

Stadt Barby

vorzeitiger

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.14

„Solarpark Barby“

Begründung

Satzung

Auftraggeber: Stadt Barby

erarbeitet von: Planungsbüro Magdeburg
Ingenieurgesellschaft mbH
Klausenerstraße 10 a
39112 Magdeburg



Inhalt

0.0 Rechtsgrundlagen

1.0 Allgemeines Anliegen des Bebauungsplanes

2.0 Nachweis der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Darlegung der dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes

3.0 Allgemeines zur Stadt Barby

4.0 Grundlagen der Planung

- 4.1 Aufstellungsbeschluss
- 4.2 Planungsanlass/Zielsetzung
- 4.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets
- 4.4 Übergeordnete und örtliche Planungen

5.0 Städtebauliche Planung

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.0 Erschließung

- 6.1 Verkehr
- 6.2 Ver- und Entsorgung

7.0 Durchführung des Vorhabens, Folgekosten für die Stadt

0.0 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Planaufstellung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.
2. in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.
3. in Verbindung mit der Dritten Investitionserleichterungsgesetz zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen- Anhalt (BauOLSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2005 (GVBl LSA 2005 S. 769), in der derzeit gültigen Fassung.
4. in Verbindung mit der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.1993 (GVBl. 1993, S. 568) mit seinen Änderungen in der derzeit gültigen Fassung.
5. Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) in der Bekanntmachung vom 28.04.1998 (GVBl. LSA 1998, S. 255), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.Dezember 2007 (GVBl LSA S. 466).
6. Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) 2010, vom 16.02.2011, bekannt gemacht am 11.03.2011 in der derzeit gültigen Fassung
7. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP), beschlossen durch die Regionalversammlung am 17.05. 2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006 in Kraft getreten am 01. Juli 2006
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG), vom Bundestag beschlossen als Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009, S.2542, in Kraft getreten gemäß Art. 27 Satz 1 dieses Gesetzes am 01.03.2010.

9. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569), gültig seit dem 17.12.2010.
10. Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S.368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769).
11. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.58).
12. Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne (Mbl. LSA Nr. 32/1994, S. 1122) gemäß Rd. Erl. des MI und MRS vom 12.04.1994-46-21013.
13. Hauptsatzung der Stadt Barby (Elbe) vom 14.01.2010, genehmigt mit Schreiben vom 08.02.2010 des Salzlandkreises

1.0 Allgemeines Anliegen des Bebauungsplanes

Die Stadt Barby möchte zur Förderung regenerativer Energien einen Standort für eine großflächige Photovoltaikanlage anbieten. Hierzu sollen durch den vorliegenden vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Bedingungen geschaffen werden.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) sieht vor, dass erneuerbare Energien, darunter auch die direkte Nutzung von Sonnenenergie, verstärkt erschlossen und genutzt werden sollen.

Gemäß dem Ziel Z 103 LEP 2010 ist sicherzustellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zu Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen.

Ziel und Zweck des Gesetzes für den Vorrang erneuerbarer Energien (EEG vom 25.10.2008, zuletzt geändert am 28.03.2009), ist es, im Interesse des Klima-, Natur- und Umweltschutzes eine nachhaltige Energieversorgung zu ermöglichen, einen Beitrag zur Reduzierung von Konflikten um fossile Energien zu leisten sowie die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern.

Langfristig (bis zum Jahr 2020) soll das Gesetz dazu beitragen, den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung auf mindestens 20 % zu erhöhen.

Die Firma SUNFARMING GmbH mit Firmensitz in 15537 Erkner, Zum Wasserwerk 12, beabsichtigt im Bereich der Produktion regenerativer Energien eine Anlage zur Erzeugung von elektrischem Strom über eine Photovoltaikanlage zu errichten und zu betreiben. Der erzeugte Strom soll in das vorhandene Netz eingespeist werden.

Funktion und Zweck dieses vorzeitigen Bebauungsplanes ist es, die räumliche und bauliche Entwicklung zu lenken und zu leiten. Im Vordergrund steht dabei die Prämisse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die sich aus allgemeinen und öffentlichen Interessen ableitet und sich entsprechen § 1 Bau GB am Allgemeinwohl orientiert.

Entsprechend des Bauplanungsrechtes wird mit diesem vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich geregelt und in dem dauerhaft umzunutzenden Gebiet des Altindustriestandortes die städtebauliche Entwicklung exakt gesteuert, bzw. diese auf eine rechtsbeständige Basis gestellt.

Die Stadt Barby verfügt nicht über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan (Stand 12.08.2004) ist für die Flächen Alt-Maisan eine gewerbliche Nutzung dargestellt.

Der vorliegende vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf somit der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde.

2.0 Nachweis der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Darlegung der dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes

Der vorzeitige Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Darüber hinaus erhält der vorzeitige Bebauungsplan rechtsverbindliche Festsetzungen zur Sicherung und Durchführung der weiteren Planung.

Im vorliegenden Fall wird zum Zwecke der Errichtung einer Photovoltaikanlage am Planungsstandort eine hervorgehobene Dringlichkeit gesehen und daher der Weg zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes beschritten.

Die hervorgehobene Dringlichkeit begründet sich auf mehreren Faktoren, die sowohl für eine grundsätzliche Realisierung der geplanten Maßnahme als auch für die Standortwahl sprechen. Im Vordergrund steht dabei die Prämisse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die sich aus allgemeinen und öffentlichen Interessen ableitet und sich entsprechend § 1 BauGB am Allgemeinwohl orientiert.

