

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„PVA Am Heizhaus“, Prettin

Objekt: Teile des ehemaligen Stanz- und Emailierwerkes Prettin

Standort: 06922 Prettin, Klein Hohndorf

Lage: Gemarkung Prettin

Grundstückliste:

Flur	Flurstück	Größe	Eigentümer	Bemerkung
9	69/4	5	EnerGeno e.G.	
9	69/5	4.540	EnerGeno e.G.	
9	73/2	4.232	EnerGeno e.G.	
9	73/4	273	EnerGeno e.G.	
9	74/2	3.721	EnerGeno e.G.	
9	74/4	760	EnerGeno e.G.	
9	66	~ 1.214	EnerGeno e.G.	anteilig
9	70	846	EnerGeno e.G.	
9	75	394	EnerGeno e.G.	
9	76	152	EnerGeno e.G.	
9	77	~ 280	Oberpfarre zu Prettin	anteilig Tausch in Vorbereitung
9	72	~ 285	EnerGeno e.G.	anteilig
9	67/9	~ 3.290	EnerGeno e.G.	anteilig
insgesamt		20.042	~ 20.000 m ²	

Projektentwickler: WLW Bauorganisationsgesellschaft mbH, Waldstraße 2,
04895 Falkenberg, OT Beyern

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

Beyern im Juni 2020 (Einarbeitung TöB-Beteiligung)

1. Vorbemerkungen

Die WLW Bauorganisationsgesellschaft mbH, Waldstraße 2, 04895 Falkenberg, OT Beyern als Vorhabenträger, plant die Errichtung einer erdgebundenen Photovoltaikanlage (PVA) auf baulichen Anlagen als Nachnutzung von Teilen des ehemaligen Stanz- und Emaillierwerkes in Prettin.

Bei der Liegenschaft handelt es sich im Wesentlichen um das ehemalige Heizwerk mit allen Nebenanlagen. Das Heizwerk wurde in den 1980er Jahren zur Umstellung auf einheimische Energieträger (Braunkohle) errichtet.

Bei der Konzeption des Heizwerkes 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 betrachtete Fläche ist ca. 20.000 m² groß. Der Zuschnitt ist unregelmäßig. Es handelt sich um das Heizwerk selbst mit Industrieschornstein, Gleisanlagen, Kohlebunker, Beschickungsanlagen, Garagen, Schuppen, Wasserbehälter, Fahrstraßen und Ähnliches.

Die Nutzung und Nachnutzung sind aufgegeben.

Es ist beabsichtigt, auf den oben angeführten Grundstücken eine Freiflächenphotovoltaikanlage (PVA) auf baulichen Anlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 2.250 kWp zu errichten. Die Realisierung soll in 2 Bauabschnitten erfolgen.

Die Antragsfläche ist hochgradig vermüllt. Sie war mit folgenden Gebäuden bzw. baulichen Anlagen bebaut:

- Heizhaus
- Industrieschornstein
- Kohlebunker
- Beschickungsanlage
- Garage
- Schuppen
- Wasserbehälter
- Gleisanlagen
- Fahrstraßen

Der Gleisanschluss wurde schon früher zurückgebaut. Das Gleisbett ist aber noch vorhanden. Es hat sich eine schütterere Ruderalvegetation entwickelt.

Die Flächen sind weitestgehend beräumt und freigelegt, so dass eine Flächenbilanz mit hinreichender Genauigkeit aufgestellt werden kann.

Aus einer früheren Stellungnahme (03/18) des Landkreises Wittenberg ist bekannt, dass der gesamte Betriebsstandort des ehemaligen Stanz- und Emaillierwerkes als Altlastenverdachtsflächen erfasst ist (Reg.Nr. 42.71)

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

- Um Baurecht zu schaffen ist ein B-Plan aufzustellen. Die Stadt Annaburg hat den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.
- Der aufzustellende vBP widerspricht den Festsetzungen des FNP aus dem Jahr 1992. Der FNP muss deshalb angepasst werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren. Ein entsprechender Beschluss ist durch die Stadt Annaburg gefasst.
- Für die Errichtung der PVA ist nach Inkrafttreten des B-Plans ein Freistellungsantrag zu stellen.
- Für die Abnahme der erzeugten Elektroenergie ist das Gesetz zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu beachten. Die netztechnische Stellungnahme der „envia“ liegt vor. Als Netzverknüpfungspunkte wurde ein Mittelspannungskabel in unmittelbarer Nähe zur PVA vorgegeben.

