

Stadt Sandersdorf-Brehna

Bebauungsplan “Solaranlage Moorgrube“

- Gemarkung Zscherndorf -



Begründung zur Satzung

Planungshoheit	Stadt Sandersdorf-Brehna Bahnhofstraße 2 06792 Sandersdorf-Brehna
Entwurf und Verfahrensbetreuung	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
Planungsstand	Dezember 2011

<u>1</u>	<u>EINLEITUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Vorbemerkungen / Planungsanlass	1
1.2	Planungsrechtliche Einordnung	2
1.2.1	Raumordnung / Landes- und Regionalplanung	2
1.2.2	Flächennutzungsplanung	3
<u>2</u>	<u>BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES</u>	<u>6</u>
2.1	Lage und Größe	6
2.1	Bestandssituation	7
<u>3</u>	<u>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</u>	<u>9</u>
<u>4</u>	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	<u>10</u>
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	12
4.4	Maßnahme zum Bodenschutz	12
4.5	Grünausgleichende Maßnahmen	12
<u>5</u>	<u>ÖFFENTLICHE BELANGE</u>	<u>13</u>
5.1	Bergbau	13
5.2	Altlasten	14
5.3	Telekommunikation	14
5.4	Gasversorgung	15
5.5	Wasserver- und -entsorgung	15
5.6	Energieversorgung	16
5.7	Vermessung und Geoinformation	16
5.8	Brand- und Katastrophenschutz	16
<u>6</u>	<u>QUELLEN UND RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>18</u>

Abbildungen

Abb. 1:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand: 12/2008)	4
Abb. 2:	Darstellung im Entwurf der 1. Sachlichen Teiländerung des Flächennutzungsplans – Sondergebiet für die Gewinnung von Solarenergie -	5
Abb. 3:	Lage des Planbereiches im Stadtgebiet	6

1 EINLEITUNG

1.1 Vorbemerkungen / Planungsanlass

Die Bundesregierung Deutschland verfolgt das Ziel, den Anteil des Energieaufkommens aus regenerativen Energien bis zum Jahr 2020 auf mindestens 20 Prozent zu erhöhen. Dazu hat der Gesetzgeber mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) vom 25.10.2008 (BGBl. I S. 2074)¹, entsprechende wirtschaftliche Anreize geschaffen.

Eine Neuausweisung von Photovoltaikstandorten in der freien Landschaft ist möglichst zu vermeiden und es sollen dafür keine ökologisch wertvollen bzw. sensiblen Flächen oder Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Vorzugsweise sollen die Anlagen auf bereits versiegelten Flächen oder Konversionsflächen errichtet werden. Grundsätzlich geeignet sind auch vorbelastete Standorte wie z.B. ehemalige Rohstoffabbauflächen, Abfalldeponien und Altlastenflächen, sofern dies mit Umweltanforderungen (z.B. Schutz der Deponieabdichtung), dem Sanierungserfordernis und bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Standfestigkeit der baulichen Anlagen) vereinbar ist.

Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes für den Vorrang für Erneuerbaren Energien (EEG) stieg die Anfrage nach Photovoltaikstandorten kontinuierlich an. Neben baulichen Anlagen (Dachflächen) handelt es sich dabei um meist mehrere Hektar große Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Außenbereich.

Da Photovoltaik-Anlagen eine siedlungsaffine Nutzung der Landschaft darstellen, sollen neue Standorte möglichst nur im Anschluss an baulich geprägte Bereiche ausgewiesen werden, um eine Überprägung der Landschaft durch bauliche Anlagen zu minimieren.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Initiative eines Investors, der in der Gemarkung Zscherndorf eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichten möchte.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Nutzung und sämtliche bauliche Maßnahmen für dieses Baugebiet
- Ermittlung von grünordnenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (Eingriffsregelung nach § 6 ff. NatSchG LSA²)
- Ermittlung der Konfliktpotentiale und Abklärung des Eingriffs in umweltschützende Belange

¹ zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1634)

² Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569)

Mit dem Bebauungsplan wird die Durchführung des Planvorhabens zu Errichtung und Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Stromerzeugung aus Solar-energie vorbereitet. Das Planvorhaben steht im Kontext der Energiepolitik der Bundesregierung Deutschlands, welche mit der Novellierung des EEG auf die Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ausgerichtet ist.

Voraussetzung für die Einspeisevergütung des erzeugten Stroms aus Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist, dass die Anlagen vor dem 01.01.2015 im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes in Betrieb genommen werden bzw. gegangen sind (vgl. § 32 EEG). Vergütungspflicht eines Netzbetreibers besteht nur wenn sich die Anlage

- auf Flächen befindet, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans bereits versiegelt waren oder
- auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung befindet oder
- auf Grünflächen befindet, die zur Errichtung dieser Anlage im Bebauungsplan ausgewiesen sind und zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans in den drei vorangegangenen Jahren als Ackerland genutzt wurden.

1.2 Planungsrechtliche Einordnung

1.2.1 Raumordnung / Landes- und Regionalplanung

Photovoltaik-Freiflächenanlagen in einer Größenordnung von mehreren Hektar sind grundsätzlich als raumbedeutsam nach § 3 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG³) einzustufen. Die Raumbedeutsamkeit einer Photovoltaik-Freiflächenanlage ergibt sich aus den jeweiligem tatsächlichen Gegebenheiten und Umständen des Einzelfalls. Raumbedeutsamkeit kann sich bereits aus der Dimension der Anlage ergeben. Die meisten Anlagen haben durch ihre Größe bzw. Flächeninanspruchnahme eine überörtliche Raumbedeutsamkeit. und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf

- das Landschaftsbild,
- den Naturhaushalt und
- die baubedingte Störung des Bodenhaushalts

zu prüfen (vgl. LEP ST 2010⁴, Z 115).

³ Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

⁴ Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 vom 14.12.2010

Grundsätzlich gilt, dass Photovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden sollen. Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden (vgl. LEP ST 2010, G 84 und G 85).

Für die Steuerung von raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen stehen der Raumordnung die Darstellung in den Raumordnungsplänen von Eignungs-, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten sowie das Raumordnungsverfahren als Instrumente zur Verfügung.

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg⁵ ist eine planerische Standortsteuerung für Photovoltaikanlagen nicht enthalten. Seit 2007 existiert jedoch die Handreichung „Baurechtliche und regionalplanerische Beurteilung und Bewertung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Freiraum der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“⁶.

1.2.2 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Sandersdorf-Brehna verfügt noch über keinen das gesamte Stadtgebiet umfassenden Flächennutzungsplan.

Im Jahr 2008 wurde für die damals noch selbständige Gemeinde Sandersdorf, welcher der Ortsteil Zscherndorf zuzurechnen ist, das Planverfahren zum Flächennutzungsplan abgeschlossen. Der Flächennutzungsplan wurde vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt am 12.02.2009 genehmigt (Az.: 204-21101/AB/340) und ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt am 06.03.2009 rechtswirksam.

Der geplante Standort der Freiflächen-Photovoltaikanlage befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Tagebaurestlochs „Deutsche Grube“, welches infolge von Braunkohleabbau in den Jahren 1878 bis 1934 entstanden ist. Die geförderte Braunkohle diente zur Versorgung der Kohleveredlungsanlagen (Brikettfabrik und Kraftwerke) sowie der chemischen Industrie.

Bis zur Stilllegung der Brikettfabrik III am Ostrand des Abbaufeldes erfolgte bis 1968 die Verspülung von Asche und Kohletrübe in die „Deutsche Grube“ aus der Brikettfabrik. Von 1968 bis 1992 erfolgte keine weiterführende bergrechtliche Sanierung. Heute befindet sich dort u.a ein Feuchtbiotop (Biotopverbund „Tagebaurestgewässer im Altbergbau“).

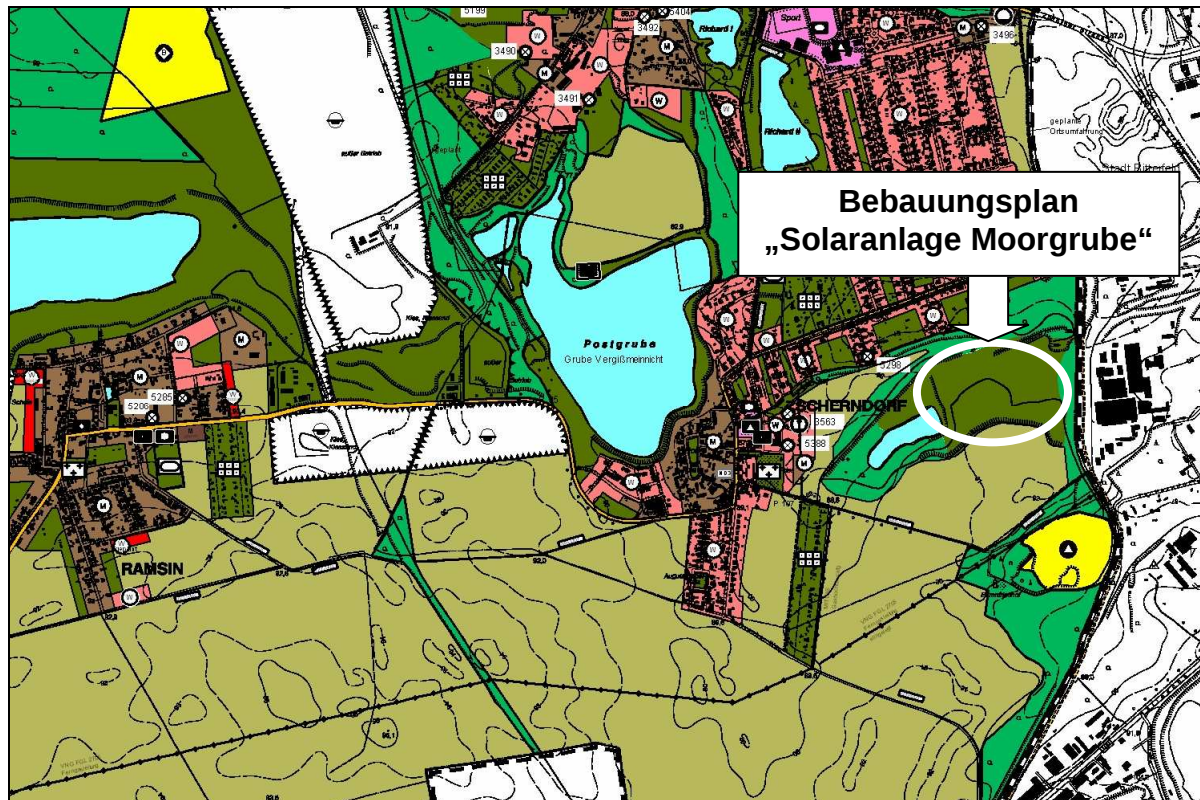
⁵ Genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 09.11.2005

⁶ Beschluss der Regionalversammlung vom 23.11.2007 (Beschluss-Nr. 14/2007)

Darstellung im Flächennutzungsplan

Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Aufgrund der Nutzungshistorie muss die Fläche als Konversionsfläche eingestuft werden.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 12/2008)



