

# Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

## PVA „Am Betonwerk“ Prettin 2. Entwurf

Objekt: Teile des ehemaligen Betonwerkes

Standort: 06922 Prettin, Am Güterbahnhof

Lage: Gemarkung Prettin

Grundstückliste: Betroffen sind die Flurstücke:

<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Bemerkung</u>
9	694	1.297 m <sup>2</sup>
9	697	342 m <sup>2</sup>
9	698	185 m <sup>2</sup>
9	850	233 m <sup>2</sup>
9	700	43 m <sup>2</sup>
9	429	23 m <sup>2</sup>
9	872	191 m <sup>2</sup>
9	432	64 m <sup>2</sup>
9	433	109 m <sup>2</sup>
9	853	39 m <sup>2</sup>
9	855	1.804 m <sup>2</sup>
9	856	108 m <sup>2</sup>
9	854	3.050 m <sup>2</sup>
9	692	7.312 m <sup>2</sup>
Gesamt		14.800 m <sup>2</sup>

**Die Ermittlung der Größe des B-Plangebietes anhand der vermessenen Grundstücke ergibt eine Fläche von ca. 14.800 m<sup>2</sup>.**

Vorhabenträger: EnerGeno Heilbronn – Franken e G  
Bildungscampus 3, 74076 Heilbronn

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

Beyern im Juni 2022

## 1. Vorbemerkungen

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

Bei der Liegenschaft handelt es sich um Teile des ehemaligen Betonwerkes in Prettin. Bei der Errichtung und Erweiterung des Betonwerkes 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 fremdgenutzt.

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

Die EnerGeno Heilbronn – Franken eG hat inzwischen alle betroffenen Grundstücke erworben und vermessen lassen. Die Grundbucheintragung ist beantragt, liegt aber noch nicht vor. Die Vermessung ergab, dass die betrachtete Fläche 14.800 m<sup>2</sup> groß ist. Sie hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt mit einer dreieckigen Ergänzungsfläche im Nordosten. Es handelt sich im Wesentlichen um eine ehemalige Kiesverladestation und Lagerflächen für Betonfertigteile.

**Es ist beabsichtigt auf den oben angeführten Grundstücken Freiflächenphotovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 2.000 kWp zu errichten.**

Das B-Plangebiet liegt am Nordrand des Siedlungsgebietes des Ortsteils Prettin östlich der Elbe (Entfernung ca. 1.300 m.)

Nördlich ist ein stillgelegter Baggersee vorhanden, der als Naherholungsgebiet genutzt wird. Südlich schließen sich die Straße „Am Güterbahnhof“, ein ehemaliger Gleiskörper und kleinteilig genutzte Landwirtschaftsflächen an. Westlich ist in den Gebäuden des ehemaligen Betonwerks ein Gewerbebetrieb ansässig. Im Osten ist Brachland vorhanden und in einem gewissen Abstand ein Metall verarbeitender Betrieb.

Im B-Plangebiet befanden sich:

- ein Schuppen
- eine Verladestation mit großflächigen Betonbefestigungen
- Stützmauern für Verladerampen
- Fundamente von Bandförderanlagen

Auf der Liegenschaft war Siedlungsmüll und wilder Aufwuchs vorhanden. Es hatte sich teilweise eine schütterere Ruderalvegetation entwickelt. Die Fläche wurde für eine Zwischennutzung als Lagerfläche beräumt.

Ein Luftbild aus dem Jahr 1991 zeigt die damalige Nutzung, ein Luftbild vom September 2021 zeigt den Zustand vor der Nutzung als Zwischenlager.

Eine Aussage zur Altlastensituation liegt mit Datum vom 22.04.2021 vor. Es besteht kein Altlastenverdacht.

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. Mit Datum vom 23.02.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst.

