalplänen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehrung festzulegen.

Z 4.2.2.2 In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zum Schutz des vorhandenen Waldes festzulegen.

Begründet wird das Ziel Z 4.2.2.2 mit den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes (Kohlenstoffspeicherungsfähigkeit der Wälder) und der Anpassung an den Klimawandel (lokalklimatische Wirksamkeit). Insbesondere soll die raumordnerische Sicherung bestehender Wälder, deren besonderer Bedeutung bei gleichzeitiger Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion Rechnung tragen, wobei nicht alle Funktionen gleichmäßig stark ausgeprägt sein müssen. Eine - zum BWaldG und zum SächsWaldG zusätzliche - raumordnerische Sicherung von Waldflächen ist sinnvoll, wenn im Einzelfall ein raumordnerischer Nutzungskonflikt erkennbar ist, Wälder vor dem Hintergrund der Kriterien nach Ziel 4.2.2.1 besonders bedeutsam sind, Wälder in ihren Funktionen, wie sie sich aus der Waldfunktionenkartierung ergeben, eine besondere Bedeutung haben und es sich um großflächige naturnahe Waldkomplexe handelt.

Der Bebauungsplan geht folglich mit dem Landesentwicklungsplan konform, da er dessen Ziele und Grundsätze berücksichtigt.

5.2 Regionalplan Westsachsen 2021

Die Regionalpläne sind aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. In den Regionalplänen werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung räumlich und sachlich ausgeformt. Die Regionalpläne übernehmen zugleich auch die Funktion der Landschaftsrahmenpläne. Sie sind auf einen Planungszeitraum von ca. 10 Jahren ausgerichtet.

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen [2] wurde am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und ist nach Genehmigung durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung am 02.08.2021 sowie der Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes des Freistaates Sachsen am 16.12.2021 wirksam geworden.

Darstellung in der Karte „Raumstruktur“ (Karte 1 des RP L-W):

- » Stadt Torgau als Mittelzentrum (Kap. 1.3),
- » Gemeindegebiet als verdichteter Bereich im ländlichen Raum (Kap. 1.2)
- » Überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse Frankfurt (Oder), Cottbus/Poznań (dt. Posen) (Kap. 1.5).

Darstellung in der Karte „Grundzentrale Verflechtungsbereiche (Nahbereiche)“ (Karte 3 des RP L-W)

- » grundzentraler Verflechtungsbereich (Kap. 1.3)

Folgende **überfachliche** Aussagen, Grundsätze (G) und Ziele (Z) werden für das Planungsgebiet getroffen:

G 1.1.13 Der Raum Torgau/Oschatz soll entwickelt und in seiner ländlichen Eigenart gestärkt werden. Dazu sollen insbesondere

- » die Erreichbarkeit des Oberzentrums und des Verdichtungsraums Leipzig durch Ausbau der überregionalen Verbindungsachsen verbessert und das Mittelzentrum Torgau besser an das europäische Autobahn- und Fernstraßennetz angebunden,
- » in den Mittelzentren Torgau und Oschatz weitere infrastrukturelle Standortvoraussetzungen für die Entwicklung des mittelständischen Gewerbes geschaffen, [...]
- » die räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige und umweltgerechte Land- und Forstwirtschaft gesichert [...]

werden.

Z 1.3.1 Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Wirtschafts- und Versorgungszentren, [...] zu sichern und zu stärken.

G 1.3.6 Die Mittel- [...]zentren im ländlichen Raum sollen so entwickelt werden, dass sie die vom Oberzentrum Leipzig ausgehenden Entwicklungsimpulse in schwächer strukturierte Räume vermitteln.

G 2.1.1.2 „Aktionsräume der Regionalentwicklung“ sollen in der Planungsregion Leipzig-West Sachsen zur Bewältigung teilträumlicher Aufgaben eingerichtet und verstetigt werden. Der Einsatz informeller Planungsinstrumente soll dazu beitragen, diese Räume in ihrem Entwicklungspotenzial zu stärken.

G 2.1.3.7 Im Gebiet mit lagebedingten Nachteilen sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die unter Berücksichtigung spezifischer raumstruktureller Handlungserfordernisse zur funktionalen Stärkung seiner Zentralen Orte und ihrer Erreichbarkeit beitragen.

Folgende **fachliche** Grundsätze (G) und Ziele (Z) sind für das Plangebiet zu nennen (siehe Abb. 3):

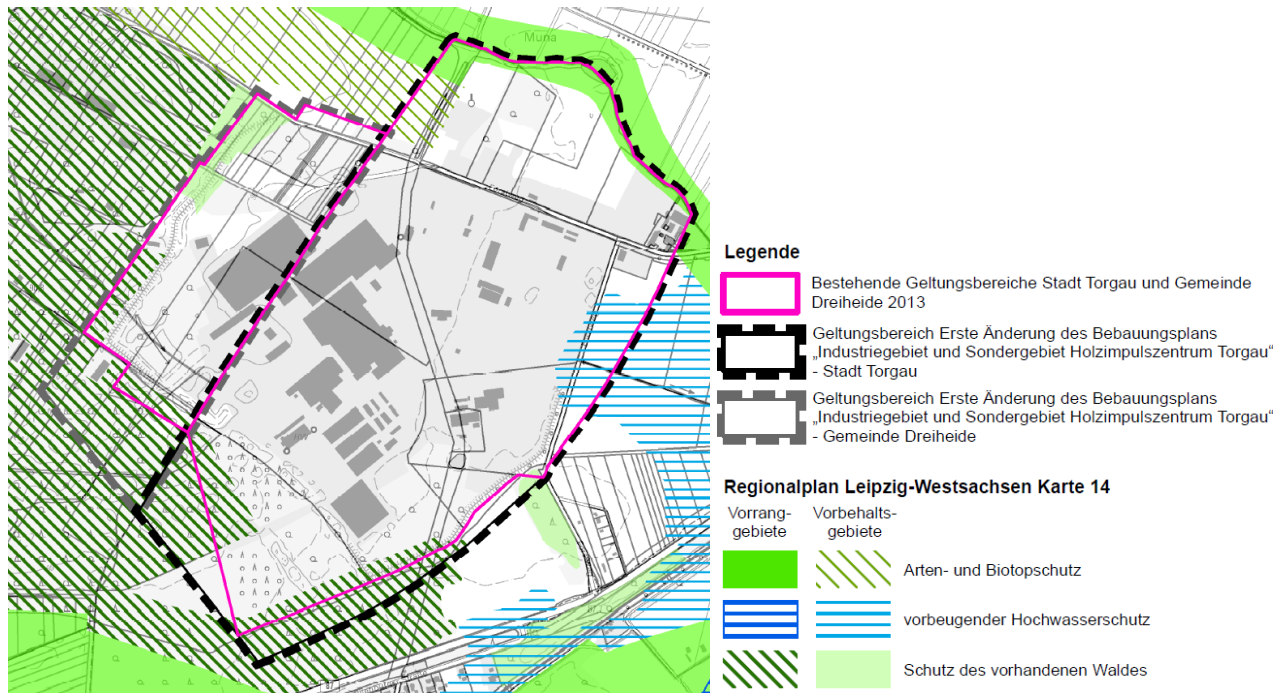


Abb. 3: Ausschnitt Raumnutzungskarte des Regionalplans Westsachsen mit Kennzeichnung des Plangebietes ©Regionaler Planungsverband Westsachsen ©BCE

G 4.1.1.1 Freiraumbeanspruchende oder -beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten werden. Die weitere Reduzierung oder Zergliederung wertvoller Ökosysteme soll vermieden werden.

Z 4.1.1.13 Nutzungsformen und -intensitäten in Vorranggebieten Arten- und Biotopschutz sollen eine Reaktivierung der Landschaftspotenziale ermöglichen und einer naturnahen Entwicklung von Flora und Fauna dienen.

Z 4.1.1.16 Wald in Vorranggebieten Arten- und Biotopschutz soll unter Beachtung seiner vielfältigen ökologischen Funktionen standortgerecht und naturnah bewirtschaftet werden.

Z 4.1.1.17 Es ist darauf hinzuwirken, wertvolle Offenlandbiotope zu pflegen und zu erhalten. Sie sollen in Abhängigkeit von den naturräumlichen Verhältnissen arrondiert werden.

Z 4.1.1.21 Im Rahmen der Bauleitplanung soll der großräumig übergreifende Biotopverbund durch örtliche Biotopvernetzungen ergänzt werden. Als wesentliche Bestandteile des großräumig übergreifenden Biotopverbundes sind die Durchgängigkeit und Funktionsfähigkeit fließender Gewässer einschließlich ihrer Auen auch innerhalb besiedelter Bereiche wiederherzustellen und zu sichern.

Z 4.1.4.1 Im Rahmen der Bauleitplanung sind die räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Schaffung klimatisch wirksamer Freiräume sowie den Luftaustausch zu schaffen. Dazu soll der Übergang der siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereiche in das Siedlungsgefüge so berücksichtigt werden, dass ihr Wirkungsbereich möglichst tief in die Siedlung hineinreicht.

Z 4.2.2.1 Die Wälder in der Region sind so zu schützen und zu bewirtschaften, dass sie ihre vielfältigen ökologischen Funktionen für den Naturhaushalt, ihre Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion nachhaltig erfüllen können und dabei geeigneten Lebensraum für Fauna und Flora bilden.

G 4.2.2.2 In der Region sollen schrittweise mehrstufige Waldränder entwickelt werden.

Z 4.2.2.3 Der Waldanteil in der Region ist unter Berücksichtigung kulturlandschaftlicher Eigenarten auf mindestens 19 % zu erhöhen.

Dabei sind die Belange des Natur-, Boden- und Wasserschutzes, der Land-, Forst- und Wasserwirtschaft und der Erholung sowie klimatische Aspekte zu berücksichtigen.

Z 4.2.2.4 Aufforstungen sind standort- und funktionsgerecht, klimawandelangepasst und naturnah vorzunehmen.

Z 4.2.2.5 Fichtendominierte Waldbestände in „Regionalen Schwerpunkten des Waldumbaus“ sind durch die Erhöhung des Anteils trockenheitsverträglicher, standortangepasster Baumarten in stabile und strukturreiche Mischwälder umzubauen.

G 4.1.2.19 Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) sollen das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie die Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen berücksichtigt werden.

G 4.1.2.20 In den Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich) soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei [...] neuer Bebauung sind geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen.

G 4.1.2.26 Maßnahmen des Hochwasserschutzes und ökologisch orientierte Maßnahmen der Gewässerentwicklung sollen unter effektiver Nutzung sich ergebender Synergien harmonisiert werden.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass die Planung den definierten Zielen des derzeit gültigen Regionalplans von 2021 überwiegend entspricht, sich jedoch einige Teile des Plangebietes in Bereichen mit fachlich definierten Zielen befinden. Es handelt sich dabei um die Ziele:

- » Kap. 4.1.4 Siedlungsklima
- » Kap. 4.2.2 Vorranggebiet Schutz des vorhandenen Waldes

Die Erweiterung des Industrie- und Sondergebiets Holzimpulszentrum Torgau ist mit genannter Vorrangfunktion nicht vereinbar und konfliktiert mit dem regional bedeutsamen Frischluftentstehungsgebiet. Für diese Bereiche wurde ein gesondertes Zielabweichungsverfahren bei der oberen Raumordnungsbehörde, welche in Sachsen in der Landesdirektion Sachsen ansässig ist, durchgeführt. Das Verfahren ist abgeschlossen (siehe Kap. 5.3).

5.3 Zielabweichungsverfahren

Auf der Grundlage der Aufstellungsbeschlüsse der Stadt Torgau vom 09. Februar 2022 und der Gemeinde Dreiheide vom 22. Februar 2022 wurden die Bauleitplanverfahren für die jeweils 1. Änderung der Bebauungspläne der Stadt Torgau und der Gemeinde Dreiheide gestartet und mit der Erstellung der ersten Vorentwürfe für die Änderungen begonnen. Als Zwischenergebnis dieser Schritte hat sich nicht nur der Bedarf zur vorstehend bereits erwähnten Änderung der Aufstellungsbeschlüsse ergeben (räumliche Erweiterung der Plangebiete im Südwesten), sondern wurden auch zwei Zielkonflikte mit dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021), bezogen auf

- » ein Vorranggebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes gemäß Z 4.2.2.1 RPI L-WS und
- » ein regional bedeutsames Frischluftentstehungsgebiet gemäß 4.1.4 RPI L-WS,

identifiziert.

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/2012 „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau und die parallel geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Gemeinde Dreiheide waren mithin Anlass für die parallelen Anträge beider Kommunen auf Zulassung einer Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 16 SächsLPlG.

Jeweils mit Schreiben vom 25.08.2023 haben die Gemeinde Dreiheide (übermittelt durch Schreiben ihres Bevollmächtigten vom 28.08.2023) sowie die Stadt Torgau Antrag auf Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 16 SächsLPlG gestellt.

Mit den Bescheiden vom 17.06.2024 von der Landesdirektion Sachsen [3][4] werden für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/2012 eine Abweichung von den Zielen Vorranggebiet Schutz des vorhandenen Waldes (Kapitel 4.2.2 i.V.m. Karte 14 RPI L-WS) und Regional bedeutsames Frischluftentstehungsgebiet (4.1.4.1 i.V.m. Karte 16 RPI L-WS) zugelassen.

„Vorranggebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes (Kapitel 4.2.2, Z 4.2.2.1 i.V.m.Karte 14 RPI L-WS)

Gemäß Begründung zu Z 4.2.2.2 LEP soll durch die regionalplanerische Festlegung des Vorranggebietes den Erfordernissen des Klimaschutzes, der Klimaanpassung, dem Schutz natürlicher Lebensgrundlagen bei gleichzeitiger Gewährleistung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes Rechnung getragen werden. Bei den Festlegungskriterien handelt es sich um Wälder mit einer Mindestgröße von 10 ha, die mindestens zwei gesetzlich vorgegebene und/oder besondere Waldfunktionen erfüllen (Begründung Z 4.2.2.1 RPI L-WS). Laut Stellungnahme des Plangebers sind die Waldfunktionen „Wald mit besonderer regionaler Klimaschutzfunktion“ sowie „Wald mit gesetzlich festgesetzter Erholungsfunktion (Wald im Naturpark Dübener Heide)“ betroffen. Durch die geplante Änderung beider Bebauungspläne werden laut Antragsunterlagen insgesamt 17 ha der Gebietskulisse „Vorranggebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes“ überplant. Bei einer Gesamtfläche der regionalplanerischen Festlegung von 274 ha in diesem Bereich entspricht dies einem Flächenanteil von ca. 6,2 % (davon auf dem Gebiet der Stadt Torgau ca. 3,5 %, der Gemeinde Dreiheide ca. 2,7%). Durch die relativ geringe Überschneidung im Randbereich des Vorranggebiets, ist die Zielabweichung aus Sicht des Plangebers vertretbar. Die Raumordnungsbehörde folgt der Einschätzung des Plangebers, wobei insbesondere die randliche Lage der Flächen direkt anschließend an das vorhandene, kompakte Industrie- und Gewerbegebiet sowie die anthropogene Vorprägung des Gebietes berücksichtigt wird. Berücksichtigt wurde auch die gemäß Antragsunterlagen im Landkreis Nordsachsen geplante Kompensation des Waldverlustes.“

„Regional bedeutsames Frischluftentstehungsgebiet (Kapitel 4.1.4 i.V.m. Karte 16 RPI L-WS)

Gemäß Z 4.1.4.1 LEP gehören siedlungsrelevante Frischluftentstehungsgebiete zu den „siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereichen“, die zur Sicherung und Entwicklung ihrer Funktionsfähigkeit (Größe, Durchlässigkeit, Qualität der Vegetationsstrukturen) in den Regionalplänen festzulegen und von Neubebauung, Versiegelung sowie schädlichen Emissionen freizuhalten sind. Dabei handelt es sich um eine regionalplanerische Maßnahme zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Positive Funktionen wie Frischluftzufuhr und Durchmischung sollen damit erhalten und verbessert sowie vorhandene klimatische und lufthygienische Belastungen durch ausgleichende Prozesse gemildert bzw. abgebaut werden. Wälder sind die bedeutsamsten Frischluftentstehungsgebiete und haben eine klimaausgleichende Wirkung (Begründung 4.1.4 RPI LWS). Aus siedlungsklimatischer Sicht besteht ein besonderer Handlungsbedarf für die Erweiterung bzw. Neuanlage von Wäldern im Umfeld klimatischer Wirkungsräume und von Emissionsquellen. Der durch vorliegende Bebauungsplanänderung verursachte raumordnerische Zielkonflikt betrifft im Bereich der Stadt Torgau ca. 4,6 ha und damit ca. 21,5 % von insgesamt 21,4 ha Festlegungskulisse. Der Plangeber führt in seiner Stellungnahme aus, dass aufgrund der

nur kleinflächigen randlichen Inanspruchnahme von Bereichen des regional bedeutsamen Frischluftentstehungsgebiets die Funktionsfähigkeit der regional bedeutsamen Frischluftentstehungsgebiete für den Wirkungsraum Torgau nicht beeinträchtigt wird.

Die Raumordnungsbehörde folgt der Einschätzung des Plangebers. Die planerische Grundkonzeption bleibt auch bei zugelassener Zielabweichung in diesem Einzelfall erhalten. Dabei wird insbesondere die relative Kleinflächigkeit und randliche Lage des Eingriffs berücksichtigt. Berücksichtigt wurde auch, dass gemäß Antragsunterlagen, im Rahmen des Waldausgleiches Flächen im Landkreis Nordsachsen aufgeforstet werden, die größer als 4 ha und damit siedlungsklimatisch wirksam sind.“

Besondere Umstände im Sinne einer atypischen Fallgestaltung hat die Landesdirektion nicht gesehen und deshalb in Umsetzung der Soll-Vorschrift des § 6 Abs. 2 ROG die Zielabweichung zugelassen.

5.4 Flächennutzungsplan Stadt Torgau und der Gemeinde Dreiheide

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Torgau - Dreiheide - Pflückuff – Zinna befindet sich seit 2005 in Aufstellung. Da die Stadt Torgau und die Gemeinde Dreiheide über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügen, handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB, welcher nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung des Landratsamtes Nordsachsen bedarf.

5.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK 2035+

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Torgau hat am 24.02.2024 das INSEK 2035+ [5] als strategisches Entwicklungskonzept für die Stadtentwicklung im Zeitraum bis zum Jahr 2035 beschlossen. Folgende Fachkonzepte sind für den Bebauungsplan von Bedeutung:

5.5.1 Fachkonzept (FK) Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Handel

Das Fachkonzept (FK) Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Handel formuliert u. a. die folgenden allgemeinen Ziele:

- » Standortsicherung und -entwicklung sowie Wirtschaftsentwicklung,
- » Industrie- und Gewerbestandort mit Schwerpunkten in der Glasindustrie (auch Solarindustrie), der Porzellan-/Steingutfabrikation und der Holzindustrie erhalten und entwickeln,
- » Torgau als zweitgrößter Waldbesitzer in Sachsen (1.200 ha Stadtwald) hat enorme Ressourcen in der Holzwirtschaft vor Ort, die genutzt werden sollen.

5.5.2 Fachkonzept (FK) Verkehr und technische Infrastruktur

Das Fachkonzept (FK) Verkehr und technische Infrastruktur formuliert u. a. die folgenden allgemeinen Ziele:

- » Torgau ist als Mittelzentrum ein regional bedeutsamer Knotenpunkt der Verkehrsinfrastruktur und liegt mit der B87 an der internationalen Entwicklungsachse Leipzig-Poznan. Im fachlichen Entwicklungsplan Verkehr (FEV) wird Torgau als ein Ausbaustandort hinsichtlich der Schnittstelle zwischen Schiff, Straße und Schiene, besonders für Großraum- und Schwertransporte, eingestuft (Z 5.2 FEV). Der nächste Flughafen Leipzig/Halle ist ca. 65 km entfernt, weitere Flughäfen sind in Dresden (ca. 90

km) und Berlin BER (ca. 135 km) nutzbar.

- » Die Errichtung einer leistungsstarken Straßenverkehrsanbindung der Stadt Torgau an das überregionale und internationale Straßennetz ist ein Belang, der für die Stadtentwicklung, insbesondere für die Wirtschaft von ausschlaggebender Bedeutung ist. Derzeit ist die Anbindung an das Autobahnnetz und an das Oberzentrum Leipzig mangelhaft, insbesondere die geringe Durchlassfähigkeit führt zur infrastrukturellen Benachteiligung der Region um Torgau. Dieser Mangel muss behoben werden.
- » Die Bundesstraße B 87 hat aufgrund des Fehlens einer Autobahnanbindung eine große Bedeutung für die Region Torgau, um diese an den Ballungsraum Leipzig und nach Osten an den Raum Frankfurt/Oder, Cottbus, Polen anzubinden. Erreichbar sind die Autobahnen über die vorhandenen Bundes- und Landstraßen, wobei die Anbindung an die A 14 und der noch nicht in Angriff genommene Ausbau der B 87n eine lange Fahrtzeit hervorruft.
- » Der Verlust der Priorität des 3-spurigen Neubauvorhabens einer weiträumigen nördlichen Ortsumfahrung Torgau B87n (statt Klassifizierung als Vordringlicher Bedarf- nur noch weiterer Bedarf) im Bundesverkehrswegeplan kann seitens der Stadt Torgau nicht nachvollzogen werden. Der Verlauf liegt der gesamtwirtschaftlichen, umweltfachlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung bzw. Beurteilung zugrunde, was Voraussetzung für den Bund für eine neue Ortsumfahrung ist. Die Stadt Torgau wird diesen Belang zeitnah erneut an den aktuellen Planungsträger (LASuV) herantragen. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass über viele Jahre für diese Variante eine nordwestliche Trassenführung freigehalten wurde und wird, welche sich unmittelbar auch auf den Standort des Holzimpulszentrums Torgau auswirkt, da die Freihaltetrasse den Standort in süd-östlicher Richtung begrenzt und auch auf die Erschließung des Standortes Einfluss nimmt.

6 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

6.1 Historische militärische Nutzung

Die betreffenden Grundstücke gehörten vollständig zum ehemaligen sogenannten MUNA-Gelände. Hierbei handelte es sich um das Gelände der ehemaligen Heeres-Munitionsanstalt Süptitz, welche 1908 errichtet wurde und während des Zweiten Weltkrieges von der Wehrmacht zur Lagerung und Herstellung von Munition genutzt wurde. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die militärische Nutzung des Geländes durch die in Torgau stationierten Truppen der Sowjetarmee zu gleichem Zweck – Lagerung und Herstellung von Munition – fortgesetzt. Das Gelände diente somit weiterhin als Munitionsdepot. Nach der Wiedervereinigung erfolgte die aktive Fortnutzung durch die WTG-Streitkräfte noch bis 1991. Bis 1994 dauerte dann der Abzug der WTG-Streitkräfte an. Danach wurden die zum MUNA-Gelände gehörenden Grundstücke eigentumsrechtlich dem Freistaat Sachsen zugeordnet.

Etwa die Hälfte der Fläche des ehemaligen MUNA-Geländes befindet sich im Gemeindegebiet der Stadt Torgau. Die andere Hälfte der Fläche des ehemaligen MUNA-Geländes befindet sich im Gemeindegebiet der Gemeinde Dreieiche. Die Gemarkungs- und Gemeindegrenze verläuft – mit geringfügiger Verschenkung – in diesem Bereich in etwa von Nord nach Süd.

6.2 Privatisierung und beginnende baulich-gewerbliche Nutzung

Das ehemalige MUNA-Gelände wurde im Jahr 1996 "privatisiert". Konkret erwarb im Jahr 1996 einer der Gesellschafter der damaligen HIT Holzindustrie Torgau OHG eine insgesamt ca. 586 ha große Fläche von der Sachsen LB Immobiliengesellschaft mbH (eine Tochterfirma der Sächsischen Landesbank), welche das komplette MUNA-Gelände - Gemarkungen Dreiheide und Torgau - beinhaltete. Der Verkauf des zum Sondervermögen "GUS-Liegenschaften Sachsen" deklarierten Geländes erfolgte im Auftrag des Sächsischen Finanzministeriums. Im notariellen Kaufvertrag vom 7. November 1996 (URK. Rolle Nummer S2024/1996) wurde vereinbart, dass das durch einen Zaun umgrenzte Gelände bis zur Freigabe aller Flurstücke durch den sächsischen Kampfmittelbeseitigungsdienst umzäunt bleiben soll. Des Weiteren wurde eine Investitionsverpflichtung getroffen, deren Umfang und Verwirklichungszeitraum vorgegeben wurde. Diese Verpflichtung beinhaltete insbesondere, ökonomisch nicht nutzbare Flächen zur Arrondierung zu belassen, das Gelände zu betreuen sowie es land- und forstwirtschaftlich zu nutzen. Hierbei war schon seinerzeit den am Grundstücksgeschäft beteiligten Parteien bekannt, dass als künftige Hauptnutzung geplant war, am Standort das aus der Umgebung stammende Holz vor Ort weiter zu verarbeiten. Mit Schreiben vom 5. November 1996 verpflichtete sich der Käufer gegenüber dem Verkäufer insofern, innerhalb der nächsten fünf Jahre Investitionen in Höhe von ca. 1.000.000,00 Mio. DM durchzuführen.

Eine Teilfläche des ehemaligen MUNA-Geländes (heutige Grundstücke Flurstücke 76/9, 76/10, 76/11, 79/15 sowie Teilflächen der Flurstücke 74/4 und 79/5) wurde später an die EPC European Pellet Company GmbH (später: German Pellet Sachsen GmbH) weiterveräußert.

6.3 Entwicklung des Unternehmens am Standort, aktuelle Nutzung und Betriebsentwicklungskonzept

Die HIT Holzindustrie Torgau GmbH & Co KG – mittlerweile Mercer Torgau GmbH & Co. KG - ist seit ihrer Gründung 1998 und seit der Übernahme des Pelletwerkes der German Pellets 2016 aus der Insolvenz alleiniger Nutzer dieser Fläche.

Das Werk der vormaligen HIT Holzindustrie Torgau GmbH & Co KG ist seit dem Inkrafttreten der Bebauungspläne der Stadt Torgau und der Gemeinde Dreiheide im Jahr 2013 kontinuierlich gewachsen. Neben der Inbetriebnahme eines neuen Heizwerkes mit Kraft-Wärme-Kopplung wurden seitdem das Starkholzsägewerk, die Erweiterung der Palettenfertigung, die Klotzfertigung und die Brikettfertigung errichtet, mit den zugehörigen Aufbereitungs-, Trocknungs- und Lagerkapazitäten. Die Zahl der Arbeitskräfte hat sich seither in etwa verdoppelt.

Für die HIT Holzindustrie Torgau GmbH & Co KG bot sich 2016 sodann die Übernahme des bis dahin noch selbstständigen Pelletwerkes an, weil das Pelletwerk in die Stoffkreisläufe am Standort eingebunden war. Das Pelletwerk war und ist ein wichtiger Abnehmer von Resten der Holzverarbeitung aus dem Sägewerk. Durch die Übernahme des Pelletwerkes konnte eine vollständige Verwertung des angelieferten Holzes am Standort dauerhaft gesichert werden. Zudem ergaben sich durch die Übernahme des Pelletwerkes betriebswirtschaftliche Synergien und auch die Flexibilität des Arbeitskräfteeinsatzes wurde erhöht. Schließlich konnte die HIT Holzindustrie Torgau GmbH & Co KG durch die Übernahme ihre Produktpalette ausweiten.

Mit der Übernahme der HIT Holzindustrie Torgau GmbH & Co KG durch die Mercer International Inc. 2022 wurde der Standort wesentlich gestärkt. Das Unternehmen ist nun als Mercer Torgau GmbH & Co. KG Teil der weltweit im Bereich der Holzverarbeitung agierenden Mercer-Gruppe (Mercer International Inc.). Mercer beschäftigt Mitarbeiter in zwölf Unternehmen, in vier Ländern und auf drei Kontinenten. Die Hauptstandorte befinden sich in Deutschland, Kanada und den USA; der Hauptsitz des Unternehmens ist in Seattle, Washington (USA). Die Integration in das Unternehmen gibt dem Standort Torgau langfristig Sicherheit und auch die nötige Investitionsfähigkeit zur weiteren Stärkung des Standortes, die auch beabsichtigt ist.

Mittlerweile verarbeitet das Unternehmen am Standort jährlich bis zu 1,2 Mio. Festmeter Rundholz in einem breiten Spektrum, aus dem je nach Verwendbarkeit des Holzes vielfältige Endprodukte hergestellt werden. Das Kernprodukt des Unternehmens ist die Palette. Pro Jahr können in Torgau bis zu 16 Millionen Stück gefertigt und ausgeliefert werden. Den Schwerpunkt der Palettenproduktion bilden Europaletten und Chemiepaletten. Weiterhin werden zahlreiche standardisierte Varianten oder speziell nach Kundenwunsch gefertigte Holzpaletten produziert. Mit diesem Volumen ist Mercer Torgau weltweit Marktführer bei der Herstellung der Europalette, Deutschlands größter Palettenhersteller und der größte Paletten-Produktionsstandort in Europa. Sämtliche für die Palettenproduktion benötigten Komponenten, d.h. Bretter, Vollholz- und Pressspanklötze sowie Nägel, werden durch Mercer Torgau GmbH & Co. KG selbst in Torgau hergestellt.

Europaletten entsprechen der EN 13698-1 und werden mit einheitlichen Abmessungen europaweit in der gesamten Verpackungs-, Transport- und Logistikbranche eingesetzt. Die Paletten werden auch tauschweise weitergegeben. Da sich nach den Maßen der Europalette auch die Innenmaße von Wechselbrücken, Wechselaufbaubehältern und Sattelaufliegern richten, kann die Europalette als Kernelement für die reibungslose Funktion nationaler und internationaler Lieferketten angesehen werden.

