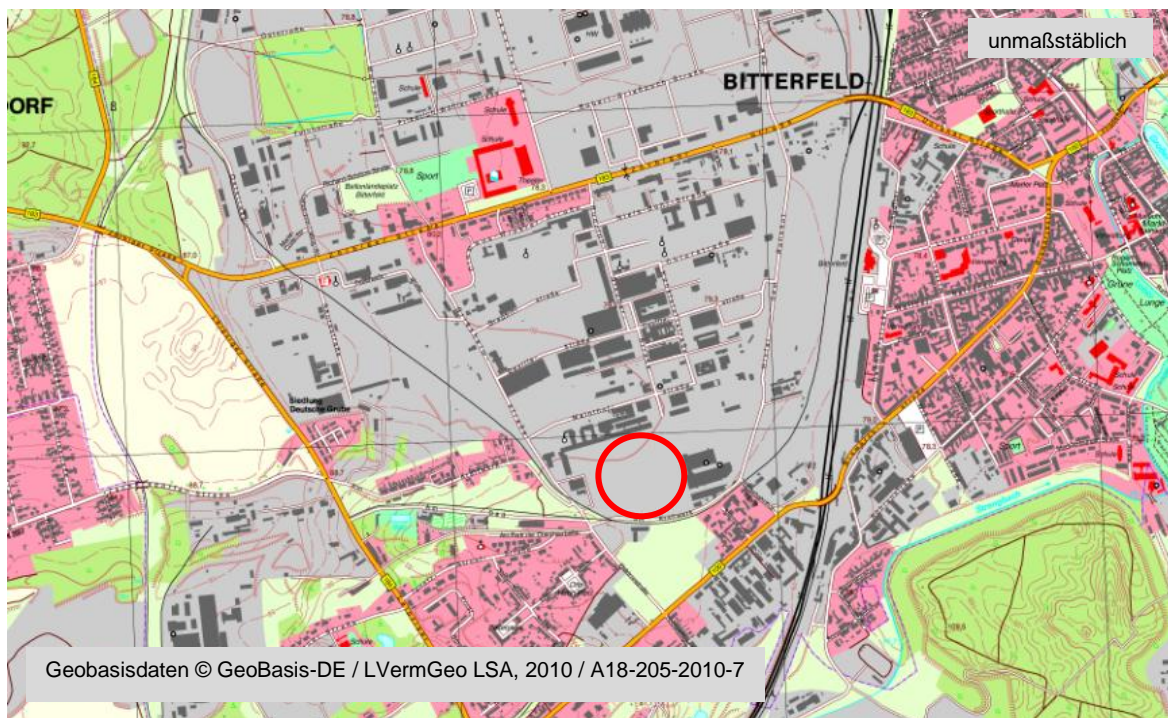




Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan 01-2011 btf „Photovoltaik Areal E“ im OT Stadt Bitterfeld

Bebauungsplan der Innenentwicklung



1. vereinfachte Änderung

Entwurf

März 2019

**Stadt Bitterfeld-Wolfen
OT Stadt Bitterfeld
Bebauungsplan Nr. 01-2011btf „Photovoltaik Areal E“
1. vereinfachte Änderung**

Auftraggeber: Stadt Bitterfeld-Wolfen
OT Wolfen
Rathausplatz 1

06766 Bitterfeld-Wolfen

Auftragnehmer: StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Tel. (03 45) 23 97 72 - 14
Fax (03 45) 23 97 72 - 22

Autoren: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Hildegard Ebert

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl
Grünordnung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 19-339

Bearbeitungsstand: **Entwurf**

März 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen.....	4
2	Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens.....	6
3	Verfahren	6
4	Übergeordnete und sonstige Planungen	7
4.1	Übergeordnete Planungen.....	7
5	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Änderung	10
6	Planinhalte der Änderung	10
6.1	Allgemein / Bestand.....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.3	Erschließung.....	11
6.4	Grünplanung.....	11
6.5	Hinweise zum Artenschutz.....	12
6.6	Flächenbilanz.....	13
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	13
7.1	Umwelt/Natur und Landschaft.....	13
7.2	Sonstige Auswirkungen	14

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-2011btf der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Stadt Bitterfeld

für den gesamten Geltungsbereich

Gebietsbezeichnung: „Photovoltaik Areal E“, OT Stadt Bitterfeld
1. Änderung

1 Rechtsgrundlagen

Die 1. vereinfachte Änderung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt, der im Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 20. August 2012 als Satzung beschlossen wurde. Rechtskraft erlangte er mit der Bekanntmachung des Beschlusses am 24. August 2012.