- Der aufzustellende vBP widerspricht den Festsetzungen des FNP aus dem Jahr 1992. Der FNP muss deshalb angepasst werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren.
- Für die Errichtung der PVA ist ein Freistellungsantrag zu stellen.
- Für die Abnahme der erzeugten Elektroenergie ist das Gesetz zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu beachten. Die Vorabauskunft zur netztechnischen Situation hat ergeben, dass eine Netzverknüpfung unmittelbar an der PVA möglich ist.

## **2. Grundstücksbeschreibung**

Das B-Plangebiet liegt am Nordrand des Siedlungsgebietes des Ortsteils Prettin östlich der Elbe (Entfernung ca. 1.300 m).

Nördlich ist ein stillgelegter Baggersee vorhanden, der als Naherholungsgebiet genutzt wird. Südlich schließen sich die Straße „Am Güterbahnhof“, ein ehemaliger Gleiskörper und kleinteilig genutzte Landwirtschaftsflächen an. Westlich ist in den Gebäuden des ehemaligen Betonwerks ein Gewerbebetrieb ansässig. Im Osten ist Brachland vorhanden und in einem gewissen Abstand ein Metall verarbeitender Betrieb.

Im B-Plangebiet befanden sich:

- ein Schuppen
- eine Verladestation mit großflächigen Betonbefestigungen
- Stützmauern für Verladerampen
- Fundamente von Bandförderanlagen

Auf der Liegenschaft war Siedlungsmüll und wilder Aufwuchs vorhanden. Es hatte sich teilweise eine schütterere Ruderalvegetation entwickelt. Die Fläche wurde für eine Zwischennutzung als Lagerfläche beräumt.

Ein Luftbild aus dem Jahr 1991 zeigt die damalige Nutzung, ein Luftbild vom September 2021 zeigt den Zustand vor der Nutzung als Zwischenlager.

Die Straße „Am Güterbahnhof“ dient der Erschließung der Liegenschaft und stellt eine Querverbindung zwischen Bahnhofstraße und Hinterfährstraße dar.

Im FNP aus dem Jahr 1992 der ursprünglich selbstständigen Stadt Prettin sind die beplanten Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die jetzige und auch damalige Nutzung (siehe Luftbild 1991) stimmt mit dieser Darstellung nicht überein. Die im FNP ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft war Bestandteil des Beton- und Kieswerkes und ist jetzt Bestandteil der Gewerbebrache des Betonwerkes. Die Sanierung und Freilegung der Liegenschaft sollte parallel zur Durchführung des B-Planverfahrens erfolgen. Zwischenzeitlich wurde die Fläche aber als Lagerplatz genutzt. Eine Beräumung ist dadurch nicht mehr erforderlich.

Die Erfassung des ökologischen Ist – Zustandes erfolgte bereits 2019 durch Herrn Diplombiologen Klaus Viehl (verstorben). Diese Ergebnisse sind nachfolgend kurz zusammengefasst. Diese Ergebnisse bildeten die Grundlage um das B-Planverfahren einzuleiten.

Das Areal ist geprägt durch viele ehemalige Werkseinrichtungen, Nebengebäude, bauliche Einrichtungen, Verkehrsflächen und ist im Westteil nahezu vollständig versiegelt. Im Osten sind die Flächen sehr stark geschottert und hochgradig teilversiegelt. Ursprünglicher Boden ist nicht mehr vorhanden.

Die nicht vollversiegelten Flächen sind anthropogene Aufschüttungen.

Die Vegetation ist insgesamt sehr spärlich und besteht aus einigen schütterten Gebüschteilen. Die Wuchsbedingungen sind so schlecht, so dass bereits junge Gehölze teilweise abgängig sind.

Lediglich sechs Laubbäume mit einer etwas höhere Wertigkeit haben sich etabliert.

Diese Gehölze sind in einem gesonderten Beiplan erfasst.

Durch fachgerechte und geeignete Ausgleichsmaßnahmen sind die Laubbäume auf der Nordostspitze zu ersetzen.

