

Zörbig, OT Zörbig

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/91 „Thura Mark“

Ziel des Planverfahrens

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/91 „Gewerbegebiet Thura Mark“ liegt am Ostrand der Stadt Zörbig zwischen der Bundesstraße 183 (B 183) im Norden und der Kreisstraße 2069 (K 2069) im Süden. Parallel zur Kreisstraße verläuft die nur noch teilweise betriebene Bahnstrecke Bitterfeld – Stumsdorf (ehemalige „Saftbahn“). Heute dient das Gleis fast ausschließlich als Industriegleis für die Belieferung der VERBIO AG. Betreiber der Strecke ist die Zörbiger Infrastrukturgesellschaft mbH.

Die vorliegende 5. Änderung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 1/91 Gewerbe- und Industriegebiet „Thura Mark“ der Stadt Zörbig (Fassung der 4. Änderung, in Kraft getreten am 19. Juni 2009) entwickelt.

Mit der 5. Änderung soll der Bebauungsplan an aktuelle Entwicklungsabsichten angepasst werden.

Aktuell ist innerhalb des Plangebietes die Errichtung einer LNG-Anlage (LNG = „Liquified Natural Gas“, bezeichnet verflüssigtes Erdgas) vorgesehen. Dafür bedarf es der Festsetzung eines Industriegebietes. Da die für die Anlage vorgesehene Fläche im Bebauungsplan bisher als Gewerbegebiet festgesetzt ist, war eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das wurde zum Anlass genommen, um weitere Änderungen im Plan vorzunehmen (u. a. Festsetzung von geplanten Gleisanlagen, planungsrechtliche Sicherung von Baulasten).

Verfahrensverlauf

Aufgrund des Umfangs der erforderlichen Änderungen und insbesondere wegen der beabsichtigten Änderung der Art der baulichen Nutzung im Teilgebiet TG 5.2 von Gewerbegebiet zu Industriegebiet wurde das Verfahren zweistufig im Regelverfahren (mit Umweltbericht) geführt.

Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat das Verfahren zur 5. Änderung in seiner Sitzung am 31. Mai 2023 eingeleitet. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss am 13. Juni 2023 im Amtsblatt der Stadt Zörbig, Ausgabe 6/2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom Mai 2023 sowie die Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21. Juni 2023 bis zum 21. Juli 2023 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt sein könnte, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15. Mai 2023 frühzeitig unterrichtet worden.

Der Stadtrat hat am 23. August 2023 den Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 5. September 2023 im Amtsblatt Nr. 9/2023 der Stadt Zörbig ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 4. September 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der Planänderung aufgefordert worden.

Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom Juli 2023 sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. September 2023 bis zum 16. Oktober 2023 öffentlich ausgelegen.

Am 2023 hat der Stadtrat die 5. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans umfasst Teilflächen des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes Thura Mark. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist überwiegend umgesetzt.

Die Notwendigkeit zur 5. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus geänderten Planungsabsichten beispielsweise in den Teilgebieten 5.2 und 4.3. Des Weiteren sollen Änderungen der grünordnerischen Festsetzungen vollzogen werden, die bislang durch Baulasten gesichert sind.

Mit der Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und Boden verbunden.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplans und unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurde eine Stellungnahme zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans abgegeben. Im Rahmen der Entwurfsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen.

In der Stellungnahme des Anwohners wurde dargestellt, dass es in Nachbarschaft des Unternehmens Verbio in der Vergangenheit zu Geruchsbelästigungen gekommen ist und auch immer noch kommt. Es wurde gefragt, wie eine deutliche Erhöhung der Kapazität von über 50 % der Kapazität zu einer Verbesserung hinsichtlich der Geruchsbelästigung führen kann.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und geprüft. Zur Beantwortung der Frage ist Folgendes auszuführen:

Die bestehende Bioethanolanlage und die Biomethananlage der Fa. Verbio Zörbig GmbH stehen in enger Verbindung. Hierbei werden die Reststoffe der Bioethanolanlage in den Fermentern der Biomethananlage zu dem Energieträger Biomethan umgewandelt. Durch die Kapazitätserhöhung der Bioethanolanlage, konnten die Ethanolmengen gesteigert werden. Nun sollen die erhöhten Reststoffmengen in der Biomethananlage zu energetisch wertvollem Biomethan umgewandelt werden, das in das Erdgasnetz eingespeist wird.

Die geplante Kapazitätserhöhung der Biomethananlage wird eine Erhöhung der Abluftströme zur Folge haben, die über den Verbund an Abluftreinigungsanlagen bei hohen Temperaturen geruchlich neutralisiert werden. Die Kapazität dieses Verbunds hat noch Reserven und ist ausreichend, um die erhöhten Abluftströme wirkungsvoll zu behandeln. Hinzu kommt, dass ein Teil der Abluftströme aus der Ethanolanlage, die sogenannte Gärungskohlensäure, in Zukunft nicht mehr diesem Verbund zugeführt wird, da die Firma Nippon Gases diesen wertvollen Rohstoff abnehmen und daraus flüssiges CO₂ und Trockeneis herstellen wird.

