

**Dokumentation zur**

**6. Änderung**

**des Flächennutzungsplanes der ehemaligen**

**Stadt Prettin mit Ortsteil Hohndorf**

**Begründung nach § 5 Abs. 5 BauGB**

# **Inhaltsverzeichnis**

## **Teil I – Einleitung**

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen / Rechtliche Anforderungen
2. Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung
3. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung
4. Planwerk
5. Allgemeine Angaben zur Planung
  - 5.1. Verfahrensablauf
  - 5.2. Räumliche Lage der Änderung des Flächennutzungsplanes
6. Übergeordnete und städtische Planungen
  - 6.1. Landes- und Regionalplanung
  - 6.2. Gemeindliche Planungen

## **Teil II – Planungsbericht**

7. Beschreibung des Planinhaltes und Festsetzungen
  - 7.1. Planung
  - 7.2. Erschließung
    - 7.2.1. Verkehrserschließung
    - 7.2.2. Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung
    - 7.2.3. Niederschlagswasser
    - 7.2.4. Löschwasserversorgung
    - 7.2.5. Gasversorgung
    - 7.2.6. Elektroenergie
  - 7.3. Darstellungen im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 BauGB
    - 7.3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
    - 7.3.2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB)
    - 7.3.3. Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB
    - 7.3.4. Zeichnerische / darstellende Übersicht der Änderung
8. Flächenbilanz
9. Luftbild 1991
10. Luftbild 2020

## **Teil III – Aussagen zur Umweltbeeinflussung**

- 11.1. Vorbemerkungen
- 11.2. Einleitung
- 11.3. Inhalt der Umweltprüfung und des Umweltberichtes
- 11.4. Beurteilung des Umweltzustandes
- 11.5. Beurteilung der Auswirkungen infolge der geplanten Umnutzung

## Teil I – Einleitung

### 1. Allgemeine Rechtsgrundlagen / Rechtliche Anforderungen

Nach § 1 (1) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Nach § 1 (8) BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen.

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 (1) Satz 1 BauGB).

Nach § 5 Abs. 2b ist die Aufstellung von Teilflächennutzungsplänen zulässig. Dies soll auch für die Änderung gelten.

Der bestehende rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Prettin aus dem Jahr 1992 besteht auch nach der Gebietsreform fort. Die Stadt Prettin ist nach der Gemeindegebietsreform Ortsteil der Stadt Annaburg geworden.

Für das Gesamtgebiet der Stadt Annaburg gibt es keinen FNP. Nach der Gemeindegebietsreform umfasst das Territorium der Stadt Annaburg die Ortsteile Labrun, Lebien, Kolonie, Gehmen, Groß Naundorf, **Hohndorf**, Bethau, Axien, Plossig, Purzien, Prensendorf, Löben und **Prettin** mit einer Gesamtgröße von ~ 120.600 ha. Nur für die Ortsteile Prettin und Hohndorf gibt es einen selbstständigen rechtsgültigen FNP. Dieser FNP schließt ein Territorium von ~ 28.790 ha ein. Der Änderungsbereich ist ca. 1,48 ha groß. Das sind 0,005 % der Fläche der Ortsteile Prettin und Hohndorf und 0,001 % der Fläche der Stadt Annaburg.

Die Umnutzung einer Fläche für die Landwirtschaft zu einer Sonderfläche „Solar“ löst für das übrige Stadtgebiet keine Betroffenheit aus. Einschränkungen und Überkapazitäten ergeben sich für die übrigen Flächennutzungen im Stadtgebiet nicht. Ein Planungserfordernis für das gesamte Gebiet der Stadt Annaburg ist so nicht zu erkennen.

**Anmerkung:** Die Fläche für die Landwirtschaft wurde seit den 1960er Jahren nicht als solche genutzt. Sie war Bestandteil des ehemaligen Betonwerkes. Der gesamte Bereich des ehemaligen Betonwerkes ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, was offensichtlich falsch ist (siehe dazu Luftbild aus dem Jahr 1991). Dies ist auch bei der Beurteilung der Raumbedeutsamkeit zu berücksichtigen. Es handelt sich somit nicht um eine Freiflächen-PVA, sondern um eine PVA auf einer Konversionsfläche nach G 84. Bei ehemals gewerblich genutzten Flächen wird die Raumbedeutsamkeit nach dem Regionalen Entwicklungsplan bei einer Größe von 2,0 ha angenommen. Die Änderungsfläche ist aber nur 1,48 ha groß.

## **2. Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung**

Durch den Vorhabenträger, die EnerGeno Heilbronn – Franken eG, ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Gelände des ehemaligen Beton- und Kieswerkes am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Prettin geplant.

Das Gelände befindet sich im Außenbereich, so dass zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich ist.

