

Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

Wenzel & Drehmann PEM GmbH
Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels

Bauordnungsamt
Bauleitplanung und Städtebau
Rückfragen an:
Gabriele Frenzel
Telefon: 03443 372150
Telefax: 03443 372156
E-Mail: frenzel.gabriele@blk.de

Dienststelle/Besucheranschrift:
Am Stadtpark 6
06667 Weißenfels
Zimmer-Nr. 14

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
P.Bartsch	10.07.2023	51100101 15064 2023	22.08.2023

Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB **Hier: Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue (Stand Beschluss 29.06.2023) erhielt der Burgenlandkreis die Möglichkeit, die von ihm zu vertretenen Belange geltend zu machen, die durch die Planung berührt sein können und sich zum erforderlichen 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**

Im vorliegenden Planentwurf wurde gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die für das ganze Gemeindegebiet die sich ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt.

D.h., dem Flächennutzungsplan ist eine zukunftsgerichtete Entwicklungskonzeption der Gemeinde, die nicht allein auf die vorhandene städtebauliche Situation, z.B. den baulichen Bestand, abstellen soll, sondern auch die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung darstellen muss, zugrunde zu legen.



D.h., die Bedarfe sind von den Gemeinden nach ihren Zielvorstellungen für die städtebauliche Entwicklung zu ermitteln.

Bei den Darstellungen im Flächennutzungsplan sollte deshalb im Sinne der Eindeutigkeit zwischen Bestand und Planung der Flächen unterschieden werden.

In Bezug auf die Planflächen sollten insbesondere die in der Begründung (hier: Umweltbericht) genannten Entwicklungsflächen eingeschlossen werden.

Folgende Sachverhalte aus der Plandarstellung sollten entsprechend geprüft werden:

- Teilweise besteht ein Widerspruch der gewählten Darstellungen zum Inhalt rechtskräftiger Bebauungspläne bzw. mit den in der Begründung getroffenen Aussagen.
 - Der Bebauungsplan zur Schwerzauer Siedlung setzt ein Dorfgebiet fest. Insofern widerspricht die Darstellung einer Wohnbaufläche dem Bebauungsplan.
 - Es ist geplant, verbindliche Pläne aufzuheben bzw. zu ändern.
Dies betrifft die Satzungen über die Bebauungspläne
 - Nr. 2 „Ökologische Wohnsiedlung“ OT Rehmsdorf 5 (entgegen der Aussage in der Begründung zur Rückplanung noch Bestandteil der Plandarstellung) und
 - Nr. 2 „Wohngebiet An der Schulstraße“ OT Spora.Es wird darauf hingewiesen, dass diese hier geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes erst erfolgen können, wenn die Rückplanung bzw. die Änderung bestehender Bebauungspläne erfolgt ist, da sonst der Flächennutzungsplan mit dem geltenden Recht kollidieren würde (Widerspruch zur Satzung).
Soweit für die Rückplanung die Aufhebung von Bebauungsplänen erforderlich wird, sind die Aufhebungssatzungen für diese Pläne in dem Aufstellungsverfahren nachzuweisen.

Zu den im Umweltbericht bewerteten Flächenneuausweisungen gebe ich folgende Hinweise:

- Im Zusammenhang mit der Wohnbauflächenentwicklung entlang der Bundesstraße B2 (Draschwitz B 2.2) wird auf den im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Elsteraue erkannten Konflikt in Bezug auf die Wohnnutzung und die Lärmimmission aufgrund von Verkehrslärm hingewiesen. Untersucht wurden die Auswirkungen von Schienen- und Straßenverkehrslärm, zu deren Bewältigung Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für den Geltungsbereich entsprechend festgesetzt wurden. Für die über den Geltungsbereich dieser Planung

hinausgehenden Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau ist dies gleichfalls zu berücksichtigen.

- Ein ähnlicher Konflikt wird bezüglich der Ausweisung der Fläche Reuden B 1.8. gesehen. Hier kommt die die Lage im unmittelbaren Zusammenhang mit den im Bestand befindlichen Gewerbe- und Industrieflächen hinzu.
- Das in der Begründung genannte Konzept für die Standortprüfung von Anlagen für die solare Strahlungsenergie ist als Bestandteil der Begründung aufzunehmen. Die in diesem Zusammenhang bereits ausgewiesenen geplanten Sondergebiete für Solarenergie sind hinsichtlich ihrer Konformität mit diesem Gemeinderatsbeschluss zu überprüfen.

