

# STADT BITTERFELD-WOLFEN

BEBAUUNGSPLAN 02 – 2010 BTF

---

„PHOTOVOLTAIK HINTER DEM BAHNHOF“

---

Flur 11, Flurstücks-Nr. 16/1, 24/10, 24/12, 93/1, 94/2, 94/3, 94/4, 133/94, 414/94, 511, 512, 513, 610, 635, 636, 637, 638, 639 und 640 Gmkg. Bitterfeld; Stadt Bitterfeld-Wolfen

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### ***PRÄAMBEL***

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, der § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 31.07.2009 folgenden

#### **Bebauungsplan „Photovoltaik Hinter dem Bahnhof“**

als Satzung.

---

ENTWURF VOM 26.03.2010

FASSUNG VOM 03.02.2011

---

ENTWURFSVERFASSER:

GRÜNE ENERGIEN GMBH  
IGNATZ STROOF STR. 8  
06749 Bitterfeld-Wolfen

TEL.: 03493 605477  
FAX: 03493 605478  
MAIL: Straehhuber@t-online.de

STADT BITTERFELD-WOLFEN  
RATHAUSPLATZ 1  
06766 BITTERFELD-WOLFEN

LANDKREIS ANHALT-BITTERFELD

## 1. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Für das Gebiet Flur 11, Flurstücks-Nr. 16/1, 24/10, 24/12, 93/1, 94/2, 94/3, 94/4, 133/94, 414/94, 511, 512, 513, 610, 635, 636, 637, 638, 639 und 640 Gmkg. Bitterfeld; Stadt Bitterfeld-Wolfen, gilt die von

Grüne Energien GmbH  
Ignatz Stroof Str. 8, 06749 Bitterfeld-Wolfen  
Tel. (0 861) 2092647, Fax (0 861) 2093057, E-mail Straehhuber@t-online.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 03.02.2011, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Der Bebauungsplan 02-2010 BTF wird im Parallelverfahren mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen aufgestellt.

## 2. FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Großteil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke wird als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage festgesetzt.

Zulässig sind:

- Photovoltaik-Module mit erforderlichen Aufständern
- Gebäude für die technische Infrastruktur (Trafo und Wechselrichter).

Nicht zulässig sind Aufständern aus chemisch behandeltem Holz.

Die Flächen unter den Photovoltaik-Modulen sind anzusäen und zu extensivem Grünland zu entwickeln.

Ein weiterer wesentlicher Teil des Plangebiets umfasst Gewerbeflächen (GE).

Zulässig sind:

- Bebauungen gem. § 8, Abs. 2, Nr. 1 und 2 der BauNVO
- Bebauungen gem. § 8, Abs. 3, Nr. 1 und 2 der BauNVO.

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Nutzungsgrad der Sonderbaufläche für Solarmodule beträgt max. 0,35 (bezogen auf die Horizontalprojizierung der Module).

Die Fertighöhe der FreiflächenPhotovoltaikanlage wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Bodenoberfläche bis zur Oberkante Solarmodul.

Innerhalb des Sondergebiets sind maximal vier Gebäude zulässig. Die überbaubare Grundfläche wird auf zusammen max. 160 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Gebäude sind mit einem Sattel- oder Flachdach zu errichten. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Ausbildung eines Satteldachs 5,50 m und bei Verwendung eines Flachdachs 4,00 m. Die Außenwände sind mit unbehandeltem Holz zu verkleiden oder weiß zu verputzen.

Die als Sondergebiet ausgewiesene Fläche umfasst 117.533m<sup>2</sup>.

Der Nutzungsgrad der Gewerbeflächen beträgt GRZ=0,8 und GFZ=1,6.

Die als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche umfasst 14.449 m<sup>2</sup>

### ZUFAHRTSMÖGLICHKEITEN

Im Geltungsbereich sind an bis zu drei Stellen im Bereich der Grünflächen von der Strasse Hinter dem Bahnhof aus Zufahrtsmöglichkeiten mit einer Breite von bis zu 8 m als Unterbrechung der Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft möglich.

### FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - AUSGLEICHSFLÄCHEN

Für den zu erwartenden Eingriff in die Landschaft wird eine Ausgleichsfläche von 39.391 m<sup>2</sup> einschl. entsprechender Maßnahmen erbracht. Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche ist in der Begründung erläutert.

Als Ausgleich werden folgende Flurstücke mit entsprechenden Maßnahmen herangezogen:

#### Ausgleichsfläche:

Flur 11, Flst.- Nr. 24/10, 24/12, 94/3, 94/4 und 610 Gmkg. Bitterfeld

Innerhalb der Einzäunung 12.662 m<sup>2</sup>

Außerhalb der Einzäunung 27.813 m<sup>2</sup>

- Entwicklung von extensivem Grünland

### FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mindestens dreireihige Heckenpflanzung nach der unten aufgeführten Pflanzliste anzulegen.

Die Pflanzung erfolgt außerhalb der Anlage im Anschluss an die Einfriedung. Als Pflanzraster werden ca. 1,25 m x 1,25 m festgesetzt. Die Pflanzung erfolgt gruppenweise mit ca. 5-10 Sträuchern gleicher Art. Die der Pflanzung vorgelagerten Flächen sind als Grünland anzulegen und zu pflegen.

BEI VERSCHATTUNG KÖNNEN EINZELNE GEHÖLZGRUPPEN DER PFLANZUNGEN AUF DEN STOCK GESETZT

### ANLAGE VON LESESTEINHAUFEN

Zum Ausgleich der durch die Photovoltaiknutzung verlorengegangenen Lebensräume für Eidechsen und verschiedene Vogelarten sind an 15 Stellen Lesesteinhaufen anzulegen. Um diese Lesesteinhaufen darf im Abstand von 15 m keine Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern erfolgen.

### BODENBEFESTIGUNG DER MODULE

Die Bodenbefestigung der Module bzw. der Aufständigung soll grundsätzlich mit Erddübeln, mit in den Boden gerammten Elementen oder Punktfundamenten erfolgen. Ist es aus statischen Gründen erforderlich, sind Streifenfundamente zulässig. Zur Vermeidung von Bodenversiegelung ist der Einsatz von großflächigen Fundamenten unzulässig.

DURCHFÜHRUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Anlage durchzuführen. Die zu verwendenden Gehölze und Qualitäten sind nachfolgender Pflanzliste zu entnehmen.

## Sträucher

Mindestqualität:	v.Str., H 60 - 100 cm
Amelanchier	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rubus sectio Rubus	Brombeere
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Die festgesetzten Grünlandextensivierungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Anlage durchzuführen. Die zu verwendenden Saatgutmischungen und Qualitäten sind nachfolgender Liste zu entnehmen.

<b>Nr. 3 - Magerrasen 2010-11</b>	<b>Herkunft 3</b>
<b>Ansaatstärke: 3 g / m<sup>2</sup></b>	
<b>Kräuter 50%</b>	<b>% HK 3</b>
Achillea millefolium	0,70
Agrimonia eupatoria	2,00
Allium vineale	1,50
Anthericum ramosum	0,00
Anthyllis vulneraria	2,00
Aster amellus	0,00
Betonica officinalis	0,00
Buptalmum salicifolium	0,00
Campanula glomerata	0,00
Campanula rotundifolia	0,70
Centaurea cyanus	1,50
Centaurea jacea	0,00
Centaurea scabiosa	3,00
Centaurea stoebe	1,50
Daucus carota	1,50
Dianthus armeria	0,00
Dianthus carthusianorum	1,50