Gleichzeitig muss der vorliegende gültige Flächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Prettin an dieser Stelle geändert werden. Im ursprünglichen FNP war hier eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die im FNP ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft wird seit den 1960er Jahren nicht als solche genutzt und gehört zu einem historischen Gewerbegebiet (siehe auch Luftbild aus dem Jahr 1991).

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Festsetzung des aufzustellenden B-Plans steht den Festsetzungen des FNP entgegen. Somit begründet sich ein Änderungserfordernis.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben „Errichtung einer Photovoltaikanlage“ zu erlangen und den Standort des ehemaligen Betonwerks zu ordnen, hat der Vorhabenträger Anträge zur Aufstellung eines B-Planes (PVA Am Betonwerk) und zur Änderung des FNP gestellt. Die Bauleitplanungen sollen im Parallelverfahren nach § 8, Abs. 3 BauGB erfolgen.

Inhalt der 6. FNP-Änderung ist:

- Änderung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Solar“ gemäß § 11 BauNVO.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PVA Am Betonwerk“.

## **3. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung**

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:

- Sanierung einer ehemaligen Lagerfläche mit Verladestation des ehemaligen Betonwerkes durch Ausweisung einer sonstigen Sondergebietes „Solar“ für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf einer Konversionsfläche.
- Schaffung von Voraussetzungen für die Neuordnung i. V. m. der Errichtung von PVA innerhalb des Änderungsbereiches (z. B. Beräumung, Abriss, Klärung Altlastenverhältnisse)
- Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache (Konversionsfläche)
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Sicherung grünordnerischer Maßnahmen, die sich aus der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ergeben.

- Beitrag zum Klimaschutz durch Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von PV-Anlagen für die Erzeugung regenerativer Energien
- Investitions- und Planungssicherheit für den Vorhabenträger

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung im FNP-Verfahren für nicht vollumfänglich erforderlich gehalten.

Diese Belange wären:

- Reinhaltung der Gewässer und des Grundwassers
- Hochwasserschutz
- Auswirkung auf den Boden
- Abfallbeseitigung
- Lärmschutz
- Naturschutz und Landschaftspflege

Diese Belange werden im Rahmen der FNP – Änderung nur auf anlagenbedingte Auswirkungen bewertet. Die Bewertung der baubedingten Auswirkungen bleibt dem selbstständigen Umweltbericht zu den vBP vorbehalten.

#### - Reinhaltung der Gewässer und des Grundwassers

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen keine Abwässer. Das Niederschlagswasser kann wie bisher versickern. Die Trafostation ist eine zertifizierte Typenstation und wird auf schon befestigten Flächen errichtet.

#### - Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt auf der Luftseite des Elbdeiches in ca. 900 m Entfernung, außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die im LEP LSA dargestellt sind. Durch die FNP-Änderung ändert sich an dieser Situation nichts.

Auf der Planzeichnung erfolgt ein Hinweis, dass sich das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b abs. 1 des Wasserhaushaltgesetzes befindet.

#### - Auswirkung auf den Boden

Eine zusätzliche Versiegelung erfolgt im Bereich der Photovoltaikanlagen nur dort, wo Stützen in den Boden gerammt werden.

Die Wartungsstraße und die Trafostationen liegen weitestgehend auf bereits versiegelten Flächen. Die Wartungsstraße dient auch als Feuerwehrezufahrt. Darüber hinaus sind keine weiteren versiegelten Flächen (z.B. Wege, Stellplätze) vorgesehen.

Die restliche Bodenfläche bleibt offen oder wird freigelegt und ist vegetativ verfügbar. Die Freiräume zwischen den einzelnen Reihen und die Flächen unter den

Modultischen bleiben unversiegelt, soweit sie nicht schon versiegelt sind.  
Der Bodenschutz wird im Umweltbericht ausführlich behandelt. Als Grundlage dient ein Bodenuntersuchungsbericht.

Im Nordosten ist eine Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft konzipiert. Einzelheiten zu den grünordnerischen Maßnahmen werden im Umweltbericht zum vBP dargestellt.

#### - Abfallbeseitigung

Durch die Anlage werden keine Abfälle produziert. Für die Sanierung der Liegenschaft wird ein gesondertes Konzept erarbeitet.

#### - Lärmschutz

Durch die geplante Anlage entsteht keine Lärmemission.

#### - Naturschutz und Landschaftspflege

Die geplante PVA stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Auswirkungen sind nach den entsprechenden Vorschriften zu untersuchen, zu werten und entsprechend auszugleichen. Voruntersuchungen haben ergeben, dass keine unüberwindbaren Konflikte zu erwarten sind.

Im vBP – Verfahren wird ein selbstständiger, spezifizierter Umweltbericht erarbeitet.

### **4. Planwerk**

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Stadt Prettin betrifft einen Bereich nördlich der Siedlungslage.

