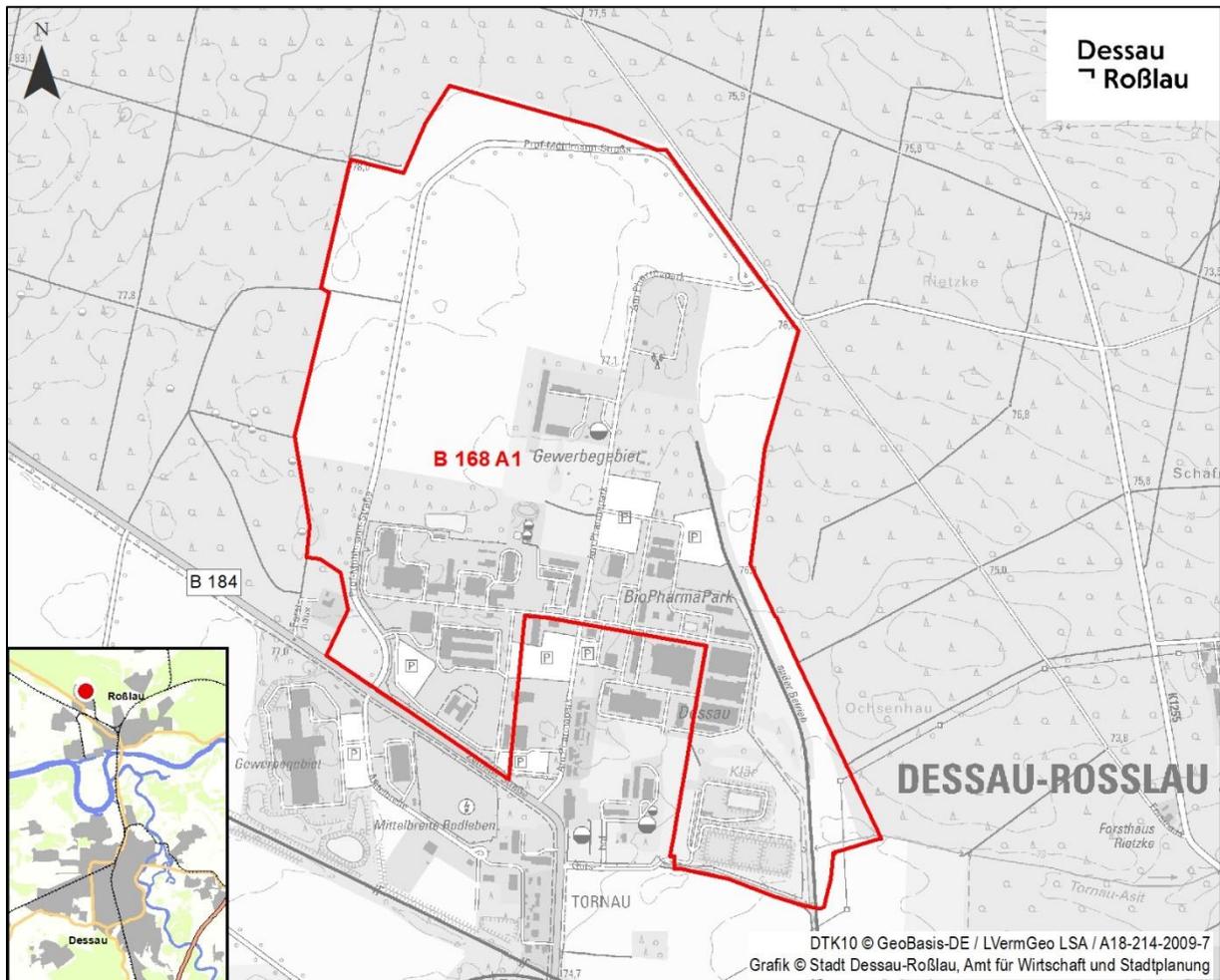


Dessau
Roßlau



STADT DESSAU-ROSSLAU Bebauungsplan Nr. 168 A1 "Biopharmapark Dessau"

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB

Dessau-Roßlau, den 12.11.2024

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 168 A1 "Biopharmapark Dessau"