Für die Darstellung der Sonderbaufläche im Ortsteil Torna fehlt die Nennung der Zweckbestimmung.

Rechts- und Ordnungsamt

Die Überprüfung der betreffenden Flächen anhand der hier zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes des Flächennutzungsplanes Kampfmittelverdachtsfläche vorhanden sind.

Aufgrund der Größe des Plangebietes wird auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Kampfmittelbelastungskarte nach telefonischer Terminvereinbarung unter 03445 731709 verwiesen.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen in diesem Bereich sind vor dem Beginn der Arbeiten entsprechende Einzelanfragen zur Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln mit folgenden Angaben und Unterlagen für das Amtshilfeersuchen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) im Rahmen dieser Maßnahme erforderlich:

1. Angaben zu der prüfenden Fläche
 - Angaben zum Antragsteller, Ansprechpartner und Telefonnummer (optional), Lage des Bauvorhabens (Ort, ggf. Ortsteil, PLZ, Straße, Hausnummer),
 - Liegenschaftsinformationen zum Bauvorhaben (Gemarkung, Flur, von Maßnahme betroffene(s) Flurstück(e),
 - Eigentümerinformationen (Benennung bzw. bei mehreren Flurstücken tabellarische Auflistung der Eigentümer der von der Baumaßnahme betroffenen Flurstücke),
 - Informationen zum Bauvorhaben:
 - o Art des Bauvorhabens z.B. Garage, EFH, ... usw.,
 - o bei Trassen z.B. Leitungen, Straßen - Angabe der Trassenbreite,

- geplante Bauweise, Gründungstiefe bzw. Art und Umfang der Erdingriffe, soweit bekannt,
 - Kenntnis zu Auffüllungen und Altbebauung soweit bekannt
2. Arbeitskarten
- Übersichtskarten (Topographische Karte, Stadtplan o.ä. im Maßstab 1:5000 bis 1:25000 mit Kennzeichnung des Bauvorhabens)
 - Detailkarten (Flurkarte mit Kennzeichnung der Flurstücke des Bauvorhabens, Lageplan mit Flurstücksgrenzen, aus dem die Lage des geplanten Bauvorhabens auf dem(n) Flurstück(en) ersichtlich ist – 2-fach!)

Der Antrag ist dann beim Burgenlandkreis, Rechts- und Ordnungsamt, Schönburger Straße 41, 06618 Naumburg unter Mitteilung des I/30.32.4.2/322612-063/23 zu stellen. Die Antragsunterlagen sind in Papierform einzureichen. Die Bearbeitungszeit beim KBD beträgt derzeit 15 Wochen.

Ungeachtet dessen besteht jedoch auch jederzeit die Möglichkeit, selbst und auf eigene Kosten eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma mit der Überprüfung der von der Maßnahme betroffenen Fläche zu beauftragen. Eine aktuelle Liste einer Auswahl von Kampfmittelräumfirmen, die im Land Sachsen-Anhalt tätig sind, könnte auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden (Frau Schlegel Telefon 03445 731709).

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.

Für den als nicht belastet ausgewiesenen Baubereich besteht nach hiesigen Erkenntnissen kein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten entgegen der Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

Stabsstelle Strukturwandel

Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Belange geltend zu machen.

Umweltamt

Untere Landesentwicklungsbehörde

Die Rechtsgrundlagen für die raumordnerische Beurteilung sind das Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften (ROG-ÄndG) vom 22.03.2023 (BGBl. I Ausgabe 88-89/2023 S.2), das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S.170) (LEntwG LSA) zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.20217 (GVBl. LSA S. 203), die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160), gültig ab 12.03.2011 und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle vom 27.05.2010/ 26.10.2010, in Kraft getreten am 21.12.2010 sowie der Runderlass der MLV vom 1.11.2018 (MBI. LSA Nr. 41/2018).

Die Gemeinde Elsteraue beabsichtigt ihren Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Der jetzt wirksame FNP wurde 2007 bekanntgemacht. Generell wird davon ausgegangen, dass ein FNP für einen Zeitraum von 10-15 Jahren gilt. Diese Zeitspanne ist ausgeschöpft. Des Weiteren ist durch den Strukturwandel in diesem Bereich aufgrund der Beendigung des aktiven Braunkohletagebaus und der daraus erforderlichen Bereitstellung neuer Industrie- und Gewerbeflächen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze eine Neuordnung der Belange der Flächennutzung nötig und möglich.

Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind die Planungen raumbedeutsam, durch die Raum in Anspruch genommen und/oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Die Raumbedeutsamkeit des Flächennutzungsplanes Elsteraue ergibt sich aus der Lage und der Größe des Plangebietes von ca. 79,95 km², dem Planungsziel und den damit verbundenen Auswirkungen auf Erfordernisse der Raumordnung.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 LEntwG LSA sind Sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 23), Ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

- Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle als Träger der Regionalplanung ist im Verfahren zu beteiligen.

Umweltamt **Untere Naturschutzbehörde**

Naturschutzrechtliche Belange stehen dem Flächennutzungsplan in der vorliegenden Form nicht grundsätzlich entgegen.

Schutzgebiete und -objekte

Landschaftsschutzgebiet „Elsteraue“(LSG0042)

Über große Teile des Geltungsbereichs des FNP erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Elsteraue“ (Verordnung des Burgenlandkreises vom 28.06.2004).

Die sich ggf. aus der Schutzgebietsverordnung ergebenden Einschränkungen sind im Rahmen der weiteren Planung zu beachten. Laut Aussage in vorliegender Planung ist die Schutzgebietsgrenze lediglich „im ungefähren Verlauf“ dargestellt. Die Abklärung des genauen Verlaufs der Schutzgebietsgrenze hat spätestens mit bzw. vor der entsprechenden Aufnahme der jeweiligen Bebauungsplanung durch den Satzungsgeber ggf. in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen, um etwaige Hinderungsgründe für die entsprechende Planung auszuschließen. Die flächengenaue Abgrenzung des LSG liegt der Gemeinde Elsteraue in Papierform vor.

FFH-Gebiet

Im Geltungsbereich des FNP befindet sich das FFH-Gebiet „Weiße Elster nordöstlich Zeitz“ (FFH0155).

Für das Schutzgebiet ist die Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) einschlägig.

Hinsichtlich angrenzend bzw. im Nahbereich des FFH-Gebietes vorgesehenen Planungen, wie z. B. das „Plangebiet Gutsweg“ im Ortsteil Reuden (B.1.7), ist spätestens im Bebauungsplanverfahren die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen einer FFH-Prüfung/FFH-Vorprüfung abzuklären.

Naturdenkmäler/Flächennaturdenkmäler

Naturdenkmäler sind gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 2 NatSchG LSA i. V. m. § 22 Abs. 2 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu fünf Hektar, deren besonderer Schutz erforderlich ist

Gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG sind die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, verboten.

Die im Geltungsbereich des FNP ausgewiesenen Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale wurden vollständig übernommen

Gesetzlich geschützte Biotope

Mit dem BNatSchG vom 29.07.2009 wurden gemäß § 30 bestimmte Teile von Natur und Landschaft, welche eine besondere Bedeutung als Biotope haben, unter gesetzlichen Schutz gestellt.

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich

Jegliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der vorbezeichneten Biotope führen können, sind gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

Mit dem Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 wurde die Liste um folgende Biotope erweitert:

1. magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG,
2. Streuobstwiesen,
3. Steinriegel,
4. Trockenmauern.

Darüber hinaus sind mit § 22 Abs. 1 NatSchG LSA vom 10. Dezember 2010 folgende Biotope unter Schutz gestellt, für welche § 30 Abs. 2 BNatSchG ebenfalls Anwendung findet:

1. temporäre Flutrinnen in Überschwemmungsgebieten und Auen,
2. hochstaudenreiche Nasswiesen,
3. planar-kolline Frischwiesen,
4. naturnahe Bergwiesen,
5. Halbtrockenrasen,
6. natürliche Höhlen, aufgelassene Stollen und Steinbrüche,
7. Streuobstwiesen,
8. Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen sowie
9. Reihen von Kopfbäumen.

Die erhebliche Erweiterung der Biotope seit Aufstellung des FNP 2007 ist bei der Neuaufstellung der Flächennutzungsplanung zu beachten.