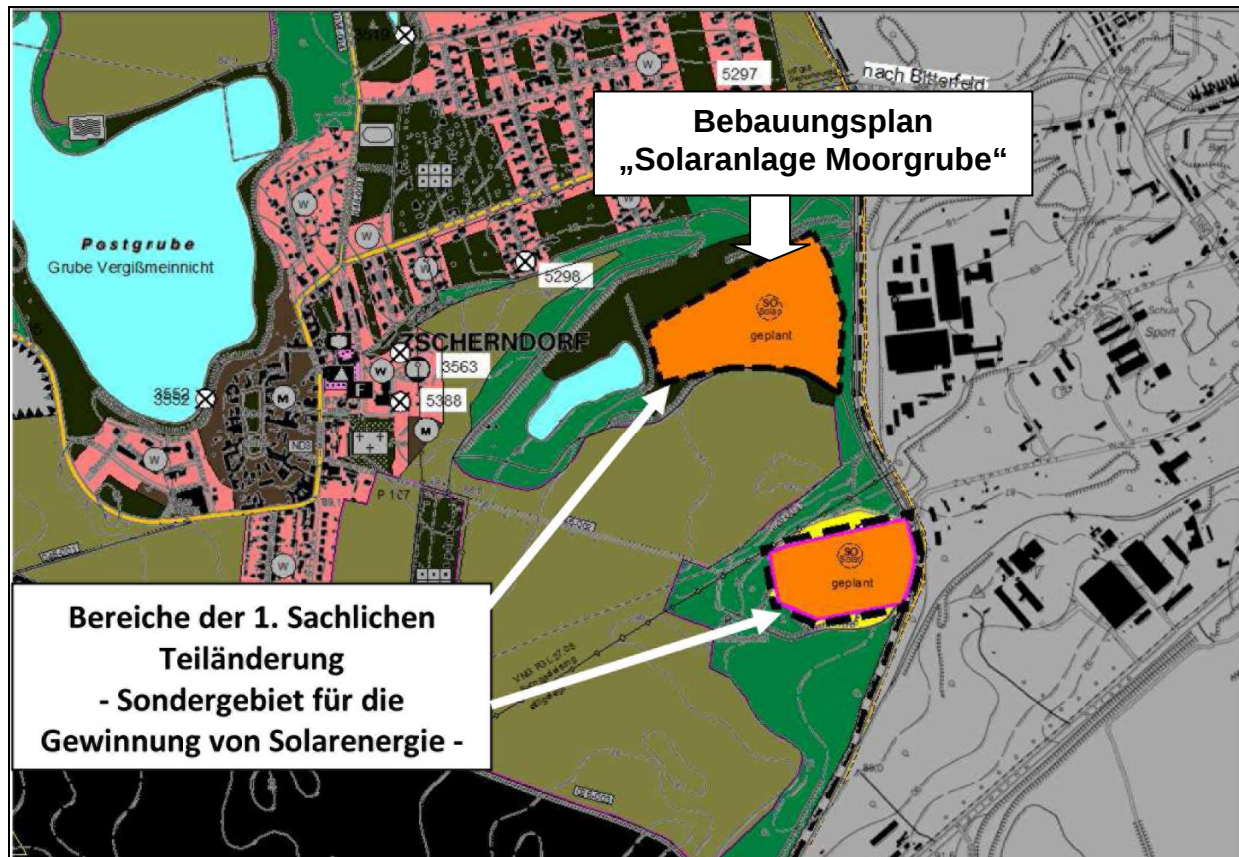
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand: 12/2008)

Kartengrundlage: Auszug aus Topographische Karte, Maßstab 1:10.000 (DTK10, Blatt 4339-SO, 2009)
© GeoBasis-DE / LVermGeo/2009/ A18-248-2010-7

Geplante Änderung des Flächennutzungsplans

Für Neuplanungen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 (2) BauNVO die sachgerechte Planungsvariante. Daher wird für den Planbereich im Parallelverfahren zum Bebauungsplan eine sachliche Teiländerung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Sondergebietes zur Gewinnung von Solarenergie durchgeführt.

Abb. 2: Darstellung im Entwurf
der 1. Sachlichen Teiländerung des Flächennutzungsplans
– Sondergebiet für die Gewinnung von Solarenergie – (Stand 12/ 2011)



Kartengrundlage: Auszug aus Topographische Karte, Maßstab 1:10.000 (DTK10, Blatt 4339-SO, 2009)
© GeoBasis-DE / LVermGeo/2009/ A18-248-2010-7

Die Fläche befindet sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht im Außenbereich in der Gemarkung Zscherndorf. Freiflächen-Photovoltaikanlagen zählen nicht zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB, sie sind jedoch im Außenbereich auch nicht von vorne herein ausgeschlossen.