Dianthus deltoides	1,00
Echium vulgare	1,50
Euphorbia cyparissias	0,50
Falcaria vulgaris	1,50
Filipendula vulgaris	1,00
Galium verum	1,00
Galium wirtgenii	0,00
Helianthemum nummularium	0,00
Hieracium pilosella	0,60
Hieracium umbellatum	0,00
Hippocrepis comosa	0,00
Hypochoeris radicata	0,00
Inula conycae	0,90
Jasione montana	0,50
Knautia arvensis	0,00
Leontodon hispidus	1,80
Leucanthemum ircutianum	3,00
Malva moschata	0,00
Origanum vulgare	0,50
Pimpinella saxifraga	1,20
Plantago media	1,30
Potentilla tabernaemontani	0,00
Primula veris	0,60
Prunella grandiflora	0,00
Prunella vulgaris	0,00
Ranunculus bulbosus	1,50
Rhinanthus minor	0,70
Rumex acetosella	0,50
Salvia pratensis	4,00
Sanguisorba minor	3,50
Scabiosa columbaria	0,00
Scabiosa ochroleuca	1,50
Sedum acre	0,50
Silene nutans	0,00
Silene vulgaris	2,00
Teucrium chamedrys	0,00
Thymus pulegioides	1,00
Tragopogon pratense	0,00
Trifolium arvense	0,50
Trifolium campestre	1,00
Verbascum nigrum	0,50
Veronica teucrium	0,00
	<b>50,00</b>
<b>Gräser 50%</b>	
Agrostis capillaris	2,00
Agrostis gigantea	3,00
Anthoxanthum odoratum	5,00

Brachipodium pinatum	2,00
Briza media	4,00
Bromus erectus	8,00
Carex flacca	0,00
Carex muricata	3,00
Festuca guestfalica	6,00
Festuca nigrescens	0,00
Festuca rupicola	3,00
Festuca valesiaca	2,00
Helictotrichon pratensis	3,00
Helictotrichon pubescens	0,00
Koeleria macrantha	3,00
Koeleria pyramidata	0,00
Lucula campestris	0,00
Phleum phleoides	0,00
Poa angustifolia	3,00
Poa compressa	3,00
Trisetum flavescens	0,00
	<b>50,00</b>
<b>Gesamt</b>	<b>100,00</b>

Um einer Verunkrautung der Vorhabensfläche entgegenzuwirken, wird zweimal jährlich eine Mahd zwischen dem 10.7. und dem 20.4. durchgeführt.

#### ZEITLICHE BEFRISTUNG GEM. § 9 (2) BAUGB

Der Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Hinter dem Bahnhof“ gilt ohne zeitliche Befristung.

### 3. HINWEISE

#### EINFRIEDUNGEN

Die Einzäunung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist ohne durchgängigen Sockel aus Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Zaunhöhe beträgt maximal 2,00 m, zuzüglich eines bis zu dreireihigen Übersteigschutzes von maximal 0,30 m Höhe. Zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit ist ein Bodenabstand von ca. 10-15 cm einzuhalten. Die Einfriedung hat somit eine maximale Gesamthöhe von 2,30 m Höhe zuzüglich des erforderlichen Bodenabstandes.

Die Lage des Zaunes kann bei Bedarf angepasst werden. Der Mindestabstand zu Fremdgrundstücken beträgt 3,0 m.

#### IMMISSIONSSCHUTZ

Nach Informationen der Umweltbundesamtes in Bezugnahme auf einen Artikel in Sonne, Wind & Wärme, 2/2002) sind die durch die Photovoltaikanlage entstehenden elektrischen Gleichstromfelder als unkritisch zu betrachten. Problematisch anzusehende elektromagnetische Felder, wie sie bei der Transformation von Gleichstrom zu Wechselstrom entstehen, erfolgen ausschließlich im Umfeld der Transformation. Die für die Umwandlung erforderlichen Gebäude bewirken eine Minderung der elektromagnetischen Strahlung, die nur bei Tageslicht entsteht.

