

# **Dokumentation zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„PVA Hinterfährstraße II“, Prettin

## ***2. Entwurf***

### **Teil I - Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

1. Aufstellungsbeschluss für den vBP
2. Übersichtskarten Prettin
3. Luftbild des Plangebietes
4. Auszug aus dem FNP und der geplanten FNP-Änderung
5. Auszug aus dem LEP SA
6. Flurkarte
7. Begründung
8. Verfahrensverlauf
9. Berechnung der GRZ
10. Umweltbericht

### **Teil II - Zeichnung**

1. Planzeichnung
2. Flächendarstellung (Bestand)
3. Flächendarstellung (Bestand) außerhalb des Bebauungsplanes

# Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

## „PVA Hinterfährstraße II“, Prettin

Objekt: Teile des ehemaligen Logistikzentrums der NVA

Standort: 06922 Prettin, Hinterfährstraße

Lage: Gemarkung Prettin

Grundstücksliste:

<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Größe</u>	<u>Bemerkung</u>	<u>Eigentümer</u>
9	328/2	~ 320	anteilig	EnerGeno e.G
9	298	~ 180	anteilig	EnerGeno e.G
9	653	~ 2.100	anteilig	EnerGeno e.G
9	652	1.551		EnerGeno e.G
9	655	~ 1.020	anteilig	EnerGeno e.G
9	654	42		EnerGeno e.G
9	650	133		EnerGeno e.G
9	651	600		EnerGeno e.G
11	1382	~ 29.900	anteilig	EnerGeno e.G
insgesamt		35.846 m <sup>2</sup>		
davon Bestandsschutz		6.038 m <sup>2</sup>		

**Für PVA** **29.808 ~ 29.800 m<sup>2</sup>**

Vorhabenträger: EnerGeno Heilbronn – Franken e G  
Weipertstraße 8 -10, 74076 Heilbronn

Planer: Projektlogistik Wille UG (haftungsbeschränkt), Waldstraße 2  
04895 Falkenberg, OT Beyern

Beyern im Mai 2020

## 1. Vorbemerkungen

Die Projektlogistik Wille UG, Waldstraße 2, 04895 Falkenberg, OT Beyern ist vom Vorhabenträger, der EnerGeno Heilbronn – Franke eG, mit der Planung zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen (PVA) als Nachnutzung von Teilen des ehemaligen Logistikzentrums der NVA in Prettin beauftragt

Bei der Liegenschaft handelt es sich um das ehemalige Logistikzentrum der ehemaligen Nationalen Volksarmee (NVA) der DDR für den Ersatzbau der Elbebrücke Torgau, in Prettin. Bei der Konzeption des Logistikzentrums wurde auf bestehende Grundstücksgrenzen keine Rücksicht genommen. Die Grundstückszuordnung stimmt nicht mit der Bebauung und der früheren Nutzung überein. Auch wurden Teile der Anlage vorübergehend fremd genutzt.

Weiter oben ist eine Tabelle für die Grundstückszuordnung für die PVA erstellt.

Die EnerGeno eG hat in zwischen alle betroffenen Grundstücke erworben. Der grundbuchrechtliche Vollzug ist aber noch nicht vollständig erfolgt.

Die betrachtete Fläche ist ca. 29.800 m<sup>2</sup> groß. Sie hat unregelmäßigen Zuschnitt. Es handelt sich im Wesentlichen um eine ehemalige Gleisanlage mit Verladerampe und befestigte Lager- und Verkehrsflächen, die für militärische Zwecke genutzt wurden.

**Es ist beabsichtigt auf den oben angeführten Grundstücken vier Freiflächenphotovoltaikanlagen (PVA) mit je ca. 750 KWp in zwei Bauabschnitten zu errichten.**

Auf der Antragsfläche sind verschiedene Ablagerungen vorhanden, die aus dem ursprünglichen NVA – Gelände stammen. Der Gleisanschluss wurde zurückgebaut. Das Gleisbett ist aber noch vorhanden. Es hat sich eine schütterere Ruderalvegetation und devastiertes Grünland entwickelt.