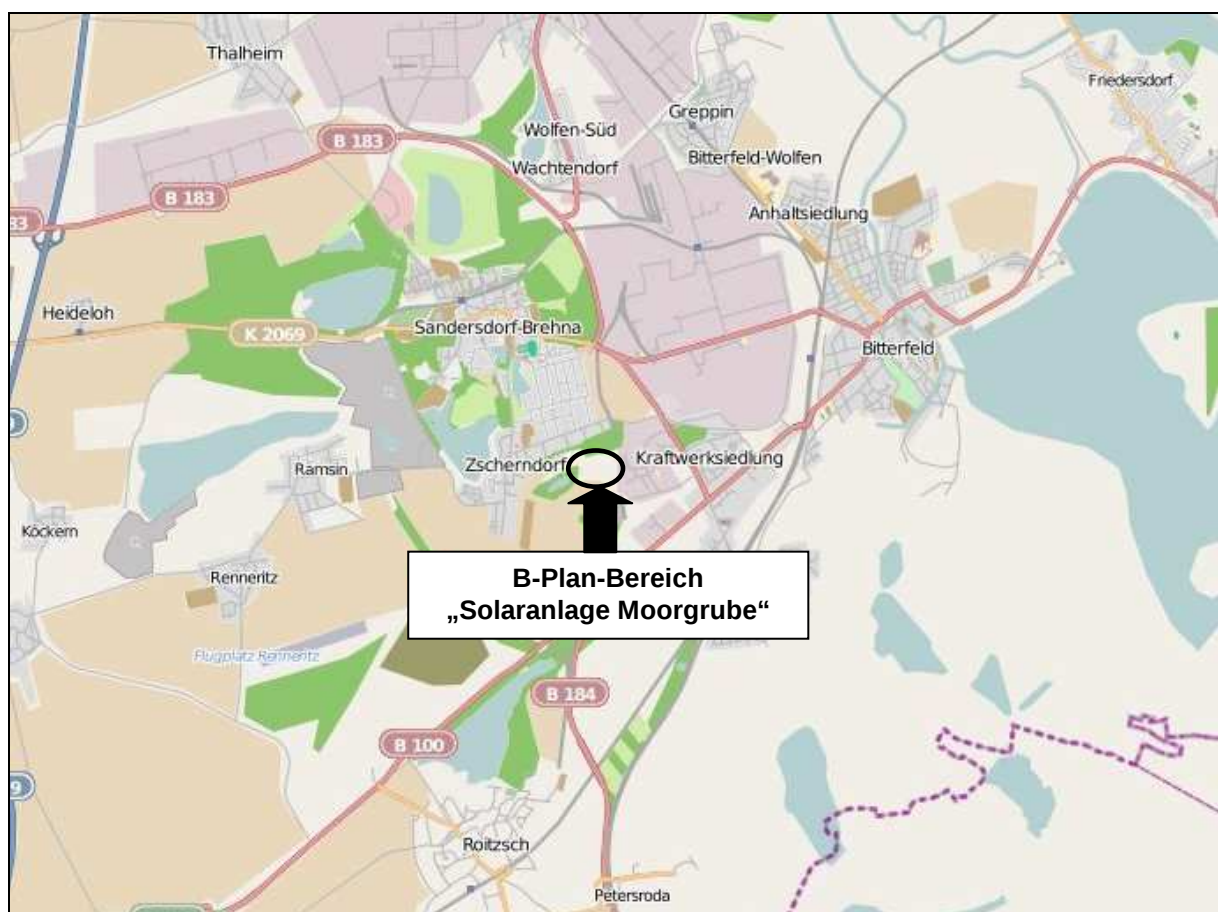
2 BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

Die Stadt Sandersdorf-Brehna möchte auf ihrem Hoheitsgebiet die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage ermöglichen. Nach eingehender Prüfung von Flächen hinsichtlich der Eignung für derartige Projekte, hat die Stadt unter anderem die Fläche des Tagebaurestlochs „Deutsche Grube“ in der Gemarkung Zscherndorf ausfindig gemacht.

2.1 Lage und Größe

Das Sondergebiet zur Gewinnung von Solarenergie liegt ca. 400 m östlich und ca. 200 m südlich der Ortslage von Zscherndorf, einem Ortsteil der Stadt Sandersdorf-Brehna. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 16,7 ha. Darin wird ein Sondergebiet zur Gewinnung von Solarenergie festgesetzt, welches eine Größe von ca. 8,9 ha hat.

Abb. 3: Lage des Planbereiches im Stadtgebiet



Quelle: OpenStreetMap, CC-BY-SA, www.openstreetmap.org

Der Planbereich ist ein ehemaliges Tagebaugelände im Ortsteil Zscherndorf der Stadt Sandersdorf-Brehna und ca. 400 m südöstlich der Ortslage von Zscherndorf gelegen. Derzeit ist die Fläche frei von jeglicher Bebauung.

Topographisch weist die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Höhenunterschiede in einem Bereich von ca. 80 bis zu 92 m üNN auf.

Die Fläche wurde aufgrund von gehäuft auftretenden Schwelbränden im Jahre 1992 saniert. Zielstellung dieser Sanierung war die Brandbekämpfung, nicht die Altlastbeseitigung. Im Zuge der Sanierung wurden die brandgefährdeten Flächen gesichert und neben der Herstellung des Geländeanschlusses und der Profilierung der Böschungsbereiche ein großflächiges Plateau gebildet, welches weitgehend eben ist (Höhen von 89,3 bis 91,9 m üNN).

Aufgrund der Nutzungshistorie sind am Ort selbst keine schützenswerten Baulichkeiten bzw. Naturbestandteile zu erwarten. Die Fläche weist keinen wertvollen Pflanzbestand auf.

Direkt an das Gebiet grenzen keine sensiblen Nutzungen an. Die Wohngebiete, die möglicherweise durch Reflexionen beeinträchtigt werden könnten, befinden sich in ausreichender Entfernung bzw. sind durch Gehölzstreifen abgeschirmt. Somit ist das Gebiet für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage gut geeignet.

Folgende Nutzungen umgeben das Plangebiet:

Im Norden:	Grünfläche und daran anschließend Wohnen
Im Osten:	Gewerbegebiet
Im Süden:	Ackerfläche
Im Westen:	Grün- und Wasserfläche und daran anschließend Wohnen.