Nach Mitteilungen des Fraunhofer Instituts in Freiburg ist ein elektromagnetisches Feld im Umfeld der Transformation aufgrund der relativ geringen Feldstärken nach einem Meter nicht mehr nachweisbar.

Es ist davon auszugehen, dass die entstehenden Feldemissionen der Wechselrichteranlagen und der Transformatorenstationen außerhalb des Zauns vernachlässigbar sind. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder in der Fassung vom 16.12.1996) werden durch die geplante Anlage bei weitem unterschritten. Auch durch die Weiterleitung von Strom ist keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten.

Der kleinste Abstand zwischen der vorgesehenen Anlage und Wohnbebauung im Umfeld beträgt etwa 50 m. Immissionsschutzmaßnahmen hinsichtlich Elektromog für die vorgesehene FreiflächenPhotovoltaikanlage sind aufgrund des vorhandenen Abstandes zur Wohnbebauung nicht erforderlich.

Photovoltaikmodule haben ein ähnliches Reflexionsverhalten wie Fensterglasscheiben, d.h. dass es bei einem Lichteinfall aus 10° zur Modulebene zu Reflexionserscheinungen kommt. Die Lichttransmission erfolgt nach dem Prinzip Einfallswinkel gleich Ausfallswinkel, d.h. wenn eine Sichtbeziehung im 10°-Winkel zur Modulebene besteht. Bei einer Entfernung von >50 m zum Emissionsort wird die Reflexion nicht mehr als störend empfunden. Aufgrund der Lage und der Entfernung möglicher Immissionsorte wie Verkehrsstraßen (Bahnlinie verläuft im 90°-Winkel zur Modulebene) und Wohnbebauung (Entfernung > 50 m) sind keine Maßnahmen zum Reflexionsschutz nötig.

Durch die Nutzung der Nachbargrundstücke als Gewerbefläche sind bei entsprechender Witterung Staubemissionen zu erwarten. Die Staubimmissionen sind durch den Solarparkbetreiber zu tolerieren.

Am östlichen Rand des Flurstücks 610 ist die Verlegung einer 110-KV Bahnstromleitung geplant. Die durch Bau, Betrieb und Wartung auftretenden Immissionen sind zu tolerieren. Die betreffende Fläche liegt inklusive des Schutzbereichs außerhalb der Einzäunung und ist als Grünfläche ausgewiesen. Die Zugänglichkeit der Trasse ist gewährleistet

### ANSCHLUSS AN VORHANDENE VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die Einspeisung des Solarstroms erfolgt nach Transformation in das 20 KV-Netz des örtlichen Netzbetreibers.

### DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach §9 Abs. 3 DenkmSchG LSA (Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt). Sie sind der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

### BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

Die Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr zum Plangebiet, dessen Umfahrbarkeit, Niedrighaltung des Bewuchses zur Brandhinderung, die gewaltfreie Zugänglichkeit des Plangebiets für die Feuerwehr sowie die Zufahrtsmöglichkeiten und Aufstellflächen an Wechselrichter- und Trafogebäuden gem. § 5 BauO LSA sind zu gewährleisten. Die gemäß Arbeitsblatt W 405 DVGW erforderliche Löschwassermenge ist über zugängliche Hydranten sicherzustellen..

Für die Durchführung von Tiefbauarbeiten ist ein Antrag auf Freigabe beim Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst im Hinblick auf Kampfmittelfreiheit zu stellen.

### GRENZMARKEN

Bestehende Grenzmarken sind gemäß §§ 5 und 22 VermGeoG-LSA zu erhalten und dürfen nicht verändert werden. Baubedingte Veränderungen an Grenzmarken sind gem. § 1 VermGeoG-LSA durch eine befugte Stelle auf Kosten des Bauherrn wiederherzustellen.