Bisher wurden keine Änderungsverfahren durchgeführt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung soll die Grundflächenzahl für das gesamte Plangebiet angepasst und gleichzeitig deren Bezug noch einmal klargestellt werden. Im Ergebnis wird eine effektive Nutzung der bereits im rechtskräftigen Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche angestrebt, die bisher nur anteilig bebaut werden konnte.

Die 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt und basiert auf:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Entworfen und aufgestellt wird die Änderung nach den §§ 8 und 9 BauGB, die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Einleitung des Verfahrens vom 23. Januar 2019
- der Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zum Entwurf der 1. Änderung vom ...
- der Satzungsbeschluss vom ...

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 14. Mai 2012 vor. Er wurde mit Stand vom 12. November 2012 im Rahmen einer Berichtigung an den nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan angepasst.

Damit entspricht die vorliegende 1. Änderung inhaltlich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Darstellungsform des Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung

Bezüglich des zu Grunde gelegten Auszugs aus der Grundkarte der Stadt Bitterfeld-Wolfen ergeben sich keine Änderungen, auch nicht hinsichtlich der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo). Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7.

Die Planzeichnung sowie die Textlichen Festsetzungen entsprechen der rechtskräftigen Fassung. Lediglich die Nutzungsschablone / Planzeichenerklärung wird bezüglich der festgesetzten Grundflächenzahl angepasst. Die Verfahrensvermerke für das Änderungsverfahren werden zur Satzungsfassung ergänzt. Die aktuelle Rechtsgrundlage zum Stand des BauGB wird für die Änderung ergänzend vermerkt.

Damit entsprechen die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) der geänderten Fassung.

In der Begründung zur 1. Änderung werden nur Aussagen zur Änderung getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan* zu sehen.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes ist dem Übersichtsplan, sowie der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 01-2011btf wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten die Absätze 1 bis 3 auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes.

Die Größe der mit der Änderung festgesetzten zulässigen Grundfläche liegt zwischen 20.000 und 70.000 m². Damit ist eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen erforderlich, Diese ist bereits im Rahmen der rechtskräftig vorliegenden Planung erfolgt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die im Einzelnen betrachten Schutzgüter zu erwarten sind.

Aus der ausschließlichen Anpassung der Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes ergeben sich diesbezüglich keine weiteren oder zusätzlichen Auswirkungen (vgl. hierzu Pkt. 7.1).

Jedoch wird mit der Erhöhung der Grundflächenzahl der Schwellenwert von 20.000 m² überschritten, so dass § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB nicht anwendbar und daher die Eingriffsregelung in das Änderungs-Verfahren einzustellen ist (vgl. hierzu Pkt. 7.1).

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Planaufstellung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt, da sich in der Umgebung keine derartigen Gebiete befinden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfällt damit die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2 Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit den OT Stadt Bitterfeld, Stadt Wolfen sowie Bobbau, Greppin, Holzweißig und Thalheim liegt zentral im Westen von Sachsen-Anhalt zwischen den Städten Halle, Leipzig und Dessau-Roßlau. Administrativ gehört Bitterfeld-Wolfen zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

An die Stadt Bitterfeld-Wolfen grenzen folgende Kommunen an

- die Stadt Raguhn-Jeßnitz im Norden,
- die Einheitsgemeinde Muldestausee im Osten,
- die Große Kreisstadt Delitzsch und die Einheitsgemeinde Lößnitz (Freistaat Sachsen) im Süden sowie
- die Städte Sandersdorf-Brehna und Zörbig im Westen.

