

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Stadt Bitterfeld-Wolfen 2. Änderung Bebauungsplan „Sonnenallee-West“ im OT Rödgen

Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan einer Gemeinde. Er hat gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die Aufgabe, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen darzustellen, soweit diese voraussehbar ist.

Seine stufenweise Präzisierung erfährt der Flächennutzungsplan in den aus ihm zu entwickelnden Bebauungsplänen, die sodann die verbindlichen Bauleitpläne darstellen.

Beide Dokumente bilden die Planungsgrundlage der Gemeinden und Städte und sollen "... eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen" (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Mit der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ in deutsches Recht (Europarechtsanpassungsgesetz – EAG Bau zum 20.07.2004) haben die Gemeinden bei jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a, § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Die Umweltprüfung ist damit integraler Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen.

Die durchzuführende Umweltprüfung ermittelt und analysiert die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen, die mit der Planung verbunden sind und bewertet Auswirkungen und Konsequenzen.

Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt seit Juli 2012 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Für den Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ wurde im Jahr 2016 ein erstes Änderungsverfahren durchgeführt. Mit der Bekanntmachung der Wirksamkeit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Gebietsausweisung für den Planbereich als gewerbliche Baufläche.

Die in dem vorbereitenden Bauleitplan dargestellte und zum damaligen Zeitpunkt angestrebte Entwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurden im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (Verfahren von 2019 bis Januar 2022) überprüft und den jetzigen Bedürfnissen und Entwicklungen angepasst. Im Rahmen der 11. Planänderung erfolgt für den Standort des vorliegenden Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ keine Änderung der Gebietsausweisung.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom 08.09.2022 durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld genehmigt worden. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 21.10.2022 wurde die 11. Änderung wirksam.

Anlass der vorliegenden Änderung

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplanes in der Gemarkung Rödgen die planungsrechtlichen Zulässigkeiten für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben abzuklären.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen des Bebauungsplanes ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Änderung des Bebauungsplanes zu befinden.

Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 26.06.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ im OT Rödgen beschlossen.

- Auslegung Vorentwurf (Stand 27. August 2019) vom 02.09.2019 bis 16.09.2019
- Abwägungs- und Entwurfsbeschluss 06.11.2019
- Auslegung Entwurf (Stand November 2019) vom 02.12.2019 bis 10.01.2020
- Auslegung überarbeiteter Entwurf (Stand Juni 2020) vom 06.07.2020 bis 20.07.2020

- Abwägungs- und Entwurfsbeschluss zum Entwurf und überarbeiteten Entwurf 02.09.2020
- Auslegung 3. Entwurf (Stand Juli 2019) vom 28.09.2020 bis 12.10.2020

- Abwägungs- und Entwurfsbeschluss 21.07.2021
- Auslegung 4. Entwurf (Stand April 2021) vom 23.08.2021 bis 27.09.2021

- Abwägungs- und Entwurfsbeschluss 19.10.2022
- Auslegung 5. Entwurf (Stand August 2022) vom 21.11.2022 bis 23.12.2022

- Abwägungs- und Satzungsbeschluss 23.10.2024
- Inkrafttreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt 29.11.2024

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bestandteil der Begründung sind folgende Unterlagen:

- Umweltbericht vom 03.05.2021
- Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs und
- Grünordnerischer Begleitplan (Stand Juli 2024)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Juli 2019
- Liste gebietseigene Gehölze
- Schallemissionsprognose vom 15.04.2021
- Baugrundgutachten – Voruntersuchung vom 13.06.2019
- Kurzbericht zur Altlastenuntersuchung vom 06.08.2019
- Auskunft zur Munitionsfreiheit vom 26.06.2019

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet liegt in der Nachbarschaft zu schutzwürdigen Wohnnutzungen. Für das Schutzgut Mensch ergab sich deshalb das Erfordernis, die Lärmemission umgebungsverträglich zu steuern. Dies erfolgt vorliegend mit der Emissionskontingentierung in den Teilflächen TG 1 bis TG 4.

Als Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind in der Regel immer der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Flächenversiegelungen erkennbar. Dem wurde aber mit der Festlegung der Grundflächenzahl von 0,7 und 0,8 entgegengewirkt.

Als weitere Umwelteinwirkungen sind in der Regel die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen erkennbar. Auf die Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen wurde im Bebauungsplan durch konkrete Festlegungen für die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen reagiert. So sind im Plangebiet auf den nicht überbauten Flächen mesophiles Grünland anzulegen und Gehölz zu erhalten. Externe Maßnahmen sehen eine Erstaufforstung (Mischbestand Laubholz) und das Anlegen von Strauch-Baum-Hecken vor.

Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Hierin sind die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt worden. In dem Fachbeitrag ist die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG dargestellt.

Im Ergebnis der Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass durch das Vorhaben Verletzungen der Verbote des § 44 BNatSchG sowohl bau- als auch anlagenbedingt weitestgehend ausgeschlossen werden können.

Um ein mögliches Vorkommen und dem Zugriffsverbot für geschützte Arten entgegen zu treten wie vom Hamstern auf dem Acker bzw. Zauneidechsen entlang der Hecke oder in Randbereichen zu Sukzessionsflächen wurden Textliche Festsetzungen zur Vermeidung getroffen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Bebauungsplan unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt; Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) bewertet. Die Prüfung auf Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG wurde in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag durchgeführt.

Um den Boden vor zusätzlichem Schadstoffeintrag zu schützen und eine weitere Flächenversiegelung möglichst gering zu halten wurden im Bebauungsplan konkrete Festsetzung zur Minimierung der Eingriffe in den Boden getroffen (Festlegung Grundflächenzahl, Grünflächen).

Insgesamt war festzustellen, dass von der planerischen Absicht des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich negativen Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten sind.

Berücksichtigung aus der Behördenbeteiligung

Zum Bebauungsplan wurden aus den Behördenbeteiligungen Hinweise zum Denkmalschutz, zum Katastrophenschutz (Kampfmittel), zum Kataster- und Vermessungswesen, Bergbau und Grundwasser gegeben.

Die durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange gegebenen Hinweise fanden nachrichtlich und redaktionell in der Begründung Berücksichtigung.

Planungsalternativen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht für die Stadt keine andere Möglichkeit für die städtebauliche Entwicklung als die Investitionsabsichten privater Vorhabenträger mit den kommunalen Planungsabsichten abzugleichen und dafür die Schaffung von Baurecht zu ermöglichen.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen der Wegfall der inneren Erschließungsstraße und die Neuordnung der grünordnerischen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant.

Die Änderungen sind ausschließlich für das Gebiet innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ vorgesehen. Die Prüfung von Alternativen ergibt sich nicht, da ausschließlich die Änderung einer bereits rechtskräftig genehmigten Baufläche in Rede steht.

Es kommt zu keiner Ausweisung von neuen Bauflächen an anderen Standorten. Allerdings sind externe Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

Schlussbemerkung

Ziel der geplanten Änderung ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen auch für die angestrebte gewerbliche Nutzung der Fläche zu schaffen.

Es ist bekannt, dass der Verursacher eines Eingriffs in den Naturhaushalt verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen gemäß § 20 NatSchG LSA auszugleichen. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) wird die ökologische Bilanz ausgeglichen. Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden berücksichtigt. Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen stehen nicht zur Verfügung.

Rechtskraft

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenallee-West“ in der Ortschaft Rödgen wurde vom Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 23.10.2024 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 29.11.2024 trat die Satzungsänderung in Kraft