### SCHÄDLICHE BODENVERUNREINIGUNGEN UND ATTLASTEN

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Anhalt-Bitterfeld, Sachgebiet Bodenschutz- und Altlastenrecht, unverzüglich anzuzeigen.

Weiterhin liegt der vorliegenden Planung folgende Altlastenauskunft des Landratsamtes Anhalt-Bitterfeld vom 21.09.2009 zu Grunde:

*Für das Flurstück 610 der Flur 11 in der Gemarkung Bitterfeld sind die Altstandorte mit der Kataster-Nummer 0046 (ehemalige Total-Tankstelle) und mit der Kataster-Nummer 5314 der ehemalige Übergabebahnhof mit seinen Gleisen im aktuellen Altlastenkataster des Landkreises registriert.*

*Zur ehemaligen Total-Tankstelle und dem heutigen Autohaus liegen uns keine genaueren Kenntnisse und Untersuchungsergebnisse von Bodenuntersuchungen vor.*

*Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Flutung der Goitzsche wurden die relevanten Altlastverdachtsflächen begangen und für den Pfad Boden-Grundwasser beprobungslos bewertet.*

*Die beprobungslose Bewertung des ehemaligen Übergabebahnhofs mit der Kataster-Nummer 5314 wurde von der TABERG Planungsbüro GmbH Bitterfeld, Bericht vom 31.07.2000, vorgenommen.*

*Es wurde recherchiert, dass bereits 1858 Bitterfeld Anschluss an das öffentliche Eisenbahnnetz erhielt. Die Inbetriebnahme des Zentralstellwerkes für den Übergabebahnhof erfolgte 1986.*



*Der Übergabebahnhof ist nicht mehr in Betrieb, die Gleisanlagen befinden sich im Rückbau.*

*Aus Sicht des Gutachters bestand kein Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr.*

*Der Ablagerungsbereich mit der Kataster-Nummer 3760 berührt ebenfalls die Fläche.*

*Zur Bewertung der Fläche liegt uns die Sachstandsanalyse vom 31.07.2000, erarbeitet von der HPC HARRES PICKEL CONSULT GmbH Merseburg, vor. Für den nördlichen Teil der Altlastverdachtsfläche, welcher zum Gelände der Deutschen Bahn AG gehört, wird abgelagerter Aushub von Baumaßnahmen im Bereich des Gleiskörpers beschrieben. Außerdem lagern dort Betonteile, Eisenbahnschwellen und Metallteile (teilweise Isolierungen). Der Gutachter schlussfolgert, dass eine Gefährdung für das Grundwasser von den Ablagerungen nicht ausgeht.*

*Das Flurstück 24/10 der Flur 11 ist Teilfläche des ehemaligen Rangierbahnhofes.*

*Untersuchungsergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen mir zu den genannten Flächen nicht vor.*

*Für den gesättigten Bodenbereich (Grundwasserstand bei ca. 76 m NN) ist mit hohen Schadstoff-belastungen zu rechnen (kontaminiertes Grundwasser).*

*Gegen eine weitere gewerbliche Nutzung der Flächen gibt es seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Einwände.*

*Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial von den Flächen entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen haben.*

Der Unteren Bodenschutzbehörde ist die Verträglichkeit der Gründungssysteme der Module mit den auf den Altlastverdachtsflächen möglicherweise im Boden vorhandenen Schadstoffen nachzuweisen.

Der auf dem Gelände illegal abgelagerte Hausmüll / die Gewerbeabfälle sind in Absprache mit der Unteren Abfallbehörde ordnungsgemäß zu entsorgen.

### BERGBAULICHE BELANGE

Das Plangebiet befindet sich in einem bergbaubedingten Grundwasseranstiegsbereich. In Teilbereichen sind flurnahe Grundwasserstände von 0-2 m unter GOK möglich. Aus diesem Grund sind vor Baubeginn objektkonkrete Baugrunduntersuchungen unter besonderer Berücksichtigung hydrogeologischer Bedingungen durchzuführen.