

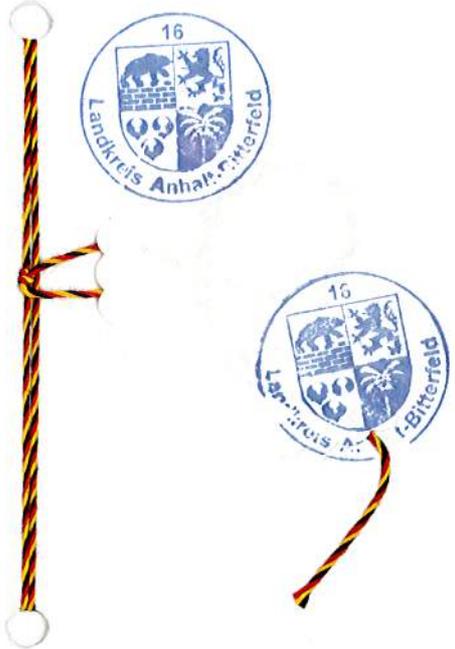
# STADT ZERBST/ANHALT

RATHAUS, SCHLOSSFREIHEIT 12  
39261 ZERBST / ANHALT  
LANDKREIS: ANHALT-BITTERFELD  
LAND: SACHSEN-ANHALT

VORHABEN:

## 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT ZERBST/ANHALT FÜR DIE GEMARKUNG BIAS IM PARALLELVERFAHREN MIT DER AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES "SONDERGEBIET ZUR ERRICHTUNG EINER FREIFLÄCHEN- PHOTOVOLTAIKANLAGE" AUF DER EHEMALIGEN RADARSTATION JÜTRICHAU / BIAS

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST  
FLURSTÜCK 43/2 GEMARKUNG BIAS  
(FLUR 5)



---

### BEGRÜNDUNG

STAND: FEBRUAR 2012

---

VORHABENTRÄGER:



Technologiepark13, 33100 Paderborn

*genehmigt Az: 63-2000-2012-50*

*06.09.12*

*Im Auftrag*



---

VERFASSER:

KONTAKT



ARCHITEKTURBÜRO GODTS  
MÜHLE SCHELCHWITZ  
DORFPLATZ 6  
04603 WINDSCHLEUBA  
FON +49/3447 861730  
FAX +49/3447/861731  
GSM +49/170/7111294  
MAIL@ARCHITEKT-GODTS.DE

