

Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel am alten Bahnhof in Espenhain“ gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Städtebauliches Hauptziel des vorliegenden Vorhabens ist die Verbesserung der Nahversorgung des Ortsteiles Espenhain der Stadt Rötha. Einkaufsmöglichkeiten zur Nahversorgung existieren in Espenhain gegenwärtig nicht.

Das ca. 10632 m² große Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Espenhain der Stadt Rötha an der Bundesstraße 95 und der Staatsstraße 242 und umfasst die Flurstücke 100/2, 103/2, 103/13 (teilweise), 104/b (teilweise), 104/2 (teilweise), 104/4 (teilweise), 104/14 (teilweise), 205/2, 205/3 (teilweise), 205/4 (teilweise), 205/6 (teilweise) und 206 (teilweise) der Gemarkung Espenhain. Auf dem Plangebiet soll ein Lebensmittelmarkt mit dazugehörigen PKW-Stellplätzen geschaffen werden. Die vorgesehene Fläche ist eine ehemalige Industriefläche. Das Grundstück wird nach seiner Nutzung durch die Deutsche Bahn AG als Güterbahnhof Espenhain nicht weiter genutzt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss vom 24.08.2017 der Stadt Rötha) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes mit dem Schwerpunkt des Verkaufs von Lebensmitteln und der Gewährleistung der dauerhaften gesicherten Erschließung auf der auf der Konversionsfläche geschaffen werden. Geplant ist eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² bei einer Geschossfläche des Nahversorgers von maximal 1200 m². Mit dem Unternehmen Netto steht der Stadt Rötha ein verlässlicher Partner zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung zur Verfügung. Vorhabenträger ist die Leo & Schwarz Immobiliengesellschaft mbH.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Datengrundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind und in einem Umweltbericht mit Grünordnungsplan beschrieben und bewertet worden.

Im Rahmen der schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 20.11.2017 bis 05.01.2018 haben sich die TÖB zur Erforderlichkeit und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geäußert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 12.12.2017 durch eine Informationsveranstaltung im ehemaligen Gemeindezentrum Espenhain.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht mit Grünordnungsplan dargelegt, welcher Bestandteil der Begründung zu diesem Plan ist. Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange (Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich) schutzgutbezogen ermittelt und bewertet.

Zum Vorhaben wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, aus dem artenschutzrechtliche Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen worden sind.

2.2 Vermeidung/Minimierung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die durch den geplanten Eingriff betroffene Fläche ist eine beräumte, brachliegende Industrie- und Gewerbeanlage mit Baumbestand und Gehölzaufwuchs verschiedener krautiger Sukzessionsstadien. Bei der Bebauung kommt es zu einem ökologischen Defizit innerhalb der Plangebietsfläche durch Beseitigung von Gehölzen und Überbauung von Sukzessions- und Gehölzflächen. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot entsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen im Umweltbericht dargestellt und in den Bebauungsplan als Festsetzung bzw. Hinweis aufgenommen worden.

Dazu zählen Festsetzungen und Hinweise zu:

- Begrenzung Bodenversiegelung bei nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Oberflächenwasserableitung innerhalb des Vorhabensgebietes Nahversorgermarkt
- Festsetzung eines Fällzeitpunktes außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit
- Schutz von Bäumen und Gehölzen vor Beeinträchtigungen
- Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Aufstellung eines Reptilienschutzzaunes um das Baufeld und Erfassung von Reptilien im Frühjahr/Sommer 2018; Verbringen von Zauneidechsen auf Ersatzfläche, Rohrleitungen und Schächte mit Froschklappen versehen)
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für die befestigten Flächen soweit wie möglich

2.3 Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Bestand wurde entsprechend der Biotopstrukturen des Ausgangszustandes bewertet und den Biotopstrukturen der Planung gegenübergestellt. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kommt es zu einer Aufwertung der Schutzgüter.

Aus Ausgleich für den Verlust von Gehölzen erfolgt die Pflanzung heimischer Laubbäume auf den nicht überbaubaren privaten Grünflächen sowie die Sukzession von Gehölzen mit Säumen auf den Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Für den Ausgleich des ökologischen Defizits wurden außerdem außerhalb des Plangebietes Renaturierungs- und Rückbaumaßnahmen (Rückbau von Zufahrtsflächen, Abortgebäuden, Beräumung im ehemaligen Gleisbett der Bahnstrecke, Entsiegelung von Zufahrten der ehemaligen Bahnhofstraße Espenhain) festgesetzt.

Die festgesetzten Artenschutzmaßnahmen (Entwicklung von 5 m Streifen im Bereich der Wege und Sukzessionsflächen, Anlage von Steinrücken, Anlage von Totholzhaufen) dienen der Verbesserung und dauerhaften Sicherung der Lebensraumstruktur für Reptilien als Voraussetzung für die Besiedlung für Zauneidechsen, deren potentielle Lebensräume durch Überbauung wegfallen.

Durch das Aufstellen von Nistkästen und Flachkästen werden Ersatzhöhlen als Nist- und Ruhestätten für Höhlenbrüter und für Fledermäuse geschaffen.

Die Neuversiegelung wird vollständig und funktional gleichartig ausgeglichen. Dem verbleibenden geringen rechnerischen Defizit bei der Bilanzierung der Biotopwertpunkte stehen erhebliche Aufwertungen der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild gegenüber. Der Standort erfährt eine erhebliche Aufwertung, da Altablagerungen als Störelement beseitigt werden.