Die PVA wird an und auf baulichen Anlagen in 2 Bauabschnitten errichtet.

2. Grundstücksbeschreibung

Der Planbereich liegt am Nordrand des Siedlungsgebietes des Ortsteils Prettin in einem historischen Gewerbegebiet.

Nördlich schließt sich eine Kleingartenanlage an. Östlich ist freie Feldflur vorhanden. Westlich befindet sich ein Umspannwerk. Südlich wurde eine PVA errichtet.

Die Liegenschaft wird nicht mehr genutzt. Im Planbereich waren die oben angeführten Gebäude vorhanden. Der Planbereich ist größten Teils mit Schotter und Straßenbeton befestigt. Auf der Liegenschaft sind Siedlungsmüll und wilder Aufwuchs vorhanden.

Die Größe des Planbereiches orientiert sich vor Ort an den Grundstücksgrenzen und ist identisch mit dem Änderungsgebiet des FNP.

Die Fläche beträgt ca. 20.000 m².

Bestandsausweisung laut FNP

FNP: gewerbliche Bauflächen (G), landwirtschaftliche Flächen

Landschaftsplan: keine

Die Sanierung und Freilegung der Liegenschaft ist bereits erfolgt. Dazu wurde ein gesondertes Genehmigungsverfahren durchgeführt.

Der ökologische Ist – Zustand ist nach dem Bewertungssystem des Landes Sachsen Anhalt im Gliederungspunkt 8. erfasst. Weiterführende Ausführungen sind im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag dargestellt.

Die notwendigen Untersuchungen wurden durch Herrn Dipl.-Biologen Dr. Bernd Simon und Herrn Dipl.-Biologen Klaus Viel durchgeführt.

3. Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Im FNP aus dem Jahr 1992 der ursprünglich selbstständigen Stadt Prettin mit Ortsteil Hohndorf ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die „Nutzung“ stimmt mit diesen Darstellungen nicht überein. Die Fläche ist im Prinzip eine ungenutzte Gewerbebrache. 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. Mit der Stadt Annaburg ist vom Projektentwickler bzw. dem Investor ein Durchführungsvertrag abgeschlossen 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 „auf baulichen Anlagen“ errichtet. Dafür haben sich die Vergütungsbedingungen für den Solarstrom bis zu einer Größe von 750 KWp nicht verändert.

Die Clearingstelle EEG hat in Ihrem Votum vom 13.02.2014 den 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 liegt innerhalb eines historischen Gewerbegebietes. Es besteht ein Bebauungszusammenhang mit dem eigentlichen Siedlungsgebiet. Östlich am Plangebiet schließt freie Feldflur an. Das Plangebiet ist von der Straße „Klein Hohndorf“ direkt zu erreichen. Die verkehrstechnische Erschließung ist aber für das Vorhaben (PVA) von untergeordneter Bedeutung.

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes/ Plangebietsgröße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Prettin, Flur 9.

Die betroffenen Grundstücke gehören der EnerGeno e.G. bzw. der Erwerb ist in Vorbereitung. Die von der Planung erfassten und im Geltungsbereich des B – Planes

liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind eingangs aufgelistet.
Der Geltungsbereich des B - Planes umfasst ca. 20.000 m².
Die Grenzen des B - Planes verlaufen z.T. auf den vorhandenen Grundstücksgrenzen.
Zu einem anderen Teil sind neue Grundstücksgrenzen herzustellen.

6. Nutzungskonzept

6.1 Sanierung

Für die Nutzung der Liegenschaft als PVA wurde sie bereits saniert. Die Sanierung ist weitestgehend abgeschlossen.

6.2. Nutzung

Die PVA soll als erdgebundene Photovoltaikanlage errichtet werden. Die Solartische werden nach Osten und Westen ausgerichtet. Es entstehen so Satteldächer ähnlich Gewächshäusern.