Der unter Pkt. 2.13.3 in der Begründung zum FNP bezeichnete Beiplan zum Umweltbericht lag der vorgelegten Unterlage nicht bei und konnte dementsprechend nicht geprüft werden

Geschützte Alleen und Baumreihen

Die im Geltungsbereich des FNP befindlichen gemäß § 21 NatSchG LSA geschützten Alleen und Baumreihen sind weder in der Begründung, noch im Umweltbericht erwähnt oder dargestellt. Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten.

Geschützte Alleen und Baumreihen gemäß § 21 NatSchG LSA sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu beachten.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes lässt der FNP als vorbereitende Planung noch keine verbotenen Handlungen gemäß § 39 BNatSchG (Allgemeiner Artenschutz) und § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) zu, so dass auf Ebene des FNP noch keine artenschutzrechtlichen Genehmigungen erteilt werden können. Der FNP als vorbereitende Planung muss jedoch die möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten derart abprüfen, dass ableitbar ist, ob Verbotstatbestände insbesondere des § 44 BNatSchG durch die vorzubereitenden Maßnahmen berührt werden und ob möglicherweise erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen oder Befreiungen von der zuständigen Naturschutzbehörde erteilt werden können.

Eingriffsregelung

Der FNP bereitet die nachfolgende Bauleitplanstufe vor, von welcher die verbindliche Bauleitplanung abgeleitet werden kann. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere auch die Eingriffsregelung, sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB bereits in der Bauleitplanung und in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Dies sollte bereits in der Flächennutzungsplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 5 Abs. 2 Ziffer 10 BauGB erfolgen.

Im vorliegenden Entwurf des FNP werden unter Ziffer 2.10 ausschließlich Maßnahmeflächen für bereits in bestehenden Bebauungsplänen bzw. im Sonderbetriebsplan Natur und Landschaft der MIBRAG mbH festgesetzte Maßnahmen aufgeführt.

Maßnahmeflächen für die über den bisherigen Bestand an Bauleitplanung bereits gebundenen Flächen hinaus, also für die mit der überarbeiteten Fassung des FNP vorbereiteten zusätzlichen Eingriffe und die damit bei Umsetzung notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen, sind weder in der Begründung noch im Umweltbericht benannt. Der unter Pkt. 2.10 der Begründung zum FNB bezeichnete „naturschutzfachliche Beiplan“ liegt der Unterlage nicht bei.

Sonderbetriebsplan „Natur und Landschaft“

Die Festlegungen aus dem nach Bergrecht durch das LAGB zugelassenen Sonderbetriebsplan „Natur und Landschaft“ der MIBRAG mbH für den Tagebau Profen sind zwingend einzuhalten. Der Geltungsbereich des Sonderbetriebsplanes wurde in Anlage 4 zum Entwurf des FNP dargestellt.

Umweltamt
Untere Forstbehörde

Seitens der unteren Forstbehörde gibt es folgende Hinweise zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue:

Im Rahmen einiger geplanter Wohnbauflächen wird die Rodung von Waldflächen notwendig. Im Plan werden diese teilweise als Gehölz benannt, stellen jedoch Wald gemäß § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) dar.

So z.B. im Plangebiet B2 Zeitzer Straße. Hier wurde bereits mit Datum vom 04.08.2023 für den Neubau eines Seniorenheimes eine Waldumwandlung mit 0,5 Hektar mit Ersatzaufforstung eines Auwaldes mit 0.5 Hektar genehmigt (AZ: 70.2.9 WUWA 5 2023).

Für alle anderen Waldflächen ist vor der Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes über die untere Forstbehörde (UFB), beim Burgenlandkreis, eine Genehmigung zur Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 Abs.1 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) mit der damit verbundenen Erstaufforstung (§ 9 Abs.1 LWaldG) als Ersatzaufforstung gemäß § 8 Abs. 2 zu beantragen.

Nach Punkt 4.3 Runderlass des MULE vom 14.05.2019 (Walderhaltung und Waldfunktionenausgleich bei Waldumwandlungsmaßnahmen) ist ein Flächenersatz, in Form von Ersatzaufforstungen einzufordern. Diese Ersatzflächen sind im FNP als geplante Erstaufforstungen bzw. Ersatzaufforstungen aufzunehmen.

Im Genehmigungsverfahren sind die Vorschriften des Gesetzes über die UVP LSA zu beachten.