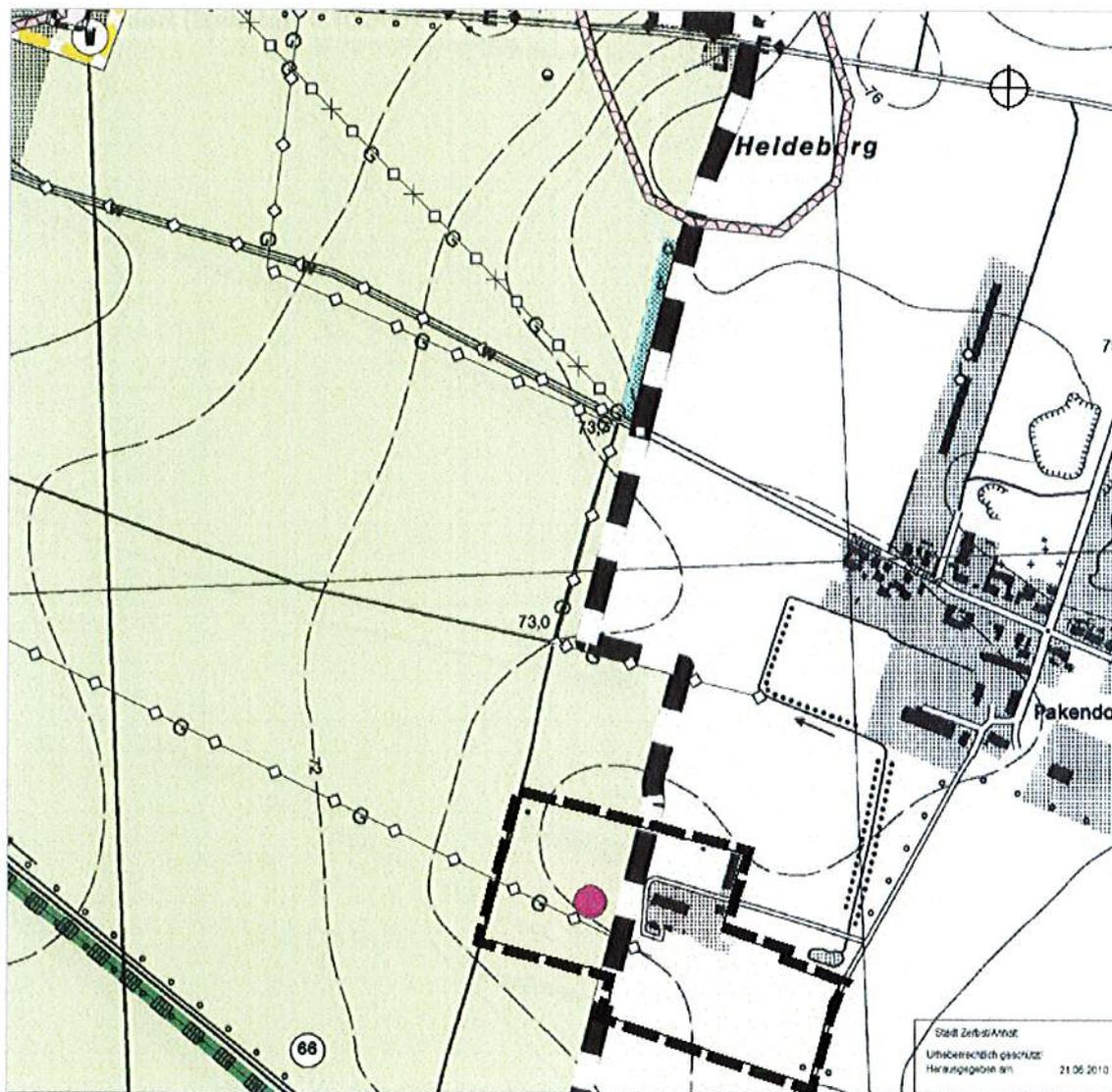
ARCHITEKTUR / STÄDTEBAU / LANDSCHAFTSPLANUNG

BEARBEITUNG:

DIPL.-ING. JOOST GODTS  
DIPL.-ING. ARCHITEKT JAN GODTS

# A FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Auszug aus dem bisherigen wirksamen Flächennutzungsplan (Maßstab 1:10.000).



 Geltungsbereich FNP-Änderung	 Flächen für die Landwirtschaft
	 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erhebliche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### KARTENGRUNDLAGE:

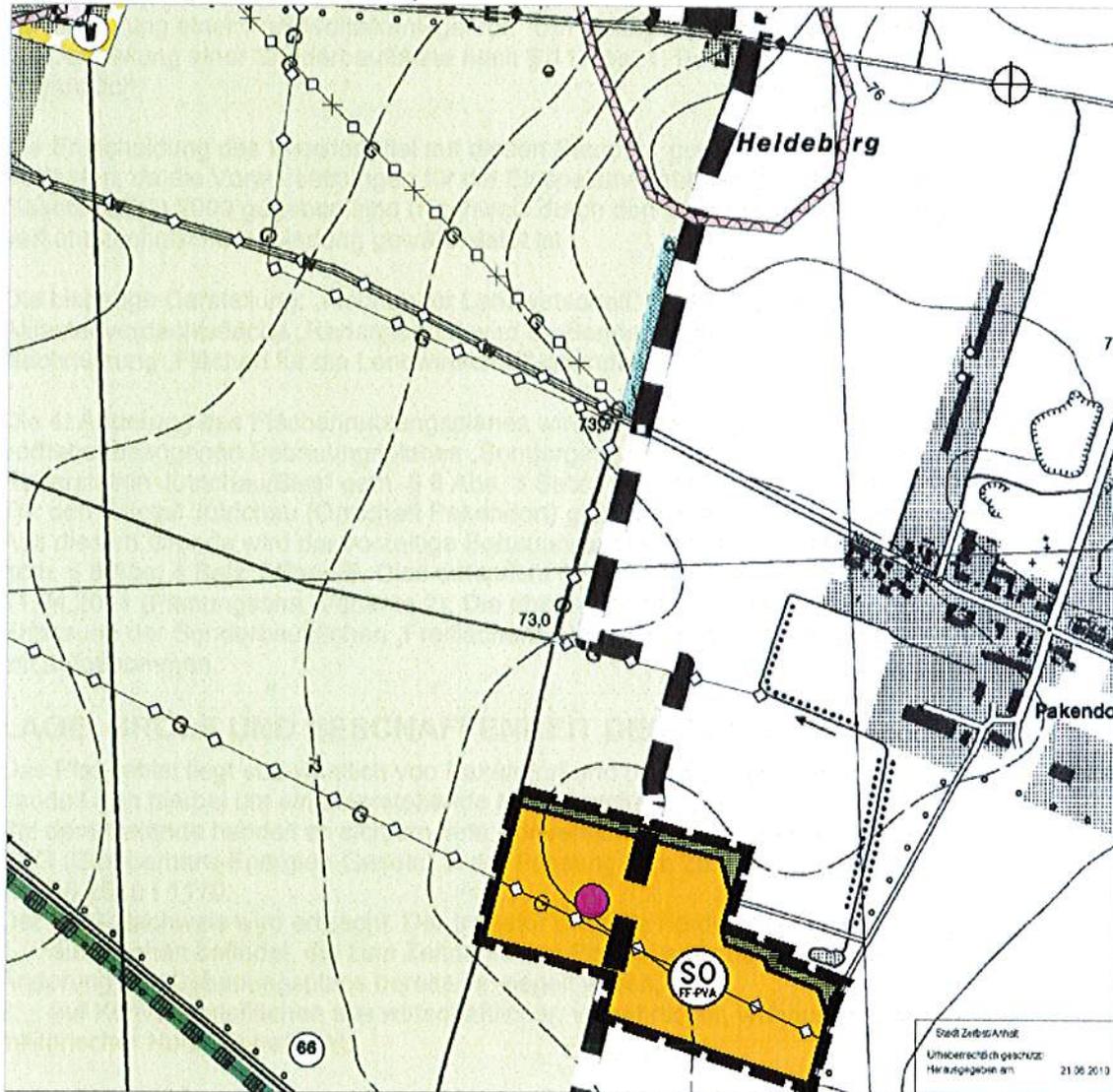
Topografische Karte M 1:10.000: 403850 Jütrichau, Ausgabejahr 2010

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation LSA

Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 26.10.2010, A18-187-2010-7

## B FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich des neu erstellten Bebauungsplanes, „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage“ ehem. Radarstation Jütrichau/Bias“, wie folgt geändert (Maßstab 1:10.000).



-  Geltungsbereich FNP- Änderung
-  Sonderbauflächen  
"Freiflächen-Photovoltaikanlage"  
Nachnutzung "Flächen für Landwirtschaft"
-  Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erhebliche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
-  Grünflächen

### KARTENGRUNDLAGE:

Topografische Karte M 1:10.000: 403850 Jütrichau, Ausgabejahr 2010  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation LSA  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 26.10.2010, A18-187-2010-7

Stadt Zerbst/Anhalt, den .....

.....

Behrendt, Bürgermeister

(Siegel)

## C BEGRÜNDUNG

### C1 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Zerbst/Anhalt möchte die seit vielen Jahren leerstehende Militärbrache einer verträglichen Nutzung zuführen. Für das Plangebiet liegt die konkrete Anfrage eines Investors zur Errichtung einer Photovoltaikanlage vor. Um dieses Vorhaben verwirklichen zu können, ist die Darstellung einer Sonderbaufläche nach § 11 Abs. 1. BauNVO im Flächennutzungsplan erforderlich.