Das Dokument zur 6. Änderung des FNP besteht aus

1. der Planzeichnung, M 1:10000
2. der Begründung bestehend aus
  - Teil I – Einleitung
  - Teil II – Planungsbericht  
mit historischem Luftbild (1991)  
und aktuellem Luftbild
  - Teil III – Aussagen zur Umweltbeeinflussung

## 5. Allgemeine Angaben zur Planung

### 5.1. **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 der 6. Änderung des FNP	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	21.09.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zum 2. Entwurf und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Annaburg	11.10.2021
Öffentliche Auslegung in der Zeit	19.10.-19.11.2021
Beteiligung/Benachrichtigung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum 2. Entwurf bzw. Öffentlichen Auslegung	15.10.2021
Wiederholung der Einsehbarkeit des 2. Entwurfes	03.12.2021-05.01.2022
Benachrichtigung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur erneuten Einsehbarkeit	30.11.2021
Beschluss des Stadtrates zur Abwägung und Satzung	22.02.2022
Mitteilung des Abwägungsergebnisses	04.03.2022

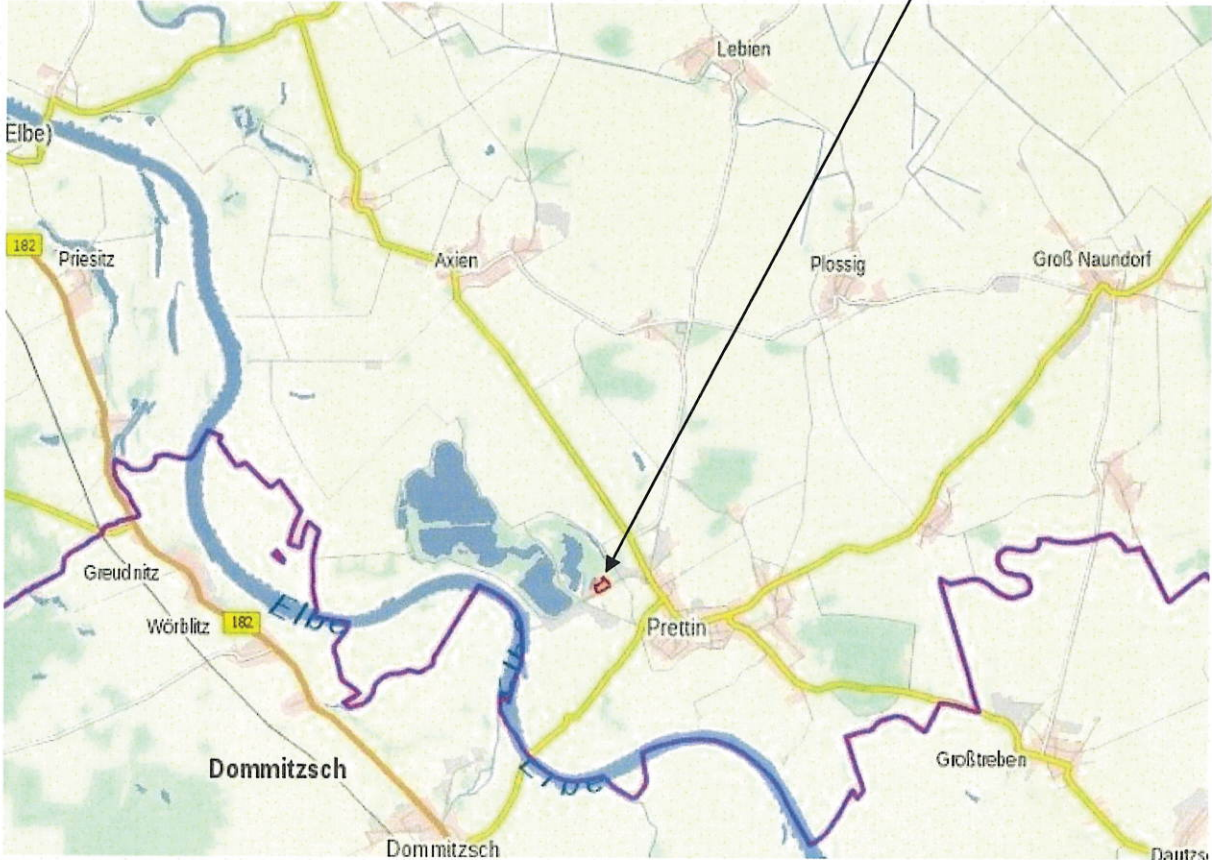
Bekanntmachung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Annaburg	
Bekanntmachung der Genehmigung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Annaburg	
Rechtskraft	

### 5.2. Räumliche Lage der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderungsbereich liegt am Nordrand des Siedlungsgebietes des Ortsteils Prettin östlich der Elbe.

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. Östlich ist Brachland vorhanden.

