

**BURGEN
LANDKREIS**

Der Landrat

Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

Wenzel & Drehmann PEM GmbH
Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels

**Bauordnungsamt
Bauleitplanung und Städtebau**
Rückfragen an:
Gabriele Frenzel
Telefon: 03443 372 225
Telefax: 03443 372 224
E-Mail: frenzel.gabriele@blk.de

Dienststelle/Besucheranschrift:
Am Stadtpark 6
06667 Weißenfels
Zimmer-Nr. 113

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
	11.02.2022	51100102 00244 2022	15.03.2022

Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Hier: 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „INGEPA 2000“ TG Rehmsdorf der
Gemeinde Elsteraue**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „INGEPA 2000“ TG Rehmsdorf der Gemeinde Elsteraue (Stand 02.02.2022) erhielt der Burgenlandkreis im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, die von ihm zu vertretenen Belange geltend zu machen, die durch die Planung berührt sein können und sich gleichzeitig zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Nachfolgend gebe ich Ihnen die Hinweise betroffener Fachbehörden meines Hauses zu der Planung bekannt.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.

Bauordnungsamt Bauleitplanung und Städtebau

Zum Inhalt der Planung gebe ich aus städtebaurechtlicher Sicht nachfolgende Hinweise:

Der Teil A des vorliegenden Entwurfs des Änderungsbebauungsplanes hat keinen Bezug zu dem Ursprungsbebauungsplan.

Im Teil B wird zwar auf die Festsetzungen i.d.F. der 2. Änderung Bezug genommen und auf deren Fortgeltung hingewiesen. Allerdings werden die gültigen Festsetzungen nicht vollständig wiedergegeben („...die nachfolgend nicht angeführt werden, gelten in ihrer aktuellen Fassung fort.“)



Bebauungspläne müssen als Rechtsnormen die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks verbindlich vorgeben. Unklarheiten und nicht eindeutige Festsetzungen können zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Dem Bestimmtheitsgebot gerecht werden Bebauungspläne dann, wenn die textlichen Festsetzungen und die Planzeichen eindeutig „lesbar“, also bestimmbar, sind.

Im Interesse der Eindeutigkeit der Planung ist der Bezug zur aktuellen Fassung der Ursprungsplanung herzustellen.

Anderenfalls ist es auch möglich für einen Teilbereich sämtliche Festsetzungen des Ursprungsplans im Zuge der Änderung durch neue Festsetzungen zu ersetzen und als ein eigenständigen Plan aufzustellen.

Diesbezüglich wird aber darauf hingewiesen, dass § 30 BauGB zwischen dem qualifizierten und dem einfachen Bebauungsplan unterscheidet. Der vorliegende Entwurf würde die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllen.

D.h., als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB würde sich die Zulässigkeit eines Vorhabens ergänzend zu den Festsetzungen nach den §§ 34 oder 35 BauGB richten.

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes aus dem Flächennutzungsplan werden folgende Hinweise gegeben:

Nach der Begründung soll der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Ein Flächennutzungsplan der Gemeinde ist wirksam vorhanden. D.h., der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Da die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans berührt wird, ist das Entwicklungsgebot nicht eingehalten.

Dem Entwicklungsgebot kann auch im Parallelverfahren Genüge getan werden (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Entsprechend hat die Gemeinde Elsteraue die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen.

D.h., der Bebauungsplan ist als „vorgezogener Bebauungsplan“ i.S.v. § 8 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB aufzustellen, welcher der Genehmigungspflicht unterliegt.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Änderung als vorzeitiger Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB erfolgen kann, da der Flächennutzungsplan als grundsätzlich überholt betrachtet und aus diesem Grund dessen Neuaufstellung beschlossen wurde. Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan ist, dass ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht vorliegt.

D.h., liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, ist das Instrument des vorzeitigen Bebauungsplans nach dem BauGB nicht einsetzbar (vgl. VGH Mannheim BWGZ 1995, 617 f.); es bleibt nur der Weg des Parallelverfahrens.

Der Flächennutzungsplan ist nicht deshalb bedeutungslos, weil seine Darstellungen mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht vollständig übereinstimmen oder die Gemeinde andere Entwicklungsvorstellungen verfolgt.

Er kann wegen Rechtsmängeln unwirksam sein bzw. werden. Diese wurde aber nicht festgestellt.

Bauordnungsamt **Vorbeugender Brandschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass die brandschutzrelevanten Vorschriften und Richtlinien, wie z.B. das Regelwerk des DVGW hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA bei der Planung von Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO mit einer Baumassenzahl von 10,0 sowie einer Grundflächenzahl von 0,8.

