

Stadt Landsberg

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 4 – BP 11 Gewerbegebiet „Niemberg-Ost“, OT Niemberg

Ziel des Planverfahrens

Zwei am Standort „Gewerbegebiet-Ost“ Niemberg bereits ansässige Firmen hegen Erweiterungsabsichten. Zur langfristigen Sicherung und weiteren Entwicklung des Gewerbebestandes und damit auch der ansässigen Firmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, dessen Geltungsbereich das bereits bestehende Gewerbegebiet sowie eine geringe Erweiterungsfläche in östlicher Richtung umfasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5,16 ha.

Verfahrensverlauf

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans bilden das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan nach den Regelungen des § 9 BauGB.

Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat in seiner Sitzung am 16. Dezember 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 – BP 11 Gewerbegebiet „Niemberg-Ost“, OT Niemberg aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Landsberg „Landsberger Echo“ Nr. 2/2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat Landsberg hat in seiner Sitzung am 28.04.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplans bestätigt und ihn zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 08.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022. Die amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte am 27.07.2022 im Amtsblatt der Stadt Landsberg „Landsberger Echo“ Nr. 08/2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden mit Schreiben vom 26.07.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und die Hinweise (soweit relevant) im Entwurf berücksichtigt.

Im Zuge der Projektplanung des Vorhabenträgers war die Änderung des Geltungsbereiches erforderlich. Diese Änderung wurde durch den Stadtrat der Stadt Landsberg in seiner Sitzung am 30.05.2024 beschlossen.

In gleicher Sitzung wurde der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Mai 2024 einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Landsberg „Landsberger Echo“ Nr. 9/2024 vom 03.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 26.06.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans gebeten worden.

Der Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde durch den Stadtrat der Stadt Landsberg am 26.09.2024 gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat in gleicher Sitzung den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 4 – BP 11 Gewerbegebiet „Niemberg-Ost“, OT Niemberg gefasst. Die Begründung des Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tage gebilligt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet umfasst zum Zeitpunkt der Planaufstellung einen bereits gewerblich genutzten Standort, der im nordöstlichen Bereich erweitert werden soll. Aufgrund seiner bereits bestehenden gewerblichen Nutzung ist das Plangebiet überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Lediglich die nordöstliche Erweiterungsfläche ist noch unbebaut und wird ackerbaulich genutzt.

Dieser Eingriff wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt und bewertet. Auf dieser Grundlage erfolgt die Festsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme, wodurch der Eingriff vollständig ausgeglichen wird.

Eine mögliche Betroffenheit besonders oder streng geschützter Tierarten wird bei der Planaufstellung berücksichtigt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgten Erfassungen ausgewählter Tierartengruppen und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Prüfung. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan übernommen. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird somit vermeiden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der prognostizierten erheblichen Umweltbelastungen keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 Abs. 1 BauGB ging eine Stellungnahme ein. Inhaltlich bezieht sich diese auf die Verkehrssituation (beengter und verschmutzter Verkehrsraum) sowie die Wahrung der Verkehrssicherheit.

Die Bedenken des Stellungnahmenden wird an der Fachbereich Bürgerservice der Verwaltung zur Kenntnisnahme, Prüfung und Abhilfeschaftung weitergeleitet.

Im Rahmen der **förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB) gingen keine Stellungnahmen ein.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Frühzeitige Behördenbeteiligung (Vorverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

Seitens des *Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt (ALFF)* wird darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben Boden mit sehr guter Ertragsfähigkeit beansprucht wird. Darüber hinaus ist die in Anspruch genommene Ackerfläche im Regionalplan Halle dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft zugeordnet. Auf den Schutz der Böden mit einer sehr hohen Funktionserfüllung sowie der Erhalt wertvoller, ertragreicher Böden wird durch das ALFF hingewiesen.

Im Rahmen der Abwägung wird argumentiert, dass das Vorhaben der Sicherung und Festigung des bereits bestehenden Gewerbebestandes Niemberg-Ost dient. Um auch zukünftig den gewerblichen Standort zu sichern, ist die Erweiterung der Baufläche und damit die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche erforderlich. Eine Standortverlagerung ist aufgrund der bereits bestehenden Unternehmensansiedlung und der damit verbundenen Auslastung (70% des Geltungsbereiches bereits in gewerblicher Nutzung) im Verhältnis zur Erweiterungsfläche nicht wirtschaftlich. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgt die Erstellung eines Ausgleichskonzeptes (externe Maßnahme), welches umzusetzen ist.