Die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich ist dringend erforderlich. Zum einen befinden sich seit etwa 20 Jahren Industriebrachen auf den betroffenen Grundstücken, die sowohl städtebaulich als auch aus Gründen der Verkehrssicherheit zunehmend ein Problem darstellen. Zum anderen befindet sich dieses Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft des Biosphärenreservates „Mittelbe“ und des Landschaftsschutzgebietes sowie des FFH-Gebietes. Dem unmittelbar angrenzenden schützenswerten Außenbereich und Naturraum wird durch die Herstellung einer geordneten Entwicklung in diesem Bereich eine Aufwertung zuteil. Jede weitere ungeordnete Entwicklung stellt ein Risikopotential für eine Beeinträchtigung der schützenswerten Bereiche dar.

Ein vorzeitiger Bebauungsplan ist der Gesetzesbegründung zufolge insbesondere auch erforderlich, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Realisierung eines im dringenden öffentlichen Interesse stehenden Vorhabens zu ermöglichen.

Entsprechend des Grundsatzes G 98 LEP 2010 sind die Möglichkeiten zur Minderung des Energieverbrauches, der Erhöhung der Energieeffizienz und zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes auszuschöpfen. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Raumentwicklung und von elementarer Bedeutung für Gesellschaft, Ökonomie und Ökologie.

Vor dem Hintergrund stetig steigender Kosten für die Energiebereitstellung sowie der Abnahme des Vorrats an fossilen Energieträgern, wird der zunehmende Einsatz alternativer Energiegewinnung unumgänglich.

Die Stadt Barby leistet mit diesem Vorhaben einen Beitrag zur Umsetzung der umweltpolitischen Ziele der Bundesrepublik. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage in der Gemarkung Barby erhöht den Anteil der Stromerzeugung aus regenerativen Energien.

Die Umsetzung des Vorhabens ist im Interesse des Allgemeinwohls, da es zur Sicherung der Energieversorgung der Region beiträgt.

Ein weiteres Allgemeinwohl des Vorhabens besteht in der Beseitigung der Industriebrache.

Das Gelände, auf dem sich noch Reste der einstigen Produktionsstätte befinden, birgt für spielende Kinder eine Gefahrenquelle. Gebäudeteile drohen herabzustürzen und offene Schächte (Kanaldeckel wurden entwendet) stellen eine Gefahr dar.

Vor Nutzung der Flächen muss das Gelände geräumt werden, so dass diese Gefahrenquellen beseitigt werden.

Die Realisierung dieses Vorhabens ist nur über einen vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich, sollte das Vorhaben nicht umgesetzt werden können, ist davon auszugehen, dass der Kommune Gewerbesteuereinnahmen in den nächsten 20 Jahren verloren gehen werden. Der Einnahmeverlust würde für die Stadt Barby einen erheblichen Nachteil bedeuten, der sich wiederum negativ auf die Gesamtentwicklung der Stadt auswirken würde. Eine Gewerbesteuerprognose liegt der Stadt Barby vor.

In Anbetracht der allgemeinen Finanzlage der Kommunen ist die Realisierung der Photovoltaikanlage im Interesse aller Barbyer Bürger.

Wie bereits erwähnt verfügt die Stadt Barby nicht über einen rechtswirksamen Gesamt-Flächennutzungsplan.

Die am 01.01.2010 Ortsteile Breitenhagen, Lödderitz und der Ortsteil Barby (Elbe) verfügen nicht über einen Flächennutzungsplan. Für den Ortsteil Barby (Elbe) an sich gibt es einen Entwurf eines Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2004 (s. Pkt. 2.4, S. 13).

In diesem hat die Stadt ihre Entwicklungsplanung für die nächsten Jahre dokumentiert. Das Verfahren zum Flächennutzungsplan wurde nicht zum Abschluss gebracht.

Folgende Ortsteile der Stadt Barby verfügen bereits über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der als Teilflächennutzungsplan der Einheitsgemeinde weiterhin Bestand hat und rechtswirksam ist:

- OT Pömmelte FNP vom 24.01.1994, Stand 1. Änderung vom 02.08.2006
- OT Glinde FNP vom 10.02.1992
- OT Tornitz FNP vom 10.08.1993, Stand 2. Änderung vom 04.01.2010
- OT Wespen FNP vom 14.04.1992
- OT Groß Rosenberg FNP vom 03.04.1992
- OT Sachsendorf FNP vom 10.03.1992
- OT Zuchau FNP vom 30.12.1991
- OT Gnadau FNP vom 03.03.2008.

In den rechtsgültigen Flächennutzungsplänen der einzelnen Ortsteile der Stadt Barby sind bisher keine Sondergebietsflächen für die Errichtung von Anlagen zur alternativer Energiegewinnung ausgewiesen.

Im Rahmen des noch zu erarbeitenden Gesamt-Flächennutzungsplanes für die Stadt Barby ist es angebracht eine Studie zu erarbeiten, die für das gesamte Gebiet der Stadt Barby mit all seinen Ortsteilen Flächen benennt, auf denen Anlagen zur alternativen Energiegewinnung errichtet werden können. In dieser Studie sollte sowohl Standorte für die Errichtung von Windenergieanlagen, Biogasanlagen und Photovoltaikanlagen untersucht und empfohlen werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bieten sich in den Ortsteilen der Stadt Barby mehrere Standorte für die Errichtung einer Photovoltaikanlage an bzw. stehen zur Diskussion.

