

Rechtswidrige Bauleitplanung im TechnologiePark Mitteldeutschland?

(Beschlussantrag 213-2021, 2. Änderung Bebauungsplan „Sonnenallee-West“)

Ziel dieser Stellungnahme ist es vor Beschlussfassung im Stadtrat rechtliche und planerische Problemfelder aufzuzeigen, die für die Stadt Bitterfeld-Wolfen ungünstig sind oder die Realisierung der gesetzten Ziele, der Ansiedlung der Batteriefabrik und der Realisierung eines Grüngürtels, im Wege stehen. Außerdem ist die Umwandlung von wertvollen Ackerflächen auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

+++

Mit dem Beschlussantrag 213-2021 ([Link](#)) soll die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenallee-West“ als Satzung beschlossen werden, d. h. mit der anschließenden Bekanntmachung im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt wird Baurecht für potentielle Ansiedlungen (z. B. für die Batteriefabrik) geschaffen.

Es sollen u. a. die Erschließungsstraßen entfallen und es werden Grünflächen *im* Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert, um zusätzliche Bauflächen zu schaffen. Die Folge ist, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (AuE-Maßnahmen) auf externen Flächen angelegt werden müsse (*außerhalb* des Geltungsbereichs). AuE-Maßnahmen sind erforderlich, um den Eingriff in den Boden und den Naturhaushalt durch die geplanten Baumaßnahmen zu kompensieren.

Mit dem vorgenannten Beschluss soll das Verfahren abgeschlossen werden, damit besteht ein Anspruch auf Baurecht, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Nach unserer Rechtsauffassung kann/ darf die 2. Änderung des Bebauungsplans in der vorgelegten Fassung vom Oktober 2021 nicht beschlossen werden. Es sind zu viele Details und Fragen offen, die vor Beschlussfassung zu klären sind, insbesondere zu den AuE-Maßnahmen. Weiterhin liegen rechtliche Bedenken vor.

1. Mangelnde Alternativenprüfung/ Verlust von wertvoller landwirtschaftlicher Öko-Anbaufläche

Im grünordnerischen Begleitplan (Anlage 9) in der Fassung des 4. Entwurfs vom April 2021, sind die externen Flächen für die AuE-Maßnahmen in der Gemarkung Thalheim dargestellt. Diese Flächen befinden sich auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Gemäß § 15 Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (LwG LSA) darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in *begründeten Ausnahmefällen* der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden. Hierauf weisen auch das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (kurz ALFF, Stellungnahme vom 31.08.2021, Anlage 1, Nummer 11) und die Agrargenossenschaft Altjeßnitz (Stellungnahme vom 27.08.2021, Anlage 1, Nummer 49) hin.

Den vorliegenden Unterlagen mangelt es an einer ausreichenden Alternativenprüfung, um die landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch nehmen zu dürfen. Die ausgewiesenen Flächen sind vorrangig aus politischen Gründen an dieser Stelle ausgewiesen, um einen sog. „Grüngürtel“ westlich von Thalheim zu realisieren. Grundsätzlich ist gegen diese Zielstellung auch nicht auszusetzen, nur bei der fachlich korrekten Umsetzung gibt es Nachbesserungsbedarf. Weder wurden andere potentiell zur Verfügung stehende Flächen im Stadtgebiet und darüber hinaus auf Geeignetheit geprüft, noch wurde eine Verringerung der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen überhaupt in Erwägung gezogen und in die Abwägung eingestellt, mindestens wurde es nicht ausreichend dokumentiert. Die benannte Verringerung von ca. 4 ha ergab sich lediglich aus der Verkleinerung des Geltungsbereichs, ist also keine wirklich anzunehmende Alternativenprüfung i. S. des § 15 LwG LSA. So wurden auch mit der Stadt besprochene Vorschläge von der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt im Meeting vom 25.11.2020 nicht benannt, bewertet und auf Umsetzung geprüft.