2.1 Bestandssituation

Das Tagebaurestloch „Deutsche Grube“ entstand durch den Braunkohleabbau in den Jahren 1878-1934. In der Folgezeit bis 1968 erfolgte die Verspülung mit Asche und Kohletrübe aus der nahe gelegenen Brikettfabrik „Freiheit - Deutsche Grube“.

Bis 1992 erfolgte keine weiterführende bergrechtliche Sanierung. Nachdem im Jahre 1992 erste Anhaltspunkte für bestehende Schwelbrände im Untergrund festgestellt wurden hat die damals noch selbständige Gemeinde Zscherndorf die MUEG Mitteldeutsche Umwelt- und Entsorgungs GmbH mit der Brandbekämpfung und Sanierung des Tagebaurestlochs beauftragt.

Neben der dauerhaften Vermeidung von Schwelbränden waren die angrenzenden Böschungen des Einspülbereiches zu sichern (anstützen und profilieren). In den Jahren 1994 bis 1997 wurden die brandgefährdeten Flächen gesichert.

Dies erfolgte durch Aufbau einer flächenhaften Abdeckung durch mindestens 3 Kippscheiben a 3 m Schichtstärke, also insgesamt mindestens 9 m.

Hierbei wurde überwiegend feinkörniges Material eingebaut, für das Schadlosigkeit nachgewiesen werden konnte. Insgesamt wurden über 1,2 Mio. t Material (Bauschutt, Boden) eingebaut. Bei der Abdeckung der Moorgrube (Brandsanierung) erteilte das Bergamt Halle Nebenbestimmungen, die u.a. nur den Einbau von unbelasteten mineralischen Abfällen zuließen, entsprechende Grenzwerte wurden vorgegeben und dazu liegen auch Deklarationsanalysen vor.

In den Folgejahren bis 2009 wurden der Geländeanschluss und die Böschungsprofilierung hergestellt. Parallel dazu wurde im Jahr 2009 die betriebliche Infrastruktur rückgebaut um die Wiedereingliederung des Restlochs in das umliegende Territorium vorzubereiten.

Die Brandsanierung erfolgte mit behördlicher Kontrolle und wurde im Juli 2009 erfolgreich abgeschlossen. Durch den flächenhaften Einbau konnte insbesondere eine schonende, gleichmäßige Lastverteilung auf der unterlagerten Spülkippe erreicht werden.

Verfüllte Tagebaurestlöcher sind grundsätzlich als Risikobaugrund einzustufen, so dass vor der Bebauung Untersuchungen des Baugrundes erforderlich sind. Insbesondere im Bereich der im Zuge der Sanierung neu gestalteten Böschungsbereiche und des Plateaubereichs sind Restsetzungen nicht auszuschließen. Zu beachten ist weiterhin, dass der Wasserspiegel der angrenzenden Wasserfläche steigen kann.

Im Raumordnungskataster ist die Fläche mit der Kennzeichnung als „Bauschutzbereich“ (Gen.-Verfahren) sowie als „Altablagerung“ gekennzeichnet (Auszug aus dem Raumordnungskataster vom 17.03.2010).

Die Moorgrube wird im Altlastenkataster unter der Nr. 3565 geführt, mit folgender Beschreibung: „Deutsche Grube“ (bis 1933), Spülkippe (1938-1967), Ablagerung von Kohlestaub, Fäkalien, heute Feuchtbiotop.

Gefährdungsabschätzungen zur Altlastbelastung wurden nicht vorgenommen. Demzufolge liegen auch keine Untersuchungsergebnisse vor. Auf Grund der bisherigen Nutzung bzw. Nichtbewirtschaftung der Fläche bestand für eine detaillierte Untersuchung auf spezifische Altlastparameter kein Handlungsbedarf.

Im Flächennutzungsplan wurde seinerzeit die Nutzung als Grünfläche vorgeschlagen. Weiterhin findet sich dort der Hinweis auf den Biotopverbund „Tagebaurestgewässer im Altbergbau“. Zwischen der Altlastverdachtsfläche und der vorgesehenen Nutzung als Grünfläche konnte kein Konfliktpotenzial ausgemacht werden. Eine direkte landwirtschaftliche Nutzung wurde nicht vorgesehen.

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Sondergebiets zur Gewinnung von Solarenergie gemäß § 11 (2) BauNVO. Zweckbestimmung ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Damit sollen die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage planungsrechtlich gesichert werden. Die Fläche des festgesetzten Sondergebietes umfasst ca. 9,9 ha. Das Baufeld soll ausschließlich mit Solarmodulen und den erforderlichen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafos oder Schaltanlagen bebaut werden. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Zufahrt zum Gelände erforderlich sowie die Einzäunung der Solaranlage zweckmäßig.

Die Wald-, Grün- und Wasserflächen werden im Bebauungsplan weitestgehend gemäß ihrem aktuellen Bestand festgesetzt.

Erschließung

Die erforderliche Anbindung des Baugebietes an das Straßennetz soll über den Zscherndorfer Weg, südöstlich des Sondergebietes erfolgen.

Zur gesicherten Erschließung im bauplanungsrechtlichen Sinne gehört u.a. der Anschluss des Baugrundstücks an das öffentliche Straßennetz. Eine Verkehrsfläche ist dann öffentlich, wenn sie nach dem Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2004 (GVBl. LSA S. 856) dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist. Durch die Widmung wird die Verkehrsfläche in unwiderruflicher Weise dem Verkehr zur Verfügung gestellt. Dass eine Wegefläche tatsächlich - ohne straßenrechtliche Widmung - dem Verkehr zur Verfügung steht, genügt nicht.

