



öffentliche Beratung



nichtöffentliche Beratung

Erarbeitet von Gemeindeverwaltung**Vorberatung**

Ortschaftsrat



Gemeinderat



Sonstige

Beschlussgremium: Gemeinderat**Sitzungstermin:** 17.06.2025**Betreff**

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB unter Einbeziehung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange

Hier: Information des Gemeinderats und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf Erste Änderung des Bebauungsplans "Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau" der Gemeinde Dreiheide (Stand 16.05.2025) mit Begründung und Umweltbericht (Fassung vom 23.05.2025)

Sachdarstellung**1. Verfahrensstand**

Der Gemeinderat der Gemeinde Dreiheide hat am 28.03.2023 (Beschluss Nr. 03/2023) die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 22.02.2022 (Erweiterung des Plangebietes im Südwesten, Beschluss Nr. 03/2023) zur Ersten Änderung des Bebauungsplans "Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau" der Gemeinde Dreiheide gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen und gleichzeitig den Beschluss über die Durchführung und die Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung gefasst.

Mit der HIT Holzindustrie Torgau GmbH & Co. KG, zwischenzeitlich umfirmiert in Mercer Torgau GmbH & Co. KG, wurde auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 25/22 vom 20.09.2022 am 21.10.2022 ein städtebaulicher Vertrag im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB über die Vorbereitung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens geschlossen.

Auf dieser Grundlage wurde das Bauleitplanverfahren gestartet und u. a. mit folgenden Schritten:

- Finalisierung des Sicherungs- und Entwicklungskonzeptes für den Standort durch die Mercer Torgau GmbH & Co. KG (vormals HIT Holzindustrie Torgau GmbH & Co. KG) als Grundlage für die inhaltliche Umsetzung der Änderung und zur Kontrolle des Gebietstyps Sondergebiet;
- Zielabweichungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Gemeinde Dreiheide gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. §§ 8, 16 Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) mit dem Ergebnis eines Bescheides der Landesdirektion Sachsen über die Zulassung der Abweichung von den Zielen Vorranggebiet Schutz des vorhandenen Waldes (Kapitel 4.2.2 i.V.m. Karte 14 RPI L-WS) und Regional bedeutsames Frischluftentstehungsgebiet (4.1.4.1 i.V.m. Karte 16 RPI L-WS) vom 17.06.2024 (Az. 34-2417/708/34);
- Verlängerung des bestehenden Übergangsvertrages zur Verbesserung des Immissionsschutzes

mit strengen Nachweispflichten durch 1. Ergänzungsvertrag vom 23./24./25.10.2024;

- Erarbeitung Lärmkataster zur Festschreibung im städtebaulichen Vertrag;
- Intensive Vorplanungen in Zusammenarbeit der Stadt mit dem Unternehmen des zu sichernden Standortes, den Fachämtern des LRA Nordsachsen und den übergeordneten Behörden unter Berücksichtigung zahlreicher Hinweise der Fachbehörden des Landkreises Nordsachsen zu umweltrelevanten Gesichtspunkten (Immissionsschutz, Artenschutz und Natura 2000, Waldschutz, Forstaussgleich, Gewässerschutz, Niederschlagswasser, Bodenschutz und Altlasten, usw.) und für die Erarbeitung eines Vorentwurfs für die geplante Änderung einschließlich Umweltbericht

an der Erstellung eines ersten Vorentwurfs für die Änderung gearbeitet.

2. Vorentwurf

Anlass des Planverfahrens waren ein erneuter, aktueller Bedarf zur Sicherung des Standortes, ein Bedarf zur Kontrolle und Anpassung der Festsetzungen zur planerischen Steuerung und Gewährleistung des Immissionsschutzes, ein Bedarf zur Kontrolle und Anpassung der Festsetzungen von aus Gründen des Umweltschutzes notwendigen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, ein Bedarf zur Kontrolle und Anpassung der Festsetzungen zur inneren und äußeren Erschließung sowie ein Bedarf zur Kontrolle und Anpassung der Festsetzungen zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung. Ergänzend hinzu kam die Überprüfung des Geltungsbereichs des bisherigen Bebauungsplans hinsichtlich der nördlich des Forstweges gelegenen Fläche.