Insbesondere sind die Einschnitte als wesentlich zu betrachten, da es bei dem hier in Rede stehenden Flächenentzug von ca. 15,55 ha um zertifizierte Öko-Anbaufläche handelt, der gerade in der heutigen Zeit (u. a. keine Behandlung mit Pestiziden und damit Eintrag in das Grundwasser sowie Belastung der Gesundheit etc.) ein hoher Stellenwert beigemessen werden muss. Laut Stellungnahme der Agrargenossenschaft Altjeßnitz wird diesen Flächen eine dreifache Wertigkeit bescheinigt, womit der Entzug mit einer Fläche von 46,65 ha zu Buche schlägt. Auch auf diesen Umstand wurde in den Unterlagen nicht ausreichend eingegangen.

2. Mangelnde Ausweisung im Flächennutzungsplan

Auch die Auffassung, dass die Alternativenprüfung (ebenso) auf Ebene des Flächennutzungsplans (FNP) Berücksichtigung finden soll (Anlage 4, Seite 22), kann in diesem Zusammenhang so nicht geteilt werden. In der rechtskräftigen Fassung des FNP sind die externen Flächen für die AuE-Maßnahmen bisher überhaupt nicht berücksichtigt. In der 2. Entwurfsfassung der 11. Änderung des FNP (Beschluss 048-2021) sind die externen Flächen für die AuE-Maßnahmen noch als landwirtschaftliche Flächen mit der Möglichkeit zur AuE festgesetzt und die Änderung der Flächen stellt auf die Prüfung der hier in Rede stehenden Bebauungsplanebene ab.

In der Abwägung des 1. Entwurfs der 11. Änderung des FNP heißt es hierzu:

Die Flächen bleiben Landwirtschaft bzw. Alternativmaßnahmeflächen für Ausgleich- und Ersatz (ocker-grün-gestreift). Die Flächen stehen in Zusammenhang mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenallee-West" und werden in Abhängigkeit des Fortschritts des Bebauungsplanverfahrens sowie der Abstimmungen mit den Eigentümern und Pächtern umgesetzt. Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten wird im Verfahren beteiligt.

Bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens stehen die Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Die 11. Änderung des FNP ist bisher weder in Kraft getreten noch vom Stadtrat festgestellt (beschlossen) worden. Somit bestehen nicht die Voraussetzungen aus der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) an den ausgewiesenen Stellen die AuE-Maßnahmen durchzuführen, insbesondere ist auch nicht bekannt, ob das ALFF erneut und/ oder die Agrargenossenschaft Altjeßnitz abwägungsrelevante Stellungnahmen zum FNP-Verfahren abgegeben haben und wie damit in der Abwägung umgegangen wird. Das ALFF hatte bereits in der Stellungnahme vom 13.08.2020 zum 2. Entwurf der 11. Änderung des FNP eine Alternativenprüfung gefordert, auf Grund dessen die Flächen zunächst als landwirtschaftliche Flächen mit der Option zu AuE belassen worden sind.

3. Keine Absicherung zur Vollziehbarkeit der AuE-Maßnahmen

Selbst wenn die vorgenannten Gründe nicht schon gegen die Beschlussfassung der Satzungsfassung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenallee-West“ sprechen würden, wäre die Beschlussfassung und in Kraftsetzung vermutlich aus Gründen der Vollziehbarkeit unzulässig. In der Anlage 4 auf Seite 21 ist richtigerweise benannt, dass neben der Zielstellung von Ausgleichsmaßnahmen selbstverständlich auch gewährleistet sein muss, dass die Realisierung vorgenommen werden kann. Deshalb galt es zu prüfen und abzugleichen, dass die Flächenverfügbarkeit seitens der jeweiligen Flächeneigentümer auch gegeben ist. Weitere Aspekte zur Verfügbarkeit der externen Flächen für die AuE-Maßnahmen sind nicht aufgeführt. Herauszulesen ist allerdings, dass die Stadt nicht Eigentümer der Flächen ist und somit nicht über diese verfügen kann. Fraglich ist nun, wie die Umsetzung der AuE-Maßnahmen erfolgen soll und kann. Auch der Landkreis Anhalt-Bitterfeld fordert dies in seiner Stellungnahme vom 22.09.2021 (Anlage 1, Nummer 3.5). Die benannte Verschiebung auf die Bauantragsebene ist unzulässig. Die Klärung ist bereits im hier zur Debatte stehenden Planänderungsverfahren herbeizuführen. Es sind keine Sicherungen der externen Flächen für die geplanten AuE-Maßnahmen und/ oder eigentumsrechtliche Übertragungen der Grundstücke, noch nicht einmal Zustimmungen, aus den Unterlagen ersichtlich. Damit kann der Bebauungsplan nicht rechtssicher vollzogen werden und leidet an einem materiellen Mangel, der zur Nichtigkeit führt.

