

STADT ZERBST/ANHALT

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

VORHABEN:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 04/2010 "SONDERGEBIET ZUR ERRICHTUNG EINER FREIFLÄCHEN- PHOTOVOLTAIKANLAGE" AUF DER EHEMALIGEN RADARSTATION JÜTRICHAU / BIAS FÜR DEN TEILBEREICH BIAS

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

BEGRÜNDUNG

STAND: FEBRUAR 2012

VORHABENTRÄGER:



Technologiepark13, 33100 Paderborn

VERFASSEN:



KONTAKT

ARCHITEKTURBÜRO GODTS
MÜHLE SCHELCHWITZ
DORFPLATZ 6
04603 WINDISCHLEUBA
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 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Zerbst/Anhalt möchte dem Antrag des Investors entsprechen und ein Sondergebiet für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage ausweisen. Für das Plangebiet liegt die konkrete Anfrage zur Errichtung einer Photovoltaikanlage vor.

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.

2 Planungsrechtliche Situation

Das gesamte Plangebiet der Radarstation Bias/Jütrichau liegt auf zwei Gemarkungen. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bias ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt (FNP), Gemarkung Bias als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Mit den vorgesehenen Festsetzungen eines „Sonstigen Sondergebiet - Freiflächen-Photovoltaikanlage“ (SO Photovoltaikanlage) im Plangebiet kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Es ist daher vorgesehen, eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für den Ortsteil Bias durchzuführen.

Das angrenzende Plangebiet der Radarstation auf der Gemarkung Jütrichau, für den Ortsteil Pakendorf wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB entwickelt, die Erschließung erfolgt über dieses Plangebiet.

Dies entspricht der Variante 2 der Empfehlung aus der Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 18.04.2011 im Rahmen der frühzeitige Beteiligung zum vorhabensbezogene Bebauungsplan.

Die Rückbauverpflichtung wird im Rahmen der Baugenehmigung oder im Durchführungsvertrag geregelt. Dieser ist vor dem Satzungsbeschluss zu unterzeichnen.

3 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Grundlagen hierzu sind im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet.

4 Aufstellungsbeschluss

Mit dem Beschluss des Stadtrates der Stadt Zerbst/Anhalt vom 24.11.2010 wurde die Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage" der Stadt Zerbst/Anhalt geschaffen.

Der Entwurfsverfasser wurde vom Vorhabenträger mit der Ausarbeitung beauftragt.

B LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1 Lage / Geltungsbereich

Das Sondergebiet umfasst das Flurstück mit der Nummer 43/2 Gemarkung Bias (Flur 5).

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- **Im Norden:** durch das Flurstück 43/1, der Flur 5 in der Gemarkung Bias.
- **Im Osten:** durch das angrenzende Plangebiet des vorzeitigen Bebauungsplanes, in der Gemarkung Jütrichau, Flur 9.
- **Im Süden:** durch das Flurstück 43/3, der Flur 5 in der Gemarkung Bias.
- **Im Westen:** durch die Flurstücke 48/2 und 47/2, der Flur 5 der Gemarkung Bias.

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt auf der Gemarkung Bias 36.814 qm.

Die Gesamtfläche beider Plangebiete (Bias und Jütrichau) beträgt 94.422 qm.

3 Beschaffenheit, Baugrund

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.

Mitten durch das Gelände verläuft eine Ferngasleitung der Verbundnetz Gas AG, DN 500 wo ein Schutzstreifen von 8m gefordert wird.