Daneben werden in den zwei Sägewerken auch Verpackungsmittelzuschnitte, hochwertige Hobelware für die Bauindustrie sowie Fräs- und Holzprodukte für Haus, Landschaft und Garten hergestellt. Aus den in den Sägewerken und den Produktionsbereichen anfallenden Sägespänen und Hackschnitzeln werden unter anderem hochwertige Holzbriketts und Holzpellets zur gewerblichen und privaten Nutzung hergestellt. Auch hier nimmt Mercer Torgau eine führende Marktposition in Deutschland ein.

Die hergestellten Produkte werden weltweit vertrieben. Die Mercer Torgau GmbH & Co. KG beschäftigt rund 800 Mitarbeiter.

Auf der lokalen Ebene ist das Unternehmen als Arbeitgeber, Ausbildungsbetrieb und Steuerzahler von herausgehobener Bedeutung in einer Region, die, was die Ausstattung mit größeren Unternehmen angeht, in Sachsen und dem unmittelbar angrenzenden südlichen Brandenburg tendenziell unter dem Durchschnitt liegt. Auf der Basis des vom Unternehmen vorgelegten Betriebsentwicklungskonzeptes soll diese positive Entwicklung der nächsten Jahre fortgesetzt werden.

Die Auslastung des Standortes soll unter Beibehaltung des integrierten Produktionskonzeptes und mit Einbindung in das Produktionsnetzwerk von Mercer in Ostdeutschland gesteigert werden. Hierfür sind die Konsolidierung, Modernisierung und ggf. Erweiterung der bestehenden Produktionsanlagen erforderlich. Durch eine Optimierung der bereits vorhandenen Sägekapazitäten für Rundholz von derzeit 1,2 Mio. Festmeter Jahreseinschnitt soll die Kapazität auf ca. 1,5 Mio. Festmeter Jahreseinschnitt erhöht werden. Die zusätzlichen Mengen dienen zum Aufbau einer zweiten Produktlinie, dem bearbeiteten Schnittholz. Gleichzeitig ermöglichen Neuinvestitionen die Modernisierung des Werkes hinsichtlich Schallemissionen und Energieeffizienz durch den Einsatz moderner, schallgeminderter Anlagen. In Summe wird die Modernisierung des Werkes langfristig trotz erhöhtem Durchsatz zu einer Verminderung der Schallimmissionen in der umliegenden Wohnnachbarschaft führen.

Da der Mercer-Konzern einer der größten Eisenbahnlogistiker für Rundholz in Deutschland ist, ist es für die Mercer Torgau GmbH & Co. KG von hoher Priorität, Teile des Holztransports aus ferner gelegenen Bezugsgebieten zukünftig umweltschonend per Bahntransport bis ins Werk erfolgen zu lassen. Dazu ist die Wiederinbetriebnahme des werkseigenen Gleisanschlusses zwischen dem Bahnhof Torgau und dem Werk geplant, sowie die Verlängerung des Anschlusses in das Werk hinein. Der Bahnanschluss ermöglicht auch, die mit dem Ausbau des Werkes geplante höhere Menge an Rundholz umwelt- und verkehrsschonend in das Werk zu transportieren sowie die im Werk erzeugten Schnittholzmengen zu Häfen zu transportieren.

6.4 Bestehende Technische Infrastruktur

6.4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist an das Plangebiet der Stadt Torgau und dieses wiederum ist an den als öffentliche Straße gewidmeten „Forstweg“ angebunden.

Der „Forstweg“ bietet nach Nordosten eine Verbindung zum Gewerbering Torgau West. Südlich des Geltungsbereiches besteht der Anschluss an die Bundesstraße B 87.

Derzeit liegt die Zufahrt des LKW Lieferverkehrs sowie für PKW zum Sondergebiet SO1 des Plangebiets Torgau (im nördlichen Betriebsbereich, an der historisch genutzten Zufahrt, welche ebenfalls als „Forstweg“ bezeichnet wird).

Die PKW-Stellplätze befinden sich ebenfalls im Plangebiet Torgau im Bereich der Einfahrt Forstweg 1, sowie im Bereich der Werkseinfahrt Forstweg 3. Die Gesamtzahl an PKW-Stellplätzen schließt ein entsprechend benötigtes Kontingent an Besucherparkplätzen ein.

Der PKW-Verkehr vom und zum Werk ist im Wesentlichen durch die Werksmitarbeiter begründet.

Die Verteilung der Verkehrsbewegungen verursacht durch PKWs stellt sich wie folgt dar:

- » Die Ein- und Ausfahrten zum Schichtwechsel Frühschicht von ca. 5:30 Uhr bis 6:30 Uhr,
- » Die Einfahrten zum Beginn des Verwaltungstages zwischen ca. 7:00 Uhr und ca. 9:00 Uhr,
- » zum Schichtwechsel Spätschicht zwischen ca. 13:30 Uhr und 14:30 Uhr,
- » Die Ausfahrten zum Ende des Verwaltungstages von ca. 15:30 Uhr bis 19:00 Uhr,
- » sowie zum Schichtwechsel Nachtschicht zwischen ca. 21:30 Uhr und 22:30 Uhr.

Am Wochenende entfallen die Ein- und Ausfahrten, die durch die Verwaltungsmitarbeiter verursacht werden.

Im Bereich der jetzigen Zufahrt existiert ein altes Anschlussgleis zum Bahnhof Torgau, welches früher das gesamte Gelände der Muna Süptitz an das Schienennetz angebunden hat.

Derzeit wird der Verkehr ins Werk und aus dem Werk über den Forstweg abgewickelt.

Die Anlieferung von Rohstoffen und die Verladung von Fertigprodukten und sonstigen Verkehren erfolgt größtenteils werktags mit ca. 400-450 LKWs.

Zukünftig sollen zur Entlastung der Straße Verkehre auf die umweltschonendere Schiene verlagert werden.

Der PKW-Verkehr vom und zum Werk ist im Wesentlichen durch die Mitarbeiter begründet. Ausreichend PKW-Stellplätze sind im Plangebiet vorhanden.

6.4.2 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau-Westelbien.

Das Werk ist mit zwei Trinkwasseranschlüssen und zwei Abwasseranschlüssen ausgestattet. Einer befindet sich im Plangebiet Torgau am Werkseingang Forstweg 1 und der zweite befindet sich am Werkseingang Forstweg 3.

Der Wasserbedarf verteilt sich im mehrjährigen Mittel wie folgt: Aus Trinkwasser zu ca. knapp zwei Dritteln, sowie aus Grundwasser zu ca. einem Drittel (Brauchwasser).

Das Brauchwasser wird für technische Zwecke benutzt. Es dient als Prozesswasser und taucht in der Schmutzwasserbilanz des Werkes dementsprechend nicht auf.

Die Verwendungszwecke für Prozesswasser sind u.a. die Dampferzeugung in den werkseigenen Kraftwerken, die Konditionierung von Spänen für die Brikett- und Pelletenfertigung und die Nass-Entaschung der Kraftwerke.

Weitere nennenswerte Verbräuche entstehen aus häuslicher Trinkwassernutzung (WCs, Duschen, Teeküchen). Der Waschplatz wurde in den vergangenen Jahren bereits auf ein System mit Wasserkreislauf umgestellt und verbraucht kein Frischwasser mehr.

Für die Brauchwasserversorgung, die aus fünf Brunnen gespeist wird, welche auf dem Firmengelände bestehen, verfügt das Werk über eine wasserrechtliche Genehmigung.

In Zusammenarbeit mit der unteren Wasserbehörde wurde die wasserrechtliche Genehmigung für das Werk erweitert, um die Umstellung einer Prozesswasser-Verbrauchseinheit von Trink- auf Brauchwasser zu ermöglichen und damit Trinkwasser zu sparen. Dies betrifft mit Sprengmittelrückständen verunreinigtes Wasser, welches vor seiner Nutzung gereinigt werden wird. Das Grundwasser wird hierdurch zukünftig schwerpunktmäßig von Altlasten aus der militärischen Vornutzung des Geländes befreit.

6.4.3 Oberflächenwasser

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren für beide Bebauungspläne fünf Entwässerungsabschnitte zur Oberflächenentwässerung bestimmt, von denen einer baulich umgesetzt wurde.

Die Ableitung von Niederschlagswasser von den versiegelten Betriebsflächen und den Dächern der Gebäude und technischen Anlagen, welche auf dem Betriebsgelände vorhanden sind, erfolgt entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnisse und behördlichen Vorgaben überwiegend in Form von Versickerung.

6.4.4 Elektroenergie

Die betriebseigenen Biomasseheizkraftwerke erzeugen die für den Betrieb benötigte thermische und elektrische Energie auf nachhaltige Weise. Überschüssige Strommengen werden an das öffentliche Netz abgegeben.

Für die Einspeisung des auf dem Betriebsgelände von Mercer Torgau erzeugten, elektrischen Stroms in das Netz der Stadtwerke Torgau existieren zwei Übergabepunkte, einer an der Station/ Einschleifung am Forstweg und ein zweiter an der Station Nordstraße.

6.4.5 Ver- und Entsorgungsleitungsrecht sowie Geh- und Fahrrecht

Die im Grundbuch eingetragenen Ver- und Entsorgungsleitungsrechte sowie Geh- und Fahrrechte für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 28, 29, 30, 31/1, 32/1, 33, 34, 35, 59, 60, 167/36, 168/36, 169/36, 333/50, 334/50, 383/51, 390, 391, 393, 395, 397, 399, 401, 403, 405, 409, 413, 414, 419 und 425 der Flur 5 (alle Süptitz) werden nachrichtlich übernommen.

7 Städtebauliches Konzept

Städtebaulich wird insbesondere mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung an der bestehenden Planung festgehalten, das „Holzimpulszentrum Torgau“ gesichert und gleichzeitig notwendige Modernisierungen ermöglicht. Im Wesentlichen vergrößern sich das Plangebiet und die Sondergebietsflächen nach Süd-Südwesten, beim Geltungsbereich sind im Vergleich zum bestehenden B-Plan kleinere Justierungen nötig.

Bei der Art der baulichen Nutzung wird am sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Holzimpulszentrum Torgau“ festgehalten. Das bestehende Werksgelände sowie die Erweiterungsbereiche sind vollständig durch die Sondergebietsflächen abgedeckt. Auf Torgauer Flur entfällt das im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Industriegebiet im Norden, in diesem Bereich werden in der Änderungsplanung weitgehend Maßnahmenflächen, die Erhaltung einer bestehenden Waldfläche sowie Flächen zur Entwässerung verortet.

Die Städtebauliche Gliederung des Plangebietes erfolgt durch Teilbaugebiete SO 2.1 bis SO 2.2, die sich an den geplanten Betriebsbereichen des Werkskonzeptes orientieren. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzungen unterscheiden sich diese im Wesentlichen an den zulässigen baulichen Höhen sowie an den Lärmemissionskontingenten (siehe Kap. 7.1). Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die Verlagerung der Rundholzplätze.

7.1 Immissionsschutz

7.1.1 Gewerbelärm

Die Bauleitplanung verfolgt neben der Sicherung des Standorts u.a. das städtebaulich wichtige Ziel, die Festsetzungen zur planerischen Steuerung und Gewährleistung des Immissionsschutzes zur Schaffung und Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 BauGB), zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und die Vermeidung von Emissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c) und e) BauGB), aber parallel auch unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) zu kontrollieren und anzupassen.

Die planende Kommune muss also bei ihrer Planung die (Lärm-)Immissionsbelastung so-wohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes betrachten und bereits auf der Ebene der Bauleitplanung auf die Vermeidung und die Lösung von Konflikten auf der nachfolgenden Genehmigungsebene, soweit das unter Berücksichtigung des Umstandes, dass es sich um eine Angebots- und nicht um eine vorhabenbezogene Bebauungsplanung handelt, möglich ist, hinwirken. In der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden Orientierungswerte für Lärmbelastungen aufgeführt, deren Einhaltung im Rahmen der Bauleitplanung angestrebt werden soll. Das sind jedoch keine verbindlichen Immissionsrichtwerte für die Bauleitplanung, denn die DIN 18005 hat lediglich Orientierungscharakter. Die Bauleitplanung muss jedoch auch die in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz – der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) verankerten Immissionsrichtwerte berücksichtigen, die für gewerbliche Anlagen gelten und mithin auf der späteren Ebene der Anlagenzulassung einzelner Vorhaben zu berücksichtigen sind. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 entsprechen je-doch weitgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Ziel der Planungsträger der beiden angrenzenden Bebauungspläne ist es, mit der Planung Veränderungen der Werksstruktur zu ermöglichen, die es insbesondere auch mit Blick auf nachhaltigen Immissionsschutz ermöglicht, das Werksdesign neu auszurichten und lärmintensive Nutzungen, die aktuell im nordöstlichen Teil des Betriebsgeländes angesiedelt sind, in den südlichen Teil des Areals zu verlagern. Damit können auf der Ebene der Planung die Weichen dafür gestellt werden, dass mit dem Bebauungsplan perspektivisch Lärm effektiv gemindert und damit dem Verbesserungsgebot Rechnung getragen werden kann.

Im Vorfeld der Erstellung des ersten Entwurfs für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau und des gleichnamigen Bebauungsplans der Gemeinde Dreiheide sind deshalb unterschiedliche Varianten überlegt worden, wie die angestrebte Lärminderung durch konkrete Festsetzungen in den Bebauungsplänen und Vereinbarungen in den die Bebauungspläne flankierenden öffentlich-rechtlichen Verträgen erreicht und entsprechend abgesichert werden kann. Die unterschiedlichen Varianten und ihre Vor- sowie Nachteile werden in einem gesonderten Aktenvermerk dargelegt.

Die im Ergebnis dieser Überlegungen jetzt vorgesehene Aktualisierung und Anpassung der in der bisherigen Planung vorhandenen planerischen Ansätze für den Immissionsschutz erfolgt auf mehreren ineinandergreifenden Ebenen. Zunächst schafft die Erweiterung des Plangebietes nach Südwesten Raum für eine immissionsschutzorientierte Erweiterung des Standortes und ermöglicht die für den Immissionsschutz erforderliche räumliche Neuordnung der einzelnen Anlagen und Nutzungen. Lärmintensive Anlagen und Nutzungen sollen entsprechend dem Trennungsgebotes des § 50 BImSchG umgebaut und verlagert werden.

Die bislang vorhandene zusätzliche Festsetzung eines Industriegebiets entfällt vollständig. Sämtliche Baugebiete werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung für Einrichtungen und Betriebe zur Holzbe- und -verarbeitung im Spektrum der gesamten Produktionspalette (vom Rohstoff Holz bis zu dessen Fertigungsprodukten) einschließlich sonstiger maßgeblich auf dem Rohstoff Holz basierender Nutzungen, innovativer Betriebskonzepte für eine rohstoff- und energieeffizienter Holznutzung und der jeweilig zugehörigen Nebenanlagen und Zuwegungen sowie Stellplätzen jeweils als Sondergebiet „Holzimpulszentrum Torgau“ festgesetzt.