Im geplanten Sondergebiet PVA Rehmsdorf werden die geplanten PVA-Anlagen fast vollständig von Wald umschlossen. Nur im Süden bleibt ein kleines Flurstück als Acker, als Sicherheitsabstand zum Wald übrig.

Im Plangebiet PVA Asphaltanlage Sprossen befindet sich ein Wald bzw. Waldrand auf dem beplanten Flurstück 8/6. Auch hier ist vor Beginn eine Waldumwandlung mit Ersatzaufforstung bei der UFB zu beantragen.

Bei den geplanten Sondergebieten PVA Rehmsdorf, PVA Asphaltanlage Sprossen sowie PVA Profen muss ein Sicherheitsabstand zum Wald aus Sicherheitsgründen (Brandgefahr, Abstand für notwendige Bewirtschaftungen bzw. Verkehrssicherungen) eingehalten werden.

Umweltamt

Untere Wasserbehörde

Wasserrechtliche Belange stehen dem Flächennutzungsplan in der vorliegenden Form nicht grundsätzlich entgegen.

Hinweise:

Die Darstellung der Grenzen der Überschwemmungsgebiete in den beiden Karten sind unterschiedlich. Dies sollte vereinheitlicht werden.

- Im Umweltbericht, Nr. 2.7. Gewässer, fehlt eine Betrachtung zu den Vorbelastungen des Grundwassers. Im Bereich des Plangebietes ist das Grundwasser, insbesondere die Grundwasserstände, derzeit von der bergbaulichen Wasserhaltung beeinflusst. Mit Einstellung der Wasserhaltung sind hier erhebliche Änderungen in Form von Grundwasserwiederanstiegen und ggf. auch eine Änderung der Beschaffenheit zu erwarten.

Dies sollte, insbesondere im Hinblick auf die Ausweisung neuer Baugebiete, mit betrachtet werden.

- ### Umweltamt

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Im Rahmen einer Voranfrage des Planers hatte die untere Bodenschutzbehörde bereits umfangreich Stellung bezogen zu den in der Gemeinde Elsteraue relevanten und zu beachtenden bodenschutzrechtlichen Belangen. Diese ergeben sich auf der gesetzlichen Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes und seiner Verordnung und sind in der Planung zu überprüfen.

Im nunmehr vorliegenden Entwurf wurde seitens des Planers festgelegt, welche im Fachinformationssystem "Bodenschutz" registrierten Altlastverdachtsflächen, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen im neuen FNP dargestellt werden sollen und welche nicht.

Vor dem Hintergrund, dass diese Auflistung im FNP regelmäßig die einzige und umfassende Auflistung der registrierten Standorte für die Arbeit der Kommune darstellt, sofern nicht tagesaktuell bei der Behörde nachgefragt wird, halten wir diese Herangehensweise für falsch. In der Vergangenheit hat sich bewährt, dass alle registrierten Standorte wenigstens in einer Beikarte zum FNP dargestellt werden.

Bezüglich der ausgewiesenen neuen Bauflächen und Sondergebiete für PVA ergibt sich ebenfalls ein Konfliktpotential.

Da im Zuge der Aufstellung nicht bei der unteren Bodenschutzbehörde erfragt wurde, welche Folgen sich für eine künftige Beplanung ausgewiesener Altlasten/Altlastverdachtsstandorte für den Bau von Freiflächen-PVA ergeben, ist an dieser Stelle

klar darauf hinzuweisen, dass für nachfolgende Standorte zum aktuellen Zeitpunkt eine PVA – Errichtung ausgeschlossen ist:

- PVA auf dem Gelände der ehemaligen Schwelerei Profen, Katasternummer 00185
- PVA auf der Tagebaufläche des Leonhard I, Katasternummer 00751
- PVA auf der ehemaligen Asphaltmischanlage Sprossen, Katasternummer 00196
- PVA auf der Fläche Staschwitz- ehem. Montagewerk, Katasternummer 00556
- PVA auf der Phönixhalde Langendorf
- PVA Deponie Nißma

- Für alle Flächen ist, neben der Abklärung des bestehenden Altlastverdacht, der Fortsetzung bestehender Sanierungs- und Überwachungsmaßnahmen (hier die Schwelerei Profen), der Klärung rechtlicher Zuständigkeiten und Pflichten (hier vor allem im Altbergbaugebiet) und der daraus resultierenden aufwendigen ing.-bautechnischen Voraussetzungen, vorab eine gutachterliche Prüfung unterschiedlichster öffentlich-rechtlicher Belange notwendig.