Die Entscheidung des Investors fiel auf diesen Standort, gegenüber anderen geprüften Varianten, da die Voraussetzungen für die Einspeisevergütung gem. Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2009 gegeben sind (Nachweis durch den Investor) und die problemlose verkehrstechnische Anbindung gewährleistet ist

Die bisherige Darstellung: „Flächen für Landwirtschaft“ mit Kennzeichnung Altlastenverdachtsfläche „Radarstation“ wird in „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage“, Nachnutzung „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage“ ehem. Radarstation Jütrichau/Bias“ gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgenommen. Für den Ortsteil Jütrichau (Ortschaft Pakendorf) gibt es keinen gültigen Flächennutzungsplan. Aus diesem Grunde wird der vorzeitige Bebauungsplan 02/2011 für den OT Pakendorf erstellt gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Dies entspricht der Empfehlung des Landkreises vom 11.04.2011 (Planungsamt, Variante 2). Die ehemalige Radarstation Pakendorf wurde bei der Erfassung der Sonderbauflächen „Freiflächenphotovoltaikanlagen“ (gesamträumliches Konzept) mit aufgenommen.

### C2 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt süd-westlich von Pakendorf und umfasst eine Fläche von ca. 9,47 ha. Es handelt sich hierbei um eine leerstehende Militärbrache.

Bei dem Gelände handelt es sich um eine Konversionsfläche gemäß § 32 (3) Nr. 1, 2 und 4 EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) in der Fassung vom 25.10.2008 zuletzt geändert durch G v. 11.8.2010 I 1170.

Der EEG-Nachweis wird erbracht. Der Investor prüft die Förderfähigkeit nach EEG.

1. auf Flächen befindet, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans bereits versiegelt waren,
2. auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung befindet,

Auf dem Grundstück der ehemaligen Radarstation Pakendorf befinden sich die restlichen Gebäude, technische Anlagen und betonierte Zuwegungen der ehemaligen Militärliegenschaft. Das gesamte Gelände ist mit Betonpfähle und Stacheldraht fast vollständig eingezäunt.

Das Gelände wird derzeit nicht genutzt.

Das Gelände im Bereich der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage ist größtenteils eben.

Altlastenverdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen auf der ehemaligen Radarstation Pakendorf liegen uns vor. Folgende Aussagen wurden wie folgt getroffen:

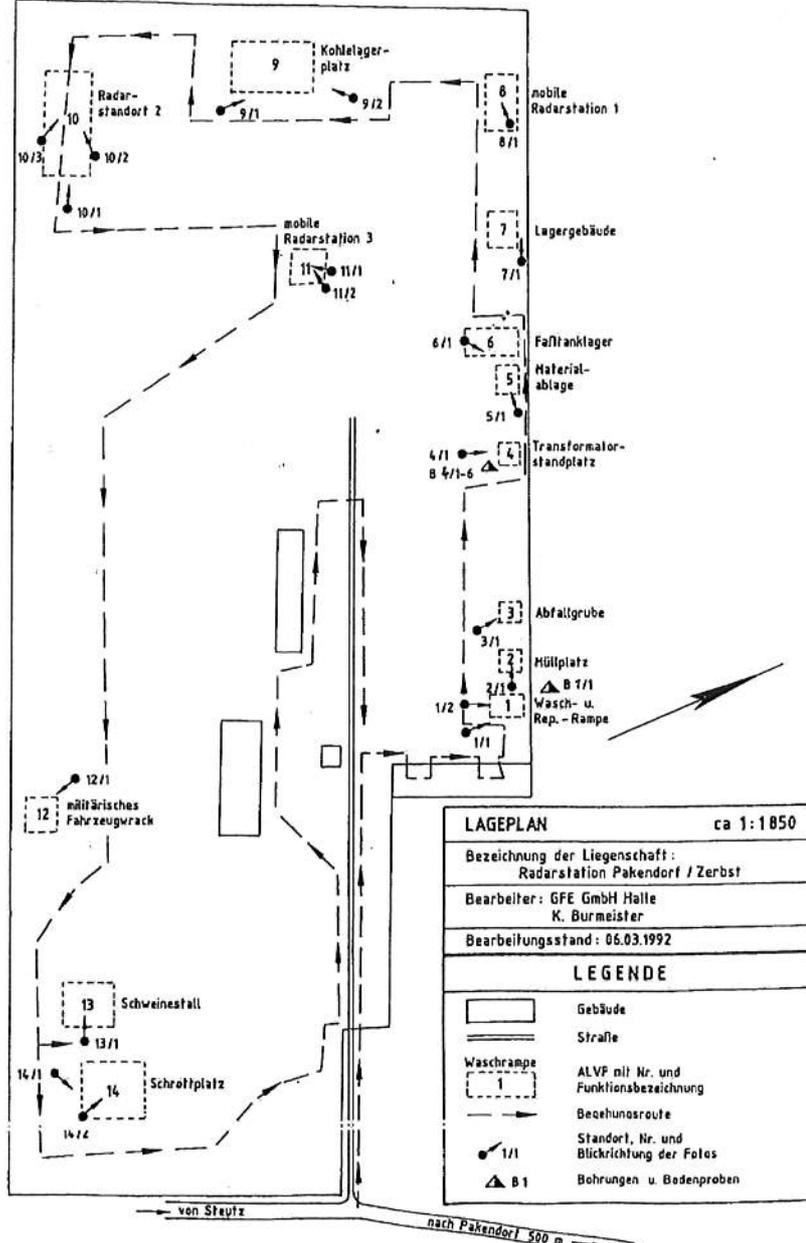
*Die in Rede stehenden Grundstücke sind Bestandteil der ehemaligen Militärliegenschaft „Radarstation Pakendorf“ und im Altlastenkataster des Landkreises unter der Kennziffer 15082 430 6 13853 als Altlastverdachtsfläche registriert. (Die Liegenschaft war auch unter der Kennziffer 15082 430 0 13051 erfasst. Diese wurde aber wegen Doppelerfassung archiviert.)*

*Im Jahre 1992 wurde durch die Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH Ottobrunn (IABG) die Ermittlung von Altlastverdachtsflächen auf den Liegenschaften der WGT durchgeführt. Für die Radarstation Pakendorf wurden zum damaligen Zeitpunkt 14 Kontaminationsverdachtsflächen festgestellt.*

Es handelte sich um folgende kontaminationsverdächtige Standorte:

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1 Kfz-Wasch- und Reparaturrampe | 8 Kfz-Stellplatz (Radarstandort) |
| 2 Müllplatz                     | 9 Kohlelagerplatz                |
| 3 Abfallgrube                   | 10 Radarstandort 2               |
| 4 Transformatorstandplatz       | 11 Radarstandort 3               |
| 5 Materialablagerungsplatz      | 12 militärisches Fahrzeugwrack   |
| 6 Fasstanklager                 | 13 Schweinestall                 |
| 7 Lagergebäude                  | 14 Schrottplatz                  |