Der Bebauungsplan Nr. 168 A1 "Biopharmapark Dessau" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 168 A1 "Biopharmapark Dessau" gehört zur Stadt Dessau-Roßlau, Ortschaft Rodleben des Landes Sachsen-Anhalt. Es befindet sich nördlich von Rodleben im Ortsteil Tornau. Der Pharmastandort liegt eingebettet zwischen weiten Wald- und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Zur Stärkung des Biopharmastandortes und der vor Ort ansässigen Wirtschafts- und Wissenschaftsunternehmen plant der Biopharmapark eine Expansion und Weiterentwicklung. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltprüfung (UP) ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 168 A1 "Biopharmapark Dessau" der Stadt Dessau-Roßlau waren Gegenstand der Umweltprüfung. Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Ziel der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich möglicher negativer Auswirkungen zu berücksichtigen. Bei der Umweltprüfung steht eine flächenbezogene Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Vordergrund.

Die Lage des Plangebiets in einem vorgeprägten Landschafts- und Naturraum erfordert eine Auseinandersetzung hinsichtlich der möglichen Umweltauswirkungen durch die zukünftig beabsichtigten Nutzungen. Hierbei ist zu prüfen, inwieweit die Veränderungen in Bezug auf den Ist-Zustand ggf. nachteilig zu bewerten sind.

Die negativen Auswirkungen auf das *Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt* umfassen den Verlust von Nahrungs- und Lebensräumen für die Tierwelt durch die geplante Überbauung und Flächenversiegelung. Als Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt, dass die Kriterien für die Verbotstatbestände (Schädigungsverbot und Störungsverbot) nicht erfüllt sind. Wesentlich dafür ist, dass alle von dem geplanten Vorhaben beeinträchtigten Tierarten mit ihren Populationen sich in ihrem Erhaltungszustand nicht verschlechtern bzw. eine ausreichende Lebensraumfläche für den Fortbestand der Populationen in der direkten Umgebung erkennbar erhalten bleibt.

Der Konflikt für die das Schutzgut Tierwelt wird aufgrund des zu erwartenden Nahrungs- und Lebensraumverlustes als mittel bis hoch bewertet. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (v. a. Maßnahme M 1 bis M 6) mindern den Konflikt auf ein geringes Niveau.

Die geplante Überbauung mit begleitender Flächenversiegelung führt zu einem erheblichen Verlust von Biotopflächen. Durch die Gestaltungs- und Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich können die Eingriffe im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Aufgrund der Größenordnung der Biotopverluste und des im Plangebiet verbleibenden Ausgleichsdefizits wird der Konflikt als hoch eingestuft. Um das Konfliktniveau auf ein mindestens mittleres Niveau zu mindern, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt.

Teilweise negative Auswirkungen auf das *Schutzgut Boden und Fläche* entstehen durch die Versiegelung des Standorts. Diese stellt eine dauerhafte Beeinträchtigung dar. Durch die geplanten Nutzungen sind im Wesentlichen Böden betroffen, die nur eine geringe Wertigkeit und Empfindlichkeit vorweisen. Als Ausgleich für die Versiegelung des Bodens und die Flächeninanspruchnahmen werden mehrere externe Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzmaßnahme „Entwicklung von Hartholzauwald im Bereich ehemaliger Kleingartenanlagen an der Mulde“ und Ersatzmaßnahmen im Bereich „Pfaffengrund“) zur Aufwertung des Bodens umgesetzt.

Hinweise auf eine negative Beeinflussung des *Schutzgutes Wasser*, insbesondere des Grundwassers und des Wasserschutzgebietes, ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Die Versickerung muss den technischen Standards entsprechen und eine Gefährdung vermeiden und dies im Genehmigungsverfahren nachweisen. Bezüglich des Oberflächengewässers erfahren die Entwässerungsgräben bau- und anlagebedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die zusätzliche Versiegelung im Geltungsbereich bedeutet für das *Schutzgut Klima und Luft* keinen erheblichen Verlust von Flächen mit bedeutsamen lokalklimatischen Funktionen, da das Plangebiet bereits in hohem Maße industriell geprägt, d. h. bebaut ist. Die von den bestehenden und künftigen Industrie- und Gewerbegebieten ausgehenden Emissionen müssen die Grenzwerte der einschlägigen gesetzlichen Regelwerke einhalten.