Die bisherigen Erfahrungen mit Solaranbietern zeigen, dass aufgrund des Kostenaufwandes für diese vorbelasteten Flächen das Interesse schnell gen Null geht.

Es kann hier seitens der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde nur dringend empfohlen werden, dass künftig der Kontakt mit der Behörde gesucht wird, um abzuklären, ob solche Projekte auf den gewünschten Flächen überhaupt umsetzbar sind und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen.

Im Übrigen muss an dieser Stelle auch darauf hingewiesen werden, dass sich verstärkt Solarfirmen melden, die im Auftrage von Grundbesitzern ihre Ackerflächen in der Elsteraue für PVA anbieten, für die die Kommune (bisher) keine Planungsabsichten angemeldet hat.

Ebenfalls problematisch sind bei den neu ausgewiesenen Bauflächen die Fläche an der alten Ziegelei Reuden, Katasternummer 00575, die Bebauung der alten Gartenanlage und der Müllkippe Bornitz, Katasternummer 00427/ 00003. Hier wurden in der Vergangenheit bereits erste Bebauungen und/oder Pläne begonnen, ohne dass die Altlastenproblematik hinterfragt wurde.

Hier zeigt sich auch, wie wichtig es ist, wenn im FNP und damit vor Ort in der Gemeinde die Kenntnis zu registrierten Altlastverdachtsflächen vorhanden ist.

Erweiterung des Chemieparkes Zeitz

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Chemieparkes Richtung Osten ist planungsrelevant darauf hinzuweisen, dass aufgrund des Abstroms kontaminierter Grundwässer aus dem Chemiepark künftig bodenschutzrechtliche Konsequenzen nicht auszuschließen sind. Die Flächen gelten deshalb als Verdachtsflächen vorerst bis zum Feldweg, wo der erste Überwachungsriegel der Grundwasserüberwachungspegel eingerichtet wurde.

Im Übrigen reicht es für den Hauptplan aus, wenn das Gelände des Chemieparkes mit der Katasternummer 00250 bezeichnet wird. Die einzelfallbezogenen Katasternummern für die Investoren sind in der Altlastenbeikarte zu kennzeichnen. Die Einzelnummerierungen tragen u.a. dem unterschiedlichen Sanierungsumfang der Teilflächen Rechnung.

Erosions-/ Vernässungsproblematik

Die Gemeinde Elsteraue hat in den letzten Jahren aufgrund von gehäuften Erosions- und Vernässungsereignissen mit Hilfe von Fördermitteln entsprechende Flächen erfasst und bewertet. Diese Flächen sollten unbedingt im FNP ausgewiesen werden, da sich hier durchaus Nutzungsbeschränkungen ergeben können (siehe Ausführungen FNP unter 2.12 Kennzeichnungen Nr.1)

Grundsätzliches - bodenschutzrelevante Belange

Es wird an dieser Stelle noch auf die folgenden bodenschutzrelevanten Belange verwiesen, die im Text zum FNP von diesem als Grundsatzziele ausgegeben, aber in der Umsetzung teilweise konterkariert werden.

Das betrifft

- Pläne der Bebauung der altbergbaulichen Haldenböschungen mit PVA, wodurch zwangsläufig der aufstehende Bewuchs, der zudem als Sicherungsmaßnahme für die Hangstabilität fungiert, beseitigt werden würde;
- Pläne der Bebauung, die eine Zunahme der Bodenversiegelung nach sich ziehen und damit auch der Rückhaltenotwendigkeit von Niederschlagswässern entgegenwirken; (laut Umweltbericht stehen 166,64 ha Neubaufäche 8,3 ha zu reduzierender Baufläche gegenüber)
- Die Vernichtung der potentiellen Kaltluftentstehungsflächen, hier Grünflächen aller Art, Flächen mit Aufwuchs, ehemalige Gartenanlagen usw., wird im Zuge der geplanten Neubebauung ab Seite 122 (Pkt.3 Umweltauswirkungen auf die geplanten Bauflächen) des Umweltberichtes für alle Einzelvorhaben immer in

Bezug auf ihre Bedeutung argumentativ relativiert und einseitig im Hinblick auf eine Nicht-Beeinflussung der Ortslage weggewogen. Diese Planungsaussage steht diametral der Notwendigkeit gegenüber, im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels diese Flächen und ihre Funktionen sowohl als Wasserrückhalteflächen als auch als CO₂-Senken neu zu bewerten.