Insbesondere sind dies zum einen die Fläche im Industriegebiet GI III (wird bereits realisiert), zum anderen die Flächen, die unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Solarpark Barby“ angrenzen (Flurstück 10/13 der Flur 1) sowie die davon westlich gelegenen bebauten Bereiche entlang der Monplaisirstraße, die ebenfalls dem Altindustriestandort „Maison-Werke“ zugehörig waren (diverse Flurstücke). Daneben

die stillgelegten Stallanlagen in Groß Rosenberg, Sachsendorfer Straße 12, die Flächen der stillgelegten Stallanlagen in Pömmelte, Schönebecker Straße und die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplanten Flächen der Betriebsanlagen „Alt Maisan“. Bei allen Flächen, bis auf die im Industriegebiet „GI III“ gelegenen, handelt es sich um Gebiete, auf denen sich eine stillgelegte Altbebauung, die seit vielen Jahren keiner Nutzung und demzufolge dem Verfall unterliegt, befindet.

Für den Bereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Solarpark Barby“ möchte die Stadt Barby vorab mit Hilfe eines vorzeitigen Bebauungsplanes Baurecht für einen Solarpark schaffen. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass die Firma Sunfarming bei der Stadt Barby den Antrag stellte, zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der Industriebrache „Alt-Maisan“, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das Vorhaben wird durch die Stadt Barby begrüßt. Einen Widerspruch zur geplanten Stadtentwicklung wird durch die Stadt, insbesondere aufgrund der Vornutzung des Plangebietes, nicht gesehen. Der Stadtrat leitete demzufolge das Aufstellungsverfahren mit Beschluss vom 22.09.11 ein.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Industriestandort, der bereits seit den 20er-Jahren als solcher entwickelt wurde. Seit den 90er-Jahren liegt dieser brach und ist zunehmend einer ungeordneten Entwicklung ausgesetzt.

In direkter Nachbarschaft grenzen südlich und südwestlich die aktiven Industrieflächen der Stadt Barby an. Der 1. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Barby (Elbe) aus dem Jahr 2004 stellt für den Planbereich als auch für die umliegenden, bereits beplanten, Industriebauflächen gewerbliche Bauflächen dar. Die geordnete Einbettung des Plangebietes in die Flächennutzungsplanung der Stadt Barby kann damit garantiert werden. Inwieweit neben den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Solarpark Barby“ die übrigen genannten Flächen ebenso für die Entwicklung zur Nutzung als Bauflächen für Solar, Wind- oder Biomasseanlagen in Frage kommen, ist in der Studie über mögliche Standorte, die im Rahmen des aufzustellenden Flächennutzungsplanes zu erarbeiten ist, zu untersuchen.

Diese Standorte werden in jedem Fall Bestandteil dieser Studie sein.

Mit dem Baugebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 „Solarpark Barby“ von ca. 7,2 ha und der aktuell errichteten Anlage im Industriegebiet „GI III“ mit einer Größe von ca. 3,4 ha werden die ersten Flächen im Stadtgebiet der Stadt Barby, einschließlich aller Ortsteile, zur Nutzung für Solaranlagen ausgewiesen bzw. bebaut.

Beide Standorte geben die Gewähr dafür, dass sie, insbesondere aufgrund ihrer Vornutzung bzw. ihrer Ausweisung als Industriegebiet, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Barby nicht entgegenstehen werden.

3.0 Allgemeines zur Stadt Barby

Lage im Raum:

Land:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Salzlandkreis
Stadt:	Stadt Barby
Ortsteil:	Barby (Elbe)

Die Stadt Barby besteht seit dem 01.01.2010 aus den Ortschaften:

- Breitenhagen,
- Glinde,
- Gnadau,
- Groß Rosenberg,
- Lödderitz,
- Pömmelte,
- Sachsendorf,
- Tornitz,
- Wespen und
- Zuchau.

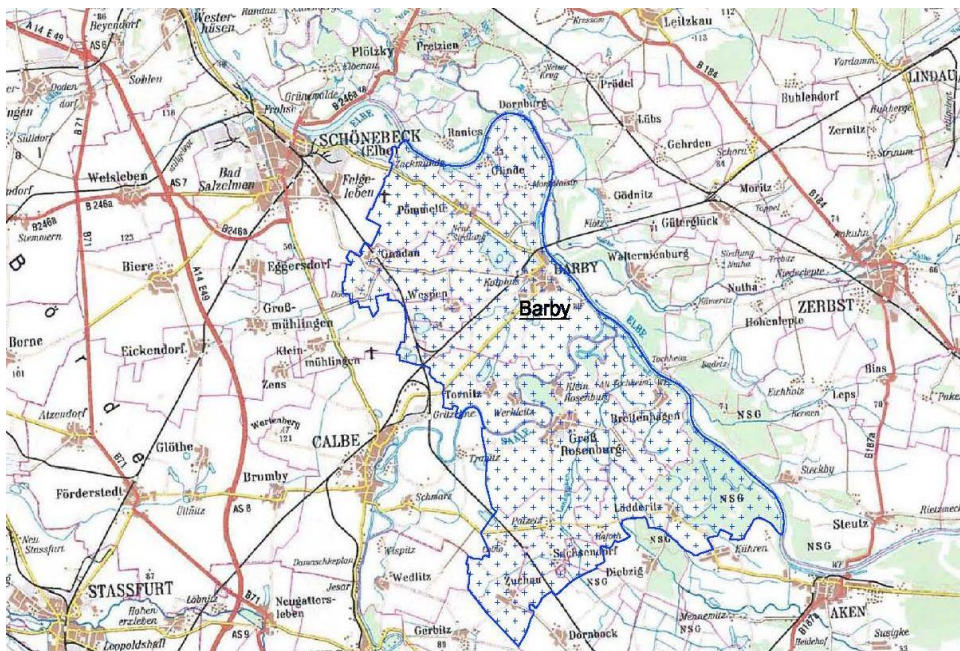


Abbildung 1:
Lage der Einheitsgemeinde

An Barby grenzen Gemeinden der Landkreise Anhalt-Bitterfeld, Jerichower Land und des Salzlandkreises.