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 683 und 686, Flur 11, Gemarkung Bitterfeld,
- im Osten durch die Rudolph-Glauber-Straße im Bereich des Flurstückes 659 sowie im weiteren Verlauf das östlich angrenzende Flurstück 665, Flur 11, Gemarkung Bitterfeld,
- im Süden durch den Straßenzug am Kraftwerk im Bereich der Flurstücke 15/3 und 70/1, Flur 11, Gemarkung Bitterfeld und
- im Westen durch gewerblich genutzte Teilflächen auf den Flurstücken 684, 681 und 21/54, alle Flur 11, Gemarkung Bitterfeld und die in etwa mittig hier auf die Grenze des Geltungsbereiches treffende Straße Kesselhausweg im Bereich des Flurstückes 682, Flur 11, Gemarkung Bitterfeld.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 9,05 ha. Bestandteil des Geltungsbereiches der Planung sind die Flurstücke 666, 680 und 685, alle Flur 11, Gemarkung Bitterfeld.

Das Änderungsverfahren betrifft den gesamten Geltungsbereich.

3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 23. Januar 2019 den Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-2011 der Stadt Bitterfeld-Wolfen gefasst. Der vorliegende Entwurf soll in der Sitzung am ... 2019 beschlossen und zur Offenlage bestimmt werden.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB werden der Aufstellungsbeschluss und die Offenlage anschließend durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Demnach kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, da sich die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Offenlage des vorliegenden Entwurfs durchgeführt. Gleichzeitig erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

4 Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Übergeordnete Planungen

Die Ziele (Z) der Raumordnung sind gem. § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gem. § 4 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu berücksichtigen.

Die Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011, GVBl. LSAS. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006). Gem. § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt ... Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014 ...)
- Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind vom 27. Mai 2016), Genehmigung am 1. August 2018, Bekanntmachung am 29. September 2018

Landesentwicklungsplan

Hinsichtlich der Raumstruktur wird Bitterfeld-Wolfen im Landesentwicklungsplan 2010 dem ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen zuzuordnen (G 8).

Im System zentraler Orte hat Bitterfeld-Wolfen die Funktion eines Mittelzentrums (Z 37).

Laut Ziel Z 25 des LEP 2010 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.

Bitterfeld-Wolfen ist als *Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen* festgelegt und entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln (Z 58). Unter Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Standortpotenziale / Wirtschaft wird als Grundsatz (G 48) formuliert, dass Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe nicht für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen zur Verfügung stehen *sollen*. Einen vollständigen Ausschluss bedeutet dies – gerade auch unter Berücksichtigung des Charakters als Grundsatz – nicht.

Die Vorhaltung dieser Standorte für die Ansiedlung von Industrie und produzierendem Gewerbe liegt im öffentlichen Interesse. Für die mit einer erheblichen Flächeninanspruchnahme verbundene Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen diese Standorte

wegen ihrer besonderen Lagegunst unter dem Gesichtspunkt eines effektiven Flächenmanagements nicht zur Verfügung stehen.

Unter Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Standortpotenziale / Energie wird unter Punkt 3.4. - Energie - u.a. formuliert:

„Es ist zu sichern, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. (Z 103)“

Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen. (G 75)“

Unter Ziel Z 115 wird wie folgt ausgeführt:

„Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen.“

Ergänzend wird dargelegt, dass Photovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten und/oder Konversionsflächen errichtet werden sollen (G 84).

Mit diesen Vorgaben hat sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen im Rahmen der Ursprungsplanung auseinandergesetzt. Für nicht vermarktbar Flächen ist eine Einzelfallentscheidung in anderer als der raumordnerisch festgelegten Vorrangfunktion möglich.

Die vom Bebauungsplan erfasste Teilfläche des ehemaligen Kraftwerkes im Areal E des Chemiepark Bitterfeld-Wolfen hat im Standortwettbewerb mit den übrigen Flächen auf Vorrangstandorten mit übergeordneter, strategisch-wirtschaftlicher Bedeutung, eindeutig gravierende Vermarktungs Nachteile. Über die solarenergetische Revitalisierung sah die Stadt die einzige Möglichkeit eine zweckmäßige Nutzung herbeizuführen.

Das Plangebiet war Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 02/00 „Areal E/II“, der 2008 für ungültig erklärt wurde. Zur Lösung des Konfliktes zwischen der Industrie (Chemiepark Bitterfeld-Wolfen) und den Bewohnern der Str. „Am Kraftwerk“ wurden neue Bebauungspläne aufgestellt. Auch in diesem Zusammenhang wurde für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 01-2011btf auf eine GI-Ausweisung verzichtet und einvernehmlich seitens der Stadt Bitterfeld-Wolfen und dem Chemiepark Bitterfeld-Wolfen eine Ausweisung als Photovoltaikfläche vorgesehen. Mit der folgenden Aufstellung der Bebauungspläne 01-2013 btf "Wohngebiet Straße Am Kraftwerk" und 02-2013 btf "Mainthalstraße / Chemiepark Bitterfeld-Wolfen" wurde dieses Konzept weiter umgesetzt.