Die nächste Stufe der planerischen Steuerung erfolgt über die Gliederung des Sondergebiets und die den gegliederten Baugebieten zugeordneten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Baugebiete SO 1.1 und SO 1.4 der 1. Änderung des Bebauungsplans „Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau werden dabei planphasenweise gesteuert. Planphase A sichert planungsrechtlich den vorhandenen Zustand in SO 1.1 als Zwischen-phase ab, bis nach dem Werksumbau die Neunutzung der lärmintensiven Anlagenteile (z. B. Rundholzplatz) aufgenommen werden kann. Ab diesem Zeitpunkt, der den Beginn der Planphase B markiert, werden entsprechend den textlichen Festsetzungen bestimmte lärmintensive Anlagen in SO 1.1 gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unzulässig. SO 1.1 fällt damit auf die planungsrechtlich festgesetzten Nutzungen in SO 1.2 und SO 1.3 zurück (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Entsprechend umgekehrt verhält es sich bezüglich SO 1.4. Dort werden ab dem noch zu definierenden Eintritt der Bedingung, die den Beginn der Planphase B markiert, gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gemäß den textlichen Festsetzungen auch lärmintensivere Nutzungen zulässig.

Zudem werden die Sondergebiete im Hinblick auf störfallrelevante Betriebsbereiche gesteuert (TF 2). Alle Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen IV (1.500 m) und III (900 m) entsprechend Anhang 1 der Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, KAS, 3. überarbeitete Fassung 2025) zuzuordnen wären, sind nicht zulässig. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen IV und III zuordnen sind. Nur ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

Darüber hinaus erfolgt die planerische Steuerung des Immissionsschutzes dadurch, dass von den Teilflächen ausgehende Emissionen mit Emissionskontingenten nach DIN 45691 begrenzt werden. Das Instrument wird in Verbindung mit den vorstehend beschriebenen gebietsbezogenen Festsetzungen, wonach – an den Eintritt bestimmter betrieblicher Ereignisse gekoppelt – für einzelne Teilflächen festgesetzte bauliche Nutzungen unzulässig, für andere Teilflächen hingegen zulässig werden, ebenfalls planphasenbezogen zweistufig eingesetzt.

Die Bauleitplanung regelt auf diese Weise eine Planphase A, in der der aktuelle (Ist-)Zustand planerisch gesteuert wird. In die Emissionskontingentfestsetzungen für die Planphase A ist eingepreist, dass die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 TA Lärm an bestimmten Immissionsorten (IO 4, IO 6 und IO 9) unter Berücksichtigung auch der Vorbelastungen aus anderen gewerblichen Quellen in der Nachtzeit gemäß der vom Planungsträger vorzunehmenden prognostischen Abschätzung nicht eingehalten werden können. Auf Ebene der Vorhabenzulassung kann in Planphase A aber mit den auf Ebene bereits in die Überlegungen einbezogenen erhöhten Immissionsrichtwerten auf Grundlage einer Zwischenwertbildung gemäß Nr. 6.7 TA Lärm (IO 4 und IO 6) bzw. Nr. 6.6 S. 2 TA Lärm (IO 9) gearbeitet werden. Eine Möglichkeit für den Träger der Planung, diese erhöhten Immissionsrichtwerte gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen, gibt es zwar nicht. Er kann jedoch im Fall der in Nr. 6.7 TA Lärm beschriebenen Gemengelage, gleichermaßen wie in Fällen einer hier vorliegenden unechten Gemengelage, in der die Grundsätze entsprechend anzuwenden sind, durch Priorisierung der einen oder anderen Nutzung als ein u.a. anerkanntes Kriterium im Rahmen der wechselseitigen Rücksichtnahme Immissionsrichtwerte für von der Planung betroffene schutzbedürftige Immissionsorte in der Planbegründung selbst festlegen. Er wird also im Ergebnis einer wertenden und gewichtenden Betrachtung und unter Berücksichtigung umzusetzender zumutbarer Lärminderungsmaßnahmen Immissionsrichtwerte an den kritischen Immissionsorten in der ersten Gebäude-reihe und – abhängig von der Situation vor Ort – u. U. auch Immissionsrichtwerte für die zweite und dritte Reihe im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans festlegen.

In Planphase B sind von den Plangebieten ausgehende Immissionsbelastungen an den Immissionsorten zurückgefahren. Die Lärmsanierung ist an allen Immissionsorten unter Beachtung des Trennungsgebots des § 50 BImSchG abgeschlossen, und die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 TA Lärm sind an allen Immissionsorten einzuhalten.

Die vorstehend beschriebene Steuerung des Immissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung wird durch ergänzende flankierende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag, der bei Beschluss des Bebauungsplans unterzeichnet vorliegen muss, ergänzt. Zwar stellt der Bebauungsplan schon mit den Mitteln des Planungsrechts ein hinreichendes Niveau an Immissionsschutz sicher. Dem Vertrag kommt aber darüber hinaus besondere und zentrale Bedeutung für die Absicherung der Umsetzung zumutbarer Lärminderungsmaßnahmen als Voraussetzung für die entsprechender Anwendung von Nr. 6.7 TA Lärm (IO 4 und IO 6) bzw. Nr. 6.6 S. 2 TA Lärm (IO 9) zu, denn die Bildung von Zwischenwerten setzt voraus, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird. Dazu gehören vorliegend alle zumutbaren Maßnahmen (aktiver und passiver Lärmschutz), die zur Einhaltung der im Zuge der Bauleitplanung festzulegenden Immissionsrichtwerte dienen und erforderlich sind. Außerdem ist im flankierenden städtebaulichen Vertrag sicherzustellen, dass die Einhaltung der Schutzansprüche entsprechend den festgelegten Immissionsrichtwerten in der Planphase A auch an den Immissionsorten der zweiten und dritten Reihe für den Vorhabenträger verpflichtend ist und mit Hilfe des fortzuschreibenden Emissionskatasters auf Ebene der Vorhabenzulassung kontrolliert wird. Denn in der Berechnung der Kontingentierung unter Berücksichtigung der Zwischenwertbildung und der entsprechend angehobenen Immissionsrichtwerte zur Begrenzung der Emissionen können nur die Immissionsorte in der ersten Reihe berücksichtigt werden. Die Zuordnung geringerer Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten in zweiter und dritter Reihe sind dagegen über die Kontingentierung nicht abbildbar. Schließlich wird der städtebauliche Vertrag auch für Planphase B die Fortführung des Emissionskatasters als Flächennachweis und zum Ausschluss der Irrelevanzthematik festschreiben.

7.1.2 Verkehrslärm

Da die verkehrliche Erschließung des Dreiheider Plangebietes über das Gebiet der Stadt Torgau erfolgt, ergeben sich aus dem Planungsgebiet heraus keine relevanten Verkehrslärmimmissionen auf öffentlichen Straßen im Plangebiet der Gemeinde Dreiheide. Verkehrslärm, der auf öffentlichen Straßen im Stadtgebiet Torgau planbedingt entsteht, ist wiederum auf dem Gebiet der Gemeinde Dreiheide aufgrund der großen Entfernung zu schutzbedürftigen Wohnbebauung nicht relevant und tritt ohnehin im Vergleich zum Gewerbelärm vollständig in den Hintergrund. Soweit auch die Nutzung des Dreiheider Plangebietes zum Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen im Stadtgebiet Torgau beiträgt, ist auf die Berücksichtigung im Planverfahren der Stadt Torgau zu verweisen. Da der Verkehr dort in das übergeordnete Netz geleitet wird, ohne zuvor schutzbedürftige Bereiche zu tangieren, ist aus Sicht der Gemeinde Dreiheide eine weitere Berücksichtigung nicht erforderlich.

7.2 Erschließung

7.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Auswirkungen des zum Plangebiet abgewickelten Verkehrs sind im Rahmen des Abwägungserfordernisses nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, um eine gesicherte Erschließung im Rahmen der Bauleitplanung nach § 30 Abs. 1 BauGB darzulegen. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine günstige Lage und Nähe zur B 87 aus.

Die bestehende Verkehrserschließung sowie die Verkehrsmengen werden in Kapitel 6.4.1 erläutert. Der auf den öffentlichen Straßen zum Plangebiet abgewinkelte Verkehr besteht aus den Lkw, welche das

Werksgelände anfahren und von dort wieder abfahren (ca. 400 – bis 450 Lkw täglich) sowie den PKW-An- und Abfahrten der Mitarbeiter (pro Tag insgesamt einige hundert Fahrzeugbewegungen – in Abhängigkeit vom Schichtwechsel).

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist, vermittelt durch das angrenzende Plangebiet der Stadt Torgau, durch die Anbindung an den öffentlich gewidmeten Forstweg gesichert. Der bestehende Forstweg wurde in der Planzeichnung der Stadt Torgau zur 1. Änderung – wie im bestehenden Bebauungsplan – entsprechend nachrichtlich übernommen. Eine weitere Sicherung der äußeren Erschließung ist nicht nötig. Die innere Erschließung u.a. über private Verkehrsflächen ist in den Sondergebieten des Bebauungsplanes zulässig.

Der Verkehr wird weitestgehend vom Forstweg kommend über die B 87 abgewickelt. Es bestehen keine Überlastungen des Straßennetzes, dies kommt auch daher, dass im Werk Schichtbetrieb besteht und die Verkehrsmengen zeitlich gestaffelt ausfallen. Weitere verkehrliche Untersuchungen sind nicht vorgesehen.

7.2.2 Schienenverkehr

Der Mercer-Konzern ist einer der größten Eisenbahnlogistiker für Rundholz, Schnittholz und Hackschnitzel in Deutschland. Daher ist es für Mercer Torgau GmbH & Co. KG von hoher Priorität, Verkehre zukünftig umweltschonend, per Bahntransport, erfolgen zu lassen. Zukünftig geplant ist die Wiederinbetriebnahme des werkseigenen Gleisanschlusses zwischen dem Bahnhof Torgau und dem Werk, sowie die Verlängerung des Anschlusses in das Werk hinein.

Die Grundlage hierfür bilden entsprechende Plangenehmigungsbescheide. Der Plangenehmigungsbescheid vom 30.07.2014 für die private Gleisanlage der Mercer Torgau GmbH & Co.KG, außerhalb des Bebauungsplangebietes wurde durch die verantwortliche Planfeststellungsbehörde - Landesdirektion verlängert. Die Genehmigungen für den weiteren Verlauf auf dem Werksgelände und die Anbindung am Bahnhof Torgau steht noch aus.

Der Bahnanschluss soll einen umwelt- und verkehrsschonenden Transport in das Werk ermöglichen sowie einen Beitrag des Unternehmens zum Klimaschutz schaffen. Es erfolgt keine Festsetzungen für eine äußere Erschließung des Schienenverkehrs. Die Errichtung von Betriebsgleisen als innere Erschließung ist in den Sondergebieten des Bebauungsplanes zulässig. Die Zulässigkeit der Eisenbahnanlagen bestimmt sich dennoch nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Wasser- und Schmutzwasserentsorgung

Vorhandene Erschließungsanlagen zur Wasser- und Schmutzwasserentsorgung sind ausreichend durch die bisherige Nutzung vorhanden (siehe Kap. 6.4.2). Aktuell besteht kein Bedarf für Erweiterungen.

7.3.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Für das Betriebsgelände der Mercer Torgau GmbH & Co. KG besteht ein genehmigtes Brandschutzkonzept. Hydranten für die Brandbekämpfung sind vorhanden; des Weiteren sind im Plangebiet Löschbehälter für Sprinkleranlagen vorhanden. Konkrete technische Lösungen u.a. für die Erweiterungsbereiche sind allerdings im Rahmen der Erschließungsplanung anhand der Bebauung zu bewerten und festzulegen.

Im Sondergebiet sind außerdem Aufschüttungen parallel anschließend zur Geltungsbereichsgrenze im SO 2.2 zulässig. Der Wall dient insbesondere als Brandschutzschneise zu den angrenzenden Wäldern.

7.3.3 Niederschlagswasserentsorgung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen. Niederschlagswasser, das aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, wird nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG als Abwasser eingeordnet. Zur gesicherten Erschließung des Plangebietes ist daher auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers nötig.

Hierfür befindet sich aktuell ein das Plangebiet Dreiheide und das Plangebiet Torgau umschließendes Gutachten zur Regenwasserentwässerung durch die Ingenieurgemeinschaft WTU GmbH in Bearbeitung. Die Entwicklung eines Entwässerungskonzeptes ergibt sich aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches und des nicht gänzlich umsetzbaren Entwässerungskonzeptes, welches im Rahmen des B-Planverfahrens 2012 erarbeitet wurde. Aktuell wurde aus dem bestehenden B-Plan von 2012 nur ein Entwässerungsabschnitt umgesetzt.

Im aktuellen Konzept sind 15 Entwässerungsabschnitte definiert; die Ableitung erfolgt aufgrund der Vorerkenntnisse. Das auf dem Werksgelände anfallende Oberflächenwasser soll vorrangig vor Ort einer Versickerung zugeführt werden, bspw. ist eine dezentrale Versickerung mittels (Rohr-)Rigolen vorgesehen. Die Entwässerung des zentralen Werksbereiches ist bereits genehmigt und umgesetzt.

Im Grobkonzept zur Regenentwässerung durch die Ingenieurgemeinschaft WTU GmbH werden Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Oberflächenwasser unter Berücksichtigung der Geländehöhen, der Flächenversiegelung, der geplanten Flächennutzung, der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Grundwasserflurabstände und Einbezug der Belastungskategorien erarbeitet. Ziel ist es, die Ableitung des Oberflächenwassers weitgehend im freien Gefälle zu organisieren, um auf aufwendige und wartungsintensive Pumpenanlagen möglichst verzichten zu können. Aufgrund der Größe des Plangebiets werden Entwässerungsabschnitte gebildet.

Die Regenwasserentwässerung erfolgt gemäß DWA A 102 und DWA 138. Es wird eine Kombination verschiedener Entwässerungstechniken und –maßnahmen für die unterschiedlichen Entwässerungsabschnitte vorgeschlagen.

Für die im Norden gelegenen Entwässerungsabschnitte (EA 4 und EA 5) wird die Ableitung der Oberflächenwässer nach Norden in ein Regenrückhaltebecken und die gedrosselte Einleitung in den Röhrgaben geplant. Für die Entwässerungsabschnitte 6, 12 und 13 wird die dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers mittels (Rohr-)Rigolen vorgesehen. Für das Oberflächenwasser der Entwässerungsabschnitte 8, 9 und 11 soll ein neues Versickerungsbecken im Süden geschaffen werden. In den übrigen Entwässerungsabschnitten kann das anfallende Niederschlagswasser direkt versickern.

7.3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Werkes ist aktuell ausreichend gewährleistet (siehe 6.4.4).