Die Flächen des ca. 20.000 m² großen Geltungsbereiches sollen wie folgt genutzt werden:

ca. 11.720 m² für PVA
ca. 150 m² für Trafostationen
ca. 870 m² Gemeindestraße
ca. 550 m² innere Erschließungsstraße
ca. 2.560 m² für Pflanzfläche unter der 110 kV Leitung
ca. 480 m² für das Anlegen einer Bienenweide in den Randbereichen
ca. 3.670 m² für sonstige Freiflächen
insgesamt 20.000 m²

Darüber hinaus stehen bei Bedarf weitere Flächen des Vorhabenträgers bzw. des Investors für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung (Bildung eines Pools in der Gemarkung Prettin, Flur 11, Flurstück 1382, Flur 6, Flurstück 653).

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. 2.250 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 kann bis zu 3,00 m über Geländeniveau liegen.

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. 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.

Dort wo noch keine Befestigungen vorhanden sind, werden entsprechende Wartungstrassen aus Recyclingmaterial angelegt. Sie dienen auch als Feuerwehrezufahrt.

Die PVA wird im Osten und Westen durch eine Mähwiese (Bienenweide) umgeben. Weitere Ausgleichsmaßnahmen erfolgen unter der 110 kV-Leitung und an der Straße „Klein Hohndorf“.

Einzelheiten zu den grünordnerischen Maßnahmen sind im Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanz dargelegt. In den zeichnerischen Unterlagen ist ein Plan mit den geplanten Ausgleichsflächen beigefügt.

Zur Sicherheit, zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus wird die Gesamtanlage mit einem 2,0 m hohen Zaun mit Übersteigschutz versehen. In Teilbereichen kann der Zaun bis 20 cm über dem natürlichen Boden angeordnet sein, so dass sich eine Gesamthöhe von max. 2,2 m über Geländeoberkante mit Übersteigschutz ergeben 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 direkte Zufahrt von der Straße „Klein Hohndorf“. Von der Straße „Klein Hohndorf“ geht eine Anliegerstraße ab, die der Stadt übergeben werden soll. Für die innere Erschließung ist eine Wartungsstraße an der südlichen Grenze vorgesehen.

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.

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 m³/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 wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung für die PVA gesichert ist. Sollte dies nicht der Fall sein, so werden in Abstimmung mit der Feuerwehr der Stadt Annaburg und der Kreisbrandstelle die erforderlichen Maßnahmen abgestimmt.

Im Süden und Westen sind Flachspiegelbrunnen vorhanden.

Im Osten wird ein vorhandener Brunnen als Löschwasserbrunnen ertüchtigt.

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 wurde ein Mittelspannungskabel in unmittelbarer Nähe der PVA vorgegeben.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltprüfung, Umweltbericht, Artenschutzfachbeitrag

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erforderlich. Nach § 2, Abs.4, Satz 2 und 3 hat die Gemeinde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger den Umfang und den Detaillierungsgrad für den Umweltbericht in angemessener Weise festgelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a, Abs.2 BauGB).

Entsprechende Flächen für die Umweltbelange sind im B-Plan dafür festgesetzt. Darüber hinaus stehen weitere Flächen außerhalb des B-Plangebietes zur Verfügung (siehe weiter oben).

8.2 Vorbemerkungen

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde das Baugesetzbuch neu gefasst (20.07.04) und die strategische Umweltprüfung wurde zum obligatorischen Bestandteil der Bauleitprüfung.

Nach § 2 (4) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Für den vorgesehenen vBP ist somit ein Umweltbericht erforderlich. Der Umweltbericht ist als besonderer Teil der Begründung beigefügt.

8.3 Einleitung

Die Stadt Annaburg hat den Aufstellungsbeschluss des vBP zur Errichtung der PVA „Am Heizhaus“ gefasst. Damit einhergehend ist der FNP der ehemaligen Stadt Prettin zu ändern (Parallelverfahren). Durch die 4. Änderung des bestands- und rechtskräftigen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1992 soll eine ehemalige gewerbliche Baufläche (G) und eine befestigte Landwirtschaftsfläche als Sondergebiet „Solar“ umgenutzt werden.

Für beide Pläne sind die Belange des Umweltschutzes nach den § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu prüfen.

8.4 Inhalte von Umweltprüfung und Umweltbericht

Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§1 (6)Nr. 7a BauGB)

Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt

Die betrachtete Fläche ist ca. 2,00 ha groß und eine Gewerbebrache. Dies gilt auch für den Teil „Fläche für die Landwirtschaft“.