Demzufolge gelten laut Regelwerk des DVGW, Arbeitsblatt W405 folgende Richtwerte für die Versorgung mit Löschwasser:

- 1.600 l/min (96 m³/h) bei geringer Gefahr der Brandausbreitung
- 3.200 l/min (192 m³/h) bei mittlerer und großer Gefahr der Brandausbreitung.

Straßenverkehrsamt

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise bestehen seitens des Straßenverkehrsamtes keine Einwände oder Bedenken gegen die Planung:

Der Burgenlandkreis ist als untere Straßenverkehrsbehörde für den Erlass von verkehrsrechtlichen Anordnungen im Bereich von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie außerörtlichen Gemeindestraßen zuständig. Dagegen liegt die Zuständigkeit bei innerörtlichen Gemeindestraßen bei der Gemeinde Elsteraue.

In diesem Zusammenhang wird eine Beteiligung der Gemeinde Elsteraue als Straßenbaulastträger als zielführend erachtet. Grundsätzlich sollte eine Zuwegung insbesondere bezüglich ihrer Breite und den Kurvenradien so ausgestaltet sein, dass die Ver- und Entsorgung sowie die Befahrung durch Einsatzfahrzeuge möglich sind und dass sie den verkehrlichen Anforderungen der angedachten Nutzung in angemessener Form gerecht wird. Sofern in Anbetracht sich gegebenenfalls ändernder Verkehrsbeziehungen eine abweichende Markierung und Beschilderung als erforderlich erachtet wird, ist eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Wirtschaftsamt

Der Flächentausch ermöglicht die bessere Vermarktung der Grundstücksflächen im Industriegebiet und damit durch weitere Investitionen die Entstehung zusätzlicher Arbeitsplätze.

Das Wirtschaftsamt befürwortet die Planänderung.

Umweltamt

Untere Landesentwicklungsbehörde

Die Rechtsgrundlagen für die raumordnerische Beurteilung sind das Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694), das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S.170) (LEntwG LSA), zuletzt geändert durch § 1, § 2 ÄndG vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203), die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle vom 27. Mai 2010/26. Oktober 2010, in Kraft getreten am 21. Dezember 2010, letzte Änderung am 28. März 2020 in Kraft getreten sowie der Runderlass des MLV vom 1. November 2018 (MBL. LSA Nr. 41/2018).

Entsprechend des o.g. Runderlasses der MLV bezieht sich die Stellungnahme des Burgenlandkreises im Schwerpunkt auf die Planungen auf Landkreisebene als unterer Landesentwicklungsbehörde und gegebenenfalls Besonderheiten des Einzelfalls.

Die 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes umfasst einen Flächentausch von Industrie- und Grünflächen, um eine zusammenhängende Industriefläche zu erhalten. Dabei entsteht zugleich eine neu angeordnete Grünfläche.

Entsprechend Punkt 3.3. Satz 1 Punkt n) des Runderlasses des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 1.11.2018 ist die vorliegende Planung von der Vorlage nach § 13 Abs. 1 LEntwG LSA ausgenommen und somit eine Abstimmung mit der Obersten Landesentwicklungsbehörde nicht erforderlich.

Umweltamt

Untere Naturschutz- und Forstbehörde

Die vorgelegten Unterlagen beinhalten die Bekanntmachung der Einleitung des Verfahrens, die Begründung zum Vorentwurf sowie die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“ der Gemeinde Elsteraue mit Stand vom 02.02.2022.

Zum o. g. Vorentwurf nimmt die untere Naturschutzbehörde (UNB) nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:

Eingriffsregelung

Die 3. Änderung des o. g. Bebauungsplanes geht mit einem Flächentausch einher. Getauscht werden soll eine in der 2. Änderung festgesetzte Grünfläche mit einer Industriefläche, um die Flächen besser vermarkten zu können.

Laut Begründung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt der Flächentausch flächenmäßig in gleichem Maße und ist bilanziell ausgeglichen. Für die gesamte Grünfläche wurde mit der 2. Änderung festgesetzt, dass insgesamt 50 Bäume neu zu pflanzen sind. Anteilig im Rahmen des Flächentausches verbleiben für die in der 3. Änderung festgesetzte Grünfläche 18 neu zu pflanzende Bäume.

Die sich aus dem Flächentausch und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergebenden textlichen Festsetzungen Nr. 3.1.1, 3.1.2, 3.2 und 3.3 sind seitens der unteren Naturschutzbehörde schlüssig und nachvollziehbar und gewährleisten eine entsprechende Kompensation der vorbereitenden Eingriffe.

Allgemeiner und besonderer Artenschutz

Die Unterlagen enthalten keine Aussagen zur Einhaltung des Allgemeinen bzw. Besonderen Artenschutzes gemäß den §§ 39 und 44 BNatSchG.