Eine Flächenbilanz ist nur näherungsweise möglich. Dazu ist ein gesonderter Plan erarbeitet und liegt dem Umweltbericht bei.

Das Genehmigungsverfahren für den B-Plan „**Hinterfährstraße I**“ hat ergeben, dass im Altlastenkataster des Landkreises Wittenberg Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen **nicht mehr erfasst sind. Die Flächen wurden aus dem Altlastenkataster entlassen**

Um den Standort für den Aufbau einer PVA herzurichten, sind folgende weitere Verfahrensschritte erforderlich.

- Um Baurecht zu schaffen ist ein B-Plan aufzustellen. Die EnerGeno hat einen entsprechenden Antrag an die Stadt Annaburg gestellt.
- Der aufzustellende vBP widerspricht den Festsetzungen des FNP aus dem Jahr 1992. Der FNP muss deshalb angepasst werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren. Der Stadtrat der Stadt Annaburg hat einen entsprechenden Beschluss gefasst.
- Für die Errichtung der PVA ist ein Bauantrag zu stellen.
- Für die Abnahme der erzeugten Elektroenergie ist das Gesetz zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu beachten. Die netztechnische Stellungnahme ist beantragt.

Der Netzverknüpfungspunkt wird unmittelbar an der PVA liegen.

## **2. Grundstücksbeschreibung**

Die Liegenschaft des ehemaligen Logistikzentrums der NVA befindet sich westlich der Ortslage von Prettin. Im Osten wird sie durch die Hinterfährstraße begrenzt. Die Hinterfährstraße dient der Erschließung der Liegenschaft und weiter eines historischen Gewerbegebietes, eines Landwirtschaftsbetriebes und eines Naherholungszentrums.

Im Süden schließt sich das Betriebsgelände der Aue Agrar GmbH an und Westen ist bis zum Elbdamm Unland auf der ehemaligen NVA Liegenschaft vorhanden. Im Norden sind geflutete Kiesabbaugruben (Baggersee) und eine PVA vorhanden. Der Kiesabbau ist aufgegeben. Zwischen Plangebiet und Baggersee befindet sich ein asphaltierter landwirtschaftlicher Weg.

Im FNP aus dem Jahr 1992 der ursprünglich selbstständigen Stadt Prettin sind die beplanten Grundstücke als militärisches Sondergebiet und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die jetzige „Nutzung“ stimmt mit diesen Darstellungen nicht mehr überein. Die Fläche für die Landwirtschaft ist Bestandteil des Logistikzentrums.

Die Sanierung und Freilegung der Liegenschaft soll parallel zur Durchführung des B-Planverfahrens erfolgen. Dazu sind nur Beräumungsarbeiten erforderlich.

Der ökologische Ist – Zustand ist in Kurzform unter Gliederungspunkt 8. erfasst. Weiterführende Ausführungen sind im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag dargestellt. Die Untersuchungen werden durch Herr Dipl.-Biologen Dr. Bernd Simon durchgeführt und sind noch nicht abgeschlossen.

## **3. Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

Im FNP aus dem Jahr 1992 der ursprünglich selbstständigen Stadt Prettin mit Ortsteil Hohndorf ist das Plangebiet als militärisches Sondergebiet und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die jetzige „Nutzung“ (Gewerbebrache) stimmt mit diesen Darstellungen nicht mehr überein. Die Fläche für die Landwirtschaft ist Bestandteil des Logistikzentrums. Für die Planfläche sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Das gilt auch für den LEP SA. Die Hochwasserschutzgebiete und die Gebiete zur Wassergewinnung liegen weiter nördlich (siehe auch Auszug aus dem LEP).

Für das Erlangen von Baurecht muss ein B-Planverfahren durchgeführt werden.

