



SATZUNG
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan
Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein
Begründung

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer , Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig , Telefon: 0341 / 9845 810

Teil C: Begründung

vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein

gemäß § 2a BauGB

Planungsstand:

Juni 2010

Plangebiet:

Gemeinde Muldestausee
OT Muldenstein
Rohrwerke

Planfassung:

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer
Strümpellstraße 4 – 8
04289 Leipzig



SATZUNG
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan
Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein
Begründung

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer , Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig , Telefon: 0341 / 9845 810

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Grundlagen und städtebauliche Planung

0	Vorbemerkungen	3
1	Erfordernis der Planung, Planungsziel	4
2	Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes	4
2.1	Der Vorhabenträger	4
2.2	Lage des Plangebietes	4
2.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.4	Gebiets- und Bestandsbeschreibung	5
2.4.1	Bestehende Nutzungen	5
2.4.2	Umgebende Nutzungen	5
2.4.3	Geplante Nutzungen	5
2.4.4.	Begründung der Nutzungsänderung GI \Rightarrow SO _{solar}	5
2.4.5	Geologie/ Boden	6
2.4.6	Verkehrerschließung	6
2.5	Plangrundlage	6
3	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt	6
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt–Bitterfeld–Wittenberg	7
3.2	Flächennutzungsplanung	7
4	Verfahrensablauf	7
4.1	Einleitung des Bebauungsplanverfahrens	7
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	7
4.3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes	8
4.4	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	8
4.5	Abwägungsbeschluss	8
4.6	Selbstbindungsbeschluss	8
4.7	Satzungsbeschluss	8
4.8.	Erneute Auslegung und Trägerbeteiligung gem. § 4a, Abs. 3 BauGB	9
4.9	Genehmigung der Satzung und deren Bekanntmachung	9
5	Erläuterungen zu den Festsetzungen und Kennzeichnungen	9
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.1.3	Verkehrsflächen	10
5.1.4	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
5.1.5	Ver- und Entsorgung	10
5.1.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege-Grünordnerische Festsetzungen	11
5.2	Einfriedungen	12
5.3	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	12
5.3.1	Altlasten, Gefährdungen	12
5.3.2	Archäologische Hinweise	13
5.3.3	Bergbau	13
5.3.4	Maßnahmen zur Umsetzung der Planung	13



SATZUNG
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan
Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein
Begründung

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer, Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig, Telefon: 0341 / 9845 810

Teil 1: Grundlagen und städtebauliche Planung

0. Vorbemerkungen

Aufgrund der Gemeindegebietsreform ist es nicht mehr möglich, die im Jahr 2009 begonnene 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Muldenstein, nunmehr Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee, OT Muldenstein, im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein durchzuführen. Deshalb wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8, Abs. 4 BauGB als vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. § 8, Abs. 4 BauGB kann angewendet werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird. Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.

Die nachfolgend aufgeführten dringenden Gründe sind der Anlass für die Fortführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan:

- Beseitigung von städtebaulichen Missständen, indem eine Industriebrache einer sinnvollen Nutzung und dauerhaften Pflege zugeführt wird
- Beitrag der Gemeinde Muldestausee zum Umwelt- und Klimaschutz, indem erneuerbare Energien innerhalb des Gemeindegebietes einen besonderen Stellenwert bekommen
- Das Verfahren muss zeitnah beendet werden, um Baurecht zu schaffen, weil sonst die Gefahr besteht, dass der Investor sich von den Vorhaben zurückzieht (Investitionen von über 20 Mio. € werden dann nicht durchgeführt)

Wenn das Vorhaben nicht durchgeführt wird, hätte das folgende Nachteile für die Gemeinde:

- Negative Auswirkungen für die Gemeinde und die Region, weil Industriebrachen ungenutzt bleiben bzw. nicht aufgewertet werden.
- Gewerbe- und Grundsteuerausfälle für die Gemeinde
- Negative wirtschaftliche Faktoren (Wegfall von Großaufträgen), weil die Solaranlagen evt. in der Region produziert werden und somit Arbeitsplätze gesichert werden können
- Imageverlust der Gemeinde als Standort für erneuerbare Energien

Mit dem Selbstbindungsbeschluss Nr. 50/2010 vom 28.04.2010 des Gemeinderates Muldestausee wird die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 8, Abs. 4 BauGB ermöglicht. Zur städtebaulichen Entwicklung bezüglich weiterer Photovoltaikprojekte in der Gemeinde Muldestausee und deren Einstellung in die Flächennutzungsplanung beabsichtigt der Gemeinderat primär ehemalige Industrieflächen und Konversationsflächen des Altbergbaus wie z.B. ehemaliges Kraftwerk Friedersdorf, Teile der ehemaligen Tagesanlagen Gröbern sowie Kippenflächen zwischen Muldenstein und Burgkernitz, als zukünftige Standorte für Photovoltaikanlagen zu berücksichtigen.