**Lageübersicht zur Änderung**





## **6. Übergeordnete und städtischen Planungen**

### **6.1. Landes- und Regionalplanung**

Rechtliche Grundlagen der Landes- und Regionalplanung LEP Sachsen - Anhalt sind:

- ▶ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2020 (BGBl. /S. 2694)
- ▶ Landesentwicklungsgesetz Sachsen – Anhalt vom 01.07.2015

Ziele und Erfordernisse der Raumordnung sollen sein,

- dass die Daseinsvorsorge nachhaltig gesichert, nachhaltiges Wirtschaftswachstum und Innovationen unterstützt, Entwicklungspotentiale gesichert und Ressourcen nachhaltig geschützt sowie die räumlichen Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Energieversorgung und den Ausbau der erneuerbaren Energien geschaffen werden.
- dass die nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung gesichert sowie die regenerativen Energien und nachwachsenden Rohstoffe als integrierter Bestandteil der Kulturlandschaft genutzt werden, die bestehenden Freiräume in ihrer Multifunktionalität erhalten werden, großflächige Photovoltaikanlagen vorrangig auf geeigneten Konversionsflächen aus militärischer oder ziviler Nutzung errichtet werden.
- dass für Vorhaben der Energieerzeugung im Außenbereich entsprechend vorgeprägte, raumverträgliche Standorte vorrangig mit- oder nachgenutzt werden.
- dass die Gewinnung und Nutzung einheimischer Bodenschätze und Energieträger als wichtiges und unverzichtbares wirtschaftliches Entwicklungspotential räumlich gesichert und sich hierbei ergebende Nutzungskonflikte möglichst minimiert werden.

**Die Planungsabsichten stehen diesen Inhalten nicht entgegen, sondern unterstützen sie.**

### **6.2. Gemeindliche Planungen**

#### **Flächennutzungsplan**

Zum Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Stadt Prettin wurde vom Vorhabenträger ein Antrag zur 6. Änderung des FNP gestellt.

## Lage der Änderung des Flächennutzungsplanes

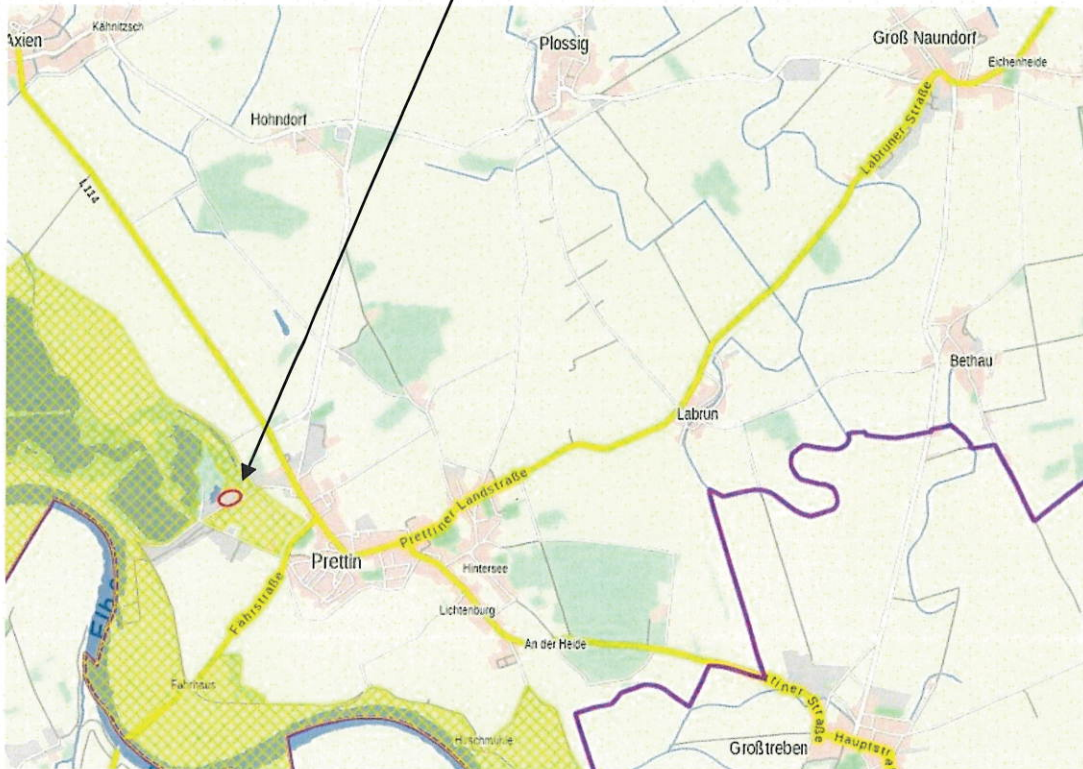


Quellenangabe: © Geo-Basis-DE/LVermGeo LSA; 01.06.11/A18-7005957-2011  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

## Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan sind für die betroffene Fläche keine Festlegungen getroffen.