Dies sind im Einzelnen:

nordöstlich die Stadt Gommern, östlich die Stadt Zerbst/Anhalt, südöstlich die Stadt Aken (Elbe), südlich die Einheitsgemeinde Nienburger Land, südwestlich die Stadt Nienburg (Saale), westlich die Stadt Calbe (Saale) und die Gemeinde Bördeland sowie nördlich die Stadt Schönebeck (Elbe).

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurden die Nachbargemeinden am Verfahren zu beteiligen. Von Ihnen sind keine Bedenken oder Anregungen geäußert wurden, somit ist die vorliegende Planung mit den Nachbargemeinden abgestimmt.

4.0 Grundlagen der Planung

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Barby hat in seiner öffentlichen Ratssitzung am 22.09.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Solarpark Barby“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich, gemäß Hauptsatzung der Stadt Barby, öffentlich bekannt gemacht.

4.2 Planungsanlass/Zielsetzung

Das Planvorhaben „Solarpark Barby“ liegt im Norden der Stadt Barby in ca. 2 km Entfernung zum Stadtzentrum auf dem brachliegenden Areal des ehemaligen Betriebes „Maisan“.

Seit 1923 wurde im Maizena-Werk Traubenzucker hergestellt. 1992 wurde das Werk stillgelegt.

Auf dem brachliegenden Werksgelände ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Freilandanlage vorgesehen. Geplant ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freilandanlage auf insgesamt 7,2 ha, mit einer Modulzahl von 18.504 Stück (771 Modultische) und einer Gesamtprojektionsfläche von 27.600 m².

Die Höhe der Module wird eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten und der Abstand der Module von der Oberkante Gelände beträgt 0,70 m. Die Module werden in einem Neigungswinkel von 25° aufgestellt.

Die Höhe der erforderlichen Nebenanlagen (Trafostationen o.ä.) wird mit max. 3,0 m festgesetzt.

Die Höhe ist zu messen von OK Gelände bis OK Dachhaut.

4.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets:

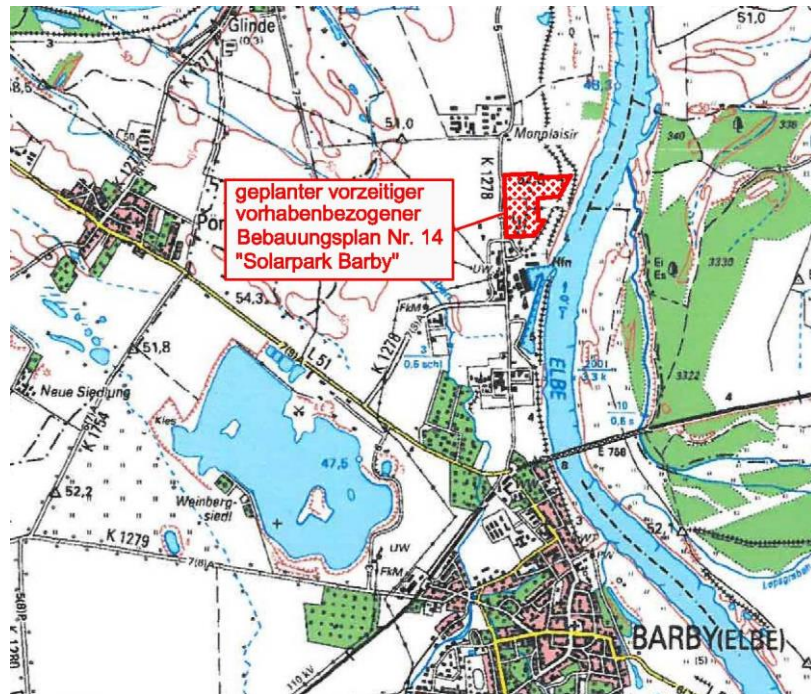


Abbildung 2:

Lage des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Solarpark Barby“ umfasst ganz oder teilweise die Flurstücke 586/180; 584/180; 178/2; 202/1; 180/2; 585/180; 187/2; 187/3; 187/4 der Flur 1 der Gemarkung Barby.

Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen. Dieser soll für eine Fläche von 7,26 ha die städtebauliche Ordnung regeln.

Räumliche Einordnung:

Das Plangebiet grenzt

- nördlich an die Flurstücke 582/178, 583/178 und 202/2
- östlich an die Flurstücke 1014 (Deich), 207, 469/208, 468/208 und 209/1
- südlich an das Flurstück 1013 und
- westlich an das Flurstück 161/4 (K 1278, Straße nach Monplaisir)

der Flur 1 der Gemarkung Barby.