Lageplan mit Begehungsrouten



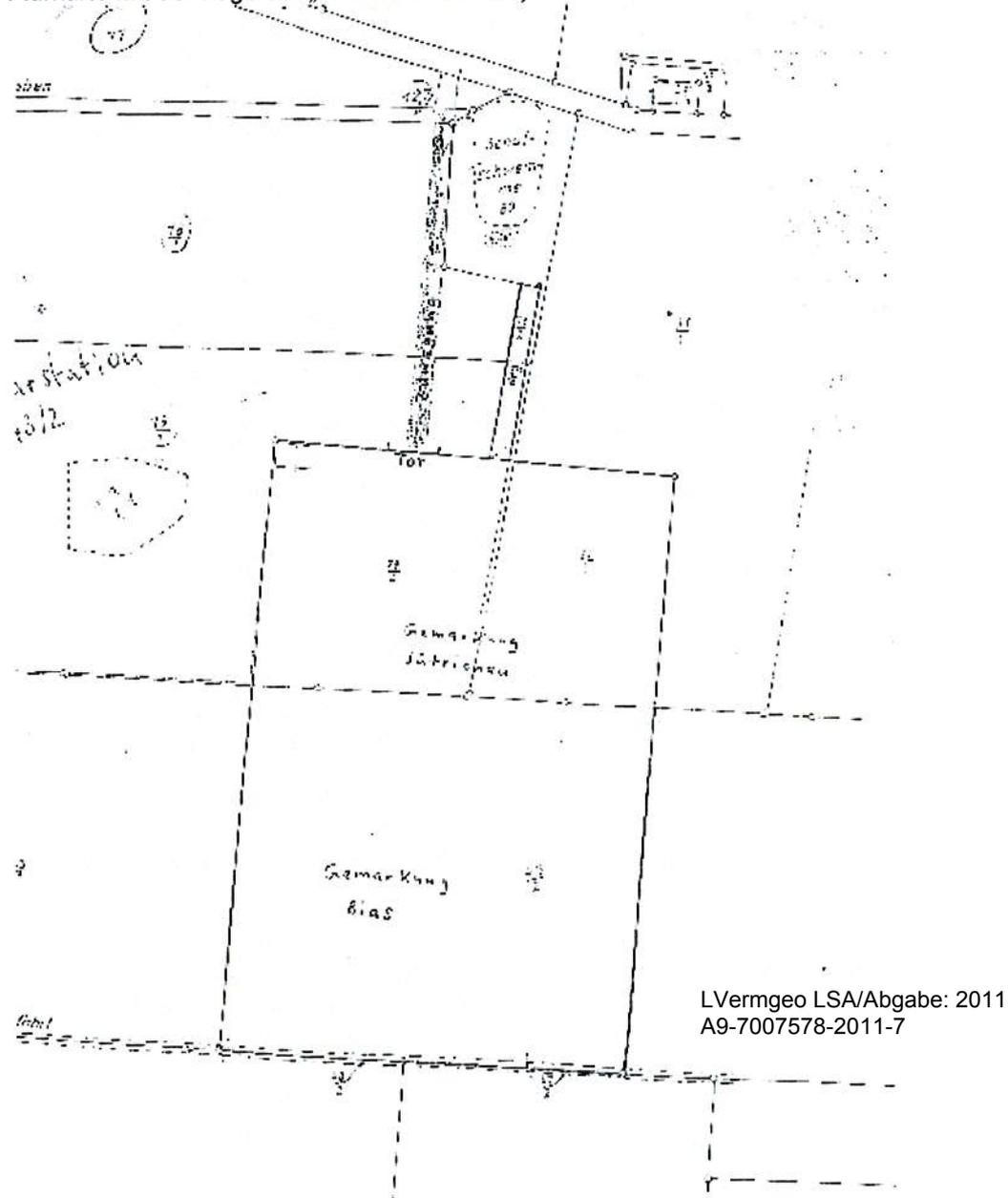
Mit Ausnahme der Verdachtsfläche 4 wurde die Umweltrelevanz als gering eingeschätzt. An der Verdachtsfläche 4 wurden Sofortmaßnahmen durchgeführt (Abtransport und Entsorgung des Transformators). Die Untersuchung von Bodenproben (nur an der Verdachtsfläche 4, für die anderen Verdachtsflächen liegen keine Untersuchungsergebnisse vor) ergab im Teufenbereich bis 0,50 m unter Geländeoberkante (u. GOK) eine hohe Kohlenwasserstoffbelastung (22.400 mg/kg TS, die sich aber im Laufe der Jahre teilweise abgebaut haben dürfte).