### Lage im Landschaftsplan



## Teil II Planungsbericht

### 7. Beschreibung des Planinhaltes und Festsetzungen

#### Art der Änderung

Mit der 6. Änderung des FNP werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Änderung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Solar“ gemäß § 11 BauNVO. Auf die Ausführungen in der Einleitung und auf das Luftbild 1991 wird verwiesen.

#### Größe, räumliche Lage und örtliche Verhältnisse

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Siedlungslage Prettin und östlich der Elbe.

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. Östlich ist Brachland vorhanden.

Im Änderungsbereich befanden sich:

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

Diese Anlagen sind teilweise abgebrochen worden. Die Liegenschaft wurde beräumt. Die Größe des Änderungsbereiches entspricht der Flurstücksneuordnung.

Grundstücksliste: Betroffen sind die Flurstücke:

<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Größe</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>
insgesamt		14.800 m <sup>2</sup>

Bestand-Ausweisung laut FNP

- Fläche für die Landwirtschaft (fehlerhaft – siehe Einleitung und Luftbild 1991).

Landschaftsplan: keine

## 7.1. Planung

Im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Gelände des ehemaligen Beton- und Kieswerkes in Prettin ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Solar“ vorgesehen. Diese Fläche ist 14.800 m<sup>2</sup> groß. Für diese Fläche wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „PVA Am Betonwerk“ aufgestellt.

### Zur Nutzung der geplanten Sondergebietsfläche:

Die PV-Anlage soll als erdgebundene Photovoltaikanlage auf baulichen Anlagen errichtet werden. Die Solartische werden nach Osten und Westen ausgerichtet.

Es entstehen so gewächshausähnliche Baukörper.

Es kommen nur Module zum Einsatz, die sich in großen netzgekoppelten Solarstromanlagen bereits bewährt haben und blendfrei sind.

Die Leistung der Anlage beträgt ca. 2.000 KWp. Danach werden die jeweiligen Einzelmodule auf sogenannten 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 der Standardausführung bei ca. 2,60 m über Geländeniveau. Den Hinweisen aus früheren Beteiligungsverfahren folgend werden erhöhte Ständer verwendet, so dass sich eine neue Höhe von ca. 3,10 m ergibt.

Darüber hinaus sind zwei entsprechende Trafo - Übergabestation erforderlich.

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

Im Bereich der Wartungstrasse wird die Verladestation abgebrochen. Die Wartungstrasse wird dann neu als geschlämmte Schotterdecke hergestellt. Sie dient auch als Feuerwehrzufahrt. Darüber hinaus werden keine weiteren versiegelten Flächen (z. B. Wege, Stellplätze) vorgesehen.

## **7.2. Erschließung**

### **7.2.1. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet hat zwei Zufahrten direkt von der Straße „Am Güterbahnhof“. Diese Straße liegt außerhalb des Änderungsbereiches des FNP und wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für die Erschließung der PVA dient eine innere Wartungsstraße parallel zur Straße „Am Güterbahnhof“.

### **7.2.2. 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.

### **7.2.3. 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 LSA ist das Plangebiet nicht als Hochwasserrisikogebiet HQ 200 ausgewiesen. Die Ständer werden aber erhöht, so dass die Unterkante der Module bei ca. 1,00 m über Geländeoberkante liegt.

### **7.2.4. Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) liegt in Verantwortung der Stadt Annaburg als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und die örtlichen Hilfeleistungen. Als Löschwasserbedarf sind gem. Technische Regeln - Arbeitsblatt W 405- des DVGW für Photovoltaikanlagen 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 vorhandenen Umlandnutzung mit einem höheren Löschwasserbedarf sollte die Löschwasserversorgung für die PV-Anlage gesichert sein. Überprüfungen haben allerdings ergeben, dass dies nicht der Fall ist.

Eine Abstimmung mit der Feuerwehr der Stadt Annaburg und der Kreisbrandstelle ist deshalb dringend geboten.

### **7.2.5. Gasversorgung**

Eine Gasversorgung ist für das Vorhaben nicht erforderlich.

### **7.2.6. Elektroenergie**

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

Der Vorhabenträger ist mit dem Versorgungsunternehmen (Mitnetz Strom) in Verbindung getreten. Als Verknüpfungspunkt wurde ein Mittelspannungskabel in unmittelbarer Nähe der PVA vorgegeben.

Der Vorhabenträger hat am Ausschreibungsverfahren nach EEG teilgenommen und einen entsprechenden Zuschlag erhalten.

### **7.3. Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) gemäß § 5 Abs. 2 BauGB**

#### **7.3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**

Dargestellt ist ein **sonstiges Sondergebiet** gem. § 11 BauNVO mit Zweckbindung „Solar“.

