

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).

**Zusammenfassende
 Erklärung**

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
 März 2012

VORHABENTRÄGER:



Technologiepark13, 33100 Paderborn

VERFASSER:



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

1 Anlass und Verfahrensablauf des vorzeitiger Bebauungsplans 02/2011, gemäß § 8 Abs. 4 BauGB

Anlass der Aufstellung durch die Stadt Zerbst/Anhalt für den Teilbereich der ehemaligen Radarstation (Gemarkung Jütrichau) ist die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes 02/2011 „Sondergebiet zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage“.

Dies resultiert aus der Abwägung der Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 11.04.2011. Der Stadtrat ist hier der Empfehlung (Variante 2) gefolgt und hat für den Teilbereich der die Gemarkung Jütrichau betrifft, einen vorzeitigen Bebauungsplan aufgestellt, da es für die Ortschaft Jütrichau keinen genehmigten Flächennutzungsplan gibt.

Das gesamte Plangebiet der Radarstation Bias/Jütrichau liegt auf zwei Gemarkungen.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen eines „Sonstigen Sondergebiet - Freiflächen-Photovoltaikanlage“ (SO Photovoltaikanlage) im Plangebiet kann der Bebauungsplan somit nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Deshalb wird der vorzeitige Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB erstellt um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das gesamte Areal der ehemaligen Radarstation zu schaffen.

Die ehemalige Radarstation (Konversionsfläche) kann nur als Gesamtprojekt entwickelt 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 zum Vorhabensgebiet erfolgt über die Gemarkung Jütrichau.

Das gesamte Planverfahren wurde zunächst durch die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 04/2010 begonnen und im Parallelverfahren mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt durchgeführt. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 04/2010 der Stadt Zerbst/Anhalt einschließlich der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom Februar 2011 war in der Zeit vom 28.03.2011 bis 29.04.2011 Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Die öffentliche Auslegung wurde am 18.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 10.03.11 wurde die Behördenbeteiligung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden im Abwägungsverfahren am 31.08.2011 behandelt (Beschluss-Nr. 385/2011/III) und die Abwägungsergebnisse entsprechend in die Planung (in der Fassung vom Juni 2011) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 04/2010 eingearbeitet.

Aufgrund der Abwägung der Stellungnahme des Landkreises Anhalt/Bitterfeld vom 11.04.11, die den Hinweis zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes für den Teilbereich Pakendorf (Variante II) beinhaltet, wurde der Entwurf für den vorzeitigen Bebauungsplan 02/2011 einschließlich der Begründung mit Umweltbericht erstellt (in der Fassung Juni 2011, da es für die Ortschaft Jütrichau keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan gibt).

Dieser Planentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom Juni 2011 wurde am 31.08.2011 gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr. 386/2011/III).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr.02/2011 für den Teilbereich Pakendorf in der Fassung Juni 2011 fand in der Zeit vom 26.09.2011 bis 28.10.2011 statt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass die Planungsunterlagen auch auf der Internetseite der Stadt Zerbst/Anhalt eingesehen werden können.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden, mit Schreiben vom 07.09.2011 gleichzeitig beteiligt.

Alle abgegebenen Stellungnahmen wurden im Abwägungsbeschluss (480/2011/III vom 25.01.12) und Nachtrag vom 25.04.12 (Beschluss 533/2012) behandelt und in die Planung eingearbeitet (Fassung vom Februar 2012).

Der Stadtrat hat den vorzeitiger Bebauungsplan i.d.F.v .Februar 2012 in seiner Sitzung am ~~25.04.12~~ als Satzung gem. § 10, Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.
(Beschluss-Nr. ~~537/2012~~).

Das Abwägungsergebnis wurde allen Beteiligten nach der Beschlussfassung schriftlich mitgeteilt.

Die Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplan i.d.F.v .Februar 2012, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom mit Maßgaben, Auflagen und Hinweise erteilt.

