

Begründung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung 01-2011 btf "PV Areal E"

gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Stand: 20.08.2012

---

**PHOTOVOLTAIK AREAL E  
BEBAUUNGSPLAN DER  
INNENENTWICKLUNG 01-2011 btf  
SATZUNGSEXEMPLAR**

Verfahren gem. § 10 (1) BauGB

---

**20.08.2012**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>0.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG/ZIELE DER RAUMORDNUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>7</b>
2.1	Entwicklung des Planes / Rechtslage	7
2.2	Notwendigkeit der Planaufstellung – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
2.3	Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen	12
2.4	Planungskonzept/Anlagenbeschreibung	13
2.5	Planinhalte	15
2.5.1	Sondergebiet für Fotovoltaik (Fotovoltaikfreiflächenanlagen)	15
2.5.2	Ver- und Entsorgung/Grundwasserverhältnisse	17
2.5.3	Geologie	18
2.5.4	Altlasten/Altablagerungen	18
2.5.5	Archäologie und Denkmalschutz	20
2.5.6	Brandschutz	20
2.5.7	Grünflächen, Grünordnerisches Konzept	21
2.6	<b>Umweltprüfung / Umweltauswirkungen (Prognose)</b>	<b>22</b>
2.6.1	Schutzgut Mensch	24
2.6.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	24
2.6.3	Schutzgut Boden	25
2.6.4	Schutzgut Wasser	26
2.6.5	Schutzgut Klima, Luft	26
2.6.6	Schutzgut Landschafts- /Ortsbild	27
2.6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Schutzgebiete und -objekte	27
2.6.8	Wechselwirkungen	28
2.6.9	Standortwahl / Alternativen	28
<b>3.</b>	<b>FLÄCHENÜBERSICHT</b>	<b>29</b>
<b>4.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>29</b>
4.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	29
4.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	29
4.3	Herstellung öffentlicher Straßen und Wege	29
4.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	29
<b>5.</b>	<b>FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN</b>	<b>30</b>
<b>6.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>30</b>

## **0. VORBEMERKUNGEN**

Die Steigerung des Anteils des Energieaufkommens aus regenerativen Energien bis zum Jahr 2020 auf mindestens 20 Prozent ist erklärtes Staatsziel. Dazu hat der Gesetzgeber entsprechende wirtschaftliche Anreize geschaffen mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und der "BauGB-Klimaschutznovelle" vom Juli 2011, fortgeschrieben zum Januar 2012. Auch das Land Sachsen-Anhalt stellt für die Landesentwicklung ab auf einen ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix, welcher zunehmend auf erneuerbaren Energien beruht. Die Landesregierung orientiert sich mit ihrem Energiekonzept 2007 – 2020 dabei am Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung unter Beachtung von ökonomischen, ökologischen und sozialen sowie ethisch vertretbaren Aspekten. Eine Form der Energiegewinnung in regenerativer Form ist die Stromerzeugung aus Solarenergie mit Fotovoltaikanlagen.

Im Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen plant die Stadt Bitterfeld-Wolfen gemeinsam mit der Torbogen GmbH & Co. KG auf Teilen des Areals die Errichtung und den Betrieb von Fotovoltaikfreiflächenanlagen. Der erzeugte Strom aus Solarenergie soll in das Stromnetz der Energieversorgung Industriepark Bitterfeld-Wolfen GmbH (Evlp) eingespeist werden. Der Standort des Solarparks im Bereich des Areals E befindet sich auf einem vormals industriell geprägten und heute als Brache anzusprechenden Bereich, hervorgegangen aus einem Kraftwerksstandort. Die Fläche wird heute in großen Teilen zu Ablagerungszwecken genutzt.

Zukünftig wird es hier nach Einschätzung des Chemieparkbetreibers keine im Zusammenhang mit der Ansiedlung klassischer, gewerblicher Nutzungen adäquate Flächenentwicklung geben. Resultierend möchte sowohl die P-D ChemiePark Bitterfeld Wolfen GmbH als auch die Torbogen GmbH & Co. KG diese Fläche zur Solarenergiegewinnung bereit stellen und damit den Anteil regenerativ erzeugter Energie im Stadtgebiet von Bitterfeld, auch zur Energieversorgung des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen, entwickeln.

Die in Rede stehende Fläche, welche gegenwärtig im genehmigten Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, wird entsprechend der neuen betrieblichen Ausrichtung in diesem Bereich Bitterfelds, im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes Bitterfeld-Wolfen nach dessen Bekanntmachung und eingetretener Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes angepasst.