Auf den Schotterflächen wächst eine spärliche Ruderalvegetation, die z.T. aus angewehten jährigen Unkräutern besteht. Die Fläche ist in Teilen vermüllt. Durch Fremdnutzung von Erwachsenen und Kindern besteht ein hohes Gefahrenpotential. Durch Hecken- und Gebüschpflanzungen könnte die ökologische Wertigkeit bereits mittelfristig erhöht werden, was aber am Standort wegen der Bodenbeschaffenheit nur auf der Nordostspitze möglich ist. Darüber hinaus stehen weitere Flächen des Investors außerhalb des B-Plangebietes zur Verfügung.

Eine PVA als Nachnutzung des Industrie- und Gewerbeareals wäre sowohl örtlich, aber auch regional zu empfehlen. Die Schutzgüter würden in ihrer Wertigkeit nicht vermindert, zumeist sogar erhöht werden.

Eine umfassende, aktuelle Bewertung aller Schutzgüter ist im selbstständigen Umweltbericht erfolgt, der Bestandteil des Verfahrens ist. Eine Übernahme in die Begründung erfolgt nicht, weil es eine reine Doppelung wäre.

Dem aktuellen Umweltbericht ist auch ein Artenschutzfachbeitrag beigelegt.

### **3. Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

Im FNP aus dem Jahr 1992 der ursprünglich selbstständigen Stadt Prettin mit Ortsteil Hohndorf ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die jetzige „Nutzung“ (Lagerplatz) stimmt mit dieser Darstellung nicht überein. Die im FNP ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft war und ist Bestandteil des ehemaligen Betonwerkes und keine landwirtschaftliche Fläche im eigentlichen Sinne (vergleiche Luftbild 1991).

Für die Planfläche sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Das LSG befindet sich weiter nördlich. Nur eine ca. 64 m<sup>2</sup> große Verkehrsfläche des LSG wird als solche weiter genutzt. Die Hochwasserschutzgebiete und die Gebiete zur Wassergewinnung liegen weiter nördlich (siehe auch Auszug aus dem LEP und Umweltbericht).

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

Die Grundstücksfragen sind geklärt, so dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBP) nach § 12 BauGB aufgestellt werden kann. Zwischen der Stadt Annaburg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger 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 in jedem Fall gegeben.

Die PVA wird aber „an und auf baulichen Anlagen“ errichtet.

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.

Der Investor hat im Ausschreibungsverfahren einen Anteil für die Einspeisung von Solarenergie in das öffentliche Netz erworben.

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

Das Plangebiet war Bestandteil eines Gewerbegebiets. Es besteht aber kein Bebauungszusammenhang mit dem eigentlichen Siedlungsgebiet. Südlich am Plangebiet führt die Straße „Am Güterbahnhof“ vorüber. Sie dient als verkehrstechnische Anbindung der PVA. Die verkehrstechnische Erschließung ist aber für das Vorhaben (PVA) von untergeordneter Bedeutung.

Die westliche Begrenzung bildet ein Gewerbebetrieb in den Gebäuden des ehemaligen Betonwerkes. Im Norden ist ein Baggersee, der als Naherholungsgebiet genutzt wird, vorhanden. Eine Sichtbeziehung besteht nicht.

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, Flur 9.

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. 14.800 m<sup>2</sup>.

Für den B-Plan wurde ein umfangreiches Grundstücksneuordnungsverfahren durchgeführt. Die Grenzen des B - Planes entsprechen dieser neuen Grundstücksordnung. Nach Vorliegen des amtlichen Vermessungsergebnisses wurde ein Verschmelzungsantrag gestellt, um so nur ein neues Flurstück zu bilden.

## 6. Nutzungskonzept

### 6.1 Sanierung

Für die Nutzung der Liegenschaft als PVA sollte sie zunächst saniert werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Beräumungsarbeiten. Nur vereinzelt ist Bewuchs zu entfernen. Zwischenzeitlich war es erforderlich sie als Lagerfläche zu nutzen.