Nach Prüfung der Planunterlagen stellte die obere Landesplanungsbehörde fest, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung 01-2011 btf "PV Areal E" der Stadt Bitterfeld-Wolfen nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht.

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Regionaler Entwicklungsplan

Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) erfolgte die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen. Betroffen sind die Stadtteile Bitterfeld und Wolfen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb dieser Grenzen.

Mit Inkrafttreten des STP DV wurden die Festlegungen der Kapitel 5.1 und 5.2 des REP A-B-W aufgehoben.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befindet sich derzeit noch folgender Raumordnungspläne in Aufstellung:

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W, Beschluss vom 14. September 2018, Genehmigung unter einer Maßgabe vom 21. Dezember 2018)

Unter Punkt 4.3.1 Wirtschaft, Z 1 des REP A-B-W wird unter Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen / bereits vorhandene Standorte als 1. Bitterfeld-Wolfen (Chemiepark Areal A-E“) benannt. Unter Z 3 heißt es: *Die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaikfreiflächenanlagen ist mit den vorrangigen Funktionen in den Vorrangstandorten für Industrie und Gewerbe nicht vereinbar.*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11-2017btf liegt nicht mehr innerhalb der im Plan vorgenommenen Flächenabgrenzung.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde nach dem Zusammenschluss der Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Bobbau, Greppin, Holzweißig und Thalheim ein Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt. Der Plan hat mit Bekanntmachung der Genehmigung am 20. Juli 2012 Rechtskraft erlangt. Seitdem wurden verschiedene Berichtigungen und Änderungsverfahren durchgeführt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes 01-2011btf „Photovoltaik Areal E“ wurde der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB angepasst.

Darüber hinaus wurde der FNP für den im weiteren Verlauf westlich angrenzend im Bereich der Straße am Kraftwerk gelegene Gemengelage im Rahmen einer 1. Änderung im Parallelverfahren an die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 01-2013 btf "Wohngebiet Straße Am Kraftwerk" und 02-2013 btf "Mainthalstraße / Chemiepark Bitterfeld-Wolfen" angepasst.

Damit entspricht die vorliegende 1. Änderung inhaltlich bereits der generalisierten Darstellungen des Flächennutzungsplans. (§ 8 Abs. 2 BauGB).

5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-2011 btf „Photovoltaik Areal E“ wird erforderlich, um die Festsetzungen des seit dem 24. August 2012 rechtskräftigen Planes anzupassen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 666, 680 und 685 der Flur 11, Gemarkung Bitterfeld und setzt in seinem Geltungsbereich (mit Ausnahme von Randbereichen) ein Sondergebiet Photovoltaik fest.

Aufgrund der im Plan festgesetzten GRZ von 0,2 konnte das durch Baugrenzen bestimmte Baufenster bisher nur anteilig mit Photovoltaikanlagen bebaut werden. Im Norden und Westen befinden sich noch freie Flächen.

Aus der Begründung zum Plan geht einerseits hervor, dass sich die festgesetzte GRZ von 0,2 auf die maximal zulässige Versiegelung bezieht, die auch bei einer vollständigen Bebauung noch deutlich unterschritten würde. An anderer Stelle wird jedoch auch auf eine senkrechte Projektion der Anlagen abgestellt, wie es inzwischen gängige Praxis ist.

Um den Widerspruch in der Planung zu beheben und die insgesamt als überbaubar festgesetzte Fläche künftig auch ausschöpfen zu können, soll die GRZ erhöht und ein eindeutiger Bezug auf die mit Photovoltaikanlagen überstellte Fläche herzustellen werden.

Alle übrigen zeichnerisch und textlich getroffenen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

Die Planänderung dient damit einer effektiven Ausnutzung der insgesamt für Photovoltaikanlagen überplanten und grundsätzlich auch zur Verfügung stehenden Flächen.