Die Grundstücksfragen sind soweit geklärt, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBP) nach § 12 BauGB aufgestellt werden kann. Der Stadt Annaburg ist vom Projektentwickler ein Durchführungsvertrag angeboten worden, in dem sich der Projektentwickler verpflichtet alle mit dem Vorhaben verbundenen Kosten zu tragen.

Bei den Flächen für die PVA handelt es sich um fast vollständig befestigte Flächen und damit um bauliche Anlagen nach der § 2 (1) BauO LSA.

Bei der Liegenschaft handelt es sich auch um eine Konversionsfläche. Die Clearingstelle EEG-Gesetz beschäftigt sich in ihrer Empfehlung aus dem Jahre 2010 unter Punkt 4.1.1. intensiv mit der Definition von Konversationsflächen. Die Betrachtungsweise erfolgt von unterschiedlichen Gesichtspunkten.

Die Einstufung als Konversationsfläche ist gegeben.

Die PVA wird aber „an und auf baulichen Anlagen“ errichtet. Dafür haben sich die Vergütungsbedingungen für den Solarstroms bis zu einer Größe von 750 KWp nicht verändert.

Die Clearingstelle EEG hat in Ihrem Votum vom 13.02.2014 dem Begriff der „Baulichen Anlagen“ definiert. Danach sind alle Einrichtungen, die zur Funktionssicherheit des Gesamtobjektes erforderlich sind, „Bauliche Anlagen“ im Sinne des EEG. In der Regel darf die äußere Einfriedung als Grenze angenommen werden.

#### **4. Lage des B-Plangebietes in dem Ortsteil Prettin**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein historisches Gewerbegebiet bzw. an den Betriebsstandort der Aue Agrar GmbH. Es besteht aber kein Bebauungszusammenhang mit dem eigentlichen Siedlungsgebiet. Östlich am Plangebiet führt die Hinterfährstraße vorüber. Sie dient als verkehrstechnische Anbindung der PVA. Die verkehrstechnische Erschließung ist aber für das Vorhaben (PVA) von untergeordneter Bedeutung.

Die westliche Begrenzung bildet eine devastierte Grünlandfläche bis zum Elbdamm. Im Norden sind Baggerseen und die PVA „Hinterfährstraße I“ vorhanden. Der Kiesabbau ist aufgegeben. Zwischen Plangebiet und Kiesgruben befindet sich ein asphaltierter landwirtschaftlicher Weg.

***Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz gemäß Grundsatz 9 Nr.1 „Elbe“ mit einem Hochwasserrisiko niedriger Wahrscheinlichkeit. Die Solartische werden um 0,5 m erhöht aufgestellt.***

#### **5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes/ Plangebietsgröße**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Prettin, Fluren 9 und 11.

Die EnerGeno eG hat die betroffenen Grundstücke erworben.

Die von der Planung erfassten und im Geltungsbereich des B – Planes liegenden Grundstücke sind eingangs aufgelistet.

Der Geltungsbereich des B - Planes umfasst ca. 35.840 m<sup>2</sup>. Davon besteht für ca. 6.040 m<sup>2</sup> Bestandschutz. Die Fläche für PVA beträgt ca. 29.800 m<sup>2</sup>.

Die Grenzen des B - Planes orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten. Nur die Flurstücke 651, 652, 654 und 650 gehören vollständig im B-Plan. Die übrigen Flurstücke gehören nur zum Teil zum B-Plan.

## 6. Nutzungskonzept

### 6.1 Sanierung

Für die Nutzung der Liegenschaft als PVA muss sie zunächst saniert werden. Dabei handelte es sich im Wesentlichen um Beräumungsarbeiten. Nur vereinzelt ist Bewuchs zu entfernen.