Die vorhandenen Betonflächen bzw. Plattenstraßen bleiben in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten. Großflächige Geländeregulierungen sind nicht geplant und nicht möglich.

### 6.2. Nutzung

Die PVA sollen als erdgebundene Photovoltaikanlage errichtet werden. Die Ausrichtung der Solartische erfolgt nach Osten und Westen. Es entsteht so ein Satteldach einem Gewächshaus ähnlich.

Die Flächen des ca. 14.800 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereiches sollen wie folgt genutzt werden:

5.607 Stück	Solarelemente x 1,76 x 1,04	ca.	10.263 m <sup>2</sup>
	Wartungsstraße 145 m x 6,0 m	ca.	870 m <sup>2</sup>
	zu erhaltene Biotopfläche (Nordosten)	ca.	940 m <sup>2</sup>
	2 Trafostation mit Vorflächen 2 x 5,0 m x 7,0 m	ca.	70 m <sup>2</sup>
	Abstandsflächen und sonstige Freiflächen	ca.	2.657 m <sup>2</sup>
	<u>(davon Pflanzfläche 605 m<sup>2</sup>)</u>		
	insgesamt .		14.800 m <sup>2</sup>

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. 2.000 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 Ständerkonstruktionen mit in den Boden gerammten oder aufgedübelten 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 am südlichen Rand eine geschotterte Wartungsstraße von Ost nach West. Diese Straße wurde auf ehemals befestigten Flächen angelegt. Das war notwendig um die Höhendifferenzen auszugleichen. Sie dienen auch als Feuerwehrezufahrt. Darüber hinaus werden keine weiteren versiegelten Flächen (z.B. Wege, Stellplätze) vorgesehen.

Im B-Plangebiet werden im Norden und Osten Flächen aufgebrochen und für Pflanzmaßnahmen vorbereitet. Die Pflanzliste ist Bestandteil der Planzeichnung. In das Biotop der Nordostspitze wird nicht eingegriffen.

Einzelheiten zu den grünordnerischen Maßnahmen werden im Umweltbericht dargelegt und mit der Stadt abgestimmt.

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 zwei Zufahrten direkt von der Straße „Am Güterbahnhof“. Eine befestigte Wartungsstraße verläuft auf der B-Planfläche von Ost nach West parallel zur Straße „Am Güterbahnhof“.

### **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 bzw. wurde abgeleitet. 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.

#### **7.4 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) 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.

Eine Abstimmung mit der Feuerwehr der Stadt Annaburg und der Kreisbrandstelle erfolgt bei der Aufstellung des Feuerwehrplanes. Bisherige Absprachen haben ergeben, dass es notwendig sein wird einen Feuerlöschbrunnen zu errichten. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### **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 ein Mittelspannungskabel in unmittelbarer Nähe der PVA zur Verfügung.

### **8. Umweltbelange**

#### **8.1 Umweltprüfung, Umweltbericht, Artenschutzfachbeitrag**

Der Ausgangs-Zustand ist in Kurzform weiter oben dargestellt (Erfassung 2019). Die aktuelle Erfassung, nach der Zwischennutzung, ist im Umweltbericht enthalten. Dort befindet sich auch ein Plan, der den Gehölzbestand erfasst hat.

Nach Abschluss der Zwischennutzung wurde ein Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, der als selbstständiger Bestandteil der Begründung gilt und beigefügt ist. Alle umweltrelevanten Belange sind diesen Unterlagen zu entnehmen. Eine Aufnahme in die Begründung würde nur zu einer Doppelung führen.



## **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 Grundfläche von 11.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Vertikalprojektion der oberirdischen baulichen Anlage (Solarelemente) ergibt eine überdeckte Fläche ca. 10.263 m<sup>2</sup>. Für die Wartungsstraße ergeben sich ca. 735 m<sup>2</sup> und für die Trafostation 70 m<sup>2</sup> (10.263 + 735 + 70 = 11.068 < 11.200).