Abbildung 3:
Luftbild mit Geltungsbereich

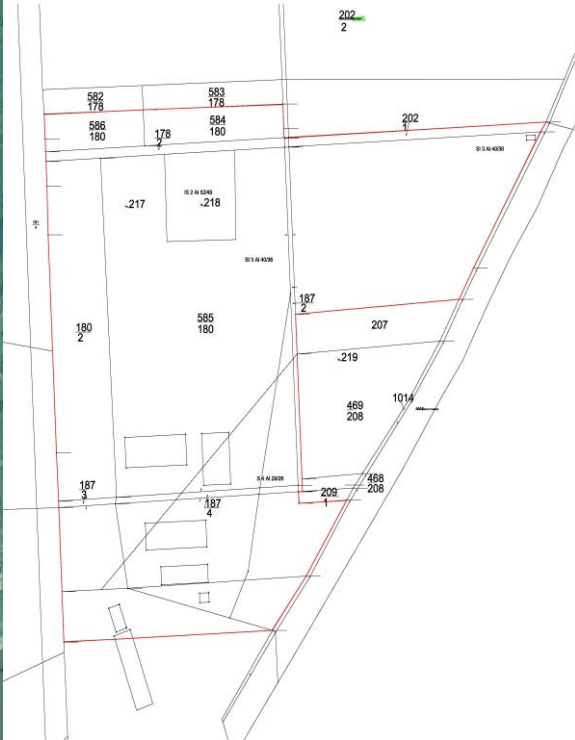


Abbildung 4:
Flurkarte mit Geltungsbereich

4.4 Übergeordnete und örtliche Planungen

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP)

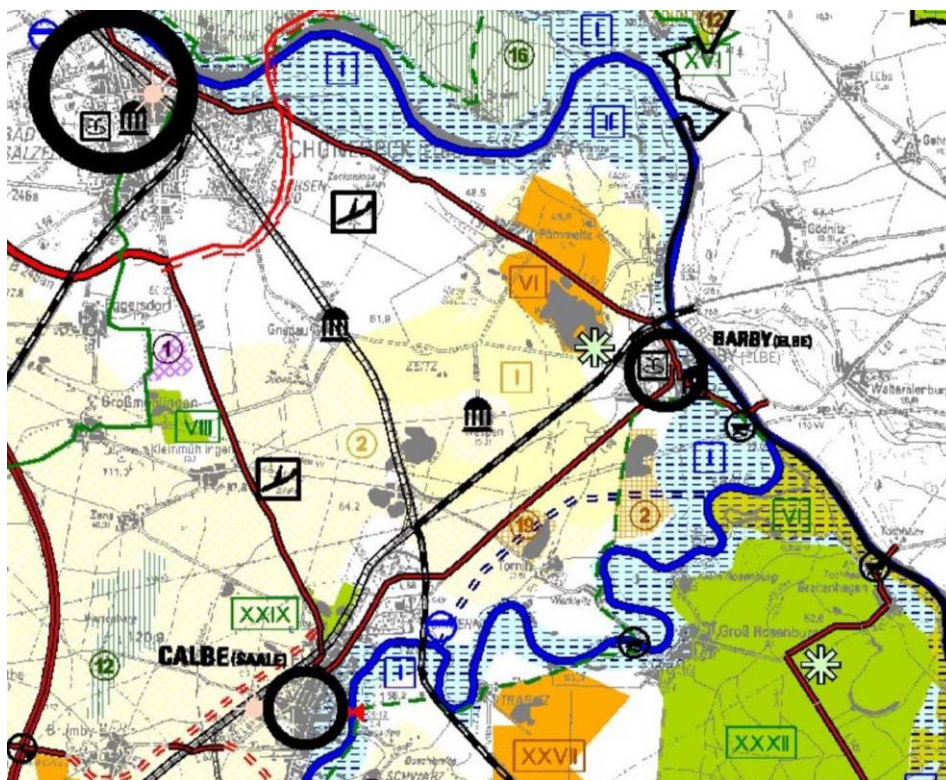


Abbildung 5:
Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg

Der am 17.05.2006 genehmigten und am 01.07.2006 in Kraft getretenen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP) enthält zur Ortslage Barby und der Gemarkung Barby textlich und zeichnerisch folgende Funktions-, Gebiets-, und Standortfestlegungen Festlegungen:

- Grundzentrum (Punkt 5.2.19 Z Nr.2)
- Vorranggebiet für Landwirtschaft I „Teile der Magdeburger Börde“ (Pkt. 5.3.2.1 Z I)
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz I „Elbe“ (Pkt. 5.3.3.3 Z I)
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung (Punkt 5.3.6.5 Z VI, 5.7.7.2 Z 2.)

Das Vorhaben soll überwiegend im Vorranggebiet für Landwirtschaft I „Teile der Magdeburger Börde“ errichtet werden. Bei den Flächen handelt es sich jedoch um Konversionsflächen des ehemaligen Maisanwerkes und es sind keine Ackerflächen betroffen. Somit sind Konflikte mit den Vorranggebieten nicht zu erwarten.

Barby ist ein regional bedeutsamer Standort

- für Kultur und Denkmalpflege (Punkt 5.5.2.3 Z 1)
- für Wassersport/wassertouristische Angebote (Punkt 5.5.6.1 Z 1)
- für Großflächige Freizeitanlagen (Punkt 5.5.7.1 Z 4)
- für das Kurwesen und Rehabilitation (Punkt 5.5.8.1 Z 1).

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ist das Vorhaben raumbedeutsam und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die Stadt Barby, Ortsteil Barby (Elbe), ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Als Bindeglied zwischen der regionalen Planung und der Bebauungsplanung stellt der Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune in den Grundzügen dar.