## **1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG/ZIELE DER RAUMORDNUNG**

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010) Ziff. 37 Nr. 16 und gemäß REP Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006 die Funktion eines

Mittelzentrums. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte.

Die durch die Entwicklung des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen im Zusammenhang stehende vielfältige Industrie- und Gewerbestruktur unterliegt insgesamt einem dynamischen Strukturwandel. Dieser findet bspw. auch im Hinblick auf die kontinuierliche Reduzierung flächenintensiver Gewerbestandorte seinen Ausdruck. Zunehmend gelingt es aber auch entsprechend den Rahmenvorgaben des Gesetzgebers, die Inanspruchnahme und damit Reduzierung von Gewerbebrachen einstiger Produktionsstandorte sowie deren damit verbundene Sanierung zu bewältigen.

Dieser Ansatz, im Ergebnis v. g. Brachflächenrecyclings eine neue, den energetischen Zielstellungen von Bund und Land gerecht werdende Flächennutzung zu begründen, stellt für die Stadt Bitterfeld-Wolfen vorliegend eine Chance dar, in ihrem Stadtgebiet einen Beitrag zur Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus regenerativen Energien zu leisten. Damit sieht sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen insgesamt prinzipiell in Übereinstimmung mit den konkreten Zielen der Raumordnung zur Regional- und Landesentwicklung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 01-2011 btf "PV Areal E" erfolgt ein wichtiger Beitrag hinsichtlich der gewerblichen Stabilisierung und Neuausrichtung auf Zukunftstechnologien im südlichen Teilbereich des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung 01-2011 btf "PV Areal E" ist raumbedeutsam i. S. v. raumbeeinflussend und raumbbeanspruchend.

Der Standort des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen ist allerdings auch gemäß Zielstellung Z 58 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen bestimmt und hat den Grundsatz G 48 LEP 2010 zu beachten, wonach die festgelegten Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen nicht für die Errichtung von Fotovoltaikfreiflächenanlagen zur Verfügung stehen sollen. Im Regionalen Entwicklungsplan A-B-W ist der Standort "Bitterfeld/Wolfen" ebenfalls als Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen festgelegt. Das Areal E des Chemieparks gehört zum Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen "Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim)". Bezüglich des v. G. widerspricht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung. Entsprechend einer erfolgten Einzelfallprüfung liegen am Standort des Bebauungsplanes jedoch Tatbestände vor, die die Errichtung einer Fotovoltaikfreiflächenanlage rechtfertigen können. Nachfolgendes ist hierzu auszuführen:

Entsprechend im Vorfeld der Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes geführter Abstimmungen mit der P-D ChemiePark Bitterfeld Wolfen GmbH stellte sich heraus, dass ein gewichtiger Faktor, der gegen eine industrielle Ansiedlung herkömmlicher Provenienz auf dieser Fläche spricht, die

vorhandenen Baugrundverhältnisse sind. 60 % der in Rede stehenden Fläche besteht aus einem Teil rückverfüllten Kraftwerksgeländes im Ergebnis der erfolgten Flächensanierung. Dies lässt kompakte bzw. größere bauliche Anlagen nur im Ergebnis einer noch durchzuführenden, aufwendigen Tiefenenttrümmerung zu. Für die Errichtung traditioneller Gewerbe- oder Industrieanlagen werden zusätzliche Gründungsaufwendungen von ca. 1,5 Millionen Euro erforderlich, welches eine Größenordnung darstellt, die bisher dazu führte, dass jeder Versuch der Ansiedlung von Industrie- bzw. Gewerbebetrieben auf dieser Fläche an diesen enormen Aufwendungen zur Herrichtung scheiterte.

Hinzu treten auf Grund der südwestlich anschließenden Wohnnutzungen erhebliche Einschränkungen für Teile der Fläche im Hinblick auf den städtebaulichen Immissionsschutz. Somit ist die geplante Ansiedlung einer Fotovoltaikfreiflächenanlage auch ein guter Kompromiss in immissionsschutzseitiger Hinsicht, um für weitere Industrie- und Gewerbeansiedlungen in darüber hinaus angrenzenden Bereichen eine Art Pufferzone zu schaffen, welche den Übergang von Industrie- und Gewerbenutzungen zur nahe gelegenen Wohnnutzung entschärfen würde (Konfliktvermeidung).