**Die vorhandenen Betonflächen bzw. Plattenstraßen bleiben in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten. Dies ist Voraussetzung um eine entsprechende Vergütung nach EEG zu erhalten. Großflächige Geländeregulierungen sind nicht geplant und nicht möglich (siehe Umweltbericht). Die Verfüllung von Restlöchern erfolgt mit auf der Fläche lagerndem Erdstoff.**

### 6.2. Nutzung

Die PVA sollen als erdgebundene Photovoltaikanlage errichtet werden. Die Solartische werden bei einer Anlage nach Süden ausgerichtet. Es entsteht so ein Pultdach. Bei drei Anlagen erfolgt die Ausrichtung der Solartische nach Osten und Westen. Es entsteht so ein Satteldach einem Gewächshaus ähnlich.

Die Flächen des ca. 29.800 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereiches sollen wie folgt genutzt werden:

ca. 15.900 m<sup>2</sup> Fläche für PV - Elemente

ca. 3.600 m<sup>2</sup> Erschließungsstraßen

ca. 10.300 m<sup>2</sup> Freiflächen

29.800 m<sup>2</sup> insgesamt .

Das sich westlich anschließenden devastierte Grünland wird für grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen überplant. Diese Fläche gehört den Vorhabenträger.

Konkrete technische Angaben zu den verwendeten Solarmodulen können noch nicht getätigt werden. Es kommen aber nur Module zum Einsatz, die sich in großen netzgekoppelten Solarstromanlagen bereits bewährt haben. Die Blendfreiheit wird durch entsprechende Zertifikate nachgewiesen. Die installierte Gesamtleistung beläuft sich auf ca. 3.000 KWp.

Die jeweiligen Einzelmodule werden auf so genannten aufgeständerten Modultischen zusammengefasst. Bei den Modultischen handelt es sich um ein modulares und standardisiertes Baukastensystem.

Die Anordnung der Modultische erfolgt in parallelen Reihen. Es werden sowohl Ständerkonstruktionen mit in den Boden gerammten Stahlpfosten wie auch aufgedübelte Stahlpfosten verwendet. Ein rückstandsloser Abbau ist zu jeder Zeit möglich, so dass kein dauerhafter Eingriff in das Gelände stattfindet. Die Oberkante der Module liegt bei ca. 3,10 m über Geländeneiveau. **Die Aufständigung der Modultische ist um ca. 0,50 m erhöht. Damit werden Hinweise zu möglichen Hochwasserereignissen berücksichtigt.**

Darüber hinaus sind kombinierte Trafo / Übergabestationen erforderlich. Die geplanten Stringwechselrichter werden an den Unterkonstruktionen der Solarmodule angebracht.

### **6.3. Bau- und Freiflächenstruktur**

Eine zusätzliche Versiegelung im Bereich der Photovoltaikanlagen erfolgt nur dort, wo die Stützen in den Boden gerammt werden und eventuell für die Trafostationen. Die restliche Bodenfläche ist entweder schon versiegelt, bleibt offen oder wird freigelegt und damit vegetativ verfügbar. Die Freiräume zwischen den einzelnen Reihen und die Flächen unter den Modultischen bleiben unversiegelt, soweit sie nicht schon versiegelt sind.

Durch das B-Plangebiet verläuft von Ost nach West eine befestigte Straße, die bis zum Elbufer führt. Diese Straße dient den Grundstückseigentümern der Elbwiesen und dem WSA als Zufahrt. Sie bleibt so bestehen und dient so auch als Erschließungsstraße für die PVA. Von dieser Straße aus werden kurze Wartungstrassen aus Recyclingmaterial angelegt. Sie dienen auch als Feuerwehrezufahrt. Darüber hinaus werden keine weiteren versiegelten Flächen (z.B. Wege, Stellplätze) vorgesehen.

Im B-Plangebiet werden durch seine Lage bedingt keine Pflanzmaßnahmen vorgesehen.

Im Westen, aber außerhalb des Geltungsbereiches, wird eine devastierte Grünlandfläche für Ausgleichsmaßnahmen umgestaltet.

