

**Nr.: 031/2010**

**Lutherstadt Wittenberg  
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 21.04.2010

21.04.2010

Fachbereich  
Stadtentwicklung  
Herr Gille  
Tel.: 421663  
Aktz.:  
Bezug:

**Beschlussvorlage**

Nummer 031/2010

**Betreff :**

Bebauungsplan W 14 "Gewerbegebiet mit Gewächshausanlage westlich Heuweg" / Abwägung  
- Satzung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ortschaftsrat Apollensdorf		öffentlich vorberatend
Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft		öffentlich vorberatend
Stadtrat		öffentlich beschließend

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan W14 „Gewächshausanlage westlich Heuweg“ (V+E Plan) wird in eine Angebotsplanung / Regelplanverfahren gem. §§ 8 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB), in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB, in den Bebauungsplan W14 „Gewerbegebiet mit Gewächshausanlage westlich Heuweg“ übergeleitet.
2. Das Abwägungsergebnis zum Entwurf des Bebauungsplans W14 „Gewerbegebiet mit Gewächshausanlage westlich Heuweg“ wird beschlossen.

3. Das Abwägungsergebnis zum Entwurf des Bebauungsplans W14 „Gewerbegebiet mit Gewächshausanlage westlich Heuweg“ ist mitzuteilen.
4. Die Satzung des Bebauungsplanes W14 „Gewerbegebiet mit Gewächshausanlage westlich Heuweg“ bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der textlichen Festsetzungen und dem Grünordnungsplan (GOP) wird beschlossen.

Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplans W14 „Gewerbegebiet mit Gewächshausanlage westlich Heuweg“, der Umweltbericht, sowie die Ergebnisse der Umweltprüfung (UP) nimmt der Stadtrat zustimmend zur Kenntnis.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen:  Ja  Nein

<b>Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)</b>	<b>Objektbezogene Einnahmen</b>		<b>Eigenanteil</b>	<b>Jährliche Folgekosten</b> <input type="checkbox"/> keine	
	Zuschüsse/ Fördermittel	Beiträge		Art:	
Euro	Euro	Euro	Euro	ab Jahr	Euro

Haushaltsjahr 2010 ff				Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan/ Investitionsprogramm	
Verwaltungshaushalt		Vermögenshaushalt					
veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
mit	Euro	mit	Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen		Haushaltsstellen					

Im Schreiben vom 16.01.10 wurde durch den Investor (Wittenberger Gemüse GmbH) erklärt, dass er alle mit der Planung verbundenen Kosten übernehmen wird. Zur Sicherung dieser Verpflichtung wurde ein Planungskostenübernahmevertrag abgeschlossen, der im Fachbereich Stadtentwicklung vorliegt.

### Begründung :

#### Zu 1.

Die Fa. Wittenberger Gemüse GmbH möchte auf den o.g. Flächen eine großflächige Glas-Gewächshausanlage (ein Baukörper) zum ganzjährigen Anbau von Gurken und Tomaten, sowie die dazu erforderlichen Umschlag- und Lagerhallen errichten.

Da die Realisierung dieses Vorhabens nur mit Hilfe einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden kann, wurde vom Bauausschuss der Lutherstadt Wittenberg am 02.02.2009 der Beschluss zur Aufstellung und Einleitung des Verfahrens zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, V+E Plan W14 „Gewächshausanlage westlich Heuweg“ gefasst (Beschluss-Nr. IV/38-53-09).

Mit der Entwurfsfassung wurde das Plangebiet auf Wunsch des Investors um ca. 4,05 ha erweitert, wobei die Firmen SERO GmbH und Müller-Dachtechnik GmbH in das Plangebiet einbezogen wurden. Im Ergebnis der Abwägung zur Entwurfs offenlegung wurde festgestellt, dass mit der Einbeziehung der Firmen Müller-Dachtechnik GmbH und SERO GmbH in das Plangebiet des V+E Planes die Rechtsgrundlage nach § 12 Abs. 3a BauGB zur Durchführung