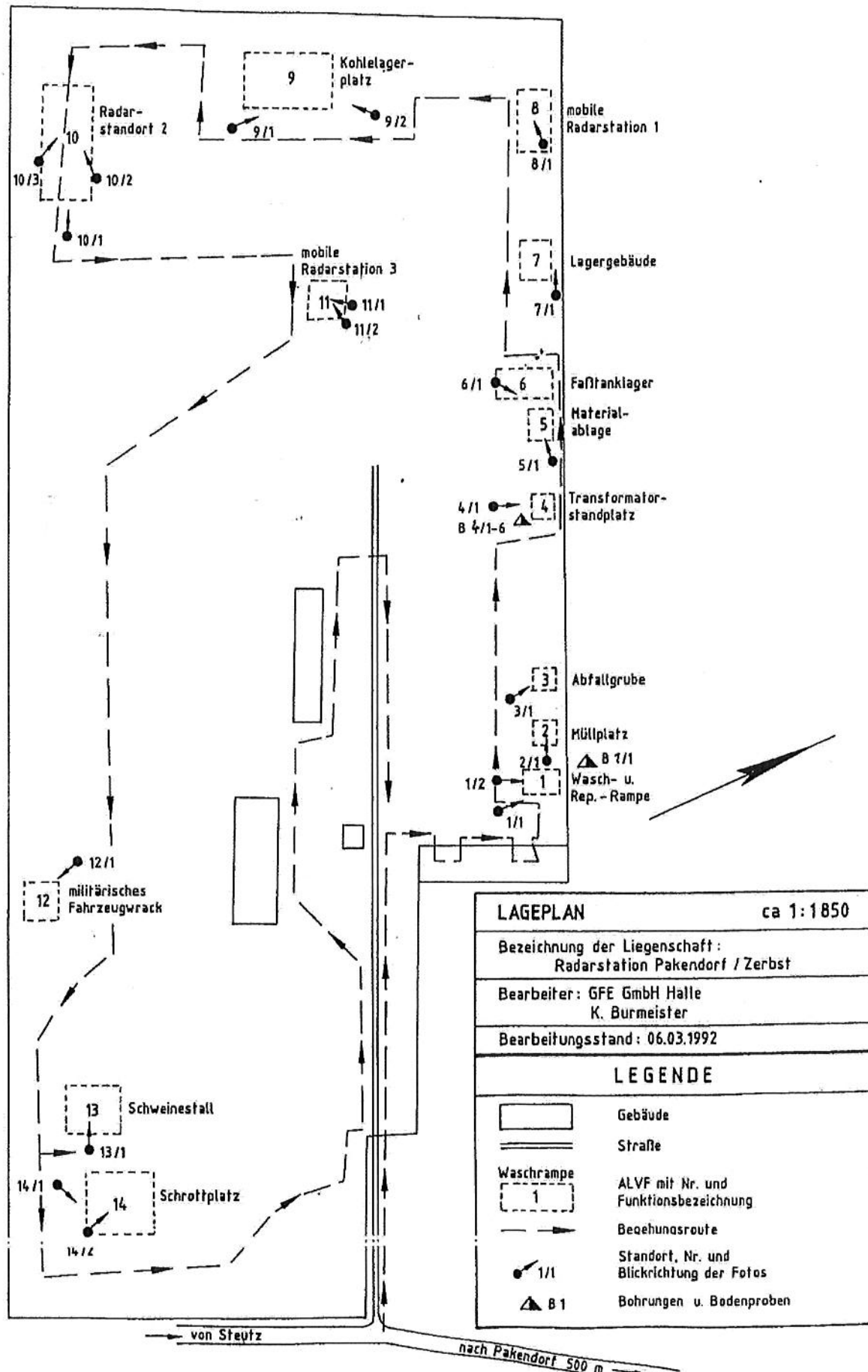
Altlastenverdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen auf der ehemalige Radarstation Pakendorf liegen uns vor. Folgende Aussagen wurden wie folgt getroffen:

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

Lageplan mit Begehungsroute



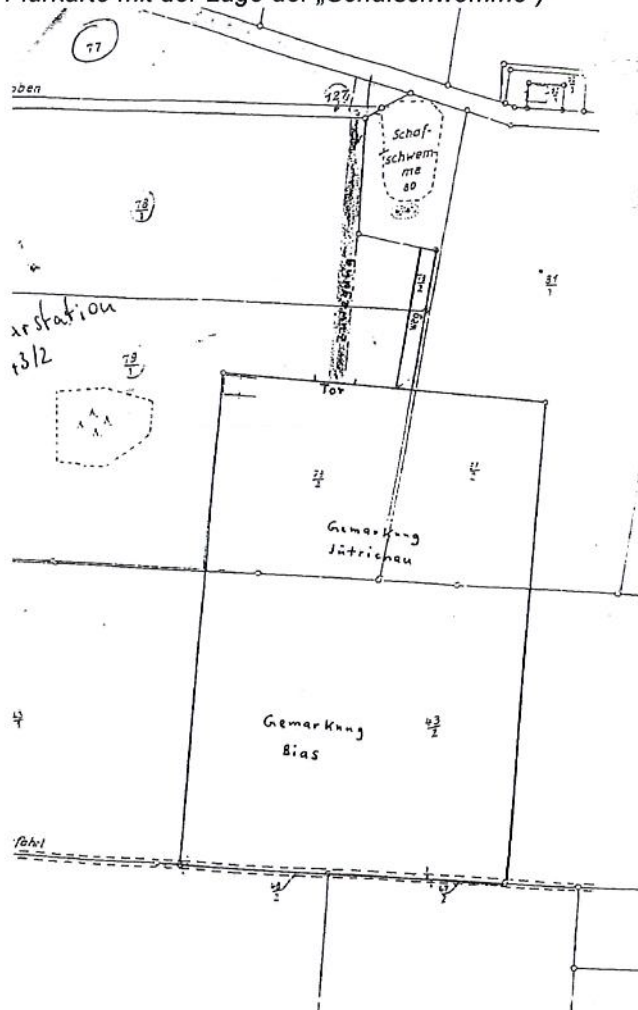
Mit Ausnahme der Verdachtsfläche 4 wurde die Umweltrelevanz als gering eingeschätzt. An der Verdachtsfläche 4 wurden Sofortmaßnahmen durchgeführt (Abtransport und Entsorgung des Transformators). Die Untersuchung von Bodenproben (nur an der Verdachtsfläche 4, für die anderen Verdachtsflächen liegen keine 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“)



LVermeo LSA/Abgabe: 2011
A9-7007578-2011-7

Weitere Beschreibungen erfolgen im Umweltbericht.

C PLANUNGSKONZEPT

1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet, Freiflächen-Photovoltaikanlage“ festgesetzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 (3) Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von maximalen Höhen ermöglicht einen guten Übergang zur freien Landschaft.

3 Planstatistik

Nettobauland + Verkehrsflächen		35.856 qm	97%
Sonstiges Sondergebiet, Photovoltaikanlage-FFA	35.856 qm	100%	
total	35.856 qm	100%	
Grünflächen		958 qm	3%
private Grünflächen	958 qm	100%	
total	958 qm	100%	
Gesamtfläche Geltungsbereich		36.814 qm	100%

4 Erschließung

Das Sondergebiet wird über den östlich gelegenen Wirtschaftsweg von Pakendorf nach Steutz (Flurstück 115) erschlossen. 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. Von dort aus erfolgt die Zuwegung über den angrenzenden Bebauungsplan Bereich Jütrichau direkt auf das Sondergebiet. (Flurstück 81/2 und 81/1), welche im Besitz des Erschließungsträgers sind. Die verkehrstechnische Erschließung wird bis zu einer Achslast von 9 t bzw. 18 t Gesamtgewicht gesichert. 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.

5 Ver- und Entsorgung

Der von der Photovoltaikanlage gewonnene Strom wird in das Netz eingespeist.
Die Einspeisungsmodalitäten sollen vom Vorhabenträger eigenständig gesichert werden.
Die Müllabfuhr ist nicht erforderlich, es fällt kein Müll an.
Bei dem Vorhaben fällt kein Schmutzwasser an.
Das bei dem Vorhaben anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück weiter versickert. Eine Einleitung in die öffentliche Entwässerungseinrichtung erfolgt nicht.

6 Bauweise, Geländegestaltung

Gebäude für die Stromgewinnung sind die Betriebsgebäude die für die Unterbringung von z.B. Trafostation, Wechselrichter und Schaltheis notwendig sind. Die Standorte der Betriebsgebäude liegen innerhalb der festgelegten Baugrenze.

Solaranlagen: Die Solarmodule werden in parallel angebrachten Reihen aufgeständert.
Die Fundamentpfähle (Stahlpfähle) werden einzeln in den Boden gerammt.
Der Reihenabstand von den Solarmodulen beträgt 4,2 bis 10 m.
Die Module sind mit etwa 15 - 35° gegen Süden geneigt.
Die Module werden nicht mit dem Sonnenverlauf nachgeführt, sondern sind immer gleich ausgerichtet.
Die Gesamthöhe der Module beträgt maximal 2,95m.
Die Einzelteile der Photovoltaikanlage werden vor Ort angeliefert.
Die bisher brachliegende Fläche wird mit Extensivrasen ausgebildet.

D BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Die benötigten Flächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers.
Somit sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

E KOSTEN, FINANZIERUNG, DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan verbundenen Kosten, insbesondere für die Erschließung des Plangebietes sowie für die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft, werden insgesamt vom Vorhabenträger der Freiflächen-Photovoltaikanlage übernommen.
Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag festgelegt, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

F AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Zerbst/Anhalt möchte die seit vielen Jahren leerstehende ehemalige Radarstation einer verträglichen Nutzung zuführen.

Die auf dem Gelände vorhandenen, negativ prägenden Gebäude sollen im Rahmen diesen Bauleitplanverfahren beseitigt werden und damit die Situation südlich von Pakendorf verbessern. Über den Bebauungsplan soll das Gelände einer geordneten Entwicklung zugeführt werden.

Die vorhandene Bebauung soll zurück gebaut werden, die bisher versiegelte Fläche wird teilversiegelt (Schotter).

Im nördlichen Bereich werden die Gestaltungsmaßnahmen durchgeführt. Hier entsteht eine Strauchgruppe mit Laubbaumhochstämmen, somit ist die freie Sicht, von Pakendorf aus, auf die Photovoltaikanlage nicht gegeben.

Es findet mit der Herstellung eines Extensivrasens unter den vorwiegend geramten Solarmodulen keine erneute Versiegelung statt.

Es findet vielmehr eine Aufwertung dieser Brachfläche statt.

Der potentielle Lebensraum aus Sicht des Naturschutzes wird erweitert.

G EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG

1 Flächenbilanzierung Bestand und Planung.

Die landschaftsökologische Bewertung erfolgte auf der Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“. Diese dient der Bewertung und Bilanzierung von Eingriffsfolgen bzw. der Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Als Bemessungsgrundlage für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen festgesetzte Biotopwerte (max. 30 Wertpunkte).

Der Voreingriffszustand wurde anhand der aktuellen Nutzungen/ Biotopstrukturen erhoben. Für den Nachausgleichszustand wurde der Biotop-/ Nutzungstyp nach Durchführung des Eingriffs und planmäßiger Pflege der Flächen und durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen zu Grunde gelegt.

Hinweis: Da die tatsächliche Zuordnung aufgrund Mischnutzungen (z.B. ehemalige Radarstation mit teilweise Pioniergehölze) und teilweise nicht klar definierte Wertstufen (z.B. PV Anlagen) möglich ist wird ein Mischwert verwendet.

Die Eingriffsfläche/Geltungsbereichsgrenze weist einen Flächenwert von 73.882 Wertpunkten im Ist-Zustand auf. Nach Umsetzung der vorgesehenen Maßnahme „Eingrünung“ und „Freiflächen-Photovoltaikanlage mit extensives Grünland“ ergibt sich ein Flächenwert von 162.788 Wertpunkten im Plan-Zustand. Die gesamte Ausgleichsfläche wird damit nach Umsetzung von Maßnahmen um + 88.906 Werteinheiten aufgewertet. Die Kompensationsfläche ist also nicht nur ausreichend, um die Eingriffe, die durch die Umsetzung der Planung entstehen, auszugleichen. Es besteht vielmehr ein Maßnahmenüberhang.

Bestand

Biototyp	Code	Biotopgröße	Biotopwert	Flächenwert
Bebaute Fläche	BY	190 qm	0	0
teilversiegelt mit Gehölzsukzession	VPX	36.941 qm	2	73.882
Flächenwert vor dem Eingriff (Bestand)		37.131 qm		73.882

Planung

Biototyp	Code	Biotopgröße	Wertfaktor	Flächenwert
Gehölze (Einzelbäume und Gehölzgruppe)	HRB	958 qm	9	8.622
Photovoltaik-Anlage mit extensives Grünland	GSB	33.015 qm	4	132.060
Extensives Grünland (ausserhalb Baugrenze)	GSA	3.158 qm	7	22.106
Flächenwert nach dem Eingriff (Planung)		37.131 qm		162.788

Kompensationsüberschuss/ -defizit

+ 88.906