Einzelheiten zu den grünordnerischen Maßnahmen sind im Umweltbericht dargelegt. Ins Besondere wird auf die selbstständige Planung zu Umgestaltung des devastierten Grünlandes verwiesen.

Zur Sicherheit, zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus wird die Gesamtanlage mit einem 2,20 m hohen Zaun einschließlich Übersteigschutz versehen. Zur Bauhöhe gehört auch der Abstand zwischen Zaununterkante und Gelände, der maximal 20 cm betragen kann.

## **7. Erschließung**

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf das Vorhaben PV-Freiflächenanlage, da eine andere Nutzung nicht vorgesehen ist.

### **7.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet hat eine Zufahrt direkt von der Hinterfährstraße. Eine befestigte Straße verläuft von Ost (Hinterfährstraße) nach West (Elbdamm) mitten durch das Plangebiet. Diese Straße dient den Grundstückseigentümern der Elbwiesen und dem WSA als Zufahrt. Sie bleibt so bestehen und dient so auch als Erschließungsstraße für die PVA. Dadurch werden nur kurze Wartungsstraßen benötigt.

## 7.2 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Eine öffentliche Ver- und Entsorgung mit Trink- und Abwasser wird für das Vorhaben nicht benötigt. Sollte wider Erwarten Schmutzwasser anfallen, so gilt das Satzungsrecht der Stadt Annaburg. Es besteht Anschluss- und Benutzerzwang.

## 7.3 Niederschlagswasser

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser wird von der Beachtung des Landeswassergesetzes ausgegangen. Das Niederschlagswasser ist bisher auf der Fläche versickert. Dies ändert sich durch die geplante PVA nicht.

Im LEP ist das Plangebiet nicht als Hochwasserschutzgebiet ausgewiesen. Die Ständer werden aber um ca. 0,50 m erhöht.

***Der südlich gelegene Graben (jetzt trocken) ist nicht Bestandteil des vBP. Die Unterhaltung des Grabens erfolgt ohne hin von der Feldseite.***

## 7.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) liegt in Verantwortung der Stadt Annaburg als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung. Für die PVA ist der Löschwasserbedarf gem. Technische Regeln - Arbeitsblatt W 405- des DVGW mit 48 m<sup>3</sup>/h und eine Förderung von mind. 800 l/min für mind. 2 h zu gewährleisten.

Gem. W 405, Pkt. 6.3 ist ein maximaler Radius von 300 m zur Löschwasserentnahmestelle einzuhalten.

Aufgrund der Vornutzung mit einem höheren Löschwasserbedarf und den vorhandenen Baggerseen wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung für die PVA gesichert ist. Die Erreichbarkeit der Baggerseen ist durch das innere Erschließungsstraßensystem gewährleistet.

Eine Abstimmung mit der Feuerwehr der Stadt Annaburg und der Kreisbrandstelle erfolgt bei der Aufstellung des Feuerwehrplanes.

## 7.5 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist für das Vorhaben nicht erforderlich.

## 7.6 Elektroenergie

Die Stromversorgung und Einspeisung obliegt der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Für die Abnahme der erzeugten Elektroenergie ist das Gesetz zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu beachten. Als Netzverknüpfungspunkt steht voraussichtlich ein Mittelspannungskabel in unmittelbarer Nähe der PVA zur Verfügung.



## 8. Umweltbelange

### 8.1 Umweltprüfung, Umweltbericht, Artenschutzfachbeitrag

*Zum Bearbeitungsstand April 2020 ist ein Umweltbericht erarbeitet und als gesonderter Bestandteil der Begründung beigefügt.*

## 9. Planinhalte und Festsetzungen

### 9.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die BauNVO wird für den vorliegenden vBP als Rechtsgrundlage verwendet. Es wird ein **Sonstiges Sondergebiet „Solar“** festgesetzt (§ 11 Abs.2, BauNVO).