7.4 Bodenschutz, Altlasten

Ab ca. 1914 wurde die heute unter der Bezeichnung „MUNA Süptitz“ im SALKA geführte Liegenschaft militärisch bzw. zu Rüstungszwecken genutzt. Während des 1. Weltkrieges befand sich eine Munitionsanstalt hier, die in den 1920er Jahren rückgebaut wurde. Ab dem Jahr 1934 wurde wieder eine Munitionsabfüllanlage aufgebaut und bis zum Ende des 2. Weltkrieges betrieben. Danach wurde das Areal von der WGT (Westgruppe der sowjetischen Truppen) als Lagerobjekt für Munition und Waffen genutzt.

Wesentliche Leistungen zur Altlastenerfassung und -erkundung erfolgten im Zeitraum 1993 bis 2001. Eine Überwachung zum Schutzgut Grundwasser erfolgt über die vorhandenen Brunnen kontinuierlich.

Eine Zusammenfassung des Kenntnisstandes zur Altlastensituation in der ehemaligen MUNA und eine Überprüfung der Bewertungssituation liegt mit folgendem Gutachten vor:

Kenntnisstand-/Defizitanalyse mit Aktualisierung der Gefährdungsbewertung für den Altstandort „Munitionslager Süptitz“; ARCADIS Germany GmbH, Dresden, vom 26.04.2022 [7]

Innerhalb des Bebauungsplanes sind folgende flächenhafte Altlastverdachtsflächen (ALVF) aus der Nutzung des Objektes vor 1945 verzeichnet, die nachrichtlich nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB BauGB übernommen werden:

ZL – Zerlegestelle nach dem 1. Weltkrieg (WK)

FS – Füllstelle 2. Weltkrieg

ML – Sprengstofflager der Lignose AG nach 1. WK (Teilbereich 1)

LL - Sprengstofflager der Lignose AG nach 1. WK (Teilbereich 2)

SL1 – Sprengstofflager 2. WK (Teilbereich 1)

SL2 - Sprengstofflager 2. WK (Teilbereich 2)

Weiterhin resultieren zusätzliche Verdachtsflächen aus der Nutzung durch die WGT im Zeitraum von 1945 bis 1993, die im SALKA als Teilflächen (TF) eingetragen sind. Die Teilflächen werden durch die Mittelpunktswerte nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB übernommen:

10 - Abfüllanlage, alter Produktionsbereich

22 Wasch- und Reparaturrampe

25 Waschrampe mit Abscheidersystem

31 Tankstelle 1

34 Großer Schrottplatz

48 Tankstelle 2

49 Wasch- und Reparaturrampe

54 Faß- und Schmierfettlager

58 Treibstoff- und Öllager

59 Tankstelle 3

62 Tankstelle 4

7.5 Gewässerschutz

Zur Gewährleistung des Gewässerschutzes wurde ein Fachgutachten der Ingenieurgesellschaft WTU GmbH mit dem Schwerpunkt Niederschlagswasserbeseitigung eingeholt. Die Ergebnisse des Fachgutachtens sind im Umweltbericht ausgeführt und eingebunden. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

7.6 Naturschutz- und Wald

Die unterschiedlichen Belange des Naturschutzes sind bzw. werden berücksichtigt und sind deshalb schon in die vorliegende Änderungsplanung eingeflossen. Auch insoweit wird grundlegend auf den Umweltbericht verwiesen.

7.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Städtebaulich wird angestrebt, die mit der 1. Änderung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft angemessen zu kompensieren – entweder (anteilig) innerhalb des Plangebietes oder (überwiegend) auf externen Kompensationsflächen. Außerdem sollen die bisherigen Kompensationsansätze für den Bestandsplan aktualisiert und Defizite beseitigt werden; letzteres – die Behebung von Defiziten des Bestandsplans – ist jedoch nicht Gegenstand von Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung, sondern wird durch Ergänzung der bestehenden städtebaulichen Verträge geregelt.

7.6.2 Natura 2000

Die Flächen des bestehenden Bebauungsplans und auch die von der 1. Änderung erfassten zusätzlichen Flächen befinden sich nicht innerhalb von Natura 2000-Gebieten. Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich jedoch benachbart zu Natura 2000-Gebieten, weshalb für die 1. Änderung mindestens eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchzuführen ist. Aktuell wird davon ausgegangen, dass die 1. Änderung keine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten und deren Erhaltungszielen auslöst.

7.6.3 Artenschutz

Auch der Artenschutz ist aus Anlass der 1. Änderung zu prüfen. Zu diesem Zweck wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt werden, der eine Bestandserfassung dokumentieren und die Kontrolle, ob artenschutzrechtliche Verbote bei der Umsetzung der Planung erfüllt werden können, enthalten wird.

7.6.4 Biotopschutz und Schutzgebiete

Gesetzlicher Biotope und bestehende Schutzgebiete sind als bestehende übergeordnete bzw. parallele rechtliche Vorgaben bei der Bauleitplanung zu beachten.

7.6.5 Wald

Unmittelbar im Plangebiet befinden sich Waldflächen nach SächsWaldG. Die betreffenden Waldflächen im Geltungsbereich befinden sich vollständig im Eigentum der Mercer Torgau GmbH & Co. KG.

Aufgrund des Betriebskonzeptes ist eine Überplanung und Umnutzung vorgesehen. Für die betroffenen Bereiche ist deshalb eine Waldumwandlung erforderlich (siehe Kap. 7.6.2). Auf der Ebene des Bebauungsplans ist deshalb gemäß § 9 des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) zunächst die Erteilung einer Waldumwandlungserklärung bei der zuständigen Unteren Forstbehörde (uFB) des Landkreises Nordsachsen zu beantragen. Diesen Antrag wird die Gemeinde Dreiheide rechtzeitig im weiteren Bauleitplanverfahren stellen.

§ 8 SächsWaldG betrifft die Genehmigung einer konkreten Waldumwandlung, welche für eine konkrete neue Nutzungsart einzuholen und bei Erfüllung der Voraussetzung und nach Abwägung (siehe § 8 Abs. 2 SächsWaldG) zu erteilen ist. Diese wird entweder durch den Waldbesitzer (§ 5 SächsWaldG; Waldeigentümer oder Nutzungsberechtigter) oder - wenn davon abweichend - den Vorhabenträger in Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben und Nutzungsmöglichkeiten eingeholt. Die Waldflächen im Geltungsbereich befinden sich vollständig im Eigentum der Mercer Torgau GmbH & Co. KG.

Außerdem wurde bei der Planung berücksichtigt, dass Waldflächen im Landkreis Nordsachsen in die Waldbrandgefahrenklasse A eingestuft sind (hohes Waldbrandrisiko). Angrenzende Waldwege haben somit eine hohe Bedeutung für die Erreichbarkeit im Brandfall. Blockierung oder Unpassierbarbarmachung der Wege durch Einzäunung und Bauarbeiten der Erweiterung des Betriebsgeländes muss deshalb vermieden werden.

7.7 Denkmalschutz

7.7.1 Baudenkmale

Im Plangebiet der Gemeinde Dreiheide befinden sich keine Baudenkmale.

7.7.2 Bodendenkmale

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden.

7.7.3 Baudenkmale in der Umgebung

Das nächstgelegene Baudenkmal in der Umgebung ist der denkmalgeschützte Wasserturm im Plangebiet der Stadt Torgau. Dieser wird durch die Planung der Gemeinde Dreiheide nicht beeinträchtigt, auf die Ausführungen in der Begründung der Stadt Torgau für ihren Bebauungsplan kann verwiesen werden.

7.8 Eigentumsschutz

Die 1. Änderung gewährleistet auch den Eigentumsschutz im Sinn von Art. 14 Abs. 2 GG.

Soweit sich die betreffenden Grundstücke im Plangebiet im Eigentum der Mercer Torgau GmbH & Co. KG befinden, wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans dafür Sorge getragen, dass die bestehende Nutzung der Grundstücke gesichert und eine betriebliche Fortentwicklung ermöglicht wird.

Soweit die betreffenden Grundstücke im Plangebiet im Eigentum dritter Personen stehen, werden die zugehörigen Interessen ebenfalls berücksichtigt (siehe auch Kap 3.3).

8 Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet hinsichtlich der Umweltschutzgüter einen gesonderten Teil II der Begründung und liegt als separates Dokument den Unterlagen für den Vorentwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Gemeinde Dreiheide bei.

9 Städtebaulicher Vertrag

Zum bestehenden Bebauungsplan „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Gemeinde Dreiheide wurden flankierend mehrere städtebauliche Verträge abgeschlossen.

Zur anteiligen und angemessenen Kostenbeteiligung (damals angenommener Ausbau des Forstweges) wurden im Jahr 2013 flankierend zum Bebauungsplan

- » zwischen der Stadt Torgau und der Gemeinde Dreiheide

ein Folgekostenvertrag abgeschlossen und durch gemeinsame Erklärung aus Dezember 2022 mit Rücksicht auf die beabsichtigte 1. Änderung ergänzt.

Außerdem wurde 2013

- » zwischen der Gemeinde Dreiheide und der Hit Holzindustrie

ein Förderungsvertrag zwecks Umsetzung von planbedingten Maßnahmen zum Naturschutz, zum Lärmschutz und zur Organisation der Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers abgeschlossen.

Diese Verträge sollen aus Anlass der 1. Änderung durch einen neuen flankierenden städtebaulichen Vertrag mit der Mercer Torgau GmbH & Co. KG abgelöst werden.

Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB können Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags insbesondere vorbereitende Maßnahmen, die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen, die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung und die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sein.

Konkret soll der neue städtebauliche Vertrag folgende Regelungen zur Förderung und Sicherung der Bauleitplanung enthalten:

- » anteilige Durchführung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs im Plangebiet durch die Mercer Torgau GmbH & Co. KG auf den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken
- » Durchführung des übrigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs auf externen Kompensationsflächen durch die Mercer Torgau GmbH & Co. KG
- » Durchführung des forstrechtlichen Ausgleichs auf externen Kompensationsflächen durch die Mercer Torgau GmbH & Co. KG
- » Durchführung der artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf externen Kompensationsflächen durch die Mercer Torgau GmbH & Co. KG
- » Durchführung des sonstigen naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs auf externen Kompensationsflächen durch die Mercer Torgau GmbH & Co. KG
- » Umsetzung der technischen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers und Betrieb sowie Unterhaltung der dafür nötigen technischen Anlagen

- » Umsetzung der technischen Voraussetzungen für einen ordnungsgemäßen vorsorgenden Brandschutz im Plangebiet und Betrieb sowie Unterhaltung der dafür nötigen technischen Anlagen
- » Regelungen zur Unterstützung der Gewährleistung des Immissionsschutzes, insbesondere flankierend zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB (Kontingentierung Phase A und Phase B) sowie zum fortwährenden Einsatz des von der Mercer Torgau GmbH & Co. KG geführten Lärmkatasters zum Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Grenzwerte auf der der Bauleitplanung nachfolgenden Genehmigungsebene

III Inhalte des Bebauungsplans

10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau, 1. Änderung“ ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt. [§ 9 Abs. 7 BauGB]

11 Gliederung des Plangebietes

Gemeinde Dreiheide, Gemarkung Süptitz Flur 5:

81, 148, 149/2 tlw., 149/3 tlw., 150/2, 150/3, 150/4, 151, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 163, 164, 166, 233/152, 234/152, 271/159 tlw., 272/159 tlw., 273/159 tlw., 274/165 tlw., 275/165 tlw., 293/150, 294/150, 303/149, 304/149 tlw., 312/47 tlw., 314/48 tlw., 389/1 tlw., 392, 394, 421, 422, 423 tlw., 426, 435, 436 tlw.

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Nutzungsarten:

- » Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Holzimpulszentrum Torgau,
- » Flächen zur Teilaufhebung.

12 Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

12.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO]

12.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Holzimpulszentrum Torgau“ gemäß § 11 BauNVO

ZF

Die Art der baulichen Nutzung wird zeichnerisch als Sonstiges Sondergebiet SO 2 mit den Teilbaugebieten SO 2.1 und SO 2.2 nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung des Sonstiges Sondergebiets ist vorliegend für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Bauleitplanung soll nicht nur einen ordnenden Rahmen für die Grundstücksnutzung setzen, sondern auch und gerade die Entwicklung baulicher Nutzung in den Blick nehmen und leiten, um – eingebettet

in ein gesamtplanerisches Konzept – in die Zukunft orientierte Nutzungsperspektiven aufzuzeigen und vorzubereiten.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Diese Voraussetzungen werden wie folgt erfüllt:

Vorliegend ist am Standort bereits ein Unternehmen der Holzbe- und -verarbeitung angesiedelt. Neben anderen Branchen stellt die Holzindustrie für Torgau und Dreiheide einen bedeutenden Wirtschaftszweig dar. Deshalb befürwortet die Stadt die Erweiterungsabsichten des ansässigen Unternehmens und soll mit dem Bebauungsplan die städtebauliche Grundlage für eine zukunftsfähige und verträgliche Standortentwicklung gelegt werden.

Diesen Zielen kann vorliegend mit der Festsetzung des Sondergebiets SO 2 passgenau Rechnung getragen werden. Insbesondere erlaubt der durch § 11 BauNVO eröffnete Gestaltungsrahmen, einerseits über die Zweckbestimmung und die Definition der zulässigen Nutzungen, einen branchenspezifischen Zuschnitt vorzunehmen, andererseits die für die erforderliche städtebauliche Ordnung relevanten Parameter so klar und zielgenau zu definieren und abzugrenzen, dass Konflikte mit anderen zu beachtenden Belangen, insbesondere solchen des Umwelt- und Immissionsschutzes, ausgeschlossen werden können.

Zusätzlich ist zu beachten, dass vorliegend Raum für den gesamten Produktionsprozess von der Rohstoffgewinnung bis zur Herstellung des Endprodukts und der Verwertung von Abfall- bzw. Nebenprodukten geboten werden soll, dies aber mit Rücksicht auf schutzwürdige und gewichtige andere Belange beschränkt auf die Nutzung von Holz.

Folglich ist auch aus diesem Grund die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO der Sachlage angemessen und geboten.

Die Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO kommt aus aus folgenden Gründen nicht mehr in Betracht:

Abgrenzung zum Gebietstyp Industriegebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sind in Industriegebieten Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen zulässig.

Mit der hier aus städtebaulichen Gründen wie auch Gründen der Vorsorge und der Konfliktvermeidung beabsichtigten Beschränkung auf holzaffine Nutzungen würde somit eine Nutzungseinengung erreicht werden, die letztlich zu einem unzulässigen „Industriegebietsrelikt“ führt. Bekanntermaßen sind im Zusammenhang mit den typisierten Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO Ausschlüsse bestimmter Nutzungen und sonstige Steuerungsinstrumente nur bis zu dem Maße statthaft, dass die gesetzlich definierte Zweckbestimmung, also der betreffende Gebietscharakter, gewahrt bleibt.

Abgrenzung zum Gebietstyp Gewerbegebiet

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Leitbild ist die Unterbringung des produzierenden Gewerbes und des Handwerks unter Durchmischung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden. Im Gewerbegebiet hat in erster Linie das Klein- und Mittelgewerbe seinen Standort.

