

## **Zusammenfassende Erklärung zur 5.Änderung des Bebauungsplanes Nr.7/92 "Gewerbegebiet Nord II" - Stadt Wolmirstedt**

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Inhalt**

	Seite
1. Ziel der Planaufstellung	2
2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	2
3. Beteiligung der Behörden	2
4. Belange von Natur und Umwelt	4
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	4
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	4

## 1. Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr.7/92 "Gewerbegebiet Nord II" wurde gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 19.09.1990 in den Jahren 1992 (Vorentwurf) bis 1998 (Satzung) erarbeitet. Derzeit gilt der Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung, die am 09.10.2011 in Kraft trat.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolmirstedt in den Jahren 2017 bis 2019 wurde erkannt, dass die im Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord II festgesetzte Führung für die Umverlegung der Kreisstraße K1171 und die niveaufreie Führung über die Bahnlinie Magdeburg – Stendal nicht mehr umsetzbar ist. Die Erweiterung des Gewerbegebietes Glindenberger Straße östlich des Seegrabens und der Ansiedlungswunsch der Firma Exxelin im Gewerbegebiet Nord II stehen dieser Führung entgegen. Der Flächennutzungsplan sieht daher als Alternative eine Führung nördlich des Raiffeisen Baustoffhandels von der Landesstraße L44 vor. Eine zeitnahe Umsetzung dieses Vorhabens steht noch nicht in Aussicht. Das bereits im Rahmen der Ansiedlung der Firma Exxelin festgestellte Änderungserfordernis resultiert aus der fehlenden Umsetzbarkeit der im Bebauungsplan vorgesehenen Umgehungsstraße für die Kreisstraße K1171. Durch den Erwerb der Flurstücke 4/1 und 4/2 der Flur 17 Gemarkung Wolmirstedt durch das Unternehmen Exxelin besteht weiterhin kein Erfordernis mehr, diese Flurstücke separat durch bisher im Bebauungsplan festgesetzte Straßen zu erschließen. Die Flächen sind für die langfristige Entwicklung des Unternehmens vorgesehen. Im ersten Schritt sollen auf den Flächen für Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie durch Freiflächenphotovoltaikanlagen für das Unternehmen genutzt werden und gegebenenfalls die Einspeisung des nicht benötigten Stromes in das öffentliche Netz erfolgen.

Die Änderung dient einer geordneten gewerblichen Entwicklung des Plangebietes. Hierdurch werden die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a und c BauGB gefördert

## 2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 18.07.2022 bis zum 19.08.2022.

### Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 01.11.2022 bis einschließlich zum 02.12.2022.

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

## 3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in zwei Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 23.06.2022 unter Zusendung des Vorentwurfes um Stellungnahme gebeten.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Die Behörden und

Zusammenfassende Erklärung zur 5.Änderung des Bebauungsplanes Nr.7/92  
"Gewerbegebiet Nord II" - Stadt Wolmirstedt

sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Anschreiben vom 07.10.2022 unter Zusendung des Entwurfes um Stellungnahme gebeten.

Folgende abwägungsrelevante Anregungen wurden vom Amt für Landwirtschaft, Flurneueordnung und Forsten Mitte vorgebracht:

Inhalt der Stellungnahmen des Amtes für Landwirtschaft, Flurneueordnung und Forsten Mitte vom 19.07.2022	Stellungnahme der Stadt
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gegenüber dem oben genannten Vorhaben besteht aus Sicht der Abteilung Agrarstruktur keine Bedenken.</li> <li>- Fachstelle Landwirtschaft: Grundsätzlich wird in Stellungnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht nach dem Landwirtschaftsgesetz § 15 geprüft. Demnach darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen entzogen werden. Es kann nicht von einem begründeten Ausnahmefall ausgegangen werden. Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche, die in erster Linie der Erzeugung von Nahrungsmitteln und Rohstoffen dienen soll. Nach dem Raumordnungsgesetz (ROG) § 2 Abs.2 Nr.4 sind die Voraussetzungen zu gewährleisten, die Bedeutung der Landwirtschaft als Nahrungsmittel- und Rohstoffproduzent zu erhalten oder zu schaffen. Dabei soll die Inanspruchnahme von Freiflächen begrenzt werden bzw. so weit wie möglich vermieden werden (ROG § 2 Abs.2 Nr.2). Der Freiraum ist vor übergreifenden Freiraum-, Siedlungs- und weiterer Flachplanung zu schützen (ROG § 2 Abs.2 Nr.2). Die Fläche ist für die langfristige Entwicklung eines Unternehmens vorgesehen. Im ersten Schritt soll auf der Vorhabenfläche, zur hauptsächlichen Eigenversorgung des Unternehmens mit Strom, eine Freiflächenphotovoltaikanlage entstehen. Auch nach dem Grundsatz 85 des Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt sollte die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen weitestgehend vermieden werden. Freiflächenanlagen haben eine deutliche Flächenrelevanz mit Auswirkungen auf die Freiraumnutzung hinsichtlich Versiegelung, Bodenveränderung, Flächenzerschneidung und die Veränderung der Landschaft (Grundsatz 85 LEP-LSA 2010). Für eine hohe Energieleistung ist nach dem Grundsatz 85 LEP-LSA 2010 ein großer Flächenbedarf erkennbar, der eine landesplanerische Abstimmung bedarf. Mit der Freiflächenanlagenverordnung (FFAVO 2022) erfolgte eine Festlegung der Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen in benachteiligten Gebieten. Die benachteiligten Gebiete sind in der Verordnung verankert und festgeschrieben. Gemäß § 1 Abs.2 der FFAVO darf die zu installierende Leistung der Freiflächenphotovoltaikanlagen eines Kalenderjahres eine Gesamtleistung von 100 MW in benachteiligten Gebieten nicht überschreiten. Das Vorhaben ist daher aus Sicht der Fachstelle Landwirtschaft grundsätzlich abzulehnen.</li> <li>- Falls dennoch eine Bebauung stattfindet, sollten aufgeständerte Module, bei denen eine Grünlandnutzung (Mahd, Beweidung) stattfinden kann, errichtet werden. Die Bewirtschafter bzw. Eigentümer der betroffenen Flächen wären in die Vorhabenplanung mit einzubeziehen und die Bewirtschaftung wäre vor Vorhabenbeginn vertraglich zu vereinbaren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Sachverhalt ist unzutreffend. Es handelt sich vorliegend um die Änderung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Mit dieser Änderung ist kein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen verbunden, da dieser bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässig war. Der Sachverhalt bedarf daher keiner Behandlung im vorliegenden Änderungsverfahren. Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wurde nicht geändert. Planungsrechtlich handelt es sich bei der Fläche nicht mehr um eine landwirtschaftliche Fläche, auch wenn die Planung noch nicht umgesetzt wurde.</li> <li>- Dem Bewirtschafter ist bekannt, dass es sich bei der Fläche um ein Gewerbegebiet handelt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist daher nur bis zur Umsetzung der Bebauungsplanung vereinbart.</li> </ul>

#### **4. Belange von Natur und Umwelt**

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Zu berücksichtigen ist bei der Eingriffsregelung, dass auf die Veränderungen abzustellen ist, die sich gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergeben. Der wesentliche Eingriff in Natur und Landschaft erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes und ist damit für die Änderung nicht relevant.

Mit den Änderungen des Bebauungsplanes ist insgesamt kein wesentlicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Der Umfang zulässiger Versiegelungen wird nicht wesentlich erhöht. Eingriffe in geplante Biotoptypen durch den Entfall von Anpflanzverpflichtungen werden durch den Erhalt eines Feldgehölzes und der Festsetzung zur Gestaltung von Teilflächen, die für Photovoltaikanlagen vorgesehen sind, als Grünland unterhalb der Anlagen ausgeglichen.

#### **5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Gewerbegebiet Nord II der Stadt Wolmirstedt ist im Flächennutzungsplan für großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen vorgesehen. Lagealternativen sind daher auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht zu untersuchen. Die Änderungen des Bebauungsplanes haben mit Ausnahme des Entfalls von Pflanzgeboten und der Niederschlagswasserrückhaltung keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Änderungen sind erforderlich, um zusammenhängende Bauflächen zu schaffen. Wesentliche Planalternativen bestehen hierfür nicht.

#### **6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der 5.Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord II" steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe im Vordergrund. Die Belange von Natur und Landschaft werden nicht beeinträchtigt.

Die Belange des Immissionsschutzes werden berücksichtigt. Eine erhebliche unter den Umständen nicht hinnehmbare Beeinträchtigung privater Belange ist nicht gegeben. Weitere Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, die der Abwägung bedürfen, sind nicht erkennbar durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen.

Wolmirstedt, März 2023

gez. Cassuhn (Siegel)

M.Cassuhn  
Bürgermeisterin