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen dient die Änderung des Bebauungsplanes insbesondere der Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Der Ausgangsbauungsplan soll insgesamt mit seinen Festsetzungen beibehalten und beachtet werden, da dieser unter Abwägung aller in die Planung einzustellender Belange aufgestellt wurde.

Diesbezüglich möchte die Stadt sicherstellen, dass auch weiterhin die Forderungen hieraus eingehalten werden und nicht durch Erteilung von Befreiungen die Festsetzungen Stück für Stück aufgeweicht und erweitert werden und sich hieraus eine nicht abgestimmte Änderung der Gesamtkonzeption ergibt.

6 Planinhalte der Änderung

6.1 Allgemein / Bestand

Für den gesamten Geltungsbereich der rechtskräftigen Planfassung wird mit Ausnahme von Randbereichen im Süden und Osten ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dient es der Errichtung baulicher Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie einschließlich technischer Nebenanlagen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,2 festgesetzt, eine Überschreitung wird mittels Textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit 3,50 m und für die Unterkante der Module ein Mindestabstand von 0,80 m über

Geländeoberfläche bestimmt. Die Baugrenze hat einen Abstand zwischen 3,00 und 8,00 m zur Geltungsbereichsgrenze.

Die unbefestigten Flächen im Aufstellbereich der Module sind durchgängig extensiv zu begrünen und als nährstoffarme Extremstandorte der Halbtrockenrasen zu entwickeln und zu erhalten. Die an der südlichen Grenze bereits vorhandene Hecke ist dauerhaft zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen.

Mit Ausnahme der Grundflächenzahl bleiben alle vorgenannten Festsetzungen unverändert.

Im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes wurden nach Rechtskraft des Planes Photovoltaikanlagen errichtet. Aus dem Abstand der Modulreihen ergab sich im Genehmigungsverfahren, dass bei einer senkrechten Projektion gemäß festgesetzter GRZ nur ein Teil der Fläche überbaut werden konnte.

Die nordwestliche Fläche liegt seitdem unverändert brach.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8.

Die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen erfordert einerseits wie bereits erwähnt, nur eine sehr geringe Flächenversiegelung, die sich aus der nur punktuellen Verankerung der Unterkonstruktion der Modultische sowie für die Fundamente der Trafostationen, erforderliche Zaunanlagen sowie anteilig für die Zufahrten/Wirtschaftswege ergibt.

Andererseits überdecken die Modultische als bauliche Anlagen knapp die Hälfte der für die Anlagen in Anspruch genommenen Grundfläche, die aber weiterhin unversiegelt bleibt.

Aufgrund der innerhalb der Bauflächen und hier wiederum innerhalb der Baugrenze derzeit geplanten bzw. zu erwartenden Anlagen wird nunmehr eine GRZ von 0,60 festgesetzt. Das entspricht ca. 60 % der Grundstücksfläche. Als Grundstücksfläche kann das gesamte Sondergebiet in Ansatz gebracht werden.

Damit kann dem bereits in der rechtskräftigen Planung formulierten Ziel einer größtmöglichen Ausnutzung der Flächen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen entsprochen werden.

6.3 Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Planung.

6.4 Grünplanung

Die grünordnerischen Maßnahmen der rechtskräftigen Fassung folgen in erster Linie dem Ziel, die vorhandenen Anpflanzungen entlang des Straßenzuges "Am Kraftwerk" als zusammenhängende Grünstruktur zu erhalten.

Weiterhin sind die unbefestigten Flächen im Bereich der Photovoltaikanlage als Krautflur anzulegen und extensiv zu pflegen.

Hinsichtlich der grünordnerischen Maßnahmen ergeben sich damit keine Änderungen. Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen sind keine ergänzenden Festsetzungen notwendig (vgl. Pkt. 7.1).

6.5 Hinweise zum Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig ist. Von daher ist auf der Ebene des Bebauungsplanes bereits eine Bewertung in Bezug auf den Artenschutz durchzuführen. Ziel dieser Bewertung ist es, zu ermitteln, ob dem Bebauungsplan ggf. artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen und somit zu einem Vollzugsdefizit führen können.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Vorkommen von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen worden. Für den Lebensraumverlust sind Ersatzhabitate im Plangebiet festgesetzt worden (vgl. Festsetzung 7).