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit textliche Festsetzungen und Begründung sowie zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird zu jedermanns Einsicht während den allgemeinen Dienststunden in der Stadtverwaltung der Stadt Zerbst/Anhalt bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Innerhalb einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung gemäß § 214 Abs. 1, § 214 Abs. 2 und § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend / geltend gemacht worden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrnehmung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

Zur Beurteilung erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt wird ein Soll-Ist-Vergleich des Landschaftszustandes vor und nach der Durchführung des Plans vorgenommen. Für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Klima / Luft, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter wird dementsprechend eine funktionsbezogene Bewertung ihrer Bedeutung für die Umweltbelange vorgenommen.

In der Bewertung der baubedingten, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter sind nur geringe Beeinträchtigungen des Umweltzustandes festzustellen. Der Bebauungsplan enthält Regelungen und Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation für diese Beeinträchtigungen. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Landschaftsbild werden mit der Höhenbeschränkung der baulichen Anlage auf 3,50 m und Strauch- und Baumpflanzungen zur Ausbildung einer Gehölzkulisse als Sichtschutz für Baufelder und Zaunanlage minimiert.

Nach § 4c Baugesetzbuch (BauGB) besteht für den Planträger eine Überwachungspflicht über die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zur Erfüllung der gesetzlich geregelten Umweltüberwachungspflicht nach § 4c BauGB ist der Vorhabenträger durch den städtebaulichen Vertrag vom2012 verpflichtet mit dem Jahr der Inkraftsetzung des Bebauungsplans, alle 2 Jahre eine Kontrolle über die Einhaltung der Umweltbelange durchzuführen. Die Ergebnisse werden protokolliert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Im Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes ist ein geschütztes Biotop gemäß § 22 NatSchG LSA vorhanden. Das gesetzlich geschützte Biotop wird nicht mit PV-Anlagen überdeckt. Die geschützten Heckenstrukturen sind zu erhalten. Notwendige Leistungen zur Schaffung der Baufreiheit entlang des Erschließungsweges sind fachgerecht auszuführen. Es sind keine erhebliche Auswirkungen auf Pflanzen und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

Auf weitere Umweltbelange wurde im Umweltbericht eingegangen.

3 Ergebnisse Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Dem Abwägungsbeschluss vom 25.01.2012 lag die Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom Juni 2011 zugrunde. Es wurde festgestellt, dass keine planungsrelevanten Bedenken geäußert wurden, die dem Entwurf entgegenstehen. Es waren lediglich Anregungen und Hinweise redaktionell in der Planzeichnung, der Umweltbericht bzw. der Begründung zu berücksichtigen;

- Der Umweltbericht wurde gem. Hinweis des Landesverwaltungsamtes um das Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Teile der Elbaue und des Saaletals“ gemäß LEP 2010 ergänzt.
- Gemäß Hinweis des Landesamtes für Vermessung erfolgt auf S.3 der Begründung die Korrektur entsprechend dem Liegenschaftsbuch und das Erläuterungsfeld auf der topografischen Karte wird korrigiert
- gemäß Abwägung der Stellungnahme des Landkreises wird die Höhe der Abgrabungen und Aufschüttungen in den textlichen Festsetzungen auf 1 m festgelegt und der Hinweis zum Schutz der Biotope in die Begründung und in den städtebaulichen Vertrag übernommen. Ebenso die Nutzung der Zufahrt über das Flurstück 115 als äußere Erschließung von Pakendorf zum Vorhabensgebiet; Bestandteil der Begründung und des städtebaulichen Vertrages ist das Schottern und die Übernahme der Verkehrssicherungspflicht des Weges (Flurstück 115) durch den Investor
- die Hinweise zur Einzäunung wurden ebenfalls in die Begründung übernommen
- der Schutzstreifen beidseitig der Trasse der Ferngasleitung von mindestens 10 m, statt 8m, wird in die Planung übernommen gemäß Stellungnahme der GDMcom