des V+E Planes nicht mehr gegeben ist. Die rechtliche Prüfung ergab, unter Berücksichtigung der Rechtsprechung (OVG Sachsen, 07.12.2007, 1 D 18/06), dass § 12 Abs. 4 BauGB die Gemeinde nur zur Einbeziehung von Flächen ermächtigt, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Bezug auf das Vorhaben erforderlich sind und die zu keinen substanziellen Veränderungen des Planbereiches führen. Dagegen darf die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht als Gelegenheit nutzen, ihren eigenen Planungswillen für die Umsetzung eines weiteren, vom Vorhaben- und Erschließungsplan nicht erfassten (hier die Firmen SERO GmbH und Müller-Dachtechnik GmbH), selbstständigen Vorhabens zu verwirklichen.

Um dennoch die geplanten Vorhaben in diesem Bereich realisieren zu können, wird im Einvernehmen des Vorhabensträgers der bisherige V+E Plan in eine Angebotsplanung / Regelplanverfahren gem. der §§ 8 bis 10 BauGB in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag gem. 11 BauGB übergeleitet. Entsprechend den §§ 3 Abs. 1 und § 4a BauGB wurde diese Änderung mit den betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange (TöB) und den Grundstückseigentümern in einem Erörterungstermin erörtert. Das Protokoll dieses Erörterungstermins ist die Grundlage zur Änderung des Planverfahrens und der Abwägungsliste als Anlage beigefügt.

## **Zu 2.**

Dem vorliegenden Abwägungsbeschluss liegt die Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom 14.12.2009 zu Grunde. Im Ergebnis dieser Auslegung wurden alle abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen die von den Beteiligten geäußert wurden in den Satzungsplan bzw. der Begründung eingearbeitet.

Insbesondere wurde berücksichtigt:

- Auf Grund der geänderten Rechtsgrundlage (siehe Punkt 1) wird der Vorhaben- und Erschließungsplan W14 in den Bebauungsplan W14 „Gewerbegebiet mit Gewächshausanlage westlich Heuweg“ übergeleitet und zur Satzung geführt.
- Damit verbunden ist die redaktionelle Anpassung des Plantitels, sowie die Änderung bzw. Ergänzung folgender textlichen Festsetzungen (Teil B) auf der Planzeichnung:
  - a. Art der baulichen Nutzung
  - b. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
  - c. Externe Ausgleichsmaßnahmen

## **Zu 3.**

Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses erfolgt auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB.

## **Zu 4.**

Die angestrebten Planziele aus dem Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss, wie die Neuerrichtung einer großflächigen Gewächshausanlage für Gemüseanbau, einschließlich der dafür notwendigen Lager- und Umschlaghallen, die Beachtung naturschützender Belange mittels Festsetzung angemessener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen, die Sanierung der vorhandenen und im FNP dargestellten Altlastenverdachtsfläche, sowie die Herstellung der Erschließungsstraße wurden im Planentwurf beachtet und durch entsprechende Festsetzungen im Satzungsplan umgesetzt. Im Einzelnen waren dazu folgende Verfahrensschritte erforderlich:

1. Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für den Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E Plan) W14 „Gewächshausanlage westlich Heuweg“ vom 02.02.2009 (Beschluss Nr. IV/38-53-09) wurde der vorliegende Entwurf entwickelt.