Darüber hinaus verbessert die Fa. Verbio Zörbig GmbH aktuell ihre Abluftreinigungsanlagen, sodass in Zukunft eine deutliche Reduzierung der Gerüche ihrer Anlage erreicht wird.

Durch die geplante Kapazitätserhöhung der Biomethananlage wird es nicht zu einer Erhöhung der Mengen an Gärresten kommen, da beabsichtigt ist, die Stoffströme innerhalb der Verbio-Anlage weiter zu optimieren, um insgesamt ein konzentrierteres flüssiges Gärprodukt zu erhalten.

Vom Einwender wurde weiter dargestellt, dass im südlichen Anlagenbereich von Verbio eine Erweiterung der Gleisanlagen zum Umschlagen der Güter erfolgt ist. Der Zugverkehr auf dem

Gelände hat deutlich zugenommen und bei jeder Rangierfahrt wird von der Lok ein Sicherheitssignalton ausgegeben, weil ein unbeschränkter Bahnübergang passiert wird (angrenzender Feldweg). Es wurde gefragt, ob diese zusätzlichen Lärmbelastungen in einer Schallimmissionsprognose mit betrachtet wurden und ob alle Grenzwerte eingehalten sind. Außerdem wurde die Frage gestellt, warum ein Zugverkehr nach 22.00 Uhr erlaubt ist.

Zur Beantwortung der gestellten Fragen ist Folgendes auszuführen:

Die Erweiterung der Gleisanlagen im Süden des Geländes erfolgt unabhängig von der Änderung des Bebauungsplans. Dennoch werden diese Maßnahmen im Folgenden näher erläutert:

Die Fa. Verbio forciert seit Längerem die Verlagerung des Transports der Rohstoffe und Fertigwaren von der Straße auf die Schiene. Zu diesem Zweck wurden die Gleisanlagen erweitert. Um die Rangiervorgänge insgesamt zu reduzieren, wurde ein stärkeres Zugfahrzeug angeschafft, das größere Waggongruppen rangieren kann. Die Vorschriften des Bahnverkehrs schreiben aus Gründen der Verkehrssicherheit vor, vor der Fahrt einen kurzen Signalton abzugeben. Die Einstellungen der Hupe werden derzeit optimiert und ggf. die Lautstärke reduziert.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass für die Teilgebiete 4, 4.2, 4.3 und 4.4 des Bebauungsplans Schallkontingente festgesetzt sind, deren Einhaltung in Genehmigungsverfahren geprüft wird.

Die Rangiertätigkeiten sind auch nachts erforderlich, da die Verbio-Anlage rund um die Uhr betrieben wird.

Der Einwender stellte dar, dass die geplanten Änderungen der Firma Verbio, welche eine Genehmigung nach BImSchG erfordern, hier sicher die Baugenehmigung mit einschließend, erst starten können, wenn eine Genehmigung vorliegt. Da bis dato keine öffentliche Auslegung der Antragsunterlagen stattgefunden hat, und das Planungsrecht für die Industrieanlage nicht gegeben ist (siehe aktuelle 5. Änderung des B-Planes), wurde auch noch keine Genehmigung erteilt. Es wurde die Frage gestellt, wieso die Bauarbeiten im nördlichen Anlagengrundstück bereits im Gange sind und um Prüfung und Mitteilung gebeten, ob hier für die Errichtung eine Baugenehmigung vorliegt.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Bauarbeiten im Norden des Plangebietes steht die Fa. Verbio Zörbig GmbH in engem Kontakt mit der Genehmigungsbehörde. Sie hat im Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt die wesentliche Änderung der Biomethananlage und die Errichtung einer LNG-Verflüssigungsanlage mit Tanklager nach § 16 BImSchG beantragt. Die entsprechenden Antragsunterlagen zur LNG-Anlage haben bereits öffentlich ausgelegen.

Das Verfahren ist mit Beteiligung der Öffentlichkeit zu führen. Dazu war es notwendig, die Antragsunterlagen im Zeitraum vom 23. August 2023 bis einschließlich den 22. September 2023 in der Stadt Zörbig auszulegen. Im Zeitraum vom 23. August 2023 bis einschließlich den 23. Oktober 2023 konnten Einwendungen eingereicht werden.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben worden.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales) hat festgestellt, dass die Planänderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Es wurden von verschiedenen Behörden redaktionelle Hinweise gegeben und solche, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind. Des Weiteren wurden Informationen zu den Leitungsbeständen gegeben.

Seitens des *Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie* und der *unteren Denkmal-schutzbehörde* wurde darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet archäologische Kulturdenkmale aus unterschiedlichen Epochen befinden.

In der Begründung wurden deshalb Ausführungen zu den vorhandenen Kulturdenkmälern und den zu beachtenden denkmalrechtlichen Bestimmungen ergänzt. Ebenso wurden auf der Planzeichnung entsprechende Hinweise ergänzt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben, sondern es wurden vor allem Hinweise gegeben, die im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind.

Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Planungsalternativen gibt es hinsichtlich des Standortes für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der überwiegend bereits umgesetzt ist.

Daraus hergeleitet können auch hinsichtlich der Planinhalte keine sinnvollen Alternativen aufgezeigt und geprüft werden.