Die tatsächlich versiegelte Grundfläche wird aber durch die vorhandenen Befestigungen mitbestimmt. Bei obiger Berechnung wurden die Freiflächen zwischen den Solartischen als „nicht versiegelt“ angenommen. Die Bilanzierung erfolgt nach dem Bewertungsmodell LSA im Umweltbericht.

Durch die PVA selbst ändert sich der Versiegelungsgrad nur dort, wo Freiflächen vorhanden waren.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind am Nord- und Ostrand innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Nordostspitze bleibt unberührt.

#### **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 „Am Güterbahnhof“.

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 erhöhten

Ausführung sind die Solartische bis zu 3,10 m hoch, dies entspricht im Mittel 80,00 m üNN. Bezugspunkt ist der nordwestliche Grenzstein mit 76,87 m üNN. Die Höhe des Zaunes entspricht somit 79,07 m üNN.

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

Die bebaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Der § 6 BauO LSA wurde berücksichtigt. Die Abstandsflächen im Norden und Osten sind für die Bepflanzung vorgesehen. Die Nordostspitze bleibt unberührt.

#### **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 Höhenmäßige Einordnung der Solarmodule**

Der Abstand zwischen Unterkante der Solarmodule und Oberkante Gelände beträgt 1,00 m.

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

Auf der B-Planfläche sind die Abstandsflächen im Norden und Osten für eine Bepflanzung vorgesehen. Die Nordostspitze bleibt unberührt. Die Biotopwertermittlung ergab eine positive Bilanz von 6.000 Bewertungspunkten.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes sind nicht erforderlich.

Die Maßnahmen sind im Umweltbericht quantifiziert und werden erforderlich falls mit der UNB des LK WB und der Stadt abgestimmt.

Es werden insgesamt 10 Habitatsrequisiten für Eidechsen im Bereich Pflanzflächen im Norden und Osten vorgesehen.

## **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 im weiteren Umfeld kein Kampfmittelverdacht besteht.

## **10. Maßnahmen zur Realisierung**

### **10.1 Bodenordnung**

Die EnerGeno eG hat die Grundstücke erworben und es wird ein Flurstück gebildet.

### **10.2 Kosten und Erschließungsaufwand**

Zur Realisierung des vBP und insbesondere zur Durchführung des Planverfahrens wird 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 „Am Güterbahnhof“ gegeben. Soweit im Rahmen von Bauvorhaben Änderungen an Zufahrten notwendig werden, gehen diese zu Lasten des Investors.

Der Investor trägt auch die Kosten für die Errichtung eines eventuell notwendig werdenden Feuerlöschbrunnen.

### **10.3 Planungsinstrument und Verfahren**

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

Juni 2022

Bernd Wille (Dipl.-Ing.)

## Verfahrensablauf

Beschluss des Stadtrates zur Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)	23.02.2021
Anfrage nach den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung	16.03.2021
Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung	12.04.2021
Beschluss des 1. Entwurfes	23.02.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	16.03.2021
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Annaburg	08.03.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit	16.03. – 16.04.2021
Beschluss des Stadtrates zum 2. Entwurf und öffentliche Auslegung	22.02.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zum 2. Entwurf und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Annaburg	13.04.2022
Öffentliche Auslegung in der Zeit	22.04. – 25.05.2022
Beteiligung/Benachrichtigung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum 2. Entwurf bzw. Öffentlichen Auslegung	20.04.2022
Beschluss des Stadtrates zur Abwägung und Satzung	19.07. 2022
Mitteilung des Abwägungsergebnisses	26.09. 2022
Bekanntmachung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Annaburg	10.08. 2022
Bekanntmachung zum Wirksamwerden des Bebauungsplanes durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Annaburg	12.10. 2022
Rechtskraft	12.10. 2022