SATZUNG
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan
Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein
Begründung

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer, Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig, Telefon: 0341 / 9845 810

1. Erfordernis der Planung, Planungsziel

Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Beschluss Nr. 321 – 05 / 09, vom 04.05.2009 des Gemeinderates der Gemeinde Muldenstein zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein“.

Anlass für diesen Beschluss war, dass die Vermarktung des im FNP ausgewiesenen Industriegebietes „Rohrwerke“ mit Beibehaltung der Nutzungsart nicht erfolgen konnte, weil es aufgrund der Verkehrsanbindung von Muldenstein keinen Investor gab. Das ehemalige Fabrikgelände der Rohrwerke wurde als „wilde Mülldeponie“ missbraucht und stellte auch wegen der teilweise desolaten und zugänglichen Bausubstanz ein nicht unbedeutendes Gefahrenpotential für spielende Kinder dar. Deshalb wurden das Terrain Rohrwerke und die Industriebrache „Das Neuland“ (ehemals Lager, Werkstatt, Verwaltung und E-Verteilung der Mibrag) an die FBS Solar Projekt GmbH verkauft, die mit Einverständnis des Gemeinderates beabsichtigt, Photovoltaikanlagen auf den Flächen zu errichten.

2. Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes

2.1. Der Vorhabenträger

Die MDA Energieprojekt GmbH & Co. KG, Georg - Landgraf - Straße 36, 09112 Chemnitz entwickelt das Vorhaben für den Grundstückseigentümer, die FBS Solar Projekt GmbH, Gießereistr. 5, 04519 Rackwitz. Das Ingenieurbüro Beyer erarbeitet den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Rohrwerke Muldenstein.

Der Projektentwickler übernimmt die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Baupflichten des Vorhabenträgers / Grundstückseigentümers werden in einem zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

2.2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Muldenstein. Im Norden, Westen bis zum Südzügel des Plangebietes verläuft die Mulde mit ihren Auen. Östlich des Plangebietes befindet sich der bewaldete Muldensteiner Berg, der zur Gemarkung der Gemeinde Friedersdorf gehört. Nordwestlich grenzt an das ehemalige Industriegebiet die dörfliche Misch- Wohnbebauung an, die sich entlang der Verbindungsstraße L 138 nach Jeßnitz historisch entwickelt hat.

Über die Straße zur Lutherlinde (ehemalige Zufahrt zum Industriegebiet Rohrwerke) ist der Anschluss des Plangebietes an das Straßennetz gewährleistet.

Das Terrain befindet sich in der Ortsrandlage, grenzt aber an einen bebauten / bewohnten Ortsteil an.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss beinhaltet die nachfolgenden Flurstücke, Flur 1, Gemarkung Muldenstein: 388 (33476 m²), 396 (58814 m²), 397 (11947 m²), 400 (171 m²), 402 (109959 m²) und 526/45 (138 m²). Das ergibt eine Gesamtfläche von 21,4505 ha. Gemäß den nachfolgenden Erläuterungen in Punkt 2.4.3. geplante Nutzungen wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein“ geändert und beinhaltet nun noch folgende Flurstücke bei einer Größe des Geltungsbereiches von 17,39 ha: Teil aus 388, Teil aus 396, 402 und 526/45. Mit dem



SATZUNG
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan
Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein
Begründung

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer, Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig, Telefon: 0341 / 9845 810

Beschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes Photovoltaikanlage Rohrwerke und dessen Auslegung hat der Gemeinderat Muldenstein die Änderung des Geltungsbereiches bestätigt. Der Geltungsbereich ist im Teil A des Bebauungsplanes sowie in der Flurstücksübersicht (Legende) dargestellt.