Wenn ein Grundstück nicht an eine öffentliche Straße grenzt, muss die Erschließung öffentlich oder (dinglich) privatrechtlich dauerhaft, etwa durch eine Grunddienstbarkeit nach § 1018 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) vom 18. August 1896 in der derzeit gültigen Fassung gesichert sein (Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 30.11.2011, Az.: 63-03307-2011-52)

Für die Anbindung der Zufahrt ist beim Träger der Straßenbaulast eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis einzuholen. Weiterhin sind die zur Absicherung der Arbeiten notwendigen verkehrsrechtlichen Anordnungen rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen (Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 19.09.2011, Az.: 63-02545-2011-52).

Eine innere Erschließung des Planbereiches ist nicht erforderlich, da die Photovoltaikanlage autark betrieben werden kann.

Zur Errichtung der Anlage sind temporäre Aufschotterungen für den Transport der baulichen Anlagen ausreichend, die nach der Fertigstellung wieder zurückgebaut werden können.

Unzumutbare Auswirkungen bezüglich Verkehrsaufkommen auf die vorhandene Ortslage sind nicht zu erwarten, da außer weniger Wartungseinheiten pro Jahr, keine Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlich ist.

Da die Photovoltaik-Freiflächenanlage ohne Personal betrieben wird, werden keine Aufenthaltsräume erforderlich, die mit sanitären Anlagen ausgestattet sein müssten.

Infolge der spezifischen Besonderheiten eines „Solarkraftwerkes“ erfolgt eine Brandbekämpfung nicht mit Löschwasser, da dies die Gefahr eines elektrischen Schlages birgt.

Aufgrund der speziellen festgelegten Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet zur Gewinnung von Solarenergie liegt keinerlei Bedarf für die Erschließung mit Infrastrukturen für die wasserseitige Ver- und Entsorgung des Plangebietes vor.

Durch den geringen Versiegelungsgrad kann im Plangebiet anfallendes Regenwasser, wie bisher, breitflächig versickern. Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt auf dem Gebiet und gelangt an Ort und Stelle in den Boden. Somit sind Maßnahmen zur gezielten Versickerung oder sogar zur Retention nicht erforderlich.

Die Stromversorgung der Stadt Sandersdorf-Brehna erfolgt durch die envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Das Gebiet selbst hat keinen eigenen Energiebedarf, so dass keine äußere Versorgung erstellt werden muss.

Für die Energieversorgung bzw. für die Einspeisung in das öffentliche Netz des erzeugten Stromes ist die Verlegung neuer Leitungen in den geplanten Geltungsbereich erforderlich. Als weitere bauliche Anlage ist unter anderem eine Übergabestation zu benennen, von der aus der erzeugte Strom in das Stromnetz gespeist werden soll.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Sondergebiets zur Gewinnung von Solarenergie gemäß § 11 (2) BauNVO. Zweckbestimmung ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Die Wald-, Grün-, und Wasserflächen werden im Bebauungsplan so festgesetzt wie sie derzeit genutzt sind. Ausnahme hiervon bildet die Waldfläche, die geringfügig verkleinert wird. Dies ist erforderlich um ein Solarfeld in der Größenordnung von ca. 10 ha ausweisen zu können.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 16,7 ha. Hiervon soll eine Fläche von ca. 8,9 ha als Sondergebiet für die Gewinnung von Solarenergie festgesetzt werden.

Der restliche Flächenanteil wird weitestgehend gemäß seiner aktuellen Nutzung als Waldfläche, öffentliche Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft und als Wasserfläche festgesetzt.

Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 11 und 18 a BauGB; § 11 BauNVO)

Es erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet zur Gewinnung von Solarenergie gemäß § 11 (2) BauNVO. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind zulässig:

- Solarmodule einschließlich die erforderlichen Nebenanlagen und
- Wirtschaftswege.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen u.a. dazu, die Nutzungsdichte und den Versiegelungsgrad eines Baugebietes zu steuern. Nicht alle Festsetzungen hierfür sind für die Planung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage relevant.

Die GRZ wird im vorliegenden Planungsfall mit 0,3 festgesetzt. Dieser Wert wird im Landkreis Anhalt-Bitterfeld im Regelfall bei der Planung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zugrunde gelegt und dient insbesondere als Richtwert bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes.

Der tatsächliche Versiegelungsgrad ist deutlich geringer als 30 % und beläuft sich auf ca. 5 %. Aufgrund der Überstellung der Fläche mit Solarmodulen ist jedoch nicht nur die rein versiegelte Fläche als Eingriffsfläche zu bewerten sondern anteilig auch die Fläche unter den Solarmodulen.

Darüber hinaus wird die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Textliche Festsetzung 2: Maß der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; § 16 und 17 BauNVO)

Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) wird mit 4,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ergeben sich im vorliegenden Bebauungsplan aus der Festsetzung von Baugrenze. Die überbaubare Grundfläche innerhalb der Baugrenze umfasst ca. 8,5 ha.

Textliche Festsetzung 3: Überbaubare Grundstücksfläche

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.4 Maßnahme zum Bodenschutz

Textliche Festsetzung 4: Maßnahme zum Bodenschutz

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Wirtschaftswege innerhalb des Solarparks dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie sind in geschotterter Bauweise auszuführen.

4.5 Grünausgleichende Maßnahmen

Der erforderliche Grünausgleich ist nicht vollständig im Plangebiet zu realisieren. Im Plangebiet selbst kann ein Anteil des erforderlichen Ausgleiches durch Begrünung unter den Solarmodulen erfolgen. Das restliche Defizit ist durch eine Kompensationsmaßnahme aus dem Ökopool der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt abzulösen. Die Verträge hierüber sind vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt und der Landgesellschaft abzuschließen.