Ergänzend wird hiermit auf den Schutz von Brutvögeln und Zauneidechsen bei bauvorbereitenden Maßnahmen hingewiesen. Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten bzw. umzusetzen:

Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzentnahmen nur vom 01. Oktober bis 28 Februar zulässig.

Zum Schutz der Zauneidechsen ist vor Beginn erdeingreifender Arbeiten folgende Maßnahme umzusetzen:

Das jeweilige Baufeld ist mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen. Er erfolgt je nach geplantem Baubeginn zu zwei Alternativterminen:

Mitte April bis Ende Mai (vor der Eiablage) oder

Juli bis Ende September (vor der Winterruhe)

Zum Abfang werden die eingezäunten Flächen unter Einbeziehung ggf. vorhandener Versteckplätze mindestens sechsmal zu geeigneter Tageszeit und bei geeigneten Wetterbedingungen begangen und die ermittelten Tiere per Handfang und ggf. unter Anwendung eines Fangrahmens oder einer Schlinge gefangen und umgehend in den hergestellten Ersatzhabitaten freigesetzt. Versteckplätze sind nach Einschätzung des Fachgutachters mit Hand abzutragen. Zusätzlich können Fangeimer zum Abfang genutzt werden. Eine tägliche Kontrolle ist dabei sicherzustellen.

Als zauneidechsenfrei gilt die Fläche, wenn an drei aufeinanderfolgenden Fangterminen mit geeigneten Witterungsbedingungen keine Zauneidechsen mehr gesichtet bzw. gefangen werden.

Der Abfang der Zauneidechsen ist nur durch einen Fachgutachter durchzuführen. Er ist zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahme zu übergeben.

Damit wird sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

6.6 Flächenbilanz

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz. Die Größe des Geltungsbereiches liegt bei 9,05 ha. Davon werden auch künftig 8,78 ha als Sondergebiet für Photovoltaikfreiflächenanlagen festgesetzt. Private Grünflächen im Randbereich umfassen 0,27 ha.

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt/Natur und Landschaft

Umweltprüfung

Mit der vorliegenden Planänderung wird die Grundflächenzahl von 0,20 auf 0,60 angepasst. Die zulässige Versiegelung lag im rechtskräftigen Bebauungsplan bei 17.560 m² und wird künftig 52.680 m² betragen. Demnach wäre eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen. Diese ist bereits zum rechtskräftigen Bebauungsplan durchgeführt worden. Im Ergebnis dieser Vorprüfung wird festgestellt, dass sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben, eine Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB nicht notwendig ist. Darauf aufbauend, wurde unter Bezugnahme auf § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB zur Planänderung nur geprüft, ob sich aus der Erhöhung der GRZ weitere oder zusätzliche Auswirkungen auf die Beurteilungskriterien nach Anlage 2 BauGB ergeben.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin ein Sondergebiet „Photovoltaik“ fest. Damit ändert sich die Art der Nutzung nicht. Auch die Randeingrünung wird beibehalten.

Lediglich das Maß der Nutzung ändert sich, in dem nunmehr eine GRZ von 0,60 festgesetzt wird. Damit würde sich rechnerisch der Versiegelungsgrad um 40 % erhöhen, der aber bei Photovoltaikanlagen für ein Überstellen der Bodenflächen mit den Solarmodulen genutzt wird.

Es lassen sich daraus aber keine weiteren oder zusätzlichen Auswirkungen auf kumulative oder grenzüberschreitende Aspekte, auf die menschliche Gesundheit oder die räumliche Ausdehnung ableiten. Es werden auch keine naturschutz- oder wasserschutzrechtlichen Schutzgebiete, Gebiete mit Umweltqualitätsnormen oder hoher Bevölkerungsdichte sowie Aspekte des Denkmalschutzes von dieser Änderung berührt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen

Wie bereits ausgeführt, wird mit der Planänderung das Ziel verfolgt, die Grundflächenzahl von 0,20 auf 0,60 anzupassen. Für den rechtskräftigen Bebauungsplan war die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen stellen auf den Rechtsplan ab und bewerten die sich aus der Änderung ergebenden Auswirkungen.