2.4. Gebiets- und Bestandsbeschreibung

2.4.1. Bestehende Nutzungen

Seit der Schließung der Rohrwerke (Ende der 90er Jahre, voriges Jahrhundert) wird das Terrain nicht genutzt.

Auf dem Gelände der ehemaligen Rohrwerke werden zurzeit mit behördlicher Genehmigung Abbrucharbeiten durchgeführt, um das Gelände für die Planabsicht vorzubereiten. Bis auf die in der Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereiches dargestellten denkmalgeschützten Gebäude wird nur der bestehende 30 bis 40 m breite Waldstreifen im Südöstlichen Plangebiet und die nachgepflanzte Lutherlinde (außerhalb des Geltungsbereiches) erhalten.

2.4.2. Umgebende Nutzungen

Bis auf die Nordwestlich angrenzende dörfliche Misch-Wohnbebauung ist das Plangebiet von Schutz- und Überschwemmungsgebieten der Mulde umgeben. Diese Gebiete werden im Umweltbericht näher beschrieben.

2.4.3. Geplante Nutzungen

Es soll eine Nutzung durch eine Photovoltaikanlage vorbereitet werden. Nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sind Photovoltaikanlagen vorzugsweise auf Altindustrieflächen zu errichten, die bei der Aufstellung/ Änderung eines Bebauungsplanes bereits versiegelt waren. Diese Voraussetzung liegt am Standort vor.

Auf dem Gelände, das im Bebauungsplan als Sondergebiet solar ausgewiesen ist, werden Photovoltaikanlagen gem. der zulässigen Grundflächenzahl und den nachfolgend beschriebenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgebaut.

Die Solarmodule werden auf feststehenden nach Süden ausgerichteten Tragkonstruktionen befestigt. Das geplante Solarkraftwerk soll eine Leistung von 8,0 MW p erzeugen. Das Terrain wird eingefriedet und mit extensiven Offenlandflächen umgeben, um die nötigen Sicherheitsabstände für die Photovoltaik zu erhalten.

Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Zur Lutherlinde“ und liegt gem. Darstellung auf der Planzeichnung am selben Standort der ehemaligen Werkszufahrt der Rohrwerke.

Der Einspeisepunkt der erzeugten Energie ist auch am Einfahrtbereich vorgesehen. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen.

Die ausgewiesenen privaten Grünflächen im Südöstlichen Plangebiet sollen als Bestandteil des Biosphärenreservats um den Muldensteiner Berg erhalten werden.

Sie sind Teil der Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Natur gemäß Umweltbericht.

2.4.4. Begründung der Nutzungsänderung GI P SO_{solar}

Die Nutzungsänderung des Plangebietes, das als Industriebrache seit fast 15 Jahren ungenutzt verfällt beruht darauf, dass in dieser Zeit keine Nutzer für die im FNP ausgewiesenen Flächen gefunden werden konnten (s. dazu auch Punkt 1 der Begründung). Da das Plangebiet auch den Flächencharakter besitzt, die der Gemeinderat Muldestausee in seinem Selbstbindungsbeschluss zur weiteren Entwicklung von Photovoltaikanlagen auf dem



SATZUNG
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan
Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein
Begründung

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer, Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig, Telefon: 0341 / 9845 810

Gesamtgemeindegebiet privilegiert (s. dazu Punkt 0. Vorbemerkungen), ist die Nutzungsänderung in diesem Falle gerechtfertigt.

2.4.5. Geologie/ Boden

Durch die ehemals ca. 80%ige Bebauung mit ein- bis fünfgeschossigen Industriebauwerken und befestigten Flächen, deren Verdichtung beim Bau und beim über 100jährigen Betrieb der Fabrik verhältnismäßig hoch ist, sind Bedingungen entstanden, die die Gründung der Photovoltaikanlagen ohne zusätzliche Aufwendungen ermöglichen. Die Fläche wird vor Aufstellung der Anlagen größtenteils entsiegelt. Im Plangebiet hat kein Bergbau stattgefunden.

Bei der Genehmigungsplanung zur Aufstellung der Solaranlagen und der Regenwasserversickerung werden im Rahmen von Feldversuchen die Wasserdurchlässigkeitskoeffizienten (kf-Werte) bestimmt, um den Nachweis zur Regenwasserbeseitigung auf dem Plangebiet zu erbringen. Vorgesehen ist, das Niederschlagswasser im Plangebiet flächenhaft zu versickern. Wenn die zu versickernden Wassermengen für den Baugrund zu groß sind, wird das Niederschlagswasser über das vorhandene Einlaufbauwerk an der ehemaligen Werkseinfahrt der Mulde zugeführt.