Theoretisch ist auf der in Rede stehenden Fläche eine gewerbliche Nutzung jedoch möglich. Es ist hierbei, wie v. g., aber zu sehen, dass der Chemiepark in den übrigen Arealen, vor allem im Areal A, über deutlich attraktivere gewerbliche Ansiedlungsflächen verfügt, welche verkehrstechnisch günstiger angeschlossen und damit erfolversprechender für Gewerbeansiedlungen anzusehen sind als auf der Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes, welche sich in der Vergangenheit als wenig erfolversprechend herausstellte. Somit wird auch seitens des Betreibers des Chemiepark Bitterfeld-Wolfen mit der geplanten Nutzung eine weitere realistische und wirtschaftlich vertretbare Verwertung dieser Ansiedlungsfläche und gleichzeitig zeitgemäße Ergänzungsnutzung gegenüber anderen Ansiedlungsflächen im Chemiepark Bitterfeld-Wolfen gesehen.

Zudem entstehen bei der Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie keine, wie bei herkömmlichen Brennstoffen üblichen, Schall- und Staubbelastungen infolge Rohstoffgewinnung oder Transport. Diese "saubere" Form der Energieerzeugung schont somit die Umwelt und findet auch im Hinblick auf die benachbart gelegene Wohnnutzung hohe Akzeptanz in der Bevölkerung.

Nach alledem besitzt die im Bebauungsplan gegenständliche Teilfläche im Areal E im Chemiepark Bitterfeld-Wolfen im Standortwettbewerb mit angrenzenden bzw. anderenorts ausgewiesenen Flächen auf Vorrangstandorten mit übergeordneter, strategisch-wirtschaftlicher Bedeutung, eindeutig gravierende Vermarktungsnachteile. Hieraus und aus der Tatsache, dass auf absehbare Zeit ein ausreichendes Flächenpotenzial zur gewerblich-industriellen Vermarktung in Bitterfeld-Wolfen gegeben ist, sieht

die Stadt Bitterfeld-Wolfen gegenwärtig die einzige Möglichkeit über die solarenergetische Revitalisierung der in Rede stehenden Fläche eine zweckmäßige Nutzung herbeizuführen. Die ungünstigen Ausgangsverhältnisse wie vor, lassen auch aus Sicht der städtischen Wirtschaftsförderung für diesen Flächenteil der landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet keine weiteren Vermarktungsoptionen realistisch erscheinen.

Für derartige Fälle wird somit durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen der Bezug zum Erlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.10.2011 hergestellt, in dem es heißt: "... wenn es sich um sog. "Restflächen" handelt, ... und somit für die festgelegte Vorrangfunktion nicht vermarktbar sind", ist eine Einzelfallentscheidung in anderer als der raumordnerisch festgelegten Form möglich. Die im Erlass aufgeführten Bedingungen sind am Standort des Bebauungsplanes abweichend von den abstrakten Zielen der Raumordnung in anderer Weise gegeben. Die örtlichen Gegebenheiten in Verbindung mit den vorgesehenen Festsetzungen lassen den in Rede stehenden Bebauungsplan 01-2011 btf "PV Areal E" mit den Erfordernissen der Raumordnung, in Bezug auf die Errichtung großflächige Fotovoltaikfreiflächenanlagen somit vereinbar erscheinen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 02/00 „Areal E/II“ umfasste u. a. die Flächen westlich der Str. „Am Kraftwerk“ zwischen Mainthal- und Rudolph-Glauber-Straße. Mit Wirkung zum 02.12.2008 wurde der Bebauungsplan Nr. 02/00 „Areal E/II“ für ungültig erklärt. Aufgrund dessen soll der daraus entstandene Konflikt zwischen der Industrie (ChemiePark Bitterfeld-Wolfen) und den Bewohnern der Str. „Am Kraftwerk“ einer Lösung zugeführt werden. Zu diesem Zweck wird für diesen Bereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dabei soll die Fläche aus dem vorgenannten Beschluss Nr. 051-2011 wieder in den neuen B-Plan einfließen. Zur Lösung des o.g. Konfliktes sollte dabei jedoch für diese Flächen auf eine GI-Ausweisung verzichtet und geeignete Maßnahmen (Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes) zum Schutz der Anwohner getroffen werden.

Dies sieht die Stadt Bitterfeld-Wolfen in Übereinkunft mit dem ChemiePark Bitterfeld-Wolfen in einer Ausweisung als Photovoltaikfläche. Der Argumentation des Landesverwaltungsamtes zur Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe können die Stadt Bitterfeld-Wolfen und der ChemiePark Bitterfeld-Wolfen nicht folgen, da gerade die Ausweisung als SO-Photovoltaik jegliche Ansiedlung von emittierenden Gewerbebetrieben verhindert und somit zur Lösung des o. g. Konfliktes beiträgt.

Gewerbliche Bauflächen sind in der Stadt Bitterfeld-Wolfen ausreichend vorhanden. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Industrieflächen. Die Nutzung für eine Industrieansiedlung ist aus o. g. Gründen jedoch nicht möglich.

