

STADT ZERBST/ANHALT

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

VORHABEN:

VORZEITIGER

BEBAUUNGSPLAN 02/2011

"SONDERGEBIET

ZUR ERRICHTUNG

EINER FREIFLÄCHEN-

PHOTOVOLTAIKANLAGE"

AUF DER EHEMALIGEN

RADARSTATION

JÜTRICHAU FÜR DEN

ORTSTEIL PAKENDORF

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST
 DIE FLURSTÜCKE
 78/2, 79/2, 80, 81/1 UND 81/2
 JEWEILS
 GEMARKUNG JÜTRICHAU (FLUR 9).

BEGRÜNDUNG

STAND: FEBRUAR 2012

VORHABENTRÄGER:

energy4ever

Technologiepark13, 33100 Paderborn

VERFASSER:

GODTS
 ARCHITEKT

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

Satzungsexemplar



Genehmigt: A2 63-2001-2012-50

12.09.12

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, in Kraft getreten 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.

2 Planungsrechtliche Situation

Das gesamte Plangebiet der Radarstation Bias/Jütrichau liegt auf zwei Gemarkungen. Für das Plangebiet des vorzeitigen Bebauungsplanes für den Ortsteil Pakendorf gibt es keinen Flächennutzungsplan.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen eines „Sonstigen Sondergebiet - Freiflächen-Photovoltaikanlage“ (SO Photovoltaikanlage) im Plangebiet kann der Bebauungsplan somit nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist daher vorgesehen, ein Verfahren als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

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

Die ehemalige Radarstation (Konversionsfläche) kann nur als Gesamtprojekt entwickelt werden. Gemäß LEP 2010 sollen Freiflächenphotovoltaikanlagen vorrangig auf bereits versiegelte oder Konversionsflächen errichtet werden. Um dies jedoch zu erreichen wird der vorzeitige Bebauungsplan erstellt und der vorhabensbezogener Bebauungsplan im Parallelverfahren mit der 4. Änderung des FNP durchgeführt.

Die Zufahrt erfolgt über die Gemarkung/Plangebiet Jütrichau.

Das Plangebiet in der Gemarkung Bias kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Hier ist daher vorgesehen, eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

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 die Flurstücke 78/2, 79/2, 80, 81/1 und 81/2 jeweils Gemarkung Jütrichau (Flur 9).

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- **Im Norden:** durch die Flurstücke 79/1, 78/1 und 80, der Flur 9 der Gemarkung Jütrichau.
- **Im Osten:** durch das Flurstück 115, der Flur 9 in der Gemarkung Jütrichau
- **Im Süden:** durch das Flurstück 82, der Flur 9 in der Gemarkung Jütrichau
- **Im Westen:** durch das angrenzende Plangebiet, vorhabenbezogener Bebauungsplan, Bereich Bias, Flurstück 43/2, der Flur 5 der Gemarkung Bias.

2 **Größe**

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt auf der Gemarkung Jütrichau 57.608 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 beidseitig der Trasse von 10 m gefordert wird.