Die Stadt Barby verfügt nicht über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan (Stand 12.08.2004) ist für die Flächen Alt-Maisan eine gewerbliche Bauflächen dargestellt.

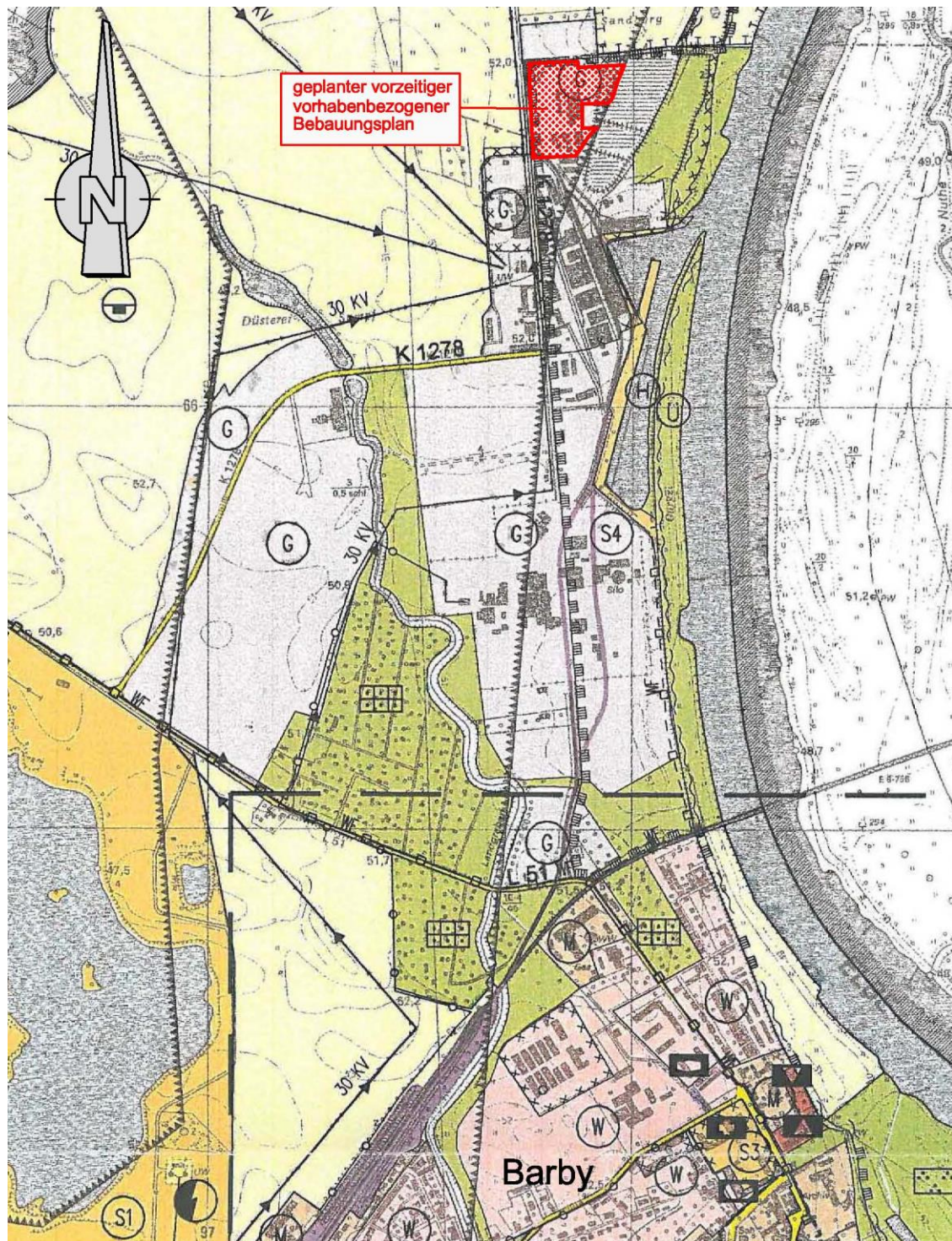


Abbildung 6:
Auszug aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Barby
Stand: 12.08.2004

In diesem Fall ermöglicht es der Gesetzgeber nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass im Hinblick auf dringende Gründe mittels eines vorzeitigen Bebauungsplanes den Festlegungen des diesbezüglich noch nicht angepassten bzw. vorhandenen Flächennutzungsplanes vorgegriffen werden kann. In einem Kommentar¹ zum § 8 Abs.4 wird hierzu u.a. ausgeführt:

„Die Ausnahme vom Entwicklungsgebot besteht (.....) darin, dass für einen konkreten Planungsanlass die Aufstellung des Flächennutzungsplans zeitlich begrenzt nicht abgewartet werden braucht, wenn Nachteile für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu befürchten sind. § 8 Abs. 4 ist gleichsam die Hilfe in einem Planungsnotstand. Der vorzeitige Bebauungsplan erfüllt die Funktion des fehlenden Flächennutzungsplans. Er bedarf daher der Genehmigung. (.....) Die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 kommt in Betracht, wenn in der Gemeinde ein Flächennutzungsplan zwar erforderlich, aber noch nicht vorhanden ist und auch nicht parallel zum Bebauungsplan aufgestellt wird. § 8 Abs. 4 ist anwendbar, solange noch kein wirksamer Flächennutzungsplan vorliegt. § 8 Abs. 4 kann auch dann angewendet werden, wenn ein Flächennutzungsplan zwar vorhanden, aber wegen Rechtsmängel unwirksam ist. Ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, kommt § 8 Abs. 2 Satz 2 zur Anwendung. § 8 Abs. 4 setzt dagegen voraus, dass ein Flächennutzungsplan erforderlich ist und nachträglich aufgestellt wird. Läuft bereits ein Verfahren zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans, so ist § 8 Abs. 3 anzuwenden; ein Fall nach § 8 Abs. 4 liegt nicht vor. Insoweit schließt sich die Anwendung des § 8 Abs. 3 und des § 8 Abs. 4 gegenseitig aus. Ein Indiz für eine falsche Anwendung des § 8 Abs. 4 kann sein, wenn wenige Monate später der Flächennutzungsplan genehmigt wird. § 8 Abs. 4 ist auch dort anwendbar, wo ein Flächennutzungsplan zwar vorhanden ist, bestimmt Flächen aber aus ihm herausgenommen sind, z.B. nach § 5 Abs. 1 Satz 2, aufgrund einer Nebenbestimmung in der Plangenehmigung nach § 6 Abs. 3 oder nach einer Vorweggenehmigung gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1. § 8 Abs. 4 findet dagegen keine Anwendung, wenn bereits ein Flächennutzungsplan vorhanden ist, von dessen Darstellungen der Bebauungsplan abweichen will. Hier bleibt, sofern die Grenzen des Entwickeln i.S. von § 8 Abs. 2 Satz 1 überschritten wird, nur die Möglichkeit den Flächennutzungsplan zu ändern, gegebenenfalls im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3. Eine analoge Anwendung des § 8 Abs. 4 BauGB scheidet für diese Fälle aus. Das gleiche gilt, wenn der Flächennutzungsplan insgesamt als „überholt“ und damit als nicht mehr änderungsfähig angesehen wird, so dass eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. (.....)“

Der Flächennutzungsplan ist grundsätzlich an bereits vorliegende Bebauungspläne nicht gebunden. Dies gilt auch für das Verhältnis des vorzeitigen Bebauungsplans zum später aufzustellenden Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan kann abweichende Darstellungen vorsehen, falls die Gemeinde andere planerische Ziele verfolgt. Bei der Abwägung sind allerdings die Festsetzungen des Bebauungsplans und die hierdurch erfolgte Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundstückseigentums als Abwägungsmaterial zu berücksichtigen. Die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan müssen im Zeitpunkt seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB gegeben sein.“

Die dringenden Gründe der Stadt Barby einen vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen sind unter Pkt. 2.0 Seite 6 bereits erläutert.

Bebauungsplan

Die Stadt Barby stellte 1998 den Bebauungsplan „Alt-Maisan“ auf. Das Verfahren wurde jedoch nicht beendet, so dass dieser Plan nicht rechtskräftig wurde.

¹ <http://www.juramagazin.de/gebietsänderung>

5.0 Städtebauliche Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung wird sich von den Baugebietskategorien der §§ 2-10 der BauNVO wesentlich unterscheiden. Deswegen wird für das Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet gemäß §11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

I.V. mit § 11 Abs. 2 soll durch die Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ein Gebiet für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen, geschaffen werden.

Im Sinne der Zweckbestimmung sind die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie zulässig (Photovoltaik). Dabei sind aufgeständerte Anlagen zulässig, deren Kollektorflächen einen Mindestabstand von 0,70 m zur Geländeoberkante einhalten. Außerdem sind die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter zur Stromumwandlung, Schalt- und Trafoanlagen, Überwachungs- und Steuerungsanlagen) zulässig.

Bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die auch dem nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO):

- Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen
- überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze).

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl gibt den errechneten Anteil des Baugrundstückes an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im vorliegenden Plan wird diese Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, d.h. 40% des Grundstücks dürfen durch die Module der Photovoltaikanlage, sonstigen bauliche Anlagen wie Zuwegungen, Trafostationen usw. überdeckt werden.

Höhe der baulichen Anlagen:

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Die Unterkante der Module muss mindestens 0,70 m über der Geländeoberkante liegen, die Oberkante der baulichen Module darf maximal 2,5 m über der Geländeoberkante herausragen.

Die Höhe der weiterhin erforderlichen Anlagen wie Trafostationen o.ä. dürfen die Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

Dabei werden die Höhen von der Geländeoberkante lotrecht zur Modulkante bzw. Oberkante der baulichen Anlage gemessen.

Die Festsetzung der Maximalhöhe aller baulichen Anlagen stellt eine landschaftliche Einbindung sicher, die Minimalhöhe ermöglicht eine Grünlandnutzung der Flächen und sorgt dafür, dass der Abfluss des Regenwassers und die Funktionsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben.

überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksflächen sind Teile der Baugrundstücke, innerhalb denen bauliche Anlagen im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden dürfen.

Sie sind im Sondergebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB).

5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1Nr. 25 BauGB)

Die Photovoltaikanlagen führen insgesamt nur zu einer minimalen direkten Bodenversiegelung durch die Fundamente der Ständer. Alle übrigen Flächen können als extensives Grünland genutzt werden. Das Regenwasser kann weiterhin im Boden versickern, ebenso ist eine für den Grasbewuchs ausreichende Belichtung sichergestellt. Durch die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen ist ebenfalls sichergestellt, dass die Bodenflächen durch Weidetiere bzw. Mähmaschinen erreichbar sind.

Gemäß Baugesetzbuch § 2 Abs.4 (BauGB) ist ein Umweltbericht zu erarbeiten.