Dies entspricht nicht den hier beabsichtigten (und bereits vorhandenen) Nutzungen, wonach einerseits Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nur im funktionalen Zusammenhang mit Betrieben der Holzbe- und -verarbeitung zulässig sein sollen und andererseits die generelle Zulässigkeit von – vor

allem in Bezug auf Lärmimmissionen – durchaus erheblich belästigenden Gewerbebetrieben beabsichtigt ist.

TF 1

Das Sondergebiet „Holzimpulszentrum **Torgau**“ dient der Unterbringung von Anlagen, Einrichtungen und Betrieben zur Holzbe- und -verarbeitung im Spektrum der gesamten Produktionspalette (vom Rohstoff Holz bis zu dessen Fertigungsprodukten) einschließlich sonstiger maßgeblich auf dem Rohstoff Holz basierender Nutzungen, innovativer Betriebskonzepte für eine rohstoff- und energieeffizienter Holznutzung und der jeweilig zugehörigen Nebenanlagen und Zuwegungen sowie Stellplätzen.

Zulässig sind:

- » Anlagen, Einrichtungen und Betriebe des Handwerks, der Industrie und des Verkehrsgewerbes zur Be- und Verarbeitung des Rohstoffs Holz sowie zur Sammlung oder Verwertung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse einschließlich der energetischen Verwertung (Heizkraftwerke und Trocknungsanlagen),
- » Lagerhallen und Lagerplätze, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit holzbe- und -verarbeitenden Betrieben stehen,
- » Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, die im funktionalen Zusammenhang mit holzbe- und -verarbeitenden Betrieben stehen,
- » Wirtschaftsstellen forstwirtschaftlicher Betriebe, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit holzbe- und -verarbeitenden Betrieben stehen,
- » Betriebstankstellen und Waschplätze für holzbe- und -verarbeitende Betriebe oder damit im wirtschaftlichen Zusammenhang stehende Betriebe,
- » Aufschüttungen in einer Höhe bis zu 8 m und in einer maximalen Fußbreite von bis zu 25 m parallel anschließend zur südlichen/südwestlichen sowie westlichen Geltungsbereichsgrenze im SO 2.2
- » Zäune, Tore und Sicherheitsanlagen,
- » Betriebsgleise,
- » private Verkehrsflächen,
- » PKW- und LKW-Stellplätze,
- » Anlagen der Ver- und Entsorgung des Betriebes (Trafostationen, Brunnen zur Brauch- und Löschwasserversorgung, Regenwasserpumpwerke, Versickerungsbecken, Anlagen auf Gebäuden zur Nutzung solarer Strahlungsenergie u. Ä.).

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, wenn sie dem Verkauf von Produkten eines im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetriebes dienen. Diese Einzelhandelsbetriebe müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Summe ihrer Verkaufs- und Ausstellungsflächen muss der Gesamtgeschossfläche des jeweiligen Betriebes untergeordnet sein.

Nicht zulässig sind:

- » **sonstige** Einzelhandelsbetriebe
- » Windenergieanlagen einschließlich Kleinwindenergieanlagen

- » **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind**

Ausnahmsweise zulässig sind:

- » Kleinwindenergieanlagen als selbständige untergeordnete Nebenanlagen, soweit sie der Stromversorgung der in einem der Baugebiete befindlichen Betriebe zur Holzbe- und -verarbeitung oder forstwirtschaftlichen Betriebe selbst überwiegend dienen und der Hauptanlage räumlich und gegenständlich untergeordnet sind.

Begründung:

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Dieser Maßgabe wird mit den vorstehend zitierten Festsetzungen in zulässiger Weise Rechnung getragen:

Zweckbestimmung

Mit der festgesetzten Zweckbestimmung – „Holzimpulszentrum Torgau“ ...dienen der Unterbringung von Anlagen, Einrichtungen und Betrieben zur Holzbe- und -verarbeitung im Spektrum der gesamten Produktionspalette (vom Rohstoff Holz bis zu dessen Fertigungsprodukten) einschließlich sonstiger maßgeblich auf dem Rohstoff Holz basierender Nutzungen, innovativer Betriebskonzepte für eine rohstoff- und energieeffizienter Holznutzung und der jeweilig zugehörigen Nebenanlagen und Zuwegungen“ - werden die von der Gemeinde Dreiheide verfolgten städtebaulichen Ziele (zur Umsetzung gebracht).

Die Zweckbestimmung ist erschöpfend und bestimmt genug formuliert. Die Fokussierung auf holzaffine Nutzungen im Umgriff von Holzbe- und -verarbeitung macht hinreichend deutlich, in welcher konkreten Ausgestaltung der Gebietstyp festgesetzt werden soll.

Art der zulässigen Nutzung

In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (vgl. Urteil vom 03.04.2008, Az.: 4 CN 4.07) ist geklärt, dass auch für sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO die Art der zulässigen Nutzung festzusetzen ist.

„...Auch für sie ist aber neben der Zweckbestimmung die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO). Hierfür wird die anlagen- und betriebsbezogene Typisierung, die den §§ 2 bis 10 BauNVO zugrunde liegt, fortgesetzt. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zählt beispielhaft eine Reihe von in Betracht kommenden Gebietstypen auf, die durch ihre Bezeichnung umschreiben, welche Anlagen und Betriebe zulässig sein sollen. Teilweise wird der Anlagen- und Betriebsbezug unmittelbar hergestellt.

So werden Gebiete für Einkaufszentren und Einzelhandelsbetriebe und Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen, als Gebiete genannt, die Gegenstand einer Sondergebietsausweisung sein können.

Im Rahmen des § 11 BauNVO unterliegt die Gemeinde freilich geringeren Beschränkungen als bei der Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO. Sie ist weder an bestimmte Nutzungsarten noch gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO an die Möglichkeiten der Feinsteuerung gebunden, die in § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO für die normativ ausgestalteten Baugebiete eröffnet sind.

Vielmehr liegt die Definitionsmacht darüber, welche Anlagen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind, bei ihr. Sie kann auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung

über die Möglichkeiten hinaus, die § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO bietet, näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen (Urteil vom 28. Februar 2002 - BVerwG 4 CN 5.01 - NVwZ 2002, 1114 <1115>; stRspr).“

Entsprechendes ist vorliegend in Ausnutzung der eingeräumten Definitionsmacht erfolgt:

Spektrum der zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen

Die Festsetzungen der zulässigen und nicht zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen lehnen sich strukturell an die Regelungsstruktur der BauNVO für die typisierten Baugebiete an. Der anlagen- bzw. betriebsbezogene Katalog der zulässigen und nicht zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erklärt sich insoweit und unter Berücksichtigung der definierten Zweckbestimmung von selbst.

Die Festsetzung betreffend „Anlagen, Einrichtungen und Betriebe des Handwerks, der Industrie und des Verkehrsgewerbes zur Be- und Verarbeitung des Rohstoffs Holz sowie zur Sammlung oder Verwertung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse einschließlich der energetischen Verwertung“ beschreibt die zulässigen Hauptnutzungen im Sondergebiet.

Dabei wurde bewusst und in zulässiger Weise nicht nur auf konkrete Anlagen- oder Betriebstypen abgestellt, sondern ein weiteres Spektrum an technischen, baulichen und sonstigen – auf den Rohstoff Holz bezogene - Nutzungen angesprochen. Die energetische Verwertung ist weder funktional noch räumlich einer anderen im Sondergebiet zulässigen Nutzungsart untergeordnet.

Nach der Zweckbestimmung des Sondergebiets kommt der Verwendung des Rohstoffes Holz einerseits und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse andererseits im Rahmen der zulässigen Nutzungen besondere Bedeutung zu. Dabei geht die Gemeinde Dreiheide davon aus, dass die Qualifizierung einer konkreten Nutzung als zulässig und mit dem Gebietszweck vereinbar voraussetzt, dass die Verwendung des Rohstoffes Holz einerseits und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse andererseits den Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit bildet und der Rohstoff Holz bzw. die forstwirtschaftlichen Erzeugnisse nicht nur einen verwendeten, untergeordneten „Begleitrohstoff“ im betrieblichen Prozess darstellen.

Die Festsetzung „Lagerhäuser und Lagerplätze, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit holzbe- und -verarbeitenden Betrieben stehen“ stellt auf konkrete gewerbliche Nutzungen im Sinn von selbständigen Lagerhäusern und Lagerplätzen ab, die aber einen wirtschaftlichen Zusammenhang zu Betrieben der Holzbe- und -verarbeitung aufweisen müssen. Andere selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze sind in den beiden Sondergebieten aufgrund der eindeutigen Zweckbestimmung und auch im Hinblick auf den anderweitig ausgerichteten Störungsgrad nicht zulässig.

Die Festsetzung Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, die im funktionalen Zusammenhang mit holzbe- und -verarbeitenden Betrieben stehen“ stellt klar, dass Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude nur als unselbstständige Anlagen, die Bestandteil oder Zubehör eines Betriebes der Holzbe- und -verarbeitung sind, zulässig sind. Hintergrund dafür ist das Gebot, auch im Sondergebiet nur miteinander verträgliche Nutzungen vorzusehen.

Die Festsetzung „Wirtschaftsstellen forstwirtschaftlicher Betriebe, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit holzbe- und -verarbeitenden Betrieben stehen“ stellt auf konkrete gewerbliche Nutzungen im Sinn von selbständigen Wirtschaftsstellen forstwirtschaftlicher Betriebe ab, die aber einen wirtschaftlichen Zusammenhang zu Betrieben der Holzbe- und -verarbeitung aufweisen müssen.

Andere selbständige Wirtschaftsstellen forstwirtschaftlicher Betriebe sind in den beiden Sondergebieten aufgrund der eindeutigen Zweckbestimmung und auch im Hinblick auf den anderweitig ausgerichteten Störungsgrad nicht zulässig.

Die Festsetzung „Betriebstankstellen für holzbe- und -verarbeitende Betriebe oder damit im wirtschaftlichen Zusammenhang stehende forstwirtschaftliche Betriebe“ stellt klar, dass Tankstellen nur als unselbständige und untergeordnete Anlagen, die Bestandteil oder Zubehör eines Betriebes der Holzbe- und -verarbeitung oder eines mit ihm in wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden forstwirtschaftlichen Betriebes sind, zulässig sind. Sonstige - selbständige oder unselbständige – Tankstellen sind nicht zulässig.

Die folgenden zulässigen Nutzungen sind der Hauptnutzung dienende Festsetzungen.

Des Weiteren sind Aufschüttungen in einer Höhe bis zu 8 m und in einer maximalen Fußbreite von bis zu 25 m parallel anschließend zur Geltungsbereichsgrenze in den SO 1.4 und SO 2.2 zulässig. Der in diesen Bereichen geplante Wall dient insbesondere als Brandschutzschneise zu den angrenzenden Wäldern, fungiert aber auch als abschirmende Wirkung nach außen.

Die Erweiterung des Unternehmens der Holzverarbeitung erfordert erhebliche Investitionen u. a. von Sachwerten. Versicherungen, etc. fordern entsprechende Vorkehrungen, um die bestehenden als auch zukünftigen Anlagen vor Diebstahl, Vandalismus, Personenschäden, etc. zu schützen. Die Flächen dürfen daher nicht frei zugänglich sein und sind mit Zäunen, Toren und Sicherheitsanlagen ausgestattet und bedingen eine Zulässigkeit innerhalb der SO-Flächen.

Die Betriebsgleise innerhalb der SO-Gebiete werden für interne Transportprozesse genutzt. Mit Blick auf klimabewusste und zukunftsorientierte Transportwege des ansässigen Unternehmens und der Möglichkeit diese auch in Zukunft zu errichten, sind Gleise innerhalb des Sondergebietes zulässig. Die Betriebsgleise dienen mit zur inneren Erschließung der Sondergebiete.

Zur inneren Erschließung und Strukturierung des Plangebiets hinsichtlich des ruhenden als auch fließenden Verkehrs, sind im Sondergebiet private Verkehrsflächen als auch PKW- und LKW-Stellplätze zulässig. Weiterhin sind Anlagen der medientechnischen Erschließung des ansässigen Betriebes wie Trafostationen, Brunnen zur Brauch- und Löschwasserversorgung, Regenwasserpumpwerke, Versickerungsbecken, Anlagen auf Gebäuden zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und weiteres ebenso planungsrechtlich umsetzbar. Verkehr als auch Medien dienen einer gesicherten Erschließung nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Einzelhandelssteuerung

Einzelhandelsbetriebe sind Gewerbebetriebe und als solche innerhalb der gesamten Produktionspalette bezogen auf den Rohstoff Holz auch von der Zweckbestimmung für die beiden Sondergebiete gedeckt. Deshalb besteht vorliegend mit Rücksicht auf die kommunale Gesamtplanung für das Gemeindegebiet sowie das bestehende Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Torgau (Fortschreibung von 2015, befindet sich in der erneuten Fortschreibung seit 2024) eine besondere Notwendigkeit zur Steuerung.

Der vorgenommene Ausschluss von sonstigen Einzelhandelsbetrieben aller Art findet seine Ermächtigungsgrundlage in § 11 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dient dem städtebaulichen Ziel, die von den beiden Sondergebieten erfassten Flächen für eine produzierende holzaffine Nutzung vorzuhalten und zugleich dem Schutz vorhandener zentraler Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet, insbesondere derjenigen der nah- und zentrenrelevanten Versorgung. Bei dieser Ausnahme muss die Einzelhandelsfunktion auf die im Gebiet stattfindende Produktion oder Verarbeitung von Gütern sowie damit verbundene Leistungen beschränkt sein.

Die Festsetzung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben aller Art erfolgt zum Schutz zentraler Versorgungslagen, insbesondere zur Sicherung der nah- und zentrenrelevanten Versorgung der Stadt Torgau.

Ausnahmsweise soll es für am Standort ansässige Betriebe zulässig sein, ihre Produkte in geringfügigem Umfang auch an den Endverbraucher zu verkaufen (sog. „Werksverkauf“). Voraussetzung hierfür

ist allerdings, dass dieser Einzelhandel in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Betriebs zur Holzbe- und -verarbeitung oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht. Das Erfordernis der funktionalen Zuordnung ist dahin zu verstehen, dass allein solche Produkte erfasst sind, die in dem betreffenden Betrieb selbst hergestellt worden sind. Das Erfordernis der räumlichen Zuordnung stellt sicher, dass die Verkaufsstätte dem Betrieb auch äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist.

Betriebswohnen

Nach der vorgenommenen Zweckbestimmung besitzt das Sondergebiet keinerlei Mischgebietsstruktur. Deshalb ist insbesondere das Wohnen darin nicht zulässig. Das ansässige Holzunternehmen plant die derzeit noch bestehenden Betriebswohnungen zukünftig nicht mehr zu nutzen und daher dies als nicht zulässige Nutzung festzusetzen.

Windenergieanlagen einschließlich Kleinwindenergieanlagen

Soweit Windenergieanlagen nach § 11 Abs. 2 BauNVO den Sondergebieten zugewiesen sind, ist vorliegend die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bestehende Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung zu beachten.