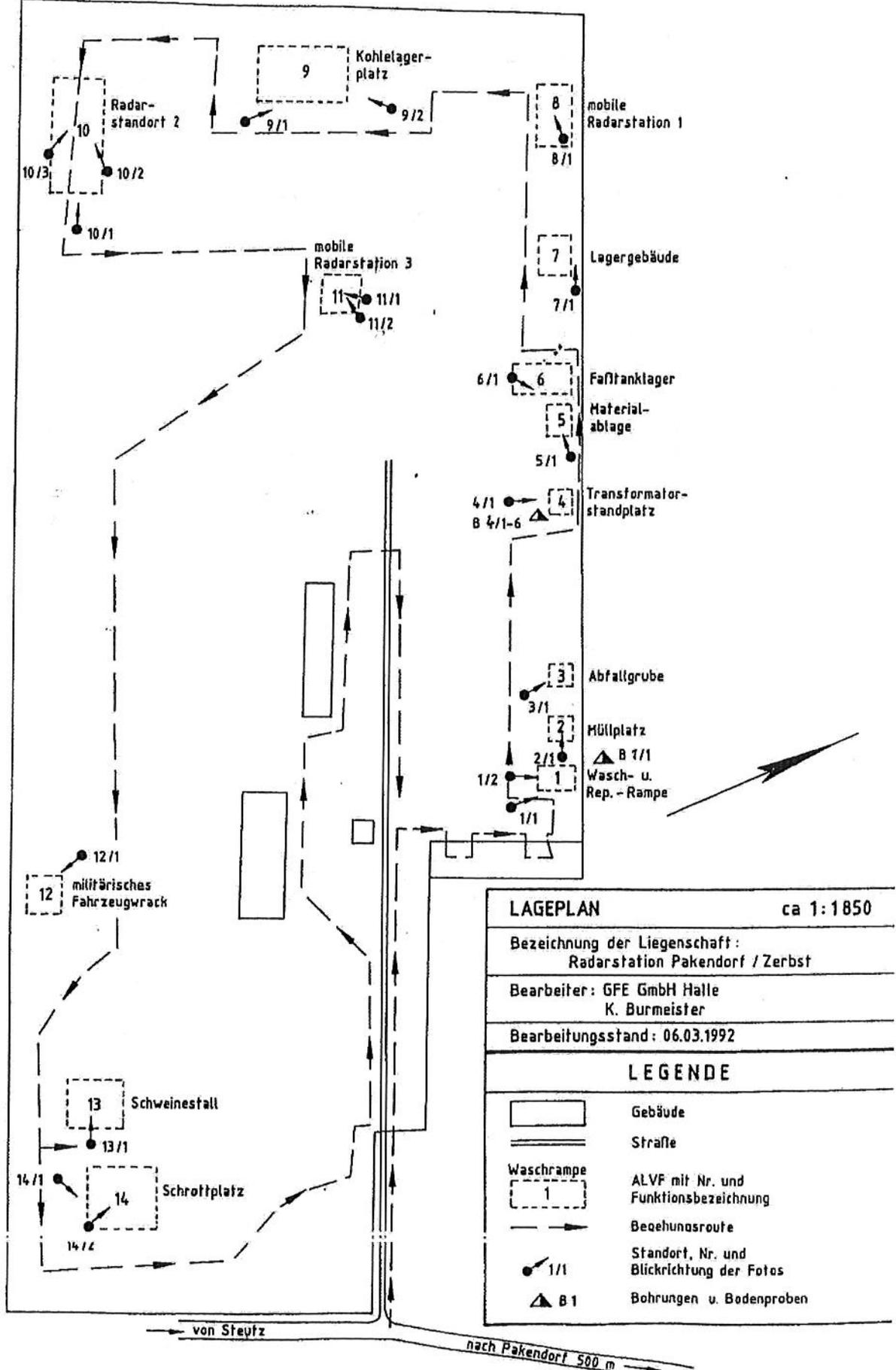
Altlastenverdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen auf der ehemalige Radarstation Pakendorf liegen uns vor. Folgende Aussagen wurden wie folgt getroffen:

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 Materialablageplatz
- 6 Fasstanklager
- 7 Lagergebäude
- 8 Kfz-Stellplatz (Radarstandort)
- 9 Kohlelagerplatz
- 10 Radarstandort 2
- 11 Radarstandort 3
- 12 militärisches Fahrzeugwrack
- 13 Schweinestall
- 14 Schrottplatz

Lageplan mit Begehungsrouten



LAGEPLAN	ca 1:1850
Bezeichnung der Liegenschaft: Radarstation Pakendorf / Zerbst	
Bearbeiter: GFE GmbH Halle K. Burmeister	
Bearbeitungsstand: 06.03.1992	
LEGENDE	
	Gebäude
	Straße
	Waschrampe
	ALVF mit Nr. und Funktionsbezeichnung
	Begehungsrouten
	Standort, Nr. und Blickrichtung der Fotos
	Bohrungen u. Bodenproben