4. Keine vertragliche Absicherung zur Durchführung und Finanzierung der AuE-Maßnahmen

Wie schon ausgeführt, erfolgt die Aufstellung der Bebauungsplanänderung unter der Voraussetzung der Inanspruchnahme von externen Flächen für die AuE-Maßnahmen. Da die Maßnahmen eben nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans verortet sind, sind neben der Absicherung der eigentlichen Vollziehbarkeit der AuE-Maßnahmen wie unter 3. ausgeführt, auch

die Durchführung, Pflege und Finanzierung vertraglich abzusichern. Da es sich, wie in den Unterlagen benannt, um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind grundsätzlich alle Folgemaßnahmen, die aus der Bebauungsplanänderung resultieren, u. a. die AuE-Maßnahmen, durch die Stadt zu erbringen, sofern sie diese nicht auf Dritte durch Vertrag überträgt. Dies schließt die Finanzierung, Anpflanzen und Pflege mit ein.

U. a. im Stadtrat am 02.09.2020 wurde unter Tagesordnungspunkt 13 mitgeteilt, dass die Stadt sowohl mit dem Vorhabenträger als auch mit dem Landkreis Verträge abschließen wird, so dass die Anpflanzung und Pflege der zu schaffenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gesichert ist. Insbesondere ist dieser Vertrag erforderlich, da es sich um Flächen handelt, die außerhalb Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen und vom städtebaulichen Vertrag mit der Farasis Energy Europe GmbH (Beschluss 253-2019) nicht erfasst werden. Andere vertragliche Regelungen mit potentiellen Vorhabenträgern sind nicht bekannt und auch nicht zur parallelen Beschlussfassung vorgesehen. Somit gehen die Umsetzung und Finanzierung der AuE-Maßnahmen zu Lasten der Stadt, was so nicht gewünscht sein kann. Fraglich ist, ob die Stadt überhaupt finanziell zur Durchführung der AuE-Maßnahmen in der Lage ist und die Kosten im Haushalt 2022 berücksichtigt worden sind.

Mindestens ist nach unserer Rechtsauffassung ohnehin ein Vertrag mit dem Landkreis erforderlich, da die externen Flächen für AuE-Maßnahmen nicht vom Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfasst sind und daher keinen verbindlichen Festsetzungsgehalt haben. Diese Verbindlichkeit zur Umsetzung der AuE-Maßnahmen, muss über vertragliche Regelungen mit dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld, in seiner Funktion als fachlich zuständige untere Naturschutzbehörde, hergestellt werden.

5. Zusammenfassung

In der Gesamtschau ist abschließend festzuhalten, dass die geplante Beschlussfassung der Satzungsfassung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenallee-West“ vom Oktober 2021 in Bezug auf die fehlerfreie Abwägung der Stellungnahmen von ALFF und Agrargenossenschaft Altjeßnitz sowie zur Ausweisung, Umsetzung und Finanzierung der AuE-Maßnahmen gravierende materielle Mängel aufweist. Der Bebauungsplan wäre durch die fehlende Vollziehbarkeit nichtig und es bestünden Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt als Planungsträger. Der Beschlussantrag 213-2021 ist nach unserer Rechtsauffassung demzufolge als rechtswidrig zu bewerten.

Christian Henicke

Vorsitzender Fraktion

SPD / Bündnisgrüne / FDP

Stadtrat Bitterfeld-Wolfen