Die Sondergebietsausweisung erfolgt im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

#### **7.3.2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB)**

keine

#### **7.3.3. Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 BauGB**

keine

### 7.3.4. Zeichnerische/ darstellende Übersicht der Änderung

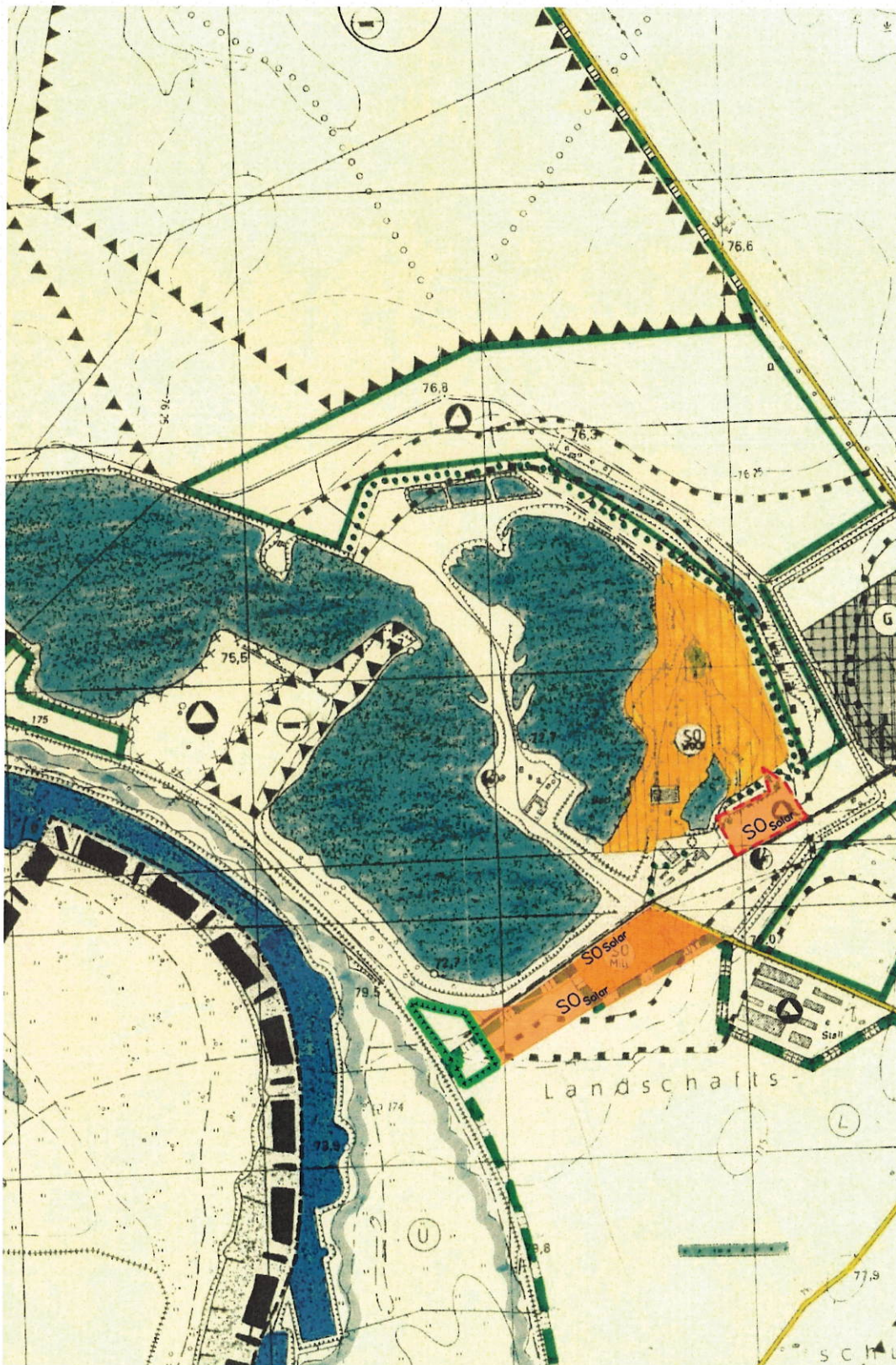
Darstellung gemäß gültigem FNP (mit 5. Änderung)



Quellenangabe: © Geo-Basis-DE/LVermGeo LSA; 01.06.11/A18-7005957-2011  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA



# Darstellung gemäß beabsichtigter 6. Änderung des FNP



Quellenangabe: © Geo-Basis-DE/LVermGeo LSA; 01.06.11/A18-7005957-2011  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