Auswirkungen auf das *Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungseignung* ergeben sich aufgrund der erheblichen Vorbelastungen der Landschaft und der geringen Eignung des Plangebiets und seiner Umgebung sowohl für die landschafts- als auch infrastrukturegebundene Erholung kaum.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Industriegebiete werden an den nächstgelegenen Immissionsorten die zulässigen Planwerte eingehalten. Aufgrund den Entfernungen zu bewohnten Gebieten können Beeinträchtigungen während der Bauphase ausgeschlossen werden. Somit ist davon auszugehen, dass die *Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit* als gering bewertet werden können.

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Verfahrensschritte zur Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 168 A1 der Stadt Dessau-Roßlau waren wie folgt:

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 04. Juli 2016 bis 15. Juli 2016
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 04. Juli 2016 bis 15. Juli 2016
- Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04. Dezember 2023 bis 12. Januar 2024
- Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 04. Dezember 2023 bis 12. Januar 2024

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Mehrere Behörden wiesen auf die teilweise Lage des Plangebiets in einem Trinkwasserschutzgebiet hin und forderten, den Schutz des Trinkwassers zu gewährleisten. Die Belange des Trinkwasserschutzes wurden im Planverfahren berücksichtigt. Art und Umfang der zulässigen Nutzungen und Bebauungen sind so festgesetzt, dass eine Beeinträchtigung/Gefährdung für die Trinkwassergewinnung ausgeschlossen wird.
- Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt als zuständige Raumordnungsbehörde forderte den Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen festzusetzen, um die Planung an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Festsetzung von Flächen für großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Mit dem Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen als Gewerbebetriebe aller Art wurde den raumordnerischen Vorgaben in Bezug auf die Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen gemäß LEP-LSA, Z 58 entsprochen.
- Das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Wasser forderte, dass sichergestellt wird, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen im Überschwemmungsgebiet der Mulde keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz haben. Die Vereinbarkeit der Ausgleichsmaßnahmen mit den

Schutzbestimmungen des Hochwasserschutzes wurde im Rahmen des Planverfahrens geprüft. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass die vorgesehenen Aufforstungsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz haben.

- Die Deutsche Bahn AG (DB AG) forderte den Erhalt des Bahnanschlusses in vollem Umfang sicherzustellen. Der Bebauungsplan weist den Bereich der bereits zurückgebauten Gleisanlagen als gewerbliche Baufläche aus. Die Entwidmung ist bereits erfolgt. Die sich weiter südlich anschließenden vorhandenen Gleisanlagen (ebenfalls im Eigentum der TEW Service GmbH) sind im Bebauungsplan Nr. 168 A1 "Biopharmapark Dessau" weiterhin als „Bahnanlagen“ festgesetzt und sichern somit planungsrechtlich das im Bestand noch vorhandene Nebenanschlussgleis in Richtung der Bahnanlagen der DB AG im Bereich Rodleben/Roßlau. Die bahntechnische Anbindung des Biopharmaparks bleibt demnach weiterhin möglich.
- Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt äußerte Bedenken hinsichtlich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen. Der Sicherung und Erweiterung des vorhandenen Industriestandorts werden aber in diesem Fall im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen als dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Gründe dafür sind die landesweite Bedeutung des Industriestandorts (siehe auch Festlegung im Regionalplan als Vorrangstandort), die nur geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit der Böden und die im Verhältnis zum Gesamtstandort relativ geringe Größe der Flächenneuanspruchnahme. Außerdem bestehen keine Anzeichen dafür, dass eine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe oder Auswirkungen auf die Versorgungssicherheit zu befürchten sind.
- Die Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Ost (LSBB, RB Ost) gab Hinweise zur Bundesstraße B 184. Der Trassenverlauf der B 184 erfährt mit der Planung der Teilortsumgehung Roßlau/Tornau B 184 (TOU) eine erhebliche Veränderung. Dabei tangiert die geplante TOU die Maßnahmenflächen „Pfaffengrund“. Die LSBB, RB Ost äußerte Bedenken wegen der Vereinbarkeit der Ausgleichsmaßnahmen mit dem Bau der TOU. Für die Ausgleichsmaßnahme sind insgesamt 17 ha vorgesehen und in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 168 A1 berücksichtigt. Die Flächengröße von 17 ha berücksichtigt bereits, dass ein Teil der südöstlich angrenzenden Flächen u. a. aufgrund der geplanten TOU für Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Verfügung steht. Auch abzüglich der Flächen für die geplante TOU stehen also ausreichende Flächen für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung.
- Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH – MITNETZ gab Hinweise zu vorhandenen Hochspannungsanlagen. Die Hochspannungsleitung befindet sich im Bereich der geplanten Ausgleichsmaßnahme „Pfaffengrund“. Dabei wurde berücksichtigt, dass ein Teil der südöstlich angrenzenden Flächen u. a. aufgrund der Hochspannungsleitung für Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Verfügung steht. Auch abzüglich der Flächen für die Hochspannungsleitung (inkl. Schutzstreifen) stehen also ausreichende Flächen für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung.