2.4.6. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist über die Straße zur Lutherlinde gesichert. Da das Gebiet nach dem Aufbau der Anlage nur monatlich inspiziert wird, ist ein weiterer Straßenausbau nicht vorgesehen.

2.5. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die Amtliche Flurkarte im Maßstab 1:1000. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen nach. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999, zuletzt geändert am 19.12.2007 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg (REP A-B-W) beschlossen am 07.10.2005, genehmigt am 09.11.2005 festgeschrieben.

3.1.1. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen ist.

Für den Bereich Rohrwerke Muldenstein werden folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung ausgewiesen:

Das Plangebiet liegt im ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsgebiete aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen. Es befindet sich gemäß Darstellung auf der Planzeichnung teilweise im Vorranggebiet für den Hochwasserschutz. Das gesamte Terrain befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Goitzsche“ bzw. „Dübener Heide“ gemäß REP A-B-W. Außerdem befinden sich Teile des Plangebietes im



SATZUNG
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan
Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein
Begründung

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer, Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig, Telefon: 0341 / 9845 810

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Der Radwanderweg „Muldenal - Radwanderweg“ tangiert das Plangebiet, wird aber durch die Planung nicht berührt.

3.1.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg

Die Regionalplanung dient der Koordinierung, Steuerung und Initiierung regionaler Entwicklungen. Sie hat deshalb die Aufgabe, mit dem Regionalplan einen verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Anhalt – Bitterfeld - Wittenberg zu schaffen, in dem die teilweise konkurrierenden Raum beanspruchenden wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Belange im Sinne des Leitbildes einer nachhaltigen Regionalentwicklung zu einem regionalen Ausgleich gebracht werden.

Für die vorliegende Planungsaufgabe sind folgende Punkte bedeutsam:

Das Vorhabengebiet ist Vorranggebiet für den Hochwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung und Teil des ökologischen Verbundsystems. Im Wesentlichen ist darauf zu achten, dass bei Hochwasser der Mulde im ausgewiesenen Bereich die Wasserrückhaltung und der –abfluss gewährleistet werden. Die Gestelle der Anlagen werden wie nachfolgend beschrieben so ausgeführt, dass die Modulflächen sich über den gemessenen Jahrhunderthochwasserpegel von 2002 befinden. Im Umweltbericht werden die Maßnahmen zur Erhaltung von Natur und Ökologie beschrieben.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der am 15.06.2006 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldenstein gilt nach der Gebietsreform seit dem 01.01.2010 als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee weiter. Die Nutzungsänderungen, die im vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein festgesetzt wurden, werden zu einem späteren Zeitpunkt in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee übernommen. Im Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein ist im genehmigten Flächennutzungsplan eine Industriegebietsfläche eingetragen.

4. Verfahrensablauf

4.1. Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Der Gemeinderat Muldenstein hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein mit Beschluss Nr. 321 – 05 / 09, vom 04.05.2009 auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 12 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke, Flur 1, Gemarkung Muldenstein: Teil aus 388, Teil aus 396, 402 (109959 m²) und 526/45 (138 m²) mit einer Gesamtfläche von 17,39 ha.

4.2. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, zu unterrichten und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern, Stellung zu nehmen (Scoping). Die Vorentwurfsunterlagen wurden den berührten Trägern öffentlicher Belange und Behörden mit Schreiben der VG Muldestausee – Schmerzbach zugesandt. Der Scoping -Termin fand am 19.11.09 beim Planungsamt Anhalt-



SATZUNG
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan
Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein
Begründung

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer , Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig , Telefon: 0341 / 9845 810

Bitterfeld statt. Die Hinweise der Behörden wurden in die Planung eingestellt. Das Protokoll des Scoping – Termins und der Schriftverkehr zur frühzeitigen Trägerbeteiligung liegt der Verfahrensakte bei.