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen wird derzeit in Teilbereichen fortgeschrieben. Die Teilfortschreibung Erneuerbare Energien (Wind) wurde im Mai 2025 in die Beteiligung zum Entwurf gegeben. In der Fortschreibung sind Vorranggebiete Windenergienutzung ausgewiesen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich nicht innerhalb eines solchen Vorrang- und Eignungsgebietes. Damit ist eine Errichtung von Windenergieanlagen ausschließlich in den dafür ausgewiesenen Vorrang- und Eignungsgebieten Windenergienutzung möglich und eine Errichtung von Windenergieanlagen außerhalb dieser Gebiete unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Kleinwindenergieanlagen als selbständige untergeordnete Nebenanlagen, soweit sie der Stromversorgung der in einem der Baugebiete befindlichen Betriebe zur Holzbe- und -verarbeitung oder forstwirtschaftlichen Betriebe selbst überwiegend dienen und der Hauptanlage räumlich und gegenständlich untergeordnet sind.

12.1.2 Einschränkungen von störfallrelevanten Betriebsbereichen

TF 2

In den Sondergebieten sind alle Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen IV (1.500 m) und III (900 m) entsprechend **Anhang 1 des Leitfadens der Arbeitsgruppe Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG; KAS-18, 3. überarbeitete Fassung (Jan. 2025))**, zuzuordnen wären, nicht zulässig.

Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen IV und III zuzuordnen sind.

Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

Hinweis: Der Leitfaden der Arbeitsgruppe Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG; KAS-18, 3. überarbeitete Fassung (Jan. 2025)) kann bei

der Gemeindeverwaltung Dreiheide, Schulstraße 4, 04860 Süptitz während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Begründung:

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass durch schwere Unfälle im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete sowie öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.

Unter Beachtung dieser Abwägungsdirektive wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft, ob die Zulässigkeit von störfallrelevanten Betriebsbereichen besonders zu regeln und eine eigenschaftsbezogene Feinsteuerung auch und gerade im Zusammenhang mit den ausgewiesenen Sondergebieten vorzunehmen ist.

In tatsächlicher Hinsicht sind vorliegend weiterhin und maßgeblich die Abstände zu den schutzwürdigen Gebieten und Nutzungen im Umfeld zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Insoweit ist festzustellen, dass die gegebenen Abstandsverhältnisse zu den schutzwürdigen Gebieten und Nutzungen im Umfeld eine Anordnung von störfallrelevanten Betriebsbereichen in einem Abstand von 1.500 m wie auch in einem Abstand von 900 m nicht gewährleisten.

Besonders fiel dabei ins Gewicht, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Naturparks „Dübener Heide“ befindet sich südlich besondere gemeinschaftsrechtlich und national ausgewiesene Schutzgebiete anschließen. Weiterhin fallen ins Gewicht, dass die bedeutsame Bundesstraße B 87 südlich in einem Abstand von ca. 250 Metern zum Plangebiet verläuft als auch die Nähe zu schutzbedürftiger Wohnnutzung in den Gemarkungen Süptitz und Zinna.

Um vorliegend dem Trennungs- und Konfliktvermeidungsgebot Rechnung zu tragen, werden daher gemäß der textlichen Festsetzung konkrete Betriebsbereiche – definiert nach den dafür empfohlenen Achtungsabständen, hier Abstandsklasse IV und III – als unzulässig definiert und ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sollen die nicht zulässigen Betriebsbereiche und Anlagen zulässig sein. Dabei kann von einer Ausnahme ausgegangen werden, wenn der Antragsteller im nachgelagerten Genehmigungsverfahren einzelfallbezogen die ausreichende Sicherheit der schutzwürdigen Gebiete trotz Unterschreitung der empfohlenen Achtungsabstände und somit die Unbedenklichkeit hinsichtlich der Gefährdungssituation nachweist.

Durch die Festsetzung wird insgesamt gewährleistet, dass sich in den festgesetzten Sondergebieten nur solche – im Übrigen der Zweckbestimmung der Sondergebiete entsprechende - Betriebe ansiedeln können, für die der in der Örtlichkeit gegebene Abstand zu bestehenden Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten und Freizeitgebieten angemessen ist, damit es zu keiner Gefährdung der Bevölkerung entsprechend der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) kommen kann.

12.2 Emissionskontingente

TF 3

Wie oben (Ziffer II.7.1.1.) schon beschrieben, erfolgt die planerische Steuerung des Immissionsschutzes dadurch, dass von den Teilflächen ausgehende Emissionen mit Emissionskontingenten nach DIN 45691 begrenzt werden.

Rechtsgrundlage der Kontingentierung ist in Gewerbe- und Industriegebieten § 1 Abs. 4 BauNVO. Danach können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet unter anderem nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern (plangebietsinterne Gliederung).

Im Vergleich zur erstmaligen Planfassung 2012 hat sich die Rechtsprechung zur Kontingentierung für Zwecke des Immissionsschutzes durch mehrere Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts deutlich weiterentwickelt, wichtige Kernfragen wurden geklärt. Für eine zulässige Kontingentierung gelten daher hohe Anforderungen.

Konzeptionell ist – mit fachgutachterlicher Unterstützung - folgendes vorgesehen:

- » *neue Kontingentierung, aber Ausschluss der Irrelevanzregelung*
- » *außerdem: im Plangebiet Torgau zeitlich gestaffelte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB (Phase A und Phase B); sachlicher und zeitlicher Anknüpfungspunkt für Wechsel ist die Verlagerung lärmintensiver Bereiche in den Süden*
- » *Phase A: deckt den Ist-Zustand des Betriebsstandortes und den Ist-Zustand der relevanten Immissionsorte (IO's) ab (einige davon mit Zwischenwertbildung); flankierende Kontrolle durch Selbstverpflichtung zur Einzelfallprüfung mittels Lärmkataster (Festschreibung über städtebaulichen Vertrag)*
- » *Phase B: deckt den Ist-Zustand des Betriebsstandortes nach dem Umbau ab; Lärminderung und Lärmsanierung für alle Immissionsorte (IO's); flankierende Kontrolle durch Selbstverpflichtung zur Einzelfallprüfung mittels Lärmkataster*

12.3 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-19 BauNVO]

12.3.1 Grundflächenzahl

ZF

In den Baugebieten der Gemeinde Dreiheide wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,9 zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl dient der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB. Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzungen ist hier § 16 BauNVO. Die GRZ-Werte sind für die jeweiligen Baugebiete festgesetzt.

Dabei wird auf Grund der spezifischen Anforderungen einer der industriellen Nutzung vergleichbaren intensiven Nutzung der Sondergebietsflächen ein hohes bauliches Nutzungsmaß für zulässig erklärt, um die effektive und wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen.

Aufgrund der rechnerischen GRZ-Ermittlung der Baugebiete auf Basis des beide angrenzenden Plangebiete umschließenden Betriebskonzeptes ist eine Unterscheidung der GRZ von 0,8 (Stadtgebiet Torgau) und 0,9 (Gemeindegebiet Dreiheide) notwendig. In der Gesamtrechnung beider Sondergebietsflächen wäre grundsätzlich durchgängig eine GRZ von 0,8 rechnerisch möglich, jedoch muss durch die notwendige Aufteilung der Plangebiete entsprechend den Gemarkungen im Gemeindegebiet Dreiheide eine GRZ von 0,9 festgesetzt werden, da im Betriebskonzept auf der Dreiheider Flur anteilig mehr überbaute Flächen vorgesehen sind. Vorliegend muss von den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete (0,8) im Gebiet von Dreiheide geringfügig abgewichen werden.

12.3.2 Höhe baulicher Anlagen

ZF

Die maximale Höhe der Oberkante von Gebäuden und baulichen Anlagen über Bezugshöhe sind in der Planzeichnung für das jeweilige Baugebiet festgesetzt. Als Höhe von baulichen Anlagen wird beim Flachdach die Oberkante Dachrand, beim geneigten Dach die Firsthöhe bezeichnet.

TF 4

Die Bezugshöhe wird mit 89,0 m ü. NHN (DHHN2016) als mittlere Geländehöhe festgesetzt.

TF 5

Von der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe darf nach § 16 Abs. 6 BauNVO abgewichen werden:

- » wenn es sich um die Errichtung von Kaminanlagen, Silos, Filteranlagen u. Ä. handelt und diese eine maximale Höhe von 40 m über Bezugshöhe nicht überschreiten und
- » durch die Errichtung von notwendigen technischen Aufbauten um maximal 5 m und begrenzt auf maximal 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche. Diese prozentuale Dachflächenbeschränkungen gilt nicht für Solaranlagen.

Begründung

Die Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen dient der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB. Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzungen ist hier § 16 BauNVO.

Innerhalb des Sondergebiets SO 2 erfolgt eine Gliederung in dessen Teilbaugebiete SO 2.1 bis SO 2.2 mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen, 8 m, und 20 m. Diese Unterteilung orientiert sich an den bereits bestehenden Hallen und baulichen Anlagen. Innerhalb dieser Höhe können weitere Erweiterungen erfolgen, die vorgesehenen Anlagen im Werkskonzept wurden berücksichtigt. Zudem erfolgt eine Abstufung der zulässigen Höhen nach Außen, um einen Übergang zur Landschaft zu gewährleisten. Da im Plangebiet sowohl Gebäude mit Flachdach als auch mit Satteldach vorhanden sind, erfolgt mit dem zweiten Satz der Festsetzung eine Klarstellung, dass auch verschiedene Dachtypen umfasst sind.

Mit der Festsetzung der unteren Bezugshöhe für die maximalen Gebäudehöhen (Gebäude und bauliche Anlagen) mit 89,0 m ü. NHN mit Bezug auf das Höhensystem DHHN2016, wird dem Bestimmtheitsanfordernis entsprochen. Es handelt sich hierbei um die relative mittlere Geländehöhe im Geltungsbereich.

Für die ggf. anlagenbedingt erforderliche Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird bereits im Bebauungsplan eine Ausnahme formuliert, um im nachfolgenden Genehmigungsverfahren diese Situation unkompliziert bewerten zu können. Gegenüber einer generell zulässigen größeren Gebäudehöhe mit den nachteiligen Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft wird die Möglichkeit größerer Höhen nur in begründeten Fällen zum Tragen kommen. Mit dieser Ausnahme soll erreicht werden, dass größere Gebäudehöhen nicht generell ermöglicht werden sondern nur in begründeten Fällen, die sich aus der konkreten Nutzung- etwa für Kaminanlagen, Silos, Filteranlagen, usw. ergeben.

Für technische Aufbauten erfolgt eine Beschränkung auf die jeweilige Dachfläche. Keine Beschränkung erhalten hier Solaranlagen im Zuge einer klimabewussten Energieerzeugung.

12.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

12.4.1 abweichende Bauweise

ZF

Die abweichende Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zeichnerisch für das jeweilige Baugebiet festgesetzt.

TF 6

In den Sondergebieten gilt für die abweichende Bauweise (a), dass eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig sind, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen seitlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

Begründung:

Die Festsetzungen zur abweichenden Bauweise dient der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB. Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzungen ist hier § 22 Abs. 4 BauNVO

Eine Baukörperausweisung kommt hier nicht in Frage, da sich im Vorhinein keine typische Gebäu-
degröße bestimmen lässt und selbst bei einem bereits bekannten Vorhaben die Gestaltungsmöglich-
keiten im Fall einer Betriebsaufgabe oder Änderung des Nutzungskonzepts unnötig eingeschränkt wer-
den. Durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise können dagegen die städtebaulichen Ziele bes-
ser in Einklang mit den Nutzungsinteressen des Holzunternehmens gebracht werden. Durch Festset-
zung einer abweichenden Bauweise werden die äußeren Abmessungen der Gebäude begrenzt, ohne
dass andere, ungewollte oder nicht begründbare Einschränkungen der Bebaubarkeit entstehen.

12.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

ZF

Zur hinreichenden Bestimmung der Lage von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der Bauge-
biete wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mittels einer Baugrenze
zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO kann zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung
auch die Lage von Gebäuden und baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück geregelt werden. Davon
macht die Stadt Gebrauch. Zielstellung dabei ist, weitestgehende Flexibilität bei der Grundstücksnut-
zung zu erhalten. Dies gilt sowohl für die Sondergebiete SO 1 und SO 2.

Durch die Lage des Plangebietes inmitten von umgebenden Waldflächen sowie die Abschirmung des
Standortes zur Umgebung hin mittels des ca. 8 m hohen Erdwalls, können die Beeinträchtigungen des
Landschaftsbildes durch die mit der definierten überbaubaren Grundstücksfläche fixierten Regelungen
als hinnehmbar angesehen werden.

12.5 Maßnahmen für die private Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

TF 7

Innerhalb der SO-Gebiete ist das auf bebauten und befestigten Flächen anfallende und abfließende unbelastete Niederschlagswasser dezentral zu sammeln, - soweit möglich - zu versickern oder in die nächstgelegene Vorflut einzuleiten.

Dabei sind die sich aus dem nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren ergebenden Parameter einzuhalten.

Begründung der Festsetzungen werden im Entwurf nachgereicht

Textliche Festsetzungen zur Entwässerung werden im Entwurf nachgereicht

12.6 Flächen oder Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB]

Die SPE-Festsetzungen als auch zum Artenschutz und zur Grünordnung werden in der Gesamtheit (Bebauungsplan Torgau und Bebauungsplan Dreiheide) aufgrund der Nummerierung dargestellt.

Die Begründung zu SPE-Festsetzungen als auch zum Artenschutz werden im Entwurf nachgereicht.

12.6.1 Maßnahmenflächen

ZF

Es werden Maßnahmenflächen MF 1 bis MF 5 zeichnerisch festgesetzt.

TF 8

MF 1: Dauergrünland mit Gehölzerhalt als breiter Grünzug entlang des Röhrgrabens

Die festgesetzten Flächen M 1 sind als extensives Dauergrünland zu erhalten bzw. zu entwickeln und dauerhaft entsprechend zu bewirtschaften.

Die innerhalb der festgesetzten Flächen M 1 vorhandenen heimischen Gehölze sowie der vorhandene Teich am Röhrgraben sind zu erhalten.

Innerhalb der Fläche M 1 sind der Erhalt des vorhandenen Entwässerungsgrabens und die Neuanlage von erforderlichen Zulaufgräben für Oberflächenwasser in diesen zulässig.

TF 9

MF 2: Erhalt Baumwiese

Die festgesetzte Fläche MF 2 ist als extensives Dauergrünland zu erhalten bzw. zu entwickeln und dauerhaft entsprechend zu bewirtschaften. Die innerhalb der festgesetzten Fläche MF 2 vorhandenen heimischen Gehölze sind zu erhalten.

TF 10

MF 3: Naturnahe Begrünung der nicht für die Regenrückhaltung benötigten Teile der festgesetzten Fläche für die Regenrückhaltung/Versickerung

Die nicht für die Regenrückhaltung benötigten Teilflächen des **Regenrückhaltebeckens** innerhalb der Versorgungsfläche sind als extensives Dauergrünland zu entwickeln und dauerhaft entsprechend zu bewirtschaften.

TF 11

MF 4: Erhaltung des Eichenwaldes

Die innerhalb der festgesetzten Fläche MF 4 vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Abgang durch Bäume der gleichen Art zu ersetzen.