Textliche Festsetzung 5: Grünausgleichende Maßnahme

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die nicht überbaubaren Flächen unter den Solarmodulen sind als sonstige Grünfläche (PYY*) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Das verbleibende Defizit von 125.043 Biotopwertpunkten ist über eine Maßnahme aus dem Ökopool der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt abzulösen. Hierzu gilt die mit der Naturschutzbehörde abgestimmte Vereinbarung über einen städtebaulichen Vertrag.

*) Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

5 ÖFFENTLICHE BELANGE

5.1 Bergbau

Im Planungsgebiet befinden sich stillgelegte bergbauliche Anlagen, die nicht mehr der Bergaufsicht unterliegen. Teilbereiche des ehemaligen Braunkohlentagebaus „Deutsche Grube“ wurden von 1938 bis 1967 zur Einspülung von Kohlenstaub aus der Brikettproduktion genutzt. Nachdem es Anfang der 1990er Jahre zu Schwelbränden kam, wurden die brandgefährdeten Flächen von 1994 bis 1997 abgedeckt. Im Rahmen von Erkundungsmaßnahmen vor der Sanierung wurden Kohlemächtigkeiten größer als 6 m mit Spuren von aktiven Schwelbränden sowie Hohlräume (Ausbrand) festgestellt.

Bis zum Jahr 2009 wurde dann der Geländeanschluss im Bereich der Spülkippe hergestellt, so dass nun mehr die Spülkippe mit einer 9 – 11 m mächtigen Deckschicht abgedeckt ist.

Nach den Aussagen des Sanierungsberichtes der MUEG aus dem Jahr 2009 bestehen nachfolgende Anforderungen an die Folgenutzung:

- keine Bebauung der Plateaufläche
- Befahren im Bereich der Böschungsoberkante (Nord- und Westböschung) nur bei einem Sicherheitsabstand von 10 m zulässig
- Landschaftspflegerische Arbeiten im Plateaubereich nur mit Kleintechnik zulässig.

Im Plangebiet ist mit ungleichmäßigen Setzungen der Erdoberfläche zu rechnen. Über die Größenordnungen der Setzungen können keine Aussagen getroffen werden.

Für die Standsicherheit der Nord- und Westböschungen liegen dem LAGB keine Angaben vor. Vor einer Nutzung ist die Standsicherheit der Böschungen zu bewerten und ggf. ein Sicherheitsabstand zur Böschungsoberkante festzulegen. Dem entsprechend ist der Planeintrag für die überbaubare Grundstücksfläche (Nr. 4.3) ggf. anzupassen.

Weiterhin wird empfohlen, die einzuhaltenden Sicherheitsstreifen entlang der Böschungsoberkanten, welche nicht befahren werden dürfen, im Bebauungsplan entsprechend zu berücksichtigen.

Hydro- und umweltgeologische sowie bodenkundliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen (Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau und Bergwesen vom 15.09.2011, Az.: 1792/2011-R-818).

5.2 Altlasten

Für die beanspruchten Flächen des Bebauungsplanverfahrens wurde weder eine Altlastenfreistellung beantragt bzw. beschieden wurde, noch gehört die Fläche zum Ökologischen Großprojekt Bitterfeld-Wolfen.

Sanierungsvorhaben bzw. –planungen der Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht tangiert (Stellungnahme des Landesanstalt für Altlastenfreistellung vom 23.08.2011, Az.: 67232-3800-020-013-11).

Demnach handelt es sich bei der Fläche um eine, die in die Kategorie zu bevorzugender Standorte für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanalgen fällt.

5.3 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom, Bereich Technik Breitband & Festnetz. Dem Planbereich nähern sich jedoch Telekommunikationslinien, auf die bei den Erschließungen so Rücksicht zu nehmen ist, dass Veränderungen oder Verlegungen an den vorhandenen Telekommunikationslinien nicht erforderlich werden. Auch bei den Ausgleichsmaßnahmen und Zuwegungen kann es zu Betroffenheiten kommen.

Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen (auch in Gebieten mit Ausgleichsmaßnahmen) ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen sowie oberirdischen Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für eine intelligente Einbindung der erneuerbaren Energiequellen in die Stromnetze ist eine Telekommunikationslösung in einer geeigneten Weise zur Steigerung der Nachhaltigkeit zu empfehlen. Wünscht der Vorhabenträger die Anbindung der Solaranlagen an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH, so ist das auf freiwilliger Basis und einer Kostenbeteiligung möglich.

Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Telekom erforderlich. Die Telekommunikationslinien werden nach den anerkannten Technischen Regeln und Standards errichtet und bevorzugt im öffentlichen Verkehrsraum der Straßen und Wege geführt. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von möglichst 6 Monaten benötigt.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) zur Verfügung. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten (Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 16.08.2011, Az.: PTI 24, PPB 3, Erhard Weber-34929943).

5.4 Gasversorgung

In dem Planungsbereich befinden sich weder überregionale noch regionale Gasversorgungsanlagen. Daher kann der Planung ohne Auflagen uneingeschränkt zugestimmt werden. Da der Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat die Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum (Stellungnahme der MITGAS GmbH vom 22.08.2011, Registrier-Nr.: 11-009846 und Stellungnahme der GDMcom vom 29.09.2011, Registrier-Nr.: 12427/11/00).