4.3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes

Aufbauend auf den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein mit Begründung und Umweltbericht aufgestellt. Dieser wurde dem Gemeinderat Muldenstein zur Feststellung der Ergebnisse der Einzelfallprüfung nach § 3c UVPG im Rahmen des Umweltberichtes und zur Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vorgelegt. Der Entwurf wurde am 07.12.2010 durch den Gemeinderat Muldenstein mit Beschluss Nr. 35-12/09 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nach der Beschlussfassung ist die öffentliche Auslegung im Landkreisjournal Anhalt-Bitterfeld ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass Stellungnahmen von jedermann bei der VG Muldestausee schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein einschließlich Begründung mit Umweltprüfung erfolgt nach § 3, Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht vom 25.01.10 bis 25.02.10.

4.4. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Nach dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss sind die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4, Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.01.10 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4.5. Abwägungsbeschluss

Nach Ende der öffentlichen Auslegung und Eingang der Stellungnahmen der TÖB (Stichtag 05.03.2010) erfolgten die Prüfung der Anregungen und Hinweise und die Einstellung in den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht. Im Rahmen der Auslegung erfolgte keine Beteiligung durch die Bürger.

Der Abwägungsbeschluss Nr. 38/2010 wurde am 14.04.2010 durch den Gemeinderat Muldestausee gefasst. Das Ergebnis wurde den betroffenen TÖB mitgeteilt.

4.6. Selbstbindungsbeschluss

Aufgrund der Gebietsreform ist es nicht mehr möglich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Deshalb wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan als vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan weiterführt. Der Beschluss Nr. 50/2010 zur Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 8, Abs. 4 BauGB wurde vom Gemeinderat Muldestausee am 28.04.2010 gefasst.

4.7. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Muldestausee hat am 28.04.2010 den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein mit Beschluss Nr. 52/2010 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt. Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan ist dem Landesverwaltungsamt mit Schreiben vom 07.05.2010 zur Genehmigung übergeben worden.



SATZUNG
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan
Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein
Begründung

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer, Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig, Telefon: 0341 / 9845 810

4.8. Erneute Auslegung und Trägerbeteiligung gem. § 4a, Abs. 3 BauGB

Der Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein mit den eingearbeiteten Abwägungsergebnissen der Abwägung vom 14.04.2010 einschließlich Begründung und Umweltbericht musste gem. § 4a, Abs. 3 BauGB erneut im verkürzten Zeitraum ausgelegt werden, weil durch die Einarbeitung (Änderung der GRZ und der Höhe der Anlagen) die Grundzüge der Planung berührt wurden. Die Träger auf deren Veranlassung die Minimierung der Maße der baulichen Nutzung erfolgte, und das Planungsamt LK Anhalt-Bitterfeld wurden gem. § 4a, Abs. 3 BauGB beteiligt. Mit dem erneuten Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat Muldestausee wurde der Satzungsbeschluss 52/2010 vom 28.04.2010 aufgehoben.

Nach Ablauf der Auslegungs- und Anhörungsfristen wird der Gemeinderat Muldestausee den Abwägungs- und den Satzungsbeschluss fassen und die Begründung mit Umweltbericht billigen. Die Abwägungsergebnisse werden mitgeteilt. Danach erfolgt die erneute Einreichung der Satzung bei der Genehmigungsbehörde.

4.9. Genehmigung der Satzung und deren Bekanntmachung

Nach Erteilung der Genehmigung wird die Satzung über den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rohrwerke Muldenstein ausgefertigt und ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeit ausliegt, von jedermann eingesehen werden kann und über seinen Inhalt Auskunft zu erhalten ist. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 1 BauGB entsprechend § 215, Abs. 2 BauGB i. V. m. § 214, Abs.1, Satz 1, Nr. 1 bis 3 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44, Abs. 3 und 4 BauGB hinzuweisen.

5. Erläuterungen zu den Festsetzungen und Kennzeichnungen

Mit der Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein sollen die städtebaurechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung einer Sondergebietsnutzung für Photovoltaikanlagen (Sondergebietsolar) unter Berücksichtigung der für das Vorhaben erforderlichen Ver- und Entsorgung des Gebietes geschaffen werden.

Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes sollen die im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelten Ausgleichsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert werden.

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung des Plankonzeptes erfolgt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und §§ 1 – 11 und 16 – 23 BauNVO.

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird eine detaillierte Festsetzung getroffen, da es sich um ein konkret zu realisierendes Vorhaben handelt. Entsprechend § 11, Abs. 2 BauNVO sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Die Gebietsbezeichnung „solar“ setzt die Zweckbestimmung „Solarkraftwerk“ fest.