#### 9.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In B-Plangebiet sind nur PV-Anlagen mit den dazu erforderlichen baulichen Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, z.B. Solarkollektoren, Wechselrichter und Transformatorstation. Damit sind die Errichtung und der Betrieb einer PV- Freiflächenanlage mit den dafür erforderlichen Nebenanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie und deren Einspeisung ins öffentliche Stromnetz gegeben.

Anderweitige Nutzungen, die nicht dieser Zweckbestimmung entsprechen (z.B. Wohnen, anderweitige Gewerbebetriebe oder regenerative Energien, wie z.B. Biogas- oder Windkraftanlagen), sind nicht Bestandteile der im Baugebiet zulässigen Nutzungen.

#### 9.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl § 16 BauNVO

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Vertikalprojektion der oberirdischen baulichen Anlage (Solarelemente) ergibt eine überdeckte Fläche ca. 15.900 m<sup>2</sup>. Für die Wartungsstraße ergeben sich ca. 3.600 m<sup>2</sup>. Damit ergeben sich aus den neuen baulichen Anlagen 19.500 m<sup>2</sup>. Bei einer Gesamtfläche von 29.800 m<sup>2</sup> ergibt sich eine GRZ  $19.500 / 29.800 = 0,654 < 0,8$ .

Die tatsächlich versiegelte Grundfläche wird aber durch die vorhandenen Befestigungen mitbestimmt. Bei obiger Berechnung wurden die Freiflächen zwischen den Solartischen als „nicht versiegelt“ angenommen.

Durch die PVA selbst ändert sich der Versiegelungsgrad nur dort, wo Freiflächen vorhanden waren. Nach jetzigem Erkenntnisstand sind aber praktisch keine Freiflächen vorhanden.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Bebauungsplanes, aber in unmittelbarem Zusammenhang, vorgesehen. Auch diese Flurstücke sind Eigentum des Investors.

### **9.1.3. Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**

Im Baugebiet wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes eine Höhenbeschränkung erforderlich. Maßgebend hierfür ist die Hauptsichtbeziehung von der Hinterfährstraße.

Die Festsetzung der maximalen Höhe der neuen baulicher Anlagen orientiert sich an den vorgesehenen Modultischen für die Solaranlage. Sie markieren die Hauptnutzung und bestimmen damit die Prägung des Gebietes. In der Standardausführung sind die Solartische bis zu 3,10 m hoch, dies entspricht 79,80 m üNNH. Bezugspunkt ist die Hinterfährstraße mit 76,70 m üNNH.

***Die Höhe des Zaunes entspricht somit 78,90 m üNNH.***

### **9.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die gesamte B-Planfläche ist unter Berücksichtigung des § 6 BauO LSA bebaubar.

### **9.1.5 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

Zur Zulässigkeit der erforderlichen Grundstückseinfriedung im Außenbereich erfolgt eine entsprechende Festsetzung.

Es ist ein offener Zaun, mit einer Bauhöhe von max. 2,20 m über Oberkante Gelände einschließlich Übersteigschutz zulässig. Zur Bauhöhe gehört auch ein Abstand zwischen Zaununterkante und Gelände, der maximal 0,20 m betragen kann.

### **9.1.6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9, Abs.1 Nr. 25 BauGB)**

Auf der B-Planfläche selbst sind keine Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Der notwendige Ausgleich erfolgt auf der westlich angrenzenden „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 5, Abs. 2, Nr.10 BauGB. Die Fläche ist ca. 14.100 m<sup>2</sup> und bildet einen Ausgleichspool.

## **9.2 Hinweise**

### **9.2.1 Denkmalschutz**

Da das Vorhaben ausschließlich Grundstücke berührt, auf denen im FNP weder Baudenkmale noch Bodendenkmale ausgewiesen sind, erfolgt ein Hinweis, wonach beim Auffinden von Bodendenkmalen die Maßgaben des DSchG LSA zu beachten sind ist.