TF 12

MF 5: Erhalt eines naturnahen Kleingewässers mit Umfeld und Biotopanbindungskorridor

Das innerhalb der festgesetzten Flächen MF 5 vorhandene naturnahe **Kleingewässer sowie die vorhandenen Gehölzbestände sind** zu erhalten. Die übrigen Flächen sind zu Offenland zu renaturieren und zu erhalten.

12.6.2 Artenschutzfachlich begründete Maßnahmen

12.6.2.1 Vermeidungsmaßnahmen

TF 13

V1 Ökologische Baubegleitung

Die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) kontrolliert die fachgerechte Umsetzung der artenschutzfachlichen Maßnahmen und kann diese situativ anpassen. Die ÖBB ist über das gesamte Bauvorhaben, einschl. bauvorbereitender Maßnahmen durchzuführen.

TF 14

V2 Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung und der Beginn von Baumaßnahmen erfolgen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Ende September und Anfang März. Fällungen und das Entfernen von Gehölzen und anderer Vegetation erfolgen außerhalb der Vegetationsperiode bzw. außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätsperiode der Amphibien und Reptilien, d.h. im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar bzw. Januar.

Vorgezogene Eingriffe sind durch fachkundige Personen im Rahmen der ÖBB und in Absprache mit der UNB im Vorfeld auf artenschutzrechtliche Belange zu kontrollieren und entsprechend freizugeben.

TF 15

V3 Vergrämung von Boden- und Gehölzfreibrütern

Die Ansiedlung von Boden- und Gehölzfreibrütern zwischen Baufeldberäumung und Baubeginn ist

durch Vergrämuungsmaßnahmen zu verhindern. Sie sind nur zulässig, wenn zeitgleich Ausweichflächen für die verloren gehenden Brutreviere in räumlicher Nähe zur Verfügung stehen (siehe CEF/FCS 6, 7, 8, 9, 12). Die Beurteilung obliegt der Ökologischen Baubegleitung.

TF 16

V4 Ökologische Fällkontrolle einschließlich Horstkontrolle

Zu fällende Gehölze sind vor der Fällung durch die Ökologische Baubegleitung ÖBB auf besiedelbare Strukturen zu kontrollieren. Betroffene Tiere sind zu bergen und umzusiedeln. Die Bemessung des Kompensationsbedarfes und die Planung der zu errichtenden Totholzpyramiden obliegt der Ökologischen Baubegleitung.

TF 17

V5 Kontrolle und Pessimierung von Nischenhabitaten

Vor Beginn der Baufeldfreimachung erfolgt eine Kontrolle von ggf. vorhandenen Versteckstrukturen und Nischenhabitaten (Holzhaufen, Steinhaufen oder Ähnliches) auf Besiedelung sowie deren anschließende Beseitigung durch die Ökologische Baubegleitung.

TF 18

V6 Verhindern des Einwanderens von Herpetofauna einschl. Abfang und Umsiedlung

Vor Beginn der Baufeldfreimachung erfolgt sofern erforderlich die Errichtung von Schutzzäunen in definierten Bereichen, um einwandernde Tiere (Zauneidechsen, Wechselkröten, ggf. weitere Arten) abzufangen bzw. ein Einwandern in das Baufeld zu verhindern. Gefangene Tiere werden geborgen und umgesetzt. Es erfolgen regelmäßige Kontrollen der Fangeimer und hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit durch die Ökologische Baubegleitung.

12.6.2.2 CEF/FCS-Maßnahmen

TF 19

CEF 1 Errichtung von Totholzpyramiden/-wällen

Aus höhlentragenden Stammteilen von Bäumen, die gefällt werden, sind mit weiteren Stammteilen Totholzpyramiden oder Totholzwälle zu errichten. Bäume mit höhlentragenden Stammteilen, die gefällt werden, sind schonend zu fällen. Die Verortung und Dimensionierung der Totholzpyramiden erfolgt durch die ÖBB.

TF 20

CEF 2 Ausbringung Nist-/Fledermauskästen,

Es sind Nist-/Fledermauskästen sowie künstliche Horste im Verhältnis 1:3 (ein nachgewiesenes Habitat entspricht 3 Ersatzhabitaten) auszubringen. Diese Maßnahmen sind z.B. innerhalb der Maßnahmenflächen MF 1 und MF 2 durchzuführen. Gegebenenfalls sind weitere Standorte außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Die Verortung und Dimensionierung der Nist-/Fledermauskästen erfolgt durch die ÖBB.

TF 21

CEF 3 Herpetofaunaunterführung

Unter der Betriebsstraße sind im Bereich des Löschteichs eine Amphibienunterführung sowie ein Leitsystem anzulegen. Diese Maßnahmen wurden bereits realisiert.

TF 22

CEF/FCS 10 Prädationsschutz an festgestellten Horsten in der Umgebung

An ausgewählten bekannten Horsten von Greifvögeln wird durch die ÖBB ein Prädationsschutz angebracht.

12.6.2.3 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

TF 23

CEF/FCS 6 Anlage halboffener Strukturen

Es sind auf einer Fläche mit mindestens 1,4 ha Größe halboffene Strukturen sowie ein Mosaik aus Rohbodenstellen und Ruderalflur anzulegen und extensiv zu pflegen.

TF 24

CEF/FCS 8 Anlage von vegetationsarmen/ -freien Rohbodenarealen

Es sind vegetationsarme/ -freie Rohbodenareale anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Umsetzung erfolgt im räumlichen-funktionalen Zusammenhang mit der Maßnahmen CEF/FCS 12.

TF 25

CEF/FCS 9 Anlage von Benjes-Hecken und Umfeld

Es sind im Verhältnis 1:1 (Verlust Gehölzgruppe: Neuanlage Gehölzgruppe) modifizierte Benjes-Hecken anzulegen: Die Benjeshecken sind ca. 5 m breit und mindestens 250 m lang. Sie weisen Lücken von ca. 10 m alle 50 m auf. Die Benjeshecken setzen sich aus Abschnitten mit autochthonen Dornsträuchern und dicht verzweigten Gestrüppwällen zusammen. An den Rändern werden 3-5 m breite blütenreiche und mehrjährige Säume angelegt und extensiv gepflegt.

TF 26

CEF/FCS 12 Anlage von Gebüsch trocken warmer Standorte im Übergang zu Magerrasen

Es sind auf einer Fläche mit mindestens 2,5 ha Größe Gebüsch trocken warmer Standorte anzulegen und extensiv zu pflegen. 10% - 15 % der Fläche sind als Rohbodenstandorte auszubilden entsprechend CEF/FCS 8.

12.7 Grünordnerische Festsetzungen

TF 27

Begründung von Stellplatzanlagen

Je angefangene fünf ebenerdige Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3xv., Stammumfang 16 - 18 cm) der Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestfläche von 6 m² anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Vegetationsstreifen für Bäume sind mit einer Mindestbreite von 2 m netto anzulegen.

TF 28

Begründung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die im Plan ausgewiesenen, nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.

TF 29

Erdwälle

Die Erdwälle sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

TF 30

Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer von Gebäuden, die neu errichtet werden, sind bis 10° Dachneigung als Gründächer mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind technische Anlagen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

12.8 Teilaufhebung

ZF

Teilflächen der Flurstücke 271/159, 272/159, 273/159, 274/165 und 275/165 der Flur 5 der Gemarkung Süptitz, welche im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr nach § 30 BauGB in Anspruch genommen werden, werden zeichnerisch festgesetzt, um diese nach § 35 BauGB rückabzuwickeln.

Begründung:

Im Zuge der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans, werden die zeichnerisch dargestellten Flächen für eine zukünftige Nutzung nach § 30 BauGB nicht mehr benötigt (Kenntlichmachung). Aus diesem Grund wird zeichnerisch eine Teilaufhebung vorgenommen, um die betroffenen Flächen nach § 35 BauGB rückabzuwickeln. Die Entlassung aus der Planung ist mit den Eigentumsbelangen konform, weil die Flächen der Aufhebungsbereiche bisher und künftig voraussichtlich landwirtschaftlich genutzt werden und keine anderen Nutzungsabsichten bestehen. Der in Kraft bleibende Teil kann selbständig fortbestehen. Die Aufhebung ergibt keine abwägungsrelevanten Auswirkungen auf die Teile der 1. Änderung.

13 Nachrichtliche Übernahmen

Die Nachrichtlichen Übernahmen werden in der Gesamtheit (Bebauungsplan Torgau und Bebauungsplan Dreieiche) dargestellt.

13.1 Altlastverdachtsflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes sind folgende flächenhafte Altlastverdachtsflächen (ALVF) aus der Nutzung des Objektes vor 1945 verzeichnet, die nachrichtlich nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB BauGB übernommen werden:

ZL – Zerlegestelle nach dem 1. Weltkrieg (WK)

FS – Füllstelle 2. Weltkrieg

ML – Sprengstofflager der Lignose AG nach 1. WK (Teilbereich 1)

LL - Sprengstofflager der Lignose AG nach 1. WK (Teilbereich 2)

SL1 – Sprengstofflager 2. WK (Teilbereich 1)

SL2 - Sprengstofflager 2. WK (Teilbereich 2)

Weiterhin resultieren zusätzliche Verdachtsflächen aus der Nutzung durch die WGT im Zeitraum von 1945 bis 1993, die im SALKa als Teilflächen (TF) eingetragen sind. Die Teilflächen werden durch die Mittelpunktswerte nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB übernommen:

10 - Abfüllanlage, alter Produktionsbereich

22 Wasch- und Reparaturrampe

25 Waschrampe mit Abscheidersystem

31 Tankstelle 1

34 Großer Schrottplatz

48 Tankstelle 2

49 Wasch- und Reparaturrampe

54 Faß- und Schmierfettlager

58 Treibstoff- und Öllager

59 Tankstelle 3

62 Tankstelle 4

13.2 Grundwassermessstellen einschl. Brunnen etc.

Im Plangebiet werden die vorhandenen Grundwassermessstellen einschließlich Brunnen etc. nachrichtlich übernommen.

13.3 Wald

Forstliche Belange zur Mindestabstandsregelung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden forstliche Belange der Mindestabstandsregelung entsprechend § 25 Absatz 3 SächsWaldG berührt. Demnach ist zwischen baulichen Anlagen mit Feuerstätten bzw. Gebäuden und Wald ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten. Im Bebauungsplan sind die 30 m Abstände nachrichtlich übernommen.

Ausnahmen können entsprechend § 25 Absatz 1 Satz 2 SächsWaldG gestattet werden, kommen jedoch allenfalls bei einer atypischen Risikominimierung in Betracht. Die Entscheidung ergeht nach Antragstellung durch den jeweiligen Bauherrn und Prüfung des Einzelfalls durch die zuständige Baurechtsbehörde im Benehmen mit der zuständigen unteren Forstbehörde. Eine pauschale Regelung im Rahmen der Bauleitplanung ist aus forstrechtlicher Sicht nicht möglich.

13.4 Ver- und Entsorgungsleitungsrecht sowie Geh- und Fahrrecht

Die im Grundbuch eingetragenen Ver- und Entsorgungsleitungsrechte sowie Geh- und Fahrrechte für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 28, 29, 30, 31/1, 32/1, 33, 34, 35, 59, 60, 167/36, 168/36, 169/36, 333/50, 334/50, 383/51, 390, 391, 393, 395, 397, 399, 401, 403, 405, 409, 413, 414, 419 und 425 der Flur 5 (alle Süptitz) werden nachrichtlich übernommen.

Begründung: Die im Grundbuch eingetragenen Ver- und Entsorgungsleitungsrechte sowie Geh- und Fahrrechte werden nachrichtlich übernommen, da kein planerischer Bedarf zur Erschließung nach dem BauGB besteht sowie dingliche Rechte hier nur nachrichtlich vermerkt sind, da diese bereits im Grundbuch stehen.

14 Hinweise

14.1 Altlasten

Bereits dokumentierte Altlasten wurden nachrichtlich erfasst. In Planzeichnung sind diese als Flächen und Punkte gekennzeichnet (siehe oben).

Nach Maßgabe des BBodSchG werden bei Umsetzung ggf. weitere Erkundungsmaßnahmen notwendig.

14.2 Waldumwandlungserklärung und Genehmigung

Bei der Umwandlungserklärung handelt es sich um eine Rechtsprüfung der in einem Bauleitplan vorgenommenen Darstellung oder Festsetzung einer anderweitigen Nutzung für Waldflächen. Dabei ist festzustellen, ob die Voraussetzungen für eine spätere Genehmigung der Umwandlung nach § 8 SächsWaldG vorliegen. Eine Entscheidung über die Umwandlungserklärung durch die Forstbehörde erfolgt zweckmäßigerweise nach der Auslegung des Bauleitplans und nach der Entscheidung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Kann die Umwandlungserklärung nicht erteilt werden, so kann der Bauleitplan nicht genehmigt werden (§ 9 Abs. 2 Satz 3 SächsWaldG).

Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die Forstbehörde eine Umwandlungserklärung. Wurde die Umwandlungserklärung erteilt, so darf die Genehmigung der Umwandlung nur versagt werden, wenn im Zeitpunkt des Antrages auf Umwandlungsgenehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.

15 Flächenbilanz

	Nutzung	Rechtsgrundlage		Fläche in m² Dreieiche		in ha		Anteil in %	
pos.	Geltungsbereich, gesamt			290.680	m²	29,07	ha	100	%
1	Sonstiges Sondergebiet "Holzimpulszentrum Torgau"	[§ 11 BauNVO]		283.668	m²	28,37	ha	0,98	%
1.1	- zulässige überbaubare Fläche gemäß Grundflächenzahl (GRZ) 0,9	[§ 19 BauNVO]	0,9	255.301	m²	25,53	ha	0,88	%
1.2	- nicht überbaubare Fläche bei GRZ 0,9		0,1	28.367	m²	2,84	ha	0,10	%
2	Teilaufhebung			6.994	m²	0,70	ha	0,02	%
			Summe	290.661	m²	29,07	ha	100%	

Quellenverzeichnis

Nr. Quellen

[1]	Landesentwicklungsplan 2013 (LEP)
[2]	Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen: Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021, Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG vom 11.12.2020
[3]	Bescheid zum Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG i. V.m. § 16 SächsLPIG zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/2012 „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau
[4]	Bescheid zum Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG i. V.m. § 16 SächsLPIG zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Gemeinde Dreiheide
[5]	Integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK 2035+. URL: https://www.torgau.eu/wir-stellen-uns-vor/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept-insek
[6]	Ingenieurgemeinschaft WTU GmbH Regenentwässerung Mercer Torgau Grobkonzept. Stand: 11.03.2025
[7]	Kenntnisstand-/Defizitanalyse mit Aktualisierung der Gefährdungsbewertung für den Altstandort „Munitionslager Süptitz“; ARCADIS Germany GmbH, Dresden, vom 26.04.2022
[8]	Lärmgutachten 1. Änderung BPL HIT Torgau. 3L AKUSTIK GmbH. Arbeitsstand vom #