Die Flächen sind größten Teils geschottert oder mit Straßenbeton versiegelt. Auf den Schotterflächen ist devastiertes Grünland zu verzeichnen. Des Weiteren hat sich ein Strauch- und Baumaufwuchs auf der West- und Nordseite etabliert.

Besonders geschützte Tiere sowie Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie konnten im Betrachtungsraum März – August 2019 nicht festgestellt werden (siehe auch Artenschutzfachbeitrag). Für Eidechsen wird ein Potential eingeschätzt. Ebenso wenig konnten im Betrachtungszeitraum auf dem Plangebiet besonders geschützte Pflanzen oder Biotope festgestellt werden.

Für das gesamte Plangebiet wird entsprechend der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-

Anhalt) gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004-42.222302/2- die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen hier und im Umweltbericht dargestellt.

Erfassung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt

Bestandsbewertung

Flächenaufstellung (Bestand nach Beiplan)

1. Gleisanlage (stillgelegt)	~ 2.100 m ²
2. Betonflächen (Gebäude und Hofbefestigungen)	~ 7.550 m ²
3. Ruderalflächen	~ 7.100 m ²
4. Grünland	~ 3.250 m ²
insgesamt	20.000 m ²

Bestandsbewertung

Code/Biotoptyp	Fläche	Biotopwert	Gesamtwertigkeit
VBB Gleisanlage (stillgelegt)	2.100 m ²	6	12.600 Pt.
BW., BD	7.550 m ²	0	0 Pt
URA Ruderalflur	7.100 m ²	14	99.400 Pt
GSX Devastiertes Grünland	3.250 m ²	6	19.500 Pt
Summe			131.500 Pt

Geologie und Boden

Bestand: Überwiegend Sand, Kiese und Schotter, geringer Humusboden ohne Bedeutung als Ackerland und in der Bewertung als GSX devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden definiert.

Wasser

Bestand: Für Abwasser war der Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung nicht erforderlich und ist auch nicht erfolgt.
Für eine Trinkwasserversorgung vom zentralen Netz bestand keine Notwendigkeit, sie ist deshalb nicht erfolgt.
Brauchwasser wurde für das Heizhaus aus einem Brunnen gewonnen.
Regenwasser versickert auf dem eigenen Gelände.

Luft, Klima keine wesentlichen Veränderungen

Landschaft

Bestand: Der gewerbliche Charakter des Plangebietes ist deutlich zu erkennen.
Der Industrieschornstein und das Heizhaus prägen das Erscheinungsbild.
Die Ablagerungen von Bauschutt und Hausmüll wirken sehr negativ.

Auswirkung: Durch den Abbruch des Industrieschornsteins und des Heizhauses verändert sich das Erscheinungsbild zum Positiven.

Durch die Beräumung und Begrünungsmaßnahmen im Rahmen des ökologischen Bilanzausgleiches, z.B. Heckenbepflanzung im Randbereich der PVA, ist eine Landschaftsbildverbesserung zu erwarten.

FFH_Gebiete, Vogelschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete (§ 1(6) Nr. 7b BauGB)

Bestand und Auswirkungen:

Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB sind nicht betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete oder Schutzgegenstände des Naturschutzrechts sind weder direkt noch indirekt betroffen.

Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensiver Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

Bestand: Das Gebiet liegt im Außenbereich in einem historischen Gewerbegebiet, ca. 1000 m vom Stadtkern Prettin entfernt. Das Umfeld ist durch aufgelassene Gewerbegebiete gekennzeichnet. Im Südosten werden zwei ehemalige Werkswohnungen noch bewohnt und kleinbäuerlich genutzt.
Im Sinne des allgemeinen Wohlgefühls, der Sicherheit und Ordnung ist ein aufgelassenes Gewerbegebiet als störendes Umfeld wertmindernd einzuschätzen.

Auswirkung: Durch die PVA wird der Wohnstandort nicht beeinflusst. Lärm- und Staubbelastung sind ausgeschlossen.

Kultur- und Sachgüter (§1 (6) Nr. 7d BauGB)

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden bzw. entsteht keine umweltbezogene Auswirkung.