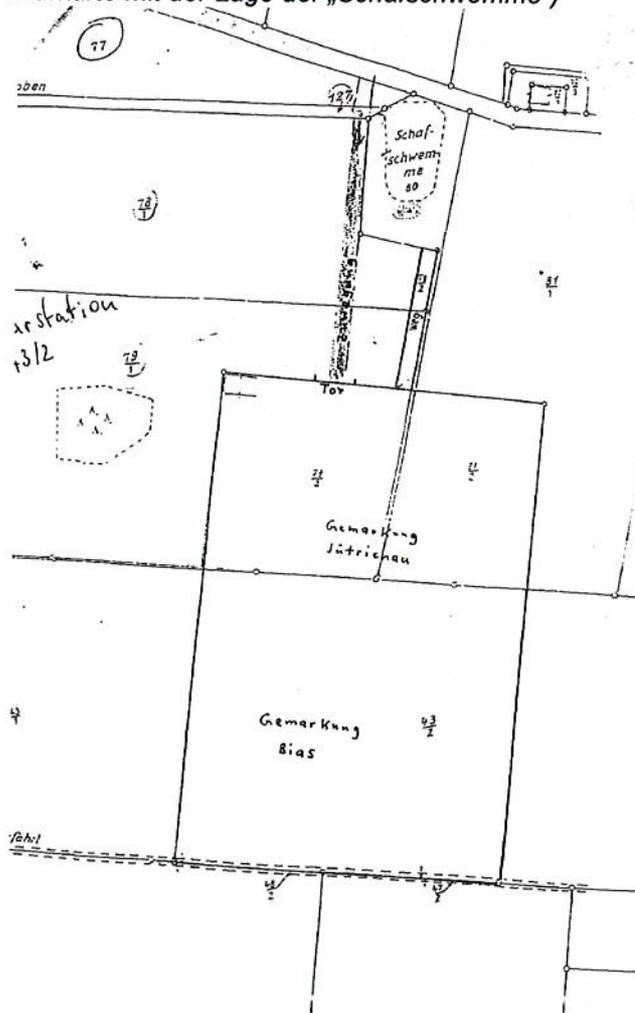
Mit Ausnahme der Verdachtsfläche 4 wurde die Umweltrelevanz als gering eingeschätzt. An der Verdachtsfläche 4 wurden Sofortmaßnahmen durchgeführt (Abtransport und Entsorgung des Transformators). Die Untersuchung von Bodenproben (nur an der Verdachtsfläche 4, für die anderen Verdachtsflächen liegen keine 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 verschlammt 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	55.336 qm	96%
Sonstiges Sondergebiet, Photovoltaikanlage-FFA	55.336 qm	100%
total	55.336 qm	100%

Grünflächen	2.272 qm	4%
private Grünflächen	2.272 qm	100%
total	2.272 qm	100%

Gesamtfläche Geltungsbereich	57.608 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 direkt auf das Sondergebiet. (Flurstück 81/1), welches im Besitz des Erschließungsträgers ist. 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 (Fl.st. 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, außer dem Flurstück 80, sind im Eigentum des Vorhabenträgers.
Somit sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.
Vom Flurstück 80 werden für das Vorhaben ca. 490 m2 benötigt.
Die Pacht- oder Kaufverhandlungen werden im Laufe des Verfahrens durchgeführt.

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 268.682 Wertpunkten im Ist-Zustand auf. Nach Umsetzung der vorgesehenen Maßnahme „Eingrünung“ und „Freiflächen-Photovoltaikanlage mit extensives Grünland“ ergibt sich ein Flächenwert von 265.153 Wertpunkten im Plan-Zustand. Die gesamte Ausgleichsfläche wird damit nach Umsetzung von Maßnahmen um -3.529 Werteinheiten abgewertet.

Die Kompensationsfläche ist also nicht ausreichend, um die Eingriffe, die durch die Umsetzung der Planung entstehen, auszugleichen. Durch den Überhang von 88.906 Wertpunkten durch das angrenzende Vorhaben auf der Gemarkung Bias ist die Kompensation insgesamt mehr als ausreichend.

Bestand

Biotoptyp	Code	Biotopgröße	Biotopwert	Flächenwert
Intensiv genutzter Acker	AI.	18.796 qm	5	93.980
Bebaute Fläche	BY	2.548 qm	0	0
Sonstiges Gebüsch (überwiegend heimisch)	HYA	5.940 qm	20	118.800
teilversiegelt mit Gehölzsukzession	VPX	27.951 qm	2	55.902
Befestigter Weg	VWC	2.373 qm	0	0
Flächenwert vor dem Eingriff (Bestand)		57.608 qm		268.682

Planung

Biotoptyp	Code	Biotopgröße	Wertfaktor	Flächenwert
Sonstiges Gebüsch (heimisch)	HYA	1.227 qm	16	19.632
Gehölze (Einzelbäume und Gehölzgruppe)	HRB	1.045 qm	9	9.405
Photovoltaik-Anlage mit extensives Grünland	GSB	50.412 qm	4	201.648
Extensives Grünland (ausserhalb Baugrenze)	GSA	4.924 qm	7	34.468
Flächenwert nach dem Eingriff (Planung)		57.608 qm		265.153

Kompensationsüberschuss/ -defizit

+

-3.529

gelb hinterlegt = ohne Eingriff