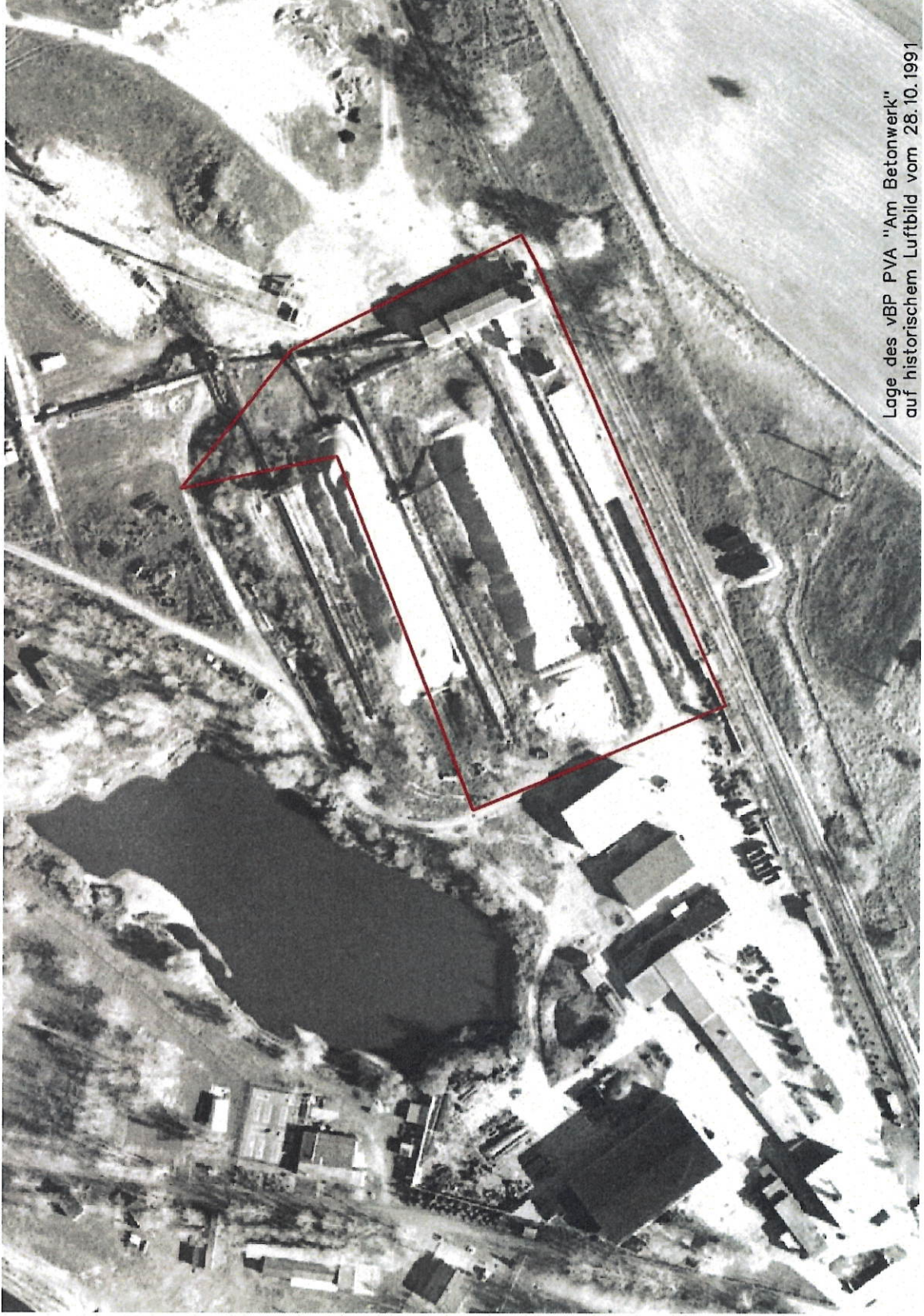
## 8. Flächenbilanz

<b>Art der Flächennutzung</b>	<b>genehmigter/ rechtskräftiger FNP (ha)</b>	<b>Zuwachs/ Abgang (ha)</b>	<b>1. Änderung (ha)</b>
Wohnbauflächen			
Gemischte Bauflächen			
Gewerbliche Bauflächen			
Sonderbauflächen		+ 1,48	+1,48
Flächen für den Gemeinbedarf			
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge			
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Wasserwirtschaft			
Grünflächen			
Flächen für Landwirtschaft	1,48	- 1,48	- 1,48
Wald			
<b>Gesamtplangebiet *) ca.</b>	<b>1,48</b>		

\*) Flächenbilanzierung auf den Änderungsbereich bezogen

**Anmerkung:** Die Fläche für die Landwirtschaft ist im gültigen FNP fehlerhaft dargestellt (siehe dazu Luftbild aus dem Jahr 1991).

9. Luftbild 1991



Lage des vBP PVA "Am Betonwerk"  
auf historischem Luftbild vom 28.10.1991

10. Luftbild 2020



## **Teil III Aussagen zur Umweltbeeinflussung**

### **11.1. 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 die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung mit Nutzungsänderung im Plangebiet ist somit ein Umweltbericht im Planänderungsverfahren erforderlich.