Immissionen, Abfall und Abwasser (§1 (6) Nr. 7e BauGB)

Bestand: Für das Plangebiet war eine Erschließungsinfrastruktur erforderlich. Diese bestand im Wesentlichen durch den Gleisanschluss und die Stromversorgung.
Der Straßenverkehr wurde über das Werksgelände geführt.
Brauchwasser wurde in einem eigenen Brunnen gewonnen. Abwasser in beachtenswerten Mengen fiel nicht an.

Auswirkung: Nach der Nutzungsänderung (PVA) ist eine Erschließungsinfrastruktur nur noch im geringen Umfang erforderlich (siehe oben).

Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie (§ 1(6) Nr. 7f BauGB)

Das Plangebiet soll zur Erzeugung erneuerbarer Energien genutzt werden. Es leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Verringerung der CO₂ Entwicklung.

Darstellung des Landschaftsplanes u. sonstiger Pläne (§1 (6) Nr. 7g BauGB)

Bestand: Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet (siehe oben)

Auswirkungen: Keine

Erhaltung der Luftqualität (§1 (6) Nr. 7 h)

Bestand und Auswirkung: Die derzeitige und auch geplante Nutzung des Plangebietes beeinflusst die Luftqualität nicht.

Wechselbeziehungen (§1 (6) Nr. 7i BauGB)

Bestand: Die Wechselwirkungen zwischen Boden, Vegetation/Bodennutzung sind durch die vorausgegangene Nutzung gestört.

Auswirkung: Mit dem vorgelegten Nutzungskonzept (siehe oben) und den geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird eine deutliche Verbesserung im Rahmen der gegenseitigen Wechselbeziehungen bewirkt.

8.5 Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes

Die Fläche des Plangebietes ist als in sich geschlossene, naturuntypische Gewerbebrache anzusehen.

8.6 Gesamtbeurteilung der Auswirkungen infolge der geplanten Umnutzung

Sofern die Maßnahmen entsprechend den vorgelegten Inhalten und Planungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist hinsichtlich der Schutzgüter, Biotope und Landschaftsbild sogar eine Wertsteigerung zu verzeichnen.

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 0,80 festgesetzt.

Die Verwendung der Flächen siehe weiter unten.

Die tatsächlich versiegelte Grundfläche wird aber durch die vorhandenen Befestigungen mitbestimmt. Bei obiger Berechnung wurden die Freiflächen zwischen den Solartischen als „nicht versiegelt“ angenommen. Berücksichtigt wurde auch, dass 2.560 m² Pflanzfläche als Baufläche angerechnet werden.

Durch die PVA selbst ändert sich der Versiegelungsgrad nur dort, wo Freiflächen vorhanden waren. Nach jetzigem Erkenntnisstand sind aber praktisch keine Freiflächen vorhanden. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im B-Plangebiet sowie die Baumreihe an der Straße „Klein Hohndorf“ gleichen den Eingriff aus. Für weitere Ausgleichsmaßnahmen stehen Flurstücke außerhalb des B-Planes zur Verfügung (Ausgleichspool Hinterfährstraße).

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 Straße „Klein Hohndorf“.

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 3,0 m hoch, dies entspricht 80.0 m üNN. Bezugspunkt ist die Straße „Klein Hohndorf“ mit 77.0 m üNN.

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. Davon ausgenommen sind die Flächen, die für die Begrünung festgesetzt sind.

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 2,0 m mit Übersteigschutz zulässig. Zur Bauhöhe ist der Abstand zwischen Gelände und Zaununterkante, der maximal 0,2 m betragen kann, hinzuzurechnen. Damit ergibt sich eine maximale Höhe von 2,20 m über Gelände.

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

Auf der B-Planfläche ist am Ost- und Westrand wird eine Mähwiese (Bienenweide) angelegt.

Unter der 110 kV – Leitung wird eine Fläche für Gebüsche etabliert. Es sind ca. 570 Gebüsche nach der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität Str. 2xv 60-100 fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen.