SATZUNG
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan
Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein
Begründung

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer, Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig, Telefon: 0341 / 9845 810

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde nach §§16- 19 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahl für den Bereich Sondergebiets_{solar} wurde mit einer zulässigen GRZ = 0,6 festgesetzt. Die GRZ von 0,6 ist Grundlage für die im Umweltbericht dargestellte Ausgleichsbilanz. Für den vorgesehenen Einsatz der Photovoltaikanlagen ist eine GRZ von 0,6 ausreichend bemessen, da die Anlagen, um sich nicht zu beschatten, in vorgeschriebenen Abständen je nach Anlagentyp und –größe aufgestellt werden müssen.

Höhe der Photovoltaikanlagen:

Die Höhe der Photovoltaikanlagen in m über dem örtlichen Höhenbezug auf dem Plangebiet als Höchstmaß nach § 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO wird mit 4,50 m festgesetzt. Der örtliche Höhenbezug von 75 bis 83 m ü. NN ist festgestellt und auf der Planzeichnung ausgewiesen. Ausnahme bilden die Anlagen, die im dargestellten Überschwemmungsgebiet aufgestellt werden. Damit die Modulflächen bei einem möglichen Jahrhunderthochwasser den Zu- und Ablauf nicht behindern, wird die Höhe der Photovoltaikanlagen in m über dem örtlichen Höhenbezug auf dem Plangebiet als Höchstmaß nach § 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO mit 5,50 m festgesetzt. Nach Mitteilung des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft lag der berechnete HW₂₀₀₂ in m NHN am Flusskilometer 38+214 (Standort Rohrwerke) bei 76,49. Das sind ca. 100 cm über der niedrigsten Höhe im Überschwemmungsgebiet (gemessen in m ü. NN: 75,60). Deshalb wird im Überschwemmungsgebiet eine größere Höhe der Anlagen zugelassen.

Die zulässige Höhe für die geplanten Anlagen ist mit dem geplanten Vorhaben abgestimmt und fügt sich in die Landschaft ein.

5.1.3. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße zur Lutherlinde, die ehemalige Zufahrtsstraße in die Rohrwerke. Damit ist die Erschließung ohne zusätzliche Ausbaumaßnahmen gesichert.

Weitere Erschließungen über private Wege im Sondergebiets_{solar} werden als wassergebundene Decken (sandgeschlämmte Schotterdecken) ausgeführt, nachdem der Aufstellplan für die Photovoltaikanlagen erarbeitet worden ist. Diese Wege sind nicht Gegenstand der Darstellungen auf dem Bebauungsplan.

Um das Plangebiet entlang der Mulde verläuft der „Muldentäl - Radwanderweg“. Dieser Weg bleibt, wie im derzeitigen Bestand anzutreffen, erhalten. Er befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

5.1.4. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Soweit bekannt, befinden sich keine unterirdischen Systeme im Plangebiet, die offiziell in Betrieb sind. Das Plangebiet tangierende Systeme, die in Betrieb sind, sind auf der Planzeichnung dargestellt.

5.1.5. Ver- und Entsorgung

Für den Betrieb der Photovoltaikanlage ist außer einem Energieeinspeisepunkt und der oben beschriebenen Verkehrserschließung keine weitere Ver- und Entsorgungseinrichtung erforderlich.

Brandschutztechnisch sind keine Maßnahmen zu ergreifen, weil von der Anlage kein Brand ausgehen kann, keine Brandausbreitung möglich ist und eine Gefährdung von Mensch und



SATZUNG
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan
Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein
Begründung

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer, Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig, Telefon: 0341 / 9845 810

Tier (außer Insekten und Nagern) auf der Photovoltaikanlage ausgeschlossen ist. Damit sind keine Szenarien gegeben, die Brandschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Das auf dem Sondergebiets^{solar} anfallende unbelastete Niederschlagswasser (Photovoltaikmodule) soll auf dem Gelände verbleiben und breitflächig versickert und verdunstet werden. Wenn die zu versickernden Wassermengen für den Baugrund zu groß sind, wird das Niederschlagswasser über das vorhandene Einlaufbauwerk an der ehemaligen Werkseinfahrt der Mulde zugeführt.