Der Umweltbericht zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Ingenieurbüro BUNat, Büro für Umweltberatung und Naturschutz Dr. Werner Malchau, Republikstraße 38 in 39218 Schönebeck erarbeitet und liegt den Unterlagen separat bei. In ihm ist die vorhandene Situation bewertet, der geplante Eingriff ist dargestellt und es sind geeignete Festsetzungen aufgezeigt, die es ermöglichen den Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen.

Die beigelegten Maßnahmeblätter 1 bis 3 weisen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aus.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in Form der textlichen Festsetzungen geregelt:

Maßnahme 1:

- Der Untergrund für die Errichtung des Solarparks ist einzuebnen und mit kulurfähigem Bodensubstrat zu überdecken (Schichtdicke 20cm oberhalb Beton, ansonsten 10cm Mindestdicke)

Maßnahme 2:

- In das Bodensubstrat wird eine Grasmischung eingebracht, die nach entsprechender Pflegemahd (2x im Jahr) das Potential hat sich zum mesophilen Grünland zu entwickeln.

Maßnahme 3:

- Entlang der Nordgrenze des Solarparks wird eine Heckenpflanzung, in der 8 Einzelbäume integriert werden, vorgenommen. Verwendet werden dornige Sträucher, deren Wuchshöhe auf wenige Meter beschränkt bleibt.

Pflanzempfehlungen:

Strauchhecke:

350 Stück	Schlehe	Prunus spinosa
200 Stück	Wildrosenarten	Rosa canina, Rosa subcanina, Rosa corymbifera
350 Stück	Weißdorn	Crataegus
100 Stück	Kreuzdorn	Rhamnus

Bäume:

3 Stück	Holz-Birne	Pyrus communis
3 Stück	Feld-Ahorn	Acer campestre
2 Stück	Hainbuche	Carpinus betulus

Das Pflanzen der Strauch-Hecke und der Bäume hat in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen.

Maßnahme 4:

- Im Gebiet sind 10 Nistkästen an den Halterungsgestängen der Solarzellen anzubringen. Diese Nistkästen sind in 2 m Höhe an außenstehenden Trägern anzubauen.
Zu verwenden sind Nistkästen für Meisen und Stare.
- Unterhalb der Solarzellen (überdacht) sind 5 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter anzubringen.

Empfehlung:

Es wird empfohlen einen Brutmast für Weißstörche aufzustellen, an dem auch ein Nistkasten für Turmfalken angebracht werden sollte.

Im Rahmen der erforderlichen Untersuchungen des Planungsraumes wurde vom Büro für Umweltberatung und Naturschutz Dr. Werner Malchau eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Diese Vorprüfung, die dem Verfahren ebenfalls beiliegt, weist in dem Fazit unter Punkt 8 auf Seite 19 folgendes aus:

„Zusammenfassend lässt sich einschätzen, dass infolge der durch die Firma SUNFARMING GmbH geplanten Errichtung eines Solarparks im Norden der Stadt Barby keine erheblichen Auswirkungen auf die zu schützenden Lebensraumtypen und Arten des FFH-Gebietes 0050 zu befürchten sind. Infolge dessen wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht notwendig. Dennoch sind im Zuge der Realisierung des Vorhabens Maßnahmen des Ausgleichs und des Ersatzes auf der Grundlage des NatSchG LSA zu leisten, die nach Möglichkeit Handlungen umfassen sollte, die eine Verbesserung der Bedingungen innerhalb des FFH-Gebietes nach sich ziehen.“

Eine weitere ergänzende Stellungnahme vom Büro für Umweltberatung und Naturschutz Dr. Werner Malchau zur Problematik der Zug- und Rastvögel kommt zu dem Fazit:

„Es sind keine Gründe vorhanden, dem Vorhabensgebiet eine besondere Bedeutung als Rast- und Überwinterungsplatz für Vögel zuzuschreiben. Das Vorhaben übt auf das Rast- und Überwinterungsverhalten der Vögel keine Negativwirkung aus. Vorhabensbedingte Bestandsgefährdungen sind für Zugvögel und im Raum überwinternde Arten auszuschließen.“

6.0 Erschließung

6.1 Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das inner- und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Kreisstraße K 1278 nach Monplaisir.

Die beabsichtigte Nutzung wird mit Ausnahme der Beräumung, der Bauphase und zur Revision bzw. Wartung notwendigen An- und Abfahrten kaum Verkehr erzeugen. Daher ist die Erschließung über die vorhandene Straße in ausreichendem Maße sichergestellt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Zur Erschließung des Plangebietes ist lediglich ein Anschluss zur Einspeisung der erzeugten Energie in das Stromnetz notwendig

Eine weitere Erschließung z.B. zur Wasserver- und entsorgung ist nicht erforderlich, da in der aufsichtslosen Anlage keine Gebäude mit Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen zulässig sind und somit auch keine Sozial- bzw. Sanitärräume vorhanden sein werden.

Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist breitflächig innerhalb des Plangebietes zu versickern. Dies wird durch die Umwandlung des Grundstückes in extensives Grünland sichergestellt.

7.0 Durchführung des Vorhabens, Folgekosten für die Stadt

7.1 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Zwischen dem Investor und der Stadt Barby ist ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden. In diesem sind die Modalitäten zur Durchführung des Vorhabens geregelt.

Der Stadt Barby entstehen weder bei der Planung noch bei der Realisierung des Vorhabens Kosten.

Die Photovoltaikanlage wird die erzeugte elektrische Energie in das vorhandene Netz einspeisen. Mit Schreiben vom 10.11.2011 wurde die Einspeisezusage von der E.ON Avacon erteilt.