- Das Tiefbauamt, Bereich Verkehrsplanung der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau forderte, die Verbindungsstraße vom Waldweg (Gemarkung Rodleben, Flur 6, Flurstück 65) bis zum Wendehammer in der Prof.-Möhlmann-Straße als öffentliche Verkehrsfläche aufzunehmen.

Angesichts der laufenden Planungen und Bauvorbereitungen zum Neubau der Zerbster Brücke sowie der vorgesehenen TOU wurde davon ausgegangen, dass sich die verkehrliche Gesamtsituation in Bezug auf die Ortsdurchfahrt Roßlau zukünftig deutlich ändern und verbessern wird. Weiterhin würde die dauerhafte Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche für den Durchgangsverkehr auch der bestehenden förderrechtlichen Zweckbestimmung der Prof.-Möhlmann-Straße als Erschließungsstraße zur vorrangigen und zielgerichteten Anbindung der ansässigen und anzusiedelnden Gewerbebetriebe des Biopharmaparks (Erschließungsstraße) entgegenstehen.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass diese Behelfstrasse mittelfristig wieder zurückgebaut wird und – wie bisher vorgesehen – ausdrücklich nur als Übergangslösung dienen kann und soll.

Daher wird eine dauerhafte Inanspruchnahme von Unternehmensflächen, welche laut Bebauungsplan für eine gewerbliche Entwicklung sowie als Maßnahmenfläche vorgesehen sind, nicht als zwingend erforderlich bzw. alternativlos erachtet.

- Das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau äußerte Bedenken wegen möglicher Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden. Der Sicherung und Erweiterung des vorhandenen Industriestandorts werden im Rahmen der Abwägung jedoch ein höheres Gewicht beigemessen als dem Erhalt der unversiegelten Flächen. Gründe dafür sind die landesweite Bedeutung des Industriestandorts (siehe auch Festlegung im Regionalplan als Vorrangstandort), die nur geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit der Böden und die im Verhältnis zum Gesamtstandort relativ geringe Größe der Flächenneuinanspruchnahme.
- Darüber hinaus wurden von verschiedenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange Hinweise zur Planung gegeben, die teilweise zu redaktionellen Anpassungen führten oder im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind. Von den übrigen Stellungnehmern wurde angezeigt, dass keine Belange von der Planung betroffen sind.
- Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Alternativen zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 168 A1 "Biopharmapark Dessau" sieht eine Stärkung und Erweiterung eines bereits vorhandenen, landesweit bedeutsamen Industriestandorts vor. Die Sicherung des Standorts ist zudem als Ziel der Raumordnung (Z 58 LEP 2010) festgelegt. Die Inanspruchnahme bisher nicht erschlossener Standorte kommt als Alternative dementsprechend nicht in Frage. Auch für die Erweiterung des Standortes nach Norden stehen keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung.

Dessau-Roßlau, den

Ingolf Schmidt
Amtsleiter

Stadt Dessau-Roßlau
Amt für Wirtschaft und Stadtplanung