- Für den Bereich der Schwelerei Profen sowie für den Chemiapark sind erhebliche Kontaminationen des Grundwassers nachgewiesen, die der Überwachung durch ein umfangreiches Grundwasserpegelmonitoring unterliegen. Es wird empfohlen zu prüfen, ob diese Pegel in einer eigenen Beikarte dargestellt werden, da es sich in beiden Fällen um eine langfristige Überwachung handelt, die den gesamten Zeitraum des neuen FNP erfasst.

Zusammenfassend sollte der FNP-Entwurf entsprechend oben benannter betroffener bodenschutzrelevanter Belange nochmals überprüft werden.

Umweltamt

Untere Immissionsschutzbehörde

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde gibt es folgende Anmerkungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue:

1. In nordwestlicher Richtung zur geplanten Fläche B 1.8 befindet sich eine gemäß Anhang 1 der 4. BImSchV genehmigungsbedürftige Anlage. Durch die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche in unmittelbarer Nähe zur Anlage kann es zukünftig zu Konflikten zwischen Wohnbebauung und Anlage kommen. Dementsprechend kommt es zur Verletzung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG.
2. Die geplante Fläche B 5.1 soll zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. In der Planzeichnung ist diese Fläche jedoch als gemischte Baufläche eingezeichnet. Aufgrund der Nähe zum Sondergebiet in östlicher Richtung und dem Gewerbegebiet in nordwestlicher Richtung wird eine Einstufung als gemischte Baufläche seitens der unteren Immissionsschutzbehörde präferiert.
3. Das Sondergebiet R 4.1 Windkraft soll entsprechend der Ausweisung des Regionalen Entwicklungsplanes Halle verkleinert werden. Beim Umweltamt des Burgenlandkreises ist aktuell ein immissionsrechtliches Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen anhängig, bei dem es möglicherweise zu Konflikten mit der Neuausweisung kommen kann. Im Verfahren liegt bereits eine positive Stellungnahme der regionalen Planungsgemeinschaft vor, welche als Anhang der Stellungnahme beigefügt wird.

Da der FNP der regionalen Planung unterzuordnen ist, wird empfohlen dies bei der Aufstellung des FNP zu berücksichtigen.

Hinweis:

Da es bei einigen Flächen möglicherweise zu Konflikten zwischen bergbaurechtlich genutzten Flächen bzw. vorhanden Anlagen kommen kann, wird empfohlen das Landesamt für Geologie und Bergwesen und das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt am Verfahren zu beteiligen.

Umweltamt **UVP-Stelle**

Gem. § 2 (7) i.V.m. § 35 (1) Nr.1 i.V.m. Anlage 5 Nr. 1.8 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist eine Strategische Umweltprüfung bei Plänen und Programmen durchzuführen. Die Kommune darf von einer solchen Prüfung nicht absehen, wenn es sich um einen Plan handelt, durch den die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet wird (§ 13 (1) Nr. 3, § 13a (1) Satz 3 BauGB).

Da § 2 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauGB von einer generellen Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ausgeht, muss ein Umweltbericht auch dann erstellt werden, wenn die Gemeinde davon ausgeht, dass der betreffende Bauleitplan Belange der Umwelt nicht berührt.

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 UVP i.V.m. Anlage 1 legt fest, welche Vorhaben in den Anwendungsbereich des UVP fallen. Unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVP sind die Bauvorhaben definiert. Für Vorhaben nach der Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 zum UVP besteht demnach grundsätzlich sowohl bei der Planaufstellung als auch bei der Vorhabenzulassung eine Prüfpflicht.

Wird ein Flächennutzungsplan (FNP) oder Bebauungsplan (BP) geändert oder ergänzt, ist häufig noch nicht klar, welche Eigenschaften die Projekte haben werden, die später in den ausgewiesenen Gebieten realisiert werden sollen. Deswegen lassen sie sich zu diesem Zeitpunkt oftmals nicht in eine der Kategorien „X“, „A“ und „S“ einordnen.