Für die geplante Photovoltaikanlage ist ein Energieeinspeisepunkt in das Netz der envia Mitteldeutsche Energie AG erforderlich. Diesbezüglich ist die Antragstellung durch den Vorhabenträger erfolgt und die geforderten Gebühren entrichtet worden. Auf der Planzeichnung ist der gewünschte Einspeisepunkt gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt.

5.1.6. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege-Grünordnerische Festsetzungen

Die in der Planzeichnung Teil A entsprechend gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten, zu schützen und fachgerecht sowie dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sowie bei Verlust zu ersetzen. Dabei sind einheimische, standortgerechte Gehölze der heutigen potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die folgenden grünordnerischen Maßnahmen durchzuführen:

1. Die privaten Grünflächen sowie überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit dem Entwicklungsziel Sukzessionsfläche-Offenland zum Artenschutz folgendermaßen extensiv herzustellen und zu unterhalten:
kein Auftrag von Oberboden, keine Düngung
 - keine Ansaat von Gräsern oder krautigen Pflanzen (nur außerhalb der ausgewiesenen Flächen des Überschwemmungsgebietes)
Ansaat mit Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland (Erosionsschutz innerhalb des Überschwemmungsgebietes)
Auftrag von Sand, Schotter, Kies oder anstehendem Mineralboden ist möglich, Anteil der Schotter- und Kiesflächen bis 1/8 der Sondergebietsfläche,
Mahd einmal jährlich (Zeitraum August-März) oder alternativ konventionelle Koppelschafhaltung, niemals während der Brutzeit mähen (Artenschutz)
Ergänzungsmahd ist in starkwachsenden Teilbereichen außerhalb der Brutzeit möglich
2. Die Herstellung von Zufahrtsbereichen innerhalb des Sondergebietes hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen.
3. Innerhalb der privaten Grünflächen sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die folgenden Artenschutzmaßnahmen gemäß Bescheid vom 09.10.2009 Az.: 67/2.3 durchzuführen:
 - A 1 Anlage von 3 Bruchsteinhaufen im Randbereich des Geländes, bestehend aus Totholz, Bruchsteinen und Sand, mit einer Mindestgröße von 10 m²
 - A 2 Anbringen eines Turmfalkennistkastens am verbleibenden Turmgebäude des denkmalgeschützten Ensembles im nördlich an den Bebauungsplan angrenzenden Abbruchgelände der Rohrwerke.
 - A 3 Anbringen von 10 Mauerseglernistkästen an den verbleibenden Gebäuden des denkmalgeschützten Ensembles im nördlich an den Bebauungsplan angrenzenden Abbruchgelände der Rohrwerke.



SATZUNG
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan
Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein
Begründung

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer, Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig, Telefon: 0341 / 9845 810

- A 4 Anbringen von 10 Nischenbrüternistkästen bzw. für Bruten geeigneten Nischen an den verbleibenden Gebäuden des denkmalgeschützten Ensembles im nördlich an den Bebauungsplan angrenzenden Abbruchgelände der Rohrwerke.

E 1

Eingrünung der Einzäunung als Sichtschutz im Bereich der Wanderwege mit einer 1-reihigen Laubholzhecke einheimischer mittelhoher Arten der potentiell natürlichen Vegetation. Länge ca. 470 m.

Für alle Pflanzungen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen. Die dauerhafte Erhaltungspflege (einschließlich notwendig werdender Nachpflanzungen) ist zu sichern.

Unverzüglich nach Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (einschließlich Wildschutzeinzäunung) ist bei der unteren Naturschutzbehörde die gemeinsame Abnahme der Fertigstellungspflege unaufgefordert schriftlich zu beantragen.

Während der Vegetationsperiode des vierten Kalenderjahres nach Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (einschließlich Biotoperhaltungspflege) ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein Termin für die Erfolgskontrolle der Entwicklungspflege zur gemeinsamen Abnahme unaufgefordert schriftlich zu beantragen. Die Entfernung von Gebüsch und aufwachsenden Jungbäumen (einschließlich Waldrodung) vor Realisierung der Baumaßnahme darf nur in der Zeit vom 31.08. bis 15.03. erfolgen.

5.2. Einfriedungen

Einfriedungen, die zum Schutz der Photovoltaikanlagen erforderlich sind, sind als Metallgitterzaun mit einer Höhe von 2,20 m und zusätzlichen Übersteigschutz zugelassen. Auf ausreichende Bodenfreiheit (Abstand der Zaunfelder 10 bis 12 cm über Gelände) und Verzicht auf Stacheldraht im bodennahen Bereich bei der Ausgestaltung der Einfriedung (Kleinsäugerdurchlässigkeit) ist zu achten.