Voruntersuchungen haben ergeben, dass keine wesentlichen Umweltbelange betroffen sind (siehe unten). Ein qualifizierter Umweltbericht wird mit der Aufstellung des vBP erarbeitet.

### **11.2. Einleitung**

Der Vorhabenträger hat einen Antrag an die Stadt Annaburg zur Errichtung von PVA in Prettin gestellt. Dazu ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zu erarbeiten. Damit einhergehend ist der FNP der ehemaligen Stadt Prettin zu ändern (Parallelverfahren). Durch die 6. Änderung des bestands- und rechtskräftigen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1992 soll eine Betriebsfläche des ehemaligen Beton- und Kieswerkes als Sondergebiet „Solar“ umgenutzt werden. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes nach den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB 2004 zu prüfen.

### **11.3. 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. 1,48 ha groß und de facto eine Gewerbebrache. Die Flächen sind größtenteils versiegelt und bebaut. Es hat sich auch im geringen Umfang ein Strauch- und Baumaufwuchs etabliert.

Im Betrachtungsraum August - Oktober 2020 erfolgte eine Voruntersuchung. Besonders geschützte Tiere sowie Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie konnten nicht festgestellt werden. Ebenso wenig konnten 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 Bewertung der Biotoptypen durchgeführt und im Umweltbericht zum vBP dargestellt.

## Geologie und Boden

Bestand: überwiegend Sand, Kiese und Schotter, geringer Humusboden ohne Bedeutung als Ackerland. Der „Geotechnischer Untersuchungsbericht“ ist Bestandteil des Umweltberichtes einschließlich der Bewertung des Bodenschutzes

## Wasser

Bestand: Abwasser fällt nicht an. Regenwasser versickert auf dem eigenen Gelände. Motoren- und Getriebeöl, Treibstoffe fallen durch die geplante Nutzung nicht an.

Im Bereich des Plangebietes ist mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen. Im Geltungsbereich abgeteufte Altbohrungen (Landesbohrdatenbank) trafen den Grundwasserspiegel zwischen 1,30 und 3 m unter Gelände an.

## Luft, Klima

keine wesentlichen Veränderungen

## Landschaft

Bestand: Durch die gewerbliche Vornutzung und die danach erfolgte Vermüllung hat das Landschaftsbild an der Plangebietsstelle den Charakter einer unansehnlichen Gewerbebrache.

Auswirkung: Mit der Beräumung und Nutzung werden erhebliche Verbesserungen des Landschaftsbildes erreicht.

## 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 intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

Bestand: Das Gebiet liegt im Außenbereich ca. 1.000 m vom Stadtkern Prettin entfernt. Im nördlichen Bereich befindet sich das Naherholungsgebiet mit Campingplatz und Bademöglichkeit. Derzeit besteht infolge der eingestellten gewerblichen Nutzung keine Beeinträchtigung der

Standorte infolge Lärm etc.. Im Sinne des allgemeinen Wohlfühls, der Sicherheit und Ordnung ist eine Gewerbebrache als störendes Umfeld wertmindernd einzuschätzen.

Auswirkung: Durch die PVA wird das Naherholungsgebiet nicht beeinflusst. Lärm- und Staubbelastung sind ausgeschlossen. Eine Sichtbeziehung besteht nicht.

#### 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: Auf der Planfläche entstand kein Abwasser. Es waren erhebliche Immissionen durch Lärm und Staub vorhanden. Mit der Stilllegung des Betonwerkes sind diese entfallen.  
Der abgelagerte Abfall wird beseitigt.

Auswirkung nach Nutzungsänderung (PVA):

Abfall- und Abwasserentsorgung sind durch die PVA nicht erforderlich. Immissionen entstehen durch die PVA keine.

#### 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 CO<sub>2</sub>-Entwicklung.

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

Bestand: Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet (siehe oben). Es wird aber eine Teilfläche von ca. 338 m<sup>2</sup> im südöstlichen Randbereich berührt).

Auswirkungen: Mit der Beräumung und Wiedernutzung werden Verbesserungen erreicht. Ausgleichsmaßnahmen werden je nach Erfordernis auf der nord-östlichen Fläche bzw. auf den Ausgleichsflächen „Hinterfährstraße“ realisiert. Die Teilfläche von ca. 338 m<sup>2</sup> war Bestandteil der Betriebsfläche des Betonwerkes. Sie bleibt Gewerbefläche.

### 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 gewerbliche Nutzung im Vergleich zu natürlichem Vorkommen gestört.

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

## **11.4. Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes**

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

## **11.5. Gesamtbeurteilung der Auswirkungen infolge der geplanten Umnutzung**

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

aufgestellt Juli 2021 / ergänzt im Januar 2022

Bernd Wille (Dipl.-Ing.)