2.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden sowohl ein Umweltbericht mit einem Grünordnungsplan sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, die alle Aspekte der Umwelt abdecken. Diese Unterlagen wurden durch diverse Stellungnahmen und Abstimmungen aus der vorzeitigen Beteiligung im Rahmen der TÖB-Beteiligung nochmals novelliert und ergänzt. Alle umgesetzten Maßnahmen zu den Umweltbelangen wurden durch die zuständigen Ämter und den Fachplaner der Umweltbelange betreut und begleitet. Gemäß der Bewertung verbleiben bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich sowie von Maßnahmen zum Lebensraumerersatz keine erheblichen Umweltauswirkungen.

3 Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Rötha hat am 24.08.2017 mit Beschluss-Nr. 275/40/14 die Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandel am Alten Bahnhof Espenhain“ und Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 12.12.2017 in Form einer öffentlichen Anhörung statt. Es wurden interessierten Bürgern im Rahmen einer Informationsveranstaltung durch die Stadt Rötha und den Vorhabenträger die Möglichkeit gegeben über die Planungsabsichten und -inhalte informiert zu werden. Während der gesamten Auslegungszeit wurden von keinem Bürger Bedenken geäußert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.11.2017. Hinweise und Anregungen zum Planungsverfahren wurden in schriftlicher Form als Stellungnahmen eingereicht. Der Forderung der Regionalen Planungsstelle und der Landesdirektion nach Klarstellung des Ausschlusses großflächigen Einzelhandels wird durch Festschreibung einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² für das gesamte Vorhabengebiet entsprochen.

Der Billigungs- und Offenlegungsbeschluss für den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandel am Alten Bahnhof Espenhain“ einschließlich Begründung mit Umweltprüfung erfolgte am 01.03.2018 mit Beschluss-Nr. 310/46/18 durch den Stadtrat der Stadt Rötha.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs einschließlich Begründung mit Umweltprüfung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom 26.03.2018 bis 27.04.2018 erfolgt. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 3/2018 vom 16.03.2018 mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann bei der Stadt Rötha schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Es sind keine Anregungen oder Hinweise eingegangen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Entwurf einschließlich Begründung mit Umweltprüfung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte nach dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss. Mit Schreiben vom 14.03.2018 wurden diese zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.04.2018 aufgefordert. Nach Ende der öffentlichen Auslegung und Eingang aller Stellungnahmen der TÖB erfolgte die Prüfung der Anregungen und Hinweise und falls erforderlich die Einstellung in den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht.

Der Stadtrat der Stadt Rötha hat die vorgebrachten Anregungen am 07.06.2018 mit Beschluss-Nr. 350/51/18 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel am alten Bahnhof Espenhain“ in der Fassung vom 08.06.2018 wurde am 24.01.2019, Beschluss-Nr. 432/60/19, als Satzung beschlossen.

Die Stadt Rötha stellte mit Schreiben vom 16.09.2019 beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Stabsstelle des Landrates Wirtschaftsförderung/Kreisentwicklung, den Antrag auf Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Das Landratsamt Landkreis Leipzig, Stabsstelle des Landrates Wirtschaftsförderung/Kreisentwicklung, genehmigte mit Verfügung vom 26.11.2019, Az: PG: 15/19, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Im Amtsblatt Nr. 13 vom 20.12.2019 wurde die Genehmigung öffentlich bekanntgemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einzelhandel am alten Bahnhof“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

4 Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Nach der Grundlagenermittlung, Bestandsaufnahme und einiger Vorplanungen wurden die Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich Ihrer Realisierbarkeit geprüft. Aufgrund des vorangegangenen Verfahrens und der gesetzten Rahmenbedingungen, wie Grundstücksgröße, Erschließung, mögliche Nutzung und Ausbildung des Baukörpers sowie die verkehrliche Anordnung, ist der Handlungsspielraum begrenzt.

Aufgrund der Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wurde untersucht, ob hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit geeignetere alternative Standorte zur Verfügung stehen. In Ergebnis der vorausgegangenen Prüfung alternativer Standorte war jedoch keine andere potentielle Baufläche als gemischte Baufläche oder ortsnah ausgewiesene Wohnbaufläche innerhalb der Ortslage Espenhain für das Vorhaben verfügbar bzw. in Frage kommende Standorte innerhalb der Mischgebiete und Wohngebiete sind bereits bebaut oder nicht groß genug bzw. aufgrund der Entfernung zur Wohnbebauung nicht geeignet.

Mit der Planung wurde der Versuch unternommen ein brachliegendes Gelände in Espenhain zu revitalisieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Da die Versorgung der Ortschaften Espenhain, Dreiskau-Muckern, Mölbis, Oelzschau und Pötzschau mit Dingen des täglichen Bedarfs nicht in ausreichendem Maß möglich bzw. nicht vorhanden war, bot sich die Errichtung einer Versorgungseinrichtung an.

Der Planstandort ist jedoch aufgrund der Entfernung und der beschränkten fußläufigen Erreichbarkeit kein Nahversorgungsstandort für die Ortsteile Pötzschau, Oelzschau, Mölbis oder den Stadtkern Rötha.

Um äußeren Belangen, wie der Erhalt der Bahnhofstraße und der Umgang mit den Änderungen an der derzeitigen B 95 im Rahmen des Neubaus der BAB 72, sinnvoll in Einklang bringen zu können und am Standort Baurecht schaffen zu können, wurden die Planunterlagen erstellt und stellen das Optimum der Planungsmöglichkeiten dar.

Mit der Planung wurde versucht die Eingriffe in Natur, Umwelt und Landschaft möglichst zu minimieren und die Ausgleichsmaßnahmen abzuwägen und bevorzugt am Ort des Eingriffes vorzusehen.

Der Bebauungsplan stellt das Ergebnis des Planungsprozesses dar, bei dem alle Faktoren berücksichtigt wurden und der Versuch unternommen wurde, dem Planungsanlass und den Zielen und Zwecken der Planung gerecht zu werden.

Rötha, den 03.01.2020



Stephan Eichhorn
Bürgermeister