5.3. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Im Teil B textliche Festsetzungen 2.1. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise werden wie nachfolgend aufgeführt zu Altlasten, Gefährdungen; zur Archäologie und zum Bergbau Hinweise gegeben.

5.3.1. Altlasten, Gefährdungen

Vom Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde im Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Dez. II wurde mitgeteilt, dass im Altlastenkataster das gesamte Plangebiet unter dem Aktenzeichen 2735 registriert ist. Auf dieser Altlastenverdachtsfläche wurden Untersuchungen zur Sachverhaltermittlung bis zur Stufe der Orientierenden Erkundung von der CDM Consult GmbH durchgeführt. Aus den diesbezüglich vorliegenden Unterlagen sind für den Bereich des Plangebietes keine konkreten Anhaltspunkte für Altlastensachverhalte abzuleiten. Da mit der geplanten Umnutzung der Boden nur im obersten Bereich bewegt wird, ist nicht von einem höheren Altlastenrisiko auszugehen.

Bei Bodenabtrag / Freilegung von Altlastverdachtsflächen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten. Gruben und Senken dürfen nur mit Recyclingmaterial verfüllt werden, wenn die darüber befindliche Oberfläche versiegelt wird. Bei möglichen Tiefenentkernungen (Keller / Fundamente) im Rahmen der Entsiegelung des Gebietes Rohrwerke ist darauf zu achten, dass kein Regenwasser durch Versickerung in die Altlastverdachtsfläche eintritt.



SATZUNG
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan
Photovoltaikanlage Rohrwerke Muldenstein
Begründung

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer, Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig, Telefon: 0341 / 9845 810

Wenn es bei Erdarbeiten innerhalb der für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen zur Feststellung bislang unbekannter altlastrelevanter Sachverhalte kommen sollte, die auf schädliche Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 bis 6 des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17.03.1998 hinweisen, sind diese Bau begleitend zu dokumentieren, durch ein in der Altlasterkundung erfahrenes Ingenieurbüro zu untersuchen, räumlich einzugrenzen und entsprechend den Prüf- und Maßnahmewerten nach § 4 i.V.m. Anhang 2 der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nachnutzung zu sanieren. Die Untersuchungsberichte sind dem Landratsamt Anhalt-Bitterfeld (Amt für Umweltschutz) zur weiteren Beurteilung zur Verfügung zu stellen.

5.3.2. Archäologische Hinweise

Informationen zu geschichtsträchtiger Relevanz des Plangebietes liegen nicht vor und sind eher unwahrscheinlich. Auf der Planzeichnung wird in Einhaltung des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt folgender Hinweis gegeben:

Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

5.3.3. Bergbau

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen unter denen der Bergbau umging. Resttagebauflächen befinden sich gem. Punkt 3 der textlichen Festsetzungen außerhalb des Plangebietes Nordöstlich des Geltungsbereiches. Im nordöstlichen Bereich, außerhalb des Plangebietes auf Teilen der Flurstücke 396 und 397, befinden sich Resttagebauflächen bei denen ein unterschiedliches Setzungsverhalten des Kippenmischbodens zu erwarten ist. Auswirkungen auf die geplante Photovoltaikanlage und deren Funktionsfähigkeit sind nicht zu befürchten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden für das Plangebiet im stationären Zustand keine oberflächennahen Grundwasserflurabstände erwartet.

5.3.4. Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Zwischen der Gemeinde Muldestausee und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser regelt die Durchführung der Maßnahme und des Ausgleichs innerhalb eines vertraglich vereinbarten Zeitraumes. Wenn der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgt ist und das Plangebiet für die Aufstellung der Solaranlagen vorbereitet ist, werden diese errichtet. Die Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der Errichtung der Anlagen werden bei der Prüfung der Bauanträge gem. der BauO-LSA gewährleistet. In diesem Rahmen erfolgt auch die Abnahme der Anlagen durch die Bauaufsicht. Dadurch ist die ordnungsgemäße Ausführung der Bauleistungen und Anlagenmontagen gegeben.

Zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen erfolgen die Erläuterungen im Umweltbericht.

aufgestellt im Juni 2010

Gabriele Kretzschmar
Projektleiterin