Soll der Plan dagegen die Realisierung eines Vorhabens ermöglichen, dass bereits jetzt oder gegebenenfalls später eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert, ist im Aufstellungsverfahren immer eine Strategische Umweltprüfung (SUP) durchzuführen.

Geht es also etwa um Flächen für Industrie-, Gewerbe- und Kerngebiete, wird regelmäßig auch die Zulässigkeit solcher Projekte vorbereitet.

Das hier zu beurteilende Vorhaben könnte unter Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.5 fallen, die Fläche umfasst ca. 79,95 km² und fällt damit in den Schwellenwert von Nr. 18.5.1 (mehr als 100.000 m², UVP-Pflicht). Das o.g. Vorhaben fällt demnach in die Anlage 1 UVPG.

Ein Umweltbericht wurde bereits mit dem Entwurf – Beschluss vom 29.06.2023 – eingereicht.

Hinweis:

Die allgemeinen Ziele, die mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verfolgt werden, beschreibt die amtliche Begründung des Regierungsentwurfs zum EAG Bau 2004 (vgl. BT-Drs. 15/2250, S. 27) mit Blick auf die städtebauliche Planung unter Rückgriff auf eine entsprechende Passage der SUP-Richtlinie so: „Die Plan-UP-Richtlinie zielt darauf ab, zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung ein hohes Umweltschutzniveau sicherzustellen, indem für bestimmte Pläne und Programme, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben, eine Umweltprüfung durchgeführt wird.“

Ziel sei es – so die Begründung; BT-Drs. 15/2250, S. 27 –, eine „Umweltprüfung mit umfassender Öffentlichkeitsbeteiligung schon auf der räumlichen Planungsebene (zu installieren) und nicht erst bei der Projekt-Zulassung, bei der das Instrument der Umweltverträglichkeitsprüfung für bestimmte Vorhaben bereits besteht (Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27.6.1985 über die Umweltprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EG Nr. L 175 S. 40), geändert durch die Richtlinie 97/11/EG vom 3.3.1997 (ABl. EG Nr. L 73 S. 5; Projekt-UVP-Richtlinie) und durch die Richtlinie 2003/35/EG vom 26.5.2003 (ABl. EG Nr. L 156 S. 17)).“ Damit ist die strategische Umweltprüfung auch ein Instrument der Umweltvorsorge, wie es auch § 3 S. 2 UVPG deutlich hervorhebt (Kment in Hoppe/Beckmann/Kment, UVPG – UmwRG, 2018, § 40 Rn. 3).

Die SUP-Richtlinie betrifft das Verfahren der Aufstellung von Plänen und Programmen und soll dazu beitragen, dass Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung und Annahme von Plänen und Programmen einbezogen werden. Eine nacheilende Erklärung getroffener Entscheidungen ist nicht ihr zentraler Fokus.

Die Umweltprüfung hat in diesem Kontext die Aufgabe, den Umweltbericht zu erstellen, der wiederum ein aufgrund eines formalisierten Verfahrens entstandener, zusammenfassender Fachbeitrag hinsichtlich der von einer Planung berührten Umweltbelange ist. Die Umweltprüfung trifft somit keine „Entscheidung“ über die Zulässigkeit der Planung oder des Vorhabens, sondern dient als Verfahrenselement der

fachlichen Qualifizierung der Planung und damit der späteren Entscheidung über die Vorhabenzulassung (BVerwG Urt. v. 25.1.1996 – 4 C 5/95, NVwZ 1996, 788/790; Schink UPR 2014, 408; Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 2 Rn. 6; weitergehend Erbguth ZUR 2014, 515/519).

Dies sollte als Hinweis für die weitere Planung im Verfahren berücksichtigt werden.

Bauamt

- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsteraue sieht u.a. die mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes Tröglitz vor, welches östlich an die unter die Baulast des Burgenlandkreises fallende Kreisstraße K 2213 angrenzt.

Sollten durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Baumaßnahmen die Kreisstraße K 2213 betreffend ergeben, so sind diese rechtzeitig und detailliert im Planungsverfahren mit dem Burgenlandkreis, Bauamt abzustimmen.

Seitens des Bauamtes ergeben sich keine Einwände.

- Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Gabriele Frenzel