Im weiteren Aufstellungsverfahren sind die Belange des Allgemeinen und Besonderen Artenschutzes gemäß § 39 und 44 BNatSchG zu beachten:

Im Rahmen der Inanspruchnahme der Flächen des Bebauungsplanes kann der Allgemeine Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG betroffen sein. Sollten Fällungen oder die Entnahme von Bäumen oder sonstiger Gehölze im Rahmen der Umsetzung des B-Planes notwendig werden, ist der Verbotszeitraum (01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres) für diese Handlungen als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festzusetzen.

Eine Betroffenheit von besonders geschützten Arten kann anhand der vorliegenden Unterlagen seitens der UNB nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) sind geeignete Unterlagen vorzulegen, die eine Betroffenheit des Besonderen Artenschutzes ausschließen bzw. sich aus der Unterlage Vermeidungsmaßnahmen ableiten lassen, welche Verbotstatbestände ausschließen. Gegebenenfalls notwendige CEF-Maßnahmen sind ebenfalls als textliche Festsetzungen oder über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die strengen artenschutzrechtlichen Vorgaben ergeben sich aus EU-Recht. Entsprechend sind die Belange des Allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG und des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zwingend zu berücksichtigen, denn diese unterliegen nicht der Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB.

Naturschutzrechtlich gesicherte Flächen und Objekte

Nach aktuellem Kenntnisstand der unteren Naturschutzbehörde ergibt sich für das Vorhaben des Bebauungsplanes keine Betroffenheit von naturschutzrechtlich gesicherten Flächen und Objekten.

Umweltamt

Untere Wasserbehörde

Anhand der Unterlagen ergibt sich aus wasserrechtlicher Sicht kein besonderer Regelungsbedarf.

Umweltamt

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Aufgrund einer Rückfrage bei der Landesanstalt für Altlastenfreistellung teilte uns diese per E-Mail vom 01.03.2022 mit, dass sich die von der 3. Änderung umfassten Flächen innerhalb der Grenzen des Ökologischen Großprojektes befinden.

Aus diesem Grund ist hier gemäß § 18 (2) BodSchAG LSA die Landesanstalt für Altlastenfreistellung zuständige untere Bodenschutzbehörde und nicht die sonst zuständige untere Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises.

Deshalb ist hier die Landesanstalt als TÖB in das Verfahren einzubeziehen.

Die zuständige untere Abfallbehörde des Burgenlandkreises hat zur Änderung keine Einwände.

Umweltamt

Untere Immissionsschutzbehörde

Das Vorhaben wurde gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz geprüft.

Öffentlich-rechtliche Vorschriften in Zuständigkeit der unteren Immissionsschutzbehörde stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Rechts- und Ordnungsamt

Die Überprüfung der betreffenden Flächen anhand der hier zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) hat ergeben, dass das Plangebiet insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche einzustufen ist.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen in diesem Bereich muss mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden.

Daher sollte vor Beginn bzw. während der Durchführung solcher Maßnahmen eine Überprüfung auf das Vorhandensein solcher Kampfmittel für die Verdachtsbereiche erfolgen.

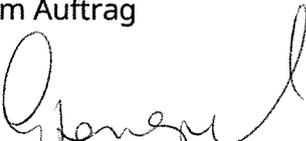
Unter Berücksichtigung der personell und technisch eingeschränkten Möglichkeiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und der Größe des Plangebietes ist selbst und auf eigene Kosten eine Kampfmittelräumfirma mit der empfohlenen Überprüfung zu beauftragen.

In kampfmittelverdächtigen Bereichen, wo nachweislich innerhalb von Tiefenlagen bestehender Medienträger oder innerhalb vorhandener Trassen, die nach 1945 entstanden sind oder nach 1945 grundhaft ausgebaut und/oder saniert worden sind, könnten entsprechende Arbeiten durchgeführt werden.
Diese Nachweise sollten Ihnen aber vorliegen.

Für die o.g. Bereiche, vorausgesetzt die Nachweise liegen alle vor, wird die Unbedenklichkeit bescheinigt.
Ein minimales, nicht auszuschließendes Restrisiko bleibt natürlich auch für diese Bereiche bestehen. Auf die KampfM-GAVO wird ausdrücklich hingewiesen.

Alle Bereiche, die außerhalb der Tiefenlage bestehender Medienträger oder außerhalb vorhandener Trassen, die nach 1945 entstanden sind oder nach 1945 grundhaft ausgebaut und/oder saniert worden sind, oder gänzlich außerhalb bestehender Medienträger oder vorhandener Trassen sind und wofür keine Nachweise vorliegen, unterliegen der kampfmitteltechnischen Prüfpflicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Gabriele Frenzel