2. Die Behörden und sonstigen TöB wurden mit Schreiben vom 26.08.09 bis zum 01.10.09 und die Öffentlichkeit vom 31.08.09 bis zum 30.09.09 an dem Vorentwurf frühzeitig beteiligt. Im Ergebnis der Abwägung wurden alle abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise in der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt.
3. In der 6. Sitzung des Ausschusses Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft am 11.01.2010 wurde der Entwurfsbeschluss, einschließlich der Erweiterung des Plangebietes, für den V+E Plan W14 „Gewächshaus-anlage westlich Heuweg“ (Beschluss-Nr. IV/3-6-10) gefasst und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurfsbeschluss und der Termin der Auslegung wurden im Amtsblatt „Die neue Brücke“ Nr. 01/2010 vom 15.01.2010 bekannt gemacht.
5. Die von der Planung betroffenen TöB sind mit Schreiben vom 18.01.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.02.2010 aufgefordert worden.
6. Der Entwurf des V+E Planes W14 „Gewächshausanlage westlich Heuweg“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung mit Umweltbericht und die vorläufigen Ergebnisse der Umweltprüfung, haben in der Zeit vom 20.01.10 bis 26.02.10 öffentlich ausgelegen.
7. Im Ergebnis der Abwägung zum Entwurf wurde festgestellt, dass mit der Plangebietserweiterung die Rechtsgrundlage nach § 12 Abs. 4 BauGB zur Durchführung des V+E Planes nicht mehr gegeben ist. Zur Sicherung der geplanten Vorhaben wird der V+E Plan in den Bebauungsplan -W14 „Gewerbegebiet mit Gewächshausanlage westlich Heuweg“- übergeleitet. Entsprechend den §§ 3 Abs. 1 und § 4a BauGB wurde diese Änderung mit den betroffenen Behörden, TöB und den Grundstückseigentümern in einem Erörterungstermin zu erörtert. Das Protokoll ist als Anlage beigefügt.

Im nunmehr vorliegenden Satzungsbeschlussvorschlag sind alle aus dem Abwägungsergebnis resultierenden Änderungen bzw. Ergänzungen, sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung, eingearbeitet worden.

**Damit liegen die Unterlagen für den Satzungsbeschluss in entsprechender Form vor.**

#### **Erläuterung zur zustimmenden Kenntnisnahme der Begründung mit Umweltbericht und Umweltprüfung:**

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) war entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung berücksichtigt worden. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht der Begründung (Punkt 5.0) zum Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zusammengefasst. Danach wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben und den festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bezug auf die einzelnen Schutzgüter gewahrt bleiben.

Dem Bebauungsplan sind die Begründung mit Umweltbericht, ein Grünordnungsplan mit Umweltprüfung (Planzeichnung Bestandsplan, Planzeichnung Entwurf/Maßnahmen, Planzeichnungen für die externen Ausgleichsmaßnahmen A2 bis A4) sowie ein Artenschutzbeitrag beigefügt. In diesen Unterlagen sind die Regelungen, welche mit dem Bebauungsplan die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß Abschnitt 3 des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren sind, enthalten.

Die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Sicherung der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

#### **Anmerkung zur Herstellung der Erschließungsstraße:**

Der Stadtrat hat am 16.12.09 (Beschluss Nr. I/76-6-09) den Beschluss zum Bau der Erschließungsstraße gefasst. Der Fördermittelbescheid der Investitionsbank Sachsen – Anhalt

vom 18.03.2010 zur Herstellung der Erschließungsstraße liegt den Fachbereichen SE und ÖB vor. Der Zuwendungsbescheid beläuft sich auf 848.500 € und entspricht damit einer Förderung von 90% der Gesamtkosten.

**Hinweis:**

Die komplette Beschlussvorlage wurde an die ordentlichen Mitglieder des Bauausschusses (ohne Vertreter), an die Fraktionsvorsitzenden, den Stadtratsvorsitzenden und an die Ortsbürgermeisterin Apollensdorf verteilt.

Die weiteren Stadträte erhalten die Unterlagen in digitalisierter Form auf CD-ROM. Bei Bedarf können die Unterlagen in Papierform angefordert werden.

**Anlagen:**

1. Abwägungsliste der Behörden, sonstigen TöB, Interessenvertretungen und Nachbargemeinden
  - 1.1. Abwägungsliste der Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürger)
  - 1.2. Protokoll des Erörterungstermins
2. Planentwurf B-Plan Plan W14
3. Begründung mit Umweltbericht
4. Umweltprüfung mit GOP - bestehend aus:
  - 4.1. Textteil
  - 4.2. Bestandsplan
  - 4.3. Entwurf Maßnahmenplan – bestehend aus:
    - 4.3.1 Externe Maßnahme A2 (Fröbelstraße)
    - 4.3.2. Externe Maßnahme A3 (Gorki Straße)
    - 4.3.3. Externe Maßnahme A4 (Wiesigk)
5. Anlage Artenschutzbeitrag