Da im Plangebiet weiterhin eine Photovoltaikanlage errichtet werden soll, sind auch aus der Anpassung der GRZ keine Auswirkungen auf Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung zu verzeichnen.

Diese Anpassung der GRZ ist zwar nicht mit Auswirkungen auf die Fläche verbunden, aber zumindest rechnerisch auf den Boden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde bei der Festsetzung der GRZ eingeschätzt, dass aufgrund der einzuhaltenden Abstände zwischen den Modulreihen max. 20 % der Grundstücksfläche in

Anspruch genommen werden. Wie auch der Prinzipskizze im rechtskräftigen Bebauungsplan zu entnehmen ist, verbleiben aufgrund der Bauweise und der noch geringeren Leistungsfähigkeit der Solarmodule zwischen den Modulreihen breite Abstände zur Vermeidung von Verschattungen. Somit wurde eine GRZ von 0,20 begründet.

Um jedoch die Aspekte der Überstellung von Bodenflächen berücksichtigen zu können, wird nunmehr eine GRZ von 0,60 festgesetzt. Der Boden wird damit zwar nicht versiegelt, aufgrund der Überstellung mit Modulen geht damit aber eine Verschattung und eine Veränderung der Bodenfeuchte einher. Jedoch werden die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt. Der Boden kann weiterhin die Funktion als Standort für Pflanzen und für den Wasserhaushalt ausüben. Im Hinblick auf die Bodenfruchtbarkeit ist auf die starke Überprägung des Bodens durch die frühere Nutzung als Kraftwerksstandort und der anschließenden Sanierung zu verweisen. Es stand auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes kein natürlich gewachsener Boden mehr an.

Im Hinblick auf Pflanzen bzw. Biotop- und Nutzungstypen werden die grünordnerischen Festsetzungen nicht geändert. Es kann sich weiterhin unter den Modulen und zwischen den Reihen eine überwiegend trockene Staudenflur entwickeln. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine zusätzliche Inanspruchnahme von Bodenfläche und damit von Vegetation verbunden. Mit der höheren GRZ wird lediglich die Überstellung von Bodenfläche berücksichtigt. Damit können breitere Module aufgestellt werden. Die verschattete und damit auch trockene Fläche wird größer. Damit wird sich die Artenzusammensetzung an diese trockenen Bedingungen weiter anpassen. Das Licht ist aber immer noch für ein Pflanzenwachstum ausreichend. Die Vegetationsdecke wird geschlossen sein. Es wird mit Anpassung der GRZ somit kein zusätzlicher Eingriff verbunden sein. Demnach sind keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen zum Ausgleich notwendig.

Belange des Artenschutzes

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Potenzialeinschätzung des Standortes im Hinblick auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vorgenommen worden. Es wurde ein Lebensraumpotenzial für Zauneidechsen festgestellt. Somit erfolgte die Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme zur Herstellung von Ersatzhabitaten.

Unter Pkt. 6.5 Hinweise werden ergänzend Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten sind. Somit wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

7.2 Sonstige Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen sind durch die Änderung der rechtskräftigen Planung nicht zu erwarten.

Die Art der baulichen Nutzung, die Höhe der Anlagen sowie die mittels Baugrenze definierten überbaubaren Bereiche bleiben unverändert.

Die für den Standort festgesetzte Eingrünung wird nicht berührt, ebenso wenig die „Biotopverbindung“ durch die Flächen unter und zwischen den Modulen.

Mit der Änderung wird einer effektiven Nutzung des Standorts insgesamt entsprochen. Es erfolgt eine Klarstellung der für die GRZ anzusetzenden Überstellung der Grundstücksfläche, die damit einen in der Praxis üblichen und auch bereits am Standort umgesetzten Abstand zwischen den Anlagen zulässt.

Weitere Inhalte der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.

Im Rahmen der Änderung werden im Areal E des Chemieparks keine neuen Flächen für Photovoltaikanlagen in Anspruch genommen, sondern lediglich eine Bebauung von Flächen entsprechend der ursprünglichen Planung im noch nicht umgesetzten Abschnitt zugelassen.

Dem Ansatz zur Konfliktlösung im Bereich der Gemengelage zwischen der an der Mainthalstraße ansässigen Industrie und dem Wohnen in der unmittelbar benachbarten Straße Am Kraftwerk wird damit auch künftig entsprochen.