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen.

- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.
- Funde sind abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

### **9.2.2 Kampfmittel**

Die frühzeitige Beteiligung des Zentraldienstes der Polizei und des Kampfmittelbeseitigungsdienstes haben ergeben, dass kein Kampfmittelverdacht besteht.

## **10. Maßnahmen zur Realisierung**

### **10.1 Bodenordnung**

Die EnerGeno e.G. hat die Grundstücke erworben. Der grundbuchrechtliche Vollzug steht teilweise noch aus.

### **10.2 Kosten und Erschließungsaufwand**

Zur Realisierung des vBP und insbesondere zur Durchführung des Planverfahrens ist zwischen der Stadt Annaburg und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) abgeschlossen.

Die im Zusammenhang mit dem vBP entstehenden Planungskosten und die Kosten für die Begrünung trägt der Vorhabenträger.

Eine Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes ist durch die Hinterfährstraße gegeben. Soweit im Rahmen von Bauvorhaben Änderungen an Zufahrten notwendig werden, gehen diese zu Lasten des Investors.

### **10.3 Planungsinstrument und Verfahren**

Der vBP wird nach § 12 (1) BauGB aufgestellt und im Regelverfahren nach § 8 BauGB durchgeführt.

Überarbeitet im Mai 2020

Bernd Wille (Dipl.-Ing.)

## Verfahrensablauf

Beschluss des Stadtrates zur Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)	17.12.2019
Anfrage nach den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung	21.01.2020
Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung	20.02.2020
Beschluss des 1. Entwurfes	17.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	21.01.2020
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Annaburg	13.01.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit	21.01. – 21.02.2020
Beschluss der Stadtrates zum 2. Entwurf und öffentliche Auslegung	
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zum 2. Entwurf und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Annaburg	
Öffentliche Auslegung in der Zeit	
Beteiligung/Benachrichtigung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum 2. Entwurf bzw. Öffentlichen Auslegung	
Beschluss der Stadtrates zur Abwägung und Satzung	
Mitteilung des Abwägungsergebnisses	
Bekanntmachung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Annaburg	
Bekanntmachung zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Annaburg	
Rechtskraft	

# Grundstücksliste und Berechnung der GRZ für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

## „PVA Hinterfährstraße II“, Prettin

Objekt: Teile des ehemaligen Logistikzentrums der NVA

Standort: 06922 Prettin, Hinterfährstraße

Lage: Gemarkung Prettin

Grundstücksliste:

Flur	Flurstück	Größe	Bemerkung	Eigentümer
9	328/2	~ 320	anteilig	EnerGeno e.G
9	298	~ 180	anteilig	EnerGeno e.G
9	653	~ 2.100	anteilig	EnerGeno e.G
9	652	1.551		EnerGeno e.G
9	655	~ 1.020	anteilig	EnerGeno e.G
9	654	42		EnerGeno e.G
9	650	133		EnerGeno e.G
9	651	600		EnerGeno e.G
11	1382	~ 29.900	anteilig	EnerGeno e.G
insgesamt		35.846 m <sup>2</sup>		
davon Bestandsschutz		6.038 m <sup>2</sup>		

**Für PVA 29.808 ~ 29.800 m<sup>2</sup>**

### 2. Ermittlung der überbauten Fläche:

Überdeckte Fläche durch Solarmodule	ca. 15.900 m <sup>2</sup> .
Flächen für die Erschließungs- und Wartungsstraßen	ca. 3.600 m <sup>2</sup>
<u>Freiflächen</u>	<u>ca. 10.300 m<sup>2</sup>.</u>
insgesamt	29.800 m <sup>2</sup>

### 3. Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)

$$19.500 \text{ m}^2 / 29.800 \text{ m}^2 = 0,654 < 0,800 \text{ (Festsetzung im vBP)}$$