5.5 Wasserver- und -entsorgung

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Wasserversorgungsleitungen, jedoch im Näherungsbereich. Diese Leitungen sind im Zuge der Bauausführung durch geeignete Mittel von jeglicher Beschädigung zu schützen ist. So sind das Überfahren der Leitungstrasse mit schwerer Technik und das Lagern von Erdstoffen u.ä. auf der Leitungstrasse nicht zulässig. Außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mind. 8 m bei Anlagen bis DN 600 einzuhalten (Stellungnahme der MIDEWA mbH vom 22.08.2011, Bearbeitung: Fr. Pietsch).

Im Planungsgebiet befinden sich keine Fernwasserversorgungsanlagen. Jedoch befinden sich versorgungstechnische Anlagen an der B 183. Sollten im Zuge der Erschließung Leitungskreuzungen erforderlich werden, ist eine erneute Beteiligung zu diesem Belang erforderlich (Stellungnahme der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH vom 24.08.2011, Az.: 85/11/F).

In der Nähe des Planbereiches ist vorhandene Leitungsbestand des Abwasserzweckverbandes „Westliche Mulde“ vorhanden, der durch geeignete Mittel vor Beschädigung zu schützen ist. Außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mind. 10 m bei Anlagen größer DN 600 einzuhalten. Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungs-/Kanalmitte übereinstimmen. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine betriebsfremden Bauwerke zu errichten (Stellungnahme des AZV Westliche Mulde vom 22.08.2011, Bearbeitung: Fr. Pietsch).

Im Umfeld des Planbereiches befindet sich die Abwasserleitung DN 900 der MDSE mbH. Diese kreuzt den Zscherndorfer Weg in Höhe der Firma DEUTAG GmbH & Co. KG. Sollten in diesem Bereich Erschließungsarbeiten erforderlich werden, sind bei der Annäherung an den Leitungsbestand der MDSE mbH entsprechende Sicherungs- und Erkundungsmaßnahmen (Handschachtung) vorzunehmen (Stellungnahme der MDSE mbH vom 01.12.2011).

Die Versickerung des anfallenden und von der Anlage abfließenden Niederschlagswassers erfüllt den Tatbestand der Gewässerbenutzung und bedarf gemäß § 8 WHG⁷ der Erlaubnis der Wasserbehörde (Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 19.09.2011, Az.: 63-02545-2011-52).

5.6 Energieversorgung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH Berlin bzw. sind keine in Planung (Stellungnahme der 50Hertz GmbH vom 22.08.2011, Az.: Ro/ 20110975-0).

5.7 Vermessung und Geoinformation

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 stellt die unbefugte Einbringung, Veränderung oder Beseitigung von Grenzmarken eine Ordnungswidrigkeit dar.

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen sollte aufgenommen werden, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird (Stellungnahme des LVermGeo LSA vom 24.08.2011, Az.: 72.1_V24-7010697-2011-7).

5.8 Brand- und Katastrophenschutz

Der Feuerwehr ist über befestigte Straßen/Flächen die Zufahrt zu dem Bebauungsgebiet sowie die Umfahrung der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu ermöglichen. Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Geländes ist u.a. die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten und umzusetzen. Zufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind u.a. so zu befestigen, dass sie von den Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden könne.

⁷ Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

Es ist ein ungehinderter, gewaltloser Zugang für die Feuerwehr zu schaffen (Feuerwehr-schließung). Die dazu erforderliche Feuerwehrschießung ist beim Amt für Brand- Katastrophenschutz und Rettungsdienst (BKR) zu beantragen.

Für Gebäude wie z.B. Wechselrichterstationen oder Transformatoren, welche mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gem. § 5 BauO LSA Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach den o.g. Anforderungen herzustellen.

Es wird auf die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Bebauungsplangebiet nach W 405 des DVGW-Regelwerkes hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandentstehung und -ausbreitung ist ein Löschwasserbedarf von mind. 800l/min erforderlich. Das Löschwasser muss mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Darüber ist dem Amt BKR ein Nachweis vorzulegen.

Für die Photovoltaikanlage ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen, welcher mit dem Amt BKR abzustimmen ist.

Katastrophenschutz:

Bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Prüfung der betreffenden Flächen auf Kampfmittel zu erfolgen. Bevor eine Freigabe der betreffenden Flächen nicht erfolgt ist, dürfen keine erdeingreifenden Maßnahmen durchgeführt werden.

Zum Antrag sind folgend aufgeführte Unterlagen beim Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst einzureichen:

- Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke
- Arbeitskarte (2-fach), aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstücksbezeichnung sowie die Flurstücksgrenzen ersichtlich sind
- die aktuellen und vollständigen Grundbuchauszüge zu den von der Maßnahme betroffenen Flurstücken (Eigentumsnachweis) (Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 19.09.2011, Az.: 63-02545-2011-52)

6 QUELLEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert durch Art. 13 G v. 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)

16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769), zuletzt geändert durch § 1 ÄndG vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 717)

Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502)

Bundesimmissionsschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes am 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Art. 2 des 3. Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005)

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1

Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (GVBl. LSA Nr. 16/1998), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des LPLG vom 19.12.2007 (GVBl. LSA Nr. 34/2007)

MUEG Mitteldeutsche Umwelt- und Entsorgung GmbH: Brandbekämpfung und Sanierung des Tagebaurestloches „Deutsche Grube“. Abschlussbericht. Braunsbedra, 31.07.2009

Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, 569)

Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, beschlossen durch die Regionalversammlung am 07.10.2005, genehmigt durch die Oberste Landesbehörde am 09.11.2005, in Kraft seit dem 24.12.2005

Richtlinien für die Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen des Ministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 22.12.1999

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990

Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.2002 (GVBl. S. 130)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, gültig ab 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, 160)

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492)