Vom *Landesamt für Geologie und Bergwesen* wird darauf hingewiesen, dass der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser auf der Erweiterungsfläche unter Berücksichtigung der anstehenden Bodenverhältnisse in der Begründung verständlicher auszuführen ist. Dem wird durch die Konkretisierung und der inhaltlichen Klarstellung des Begründungstextes entsprochen.

Seitens des *SG Städtebau und Raumordnung des Landkreises Saalekreis* wird darauf hingewiesen, dass die Erweiterungsfläche in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft befindet, dem im Rahmen der Abwägung ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist. Die Begründung wird um die Abwägung der entgegenstehenden Belange ergänzt. Es wird der Sicherung des bereits bestehenden Gewerbestandortes das höhere Gewicht gegenüber dem Vorranggebiet Landwirtschaft beigemessen und entsprechend begründet.

Seitens der *unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Saalekreis* wird auf die Überplanung und damit den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen hingewiesen. In der Ausgleichs- und Ersatzplanung ist der beanspruchte Boden nach dem Bodenfunktionsbewertungsmodell Sachsen-Anhalt zu charakterisieren und zu bewerten. Bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzeptes wurde der Hinweis berücksichtigt und der Tatsache der Überplanung von Ackerflächen Rechnung getragen.

Die *untere Naturschutzbehörde des Landkreises Saalekreis* weist auf das bestehende Biotopwertdefizit und des entsprechenden Ausgleichserfordernisses hin. Im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsfassung erfolgt neben der Ergänzung der Unterlage um den Artenschutzbeitrag auch die Darstellung des Ausgleichskonzeptes sowie die Festsetzung entsprechender Maßnahmen auf der Grundlage des Artenschutzbeitrages. Die Unterlage wird der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der förmlichen Beteiligung zur Stellungnahme vorgelegt.

Seitens des *Unterhaltungsverbandes westliche Fuhne/Ziethen* wird auf die Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß sowie dem Vorrang des Rückhalts vor Abfluss bzw. Versickerung zu Gunsten der Grundwasserneubildung bzw. Rückhalt im Entstehungsgebiet hingewiesen. In der Begründung ist bereits der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser auch auf der Erweiterungsfläche beschrieben. Die konkrete technische Lösung erfolgt im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung.

Förmliche Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung wurden keine die Belange der Umwelt betreffenden Hinweise oder Anregungen vorgebracht. Durch die Stellungnehmenden wurde festgestellt, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Hinweise und Anregungen berücksichtigt wurden.

Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die bereits vollumfänglich gewerblich genutzt wird. Zur langfristigen Sicherung und weiteren Entwicklung des Gewerbestandortes ist eine geringfügige Erweiterung des Gewerbestandortes erforderlich. Damit kann das Vorhaben nur an Ort und Stelle umgesetzt werden, Planungsalternativen gibt es für dieses Vorhaben nicht.

Die Erweiterungsfläche befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Sicherung und Festigung eines Gewerbestandortes. Die hier langjährig ortsansässigen Gewerbebetriebe streben eine räumliche Erweiterung zur Sicherung und zeitgemäßen Anpassung ihrer Produktionsbedingungen und -abläufe an. Eine

Standortverlagerung ist aufgrund der bereits bestehenden Unternehmensansiedlung und der damit verbundenen Auslastung (70% des Geltungsbereiches bereits in Nutzung) im Verhältnis zur Erweiterungsfläche nicht wirtschaftlich. Darüber hinaus wird mit dem Vorhaben im Sinne des § 2 Abs. 2 BBodSchG durch die Verringerung der Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß entsprochen. Dem Belang der gewerblichen Entwicklung wird gegenüber der Landwirtschaft das höhere Gewicht beigemessen, da es sich um eine maßvolle Erweiterung zur Standortsicherung handelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Gewerbestandort und dessen Nutzung planungsrechtlich gesichert sowie die Erweiterung des Gewerbestandortes im Rahmen der Abgrenzung des Geltungsbereiches ermöglicht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan Landsberg ist der Standort bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Erweiterung des Standortes wird planungsrechtlich im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufstellungsbeschluss vom 07. Oktober 2021) vorbereitet. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung am 08.05.2024 wirksam.