Als relevante Auffälligkeit wird im Bericht zur Erstbewertung auf die sogenannte „Schafschwemme“ innerhalb des Objektes zwischen Schrottplatz und Objekteingang hingewiesen. Dieser Teich ist ca. 30 x 40 m groß, versandet und verschlammmt und die im Teich vorhandene natürliche Quelle ist versiegt (lt. Flurkarte Flst. 80, außerhalb des Geltungsbereiches)

Weiterführende Untersuchungen wurden auf der Liegenschaft nicht durchgeführt. Bei Nutzungsänderung werden durch die IABG Untersuchungen an der Verdachtsfläche 6, 7 und 11 empfohlen. Kleinere Gebäude und Baulichkeiten sind auf dem Gelände noch vorhanden.

Bei Bauarbeiten auf der Fläche ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen hat.

Flurkarte mit der Lage der „Schafschwemme“



Weitere Beschreibungen erfolgen im Umweltbericht.

### C3 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Stadt Zerbst/Anhalt handelt damit entsprechend den einzelfachlichen Grundsätzen zum Thema Energie gemäß Gesetz über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA, GVBl. LSA Nr. 6/2011, S.160 vom 11.03.2011, inkraftgetreten am 12.03.2011), Insbesondere:

LEP-Auszug:

#### 3. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur

##### 3.4. Energie

**Z 103** Es ist sicher zu stellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.

**G 74** Der Einsatz für mehr lokal abgesicherte Netze und kleinere Anlagen zur lokalen Absicherung der Energiegewinnung soll weiter vorangetrieben werden.

**G 75** Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen.

**G 84** Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.

Die Flächennutzungsplan- Änderung berücksichtigt diese Vorgaben und schafft die bauleitplanerischen Voraussetzungen.

### C4 ERSCHLIEßUNG

Die bestehende Erschließung vom Flurstück 115 bis zum Eingangstor der ehemaligen Radarstation läuft über mehrere Flurstücke, Wegerechte sind nicht vorhanden. Um eine geordnete Zufahrt zu ermöglichen, wird das Sondergebiet weiter südlich direkt angebunden über den östlich gelegenen Wirtschaftsweg (Flurstück 115). Dieser Wirtschaftsweg bindet an die ‚Neue Straße‘ (Entfernung 360 m) in der Ortslage Pakendorf an.

Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Jütrichau, Es wird davon ausgegangen, dass diese Straße schon immer öffentlich war. Die Zufahrt über diese öffentliche Straße (Flurstück 115) wird bei der Stadt beantragt. Die Zuwegung wird vom Investor geschottert und entsprechend der "Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr" aufgebaut. Die Verkehrssicherungspflicht des Weges (FSt. 115) wird durch den Investor übernommen.

### C5 BRANDSCHUTZ / Katastrophenschutz

Als vorbeugenden Brandschutz wird im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Bewuchs durch turnusmäßige Grünpflege niedrig gehalten, mit dem Ziel eine mögliche Brandentstehung und Brandausbreitung wirksam zu verhindern.

Für den abwehrenden Brandschutz wird als Erstbekämpfung eines elektrischen Brandes, am Eingangstor des Geländes, Feuerlöscher installiert.

Der Löschwasserbedarf wird über einen noch zu errichtenden Brunnen, vor Ort zur Verfügung gestellt.

Der Trafo-Standort ist direkt an der Zufahrt des Geländes geplant und ist gut erreichbar.

Die verkehrstechnische Erschließung des Geländes ist über die vorhandene Anbindung gesichert und entspricht der Richtlinie über Zufahrten für die Feuerwehr.

Vom Investor wird mit dem Bauantrag ein Brandschutzkonzept eingereicht.

Vor Beginn der erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Prüfung der Fläche auf Kampfmittel zu erfolgen

## C6 HINWEISE

### Landesamt für Verbraucherschutz, Fachbereich 5 Arbeitsschutz:

Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes und die Vorankündigung zwei Wochen vor Beginn an das Dez 54, Gewerbeaufsicht Dessau, nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, S 1283), wird hingewiesen.

### Landesamt für Vermessung und Geoinformation:

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden welche gegebenenfalls durch Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang verweist das Landesamt für Vermessung und Geoinformation auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeo LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.