Sowohl der Anlass für die Änderung des Bebauungsplans wie auch die mit der Änderung verfolgten städtebaulichen Ziele, insbesondere:

- Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB;
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c, e, i BauGB;
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB;
- Vereinbarkeit der im (erweiterten) Plangebiet weiterhin für wichtig erachteten, zulässigen Nutzungen mit dem geltenden Immissionsschutzrecht und mit sonstigen umweltrechtlichen Anforderungen und Förderung eines vertraglichen Nebeneinanders der Nutzung im Plangebiet im Verhältnis zu angrenzenden Nutzungen

und der daraus abgeleitete Inhalt der Änderung des Bebauungsplans haben nach wie vor Bestand.

Die Erste Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Gemeinde Dreiheide hat die Erweiterung des Plangebietes des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans im Südwesten zum Inhalt. Das Bauleitplanverfahren erstreckt sich damit insgesamt auf eine Fläche von ca. 29,1 ha in der Gemeinde Dreiheide.

Der künftige räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden – durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker)
- Im Osten - durch das Gebiet des geltenden Bebauungsplans Nr. 27/2012 „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau, der sich parallel im Änderungsverfahren befindet; südöstlich schließen sich weitere Flächen der ehemaligen Militärliegenschaft an
- Im Süden - durch Grünland/Waldfläche, weiter südlich der Straßenverlauf der B87
- Im Westen - durch weitere Flächen der ehemaligen Militärliegenschaft; weiter westlich befindet sich eine vorhandene, immissionsschutzrechtlich genehmigte Freiland-Legehennen-Anlage.

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die folgenden Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke der Gemeinde Dreiheide, Gemarkung Süptitz Flur 5:

81, 148, 149/2 tlw., 150/2, 150/3, 150/4, 151, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 163, 164, 166, 233/152, 234/152, 271/159 tlw., 272/159 tlw., 273/159 tlw., 274/165 tlw., 275/165 tlw., 293/150, 294/150, 303/149, 304/149 tlw., 312/47 tlw., 314/48 tlw., 389/1 tlw., 392, 394, 421, 422, 423 tlw., 426,

435, 436 tlw.

Vorentwurf und Begründung mit Umweltbericht wurden durch die Björnson Beratenden Ingenieure Erfurt GmbH aus Leipzig erstellt und werden hiermit dem Gremium und der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Information dient der detaillierten Unterrichtung zu diesem Verfahren. Mit der Kenntnisnahme durch das Gremium wird das Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Wie am 28.03.2023 beschlossen, wird der Vorentwurf für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wird 1 Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht. Die zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung werden parallel über das Zentrale Landesportal des Freistaates Sachsen zugänglich gemacht.

Während der Auslegungsfrist von einem Monat besteht Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung. Anregungen, Bedenken und Hinweise zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht können schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden.

Gleichzeitig findet gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Diese werden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, mögliche Lösungen und voraussichtliche Auswirkungen anhand des ersten Entwurfs (Vorentwurf) des Bauleitplans nebst Begründung und Umweltbericht unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

3. Information zum Verfahrensfortgang

Die frühzeitige Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf (erste Stufe) dient dazu, bei der Erstellung des ersten Planentwurfs auf die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung geäußerten Belange Rücksicht zu nehmen, Probleme zu erkennen und zu lösen. Dazu werden die im Rahmen der nichtförmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und in den Planentwurf eingearbeitet. Der überarbeitete und entsprechend ergänzte Planentwurf wird dem Gemeinderat erneut vorgelegt. Wenn dieser dann die Änderungsplanung durch Beschluss bewilligt sowie einen entsprechenden Auslegungsbeschluss fasst, kann die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer förmlichen Planauslage und der schriftlichen Trägerbeteiligung erfolgen. Bei optimalem Verlauf, d. h. ohne Probleme und Verzögerungen, könnten Anfang des 2. Quartals 2026 der Abwägungs- und Satzungsbeschluss auf der Tagesordnung des Gemeinderats stehen.



Karsta Niejaki
Bürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 01a: Begründung zum Vorentwurf Erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/2012 "Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau" der Gemeinde Dreiheide (Stand 23.05.2025)
- Anlage 01b: Vorentwurf Erste Änderung des Bebauungsplans "Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau" der Gemeinde Dreiheide (Stand 23.05.2025)
- Anlage 01c: Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf Erste Änderung des Bebauungsplans "Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau" der Gemeinde Dreiheide (Stand 23.05.2025)
- Anlage 02: Umweltbericht mit Grünordnung zur Ersten Änderung des Bebauungsplans "Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau" der Gemeinde Dreiheide (Stand 19.05.2025)