Pflanzliste 2

Kürzel	Name	wissenschaftlicher Name	Stück auf 5 gerundet
A	Alpen-Johannisbeere	(Ribes alpinum)	90
B	Brombeere	(Rubus fruticosus)	50
C	Besenginster	(Cytisus scoparius)	75
Hi	Himbeere	(Rubus idaeus)	75
H	Hundsrose	(Rosa canina)	95
J	Johannisbeere (Rote)	(Ribes rubrum)	70
Sl	Schlehe	(Prunus spinosa)	65
S	Stachelbeere	(Ribes uva-crispa)	50
insgesamt			570 Stück

Für die Baumreihe entlang der Straße „Klein Hohndorf“ (Flurstück 554, anteilig ca. 1000 m²) sind ca. 60 Stück Bäume der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität H. 2xv 10 - 12 fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen.

Pflanzliste 1

<u>Kürzel</u>	<u>Name</u>	<u>wissenschaftlicher Name</u>	<u>Stück auf 5 gerundet</u>
HB	Hainbuche	(Carpinus betulus)	60

Auf den mit M1 gekennzeichneten Fläche sind 5 Stück Steinhaufen als Habitatsrequisiten für Eidechsen anzulegen.

Auf den mit M2 gekennzeichneten Flächen sind 5 Stück Sandhaufen als Habitatsrequisiten für Eidechsen anzulegen.

Auf den mit M3 gekennzeichneten Flächen sind 5 Stück Holzhaufen als Habitatsrequisiten für Eidechsen anzulegen.

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 bzw. der Erwerb ist in Vorbereitung. 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 Straße „Klein Hohndorf“ 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 Juni 2020
Bernd Wille (Dipl.-Ing.)

Verfahrensablauf

Beschluss des Stadtrates zur Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)	16.04.2019
Anfrage nach den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung	15.05.2019
Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung	11.06.2019
Beschluss des 1. Entwurfes	16.04.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	14.05.2019
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Annaburg	06.05.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit	14.05 – 14.06.2019
Abwägungsbeschluss zum 1. Entwurf	15.10.2019
Beschluss der Stadtrates zum 2.Entwurf und öffentliche Auslegung	15.10.2019
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zum 2.Entwurf und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Annaburg	11.11.2019
Öffentliche Auslegung in der Zeit	19.11.– 19.12.2019
Beteiligung/Benachrichtigung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum 2.Entwurf bzw. Öffentlichen Auslegung	18.11.2019
Abwägungsbeschluss zum 2. Entwurf	18.02.2020
Beschluss der Stadtrates zum 3.Entwurf und öffentliche Auslegung	18.02.2020
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zum 3.Entwurf und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Annaburg	09.03.2020
Öffentliche Auslegung in der Zeit	17.03.– 17.04.2020
Beteiligung/Benachrichtigung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum 3.Entwurf bzw. Öffentlichen Auslegung	17.03.2020

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	

Grundstückliste und Errechnung der Grundfläche für die baulichen Anlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PVA Am Heizhaus“, Prettin

Objekt: Heizhaus des ehemaligen Stanz- und Emailierwerkes Prettin
Standort: 06925 Annaburg, OT Prettin
Lage: Gemarkung Prettin

1. Grundstückliste

Flur	Flurstück	Größe	Eigentümer	Bemerkung
9	69/4	5	EnerGeno e.G.	
9	69/5	4.540	EnerGeno e.G.	
9	73/2	4.232	EnerGeno e.G.	
9	73/4	273	EnerGeno e.G.	
9	74/2	3.721	EnerGeno e.G.	
9	74/4	760	EnerGeno e.G.	
9	66	~ 1.214	EnerGeno e.G.	anteilig
9	70	846	EnerGeno e.G.	
9	75	394	EnerGeno e.G.	
9	76	152	EnerGeno e.G.	
9	77	~ 280	Oberpfarre zu Prettin	anteilig Tausch in Vorbereitung
9	72	~ 285	EnerGeno e.G.	anteilig
9	67/9	~ 3.290	EnerGeno e.G.	anteilig
insgesamt		20.042	~ 20.000 m ²	

2. Ermittlung der Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16, Abs. 2 BauNVO)

ca. 11.720 m² für PVA
ca. 150 m² für Trafostationen
ca. 870 m² Gemeindestraße
ca. 550 m² innere Erschließungsstraße
13.290 m² insgesamt

3. Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16, Abs. 2 BauNVO)

Die Grundfläche der baulichen Anlagen für die PVA „Am Heizhaus wird nach (§ 16, Abs. 2 BauNVO) mit 13.300 m² festgelegt.