Aufgrund dessen verzichtet die PD ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH (Schreiben vom 27.07.2012) für die Flurstücke 666, 680 und 685 der Flur 11,

Gemarkung Bitterfeld, auf eine Ausweisung der Fläche als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen gem. LEP.

Nach Prüfung der Planunterlagen stellt 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.

Die Erschließung des vorliegenden Solarenergiestandortes erfolgt über die Mainthalstraße bzw. die Rudolph-Glauber-Straße. Die beiden Straßen sind vollständig ausgebaut als Gewerbeerschließungsstraßen. Insofern ist es entbehrlich, Teile dieser Straßenzüge als öffentliche Verkehrsfläche im städtebaulichen Kontext der Planung festzusetzen.

Die Darstellung des Baugebietes erfolgt als Sondergebiet für Fotovoltaik gem. § 11 Abs. 2 BauGB, welches im Anschluss an das abgeschlossene Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes angepasst werden soll.

## **2. BEGRÜNDUNG**

### **2.1 Entwicklung des Planes / Rechtslage**

In bisher durchgeführten Konsultationen von ausgewählten Fachbehörden, Verwaltungen (u. a. am 01.03.2012) und Energiedienstleistern wurden bis zum heutigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen, das Plangebiet generell in Frage stellende Anregungen vorgebracht. Dies gilt auch für die Diskussion zu raumordnerischen Fragen, welche, wie im vorstehenden Kapitel ausgeführt, über eine Einzelfallprüfung der Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielstellungen zugeführt werden konnten. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ein weitgehender Konsens besteht. Damit entspricht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes von Bitterfeld-Wolfen.

Die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde zur Genehmigung beim Landesverwaltungsamt eingereicht und im Ergebnis seiner Prüfung mit Datum vom 21.06.2011 genehmigt. Der Flächennutzungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 20.07.2012 in Kraft getreten. Es erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine Berichtigung des Flächennutzungsplans (Ausweisung eines Sondergebiets für Fotovoltaik) gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang blieb auch die Flächendarstellung im Flächennutzungsplan für den vorliegenden Plangeltungsbereich in Form von gewerblichen Bauflächen zunächst unberührt. Dies ist auch im Sinne der raumordnerischen Zielstellungen vom Grundsatz her als korrekt anzusehen, da es sich, wie in den vorstehenden Kapiteln bereits erläutert, bei der vorliegenden Planung um eine abweichende, einzelfallbezogene Plangebietsentwicklung, abweichend von den Grundsätzen der raumordnerischen Ziele hinsichtlich der Bereitstellung landesbedeutsamer Gewerbe- und Industrieflächen handelt.

Auf Grund der Absichten, eine nicht vermarktbar Fläche einer wirtschaftlich Ertrag bringenden Nutzung zuzuführen und damit die Beseitigung eines gegenwärtigen städtebaulichen Missstandes zu begünstigen, eine industrielle Brachfläche damit zu revitalisieren sowie kurzfristig verträgliche Nachbarschaftsnutzungen planungsrechtlich abzusichern, sind die Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplanes als gegeben anzusehen. Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung ist somit für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Naturschutz und die Landschaftspflege werden durch die entsprechenden Festsetzungen ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beachtet.

Hinsichtlich der Art des Planverfahrens entscheidet sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Durchführung auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011, im Detail für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13 a Abs. 2 ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da es sich um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gemäß § 13 a Abs. 1, 1. Halbsatz BauGB mit brach liegenden Flächen mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 ff. BauGB möglich (zur Berechnung der Gesamtgrundfläche siehe auch Nr. 2.5.1). Danach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Für den vorliegenden Fall sind es verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe sowohl für die Stadt Bitterfeld-Wolfen selbst als auch den avisierten Investor. Hierdurch kommt auch die investorenfreundliche Haltung der Stadt Bitterfeld-Wolfen zum Ausdruck, das durchaus berechtigste Interesse des Vorhabenträgers an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu begünstigen.



Wie vorstehend bereits ausgeführt, handelt es sich vorliegend um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gemäß § 13 a Abs. 1, 1. Halbsatz BauGB. Unter die Wiedernutzbarmachung von Flächen fallen insbesondere Planungen für vormals baulich genutzte Flächen, deren Nutzungen inzwischen aber aufgegeben wurden und an deren Stelle keine neuen Nutzungen getreten sind. Solche Brachflächen können, wie im vorliegenden Fall auch ehemalige Gewerbe- und Industrieflächen sein. Entscheidend für den Tatbestand der Innenentwicklung ist dabei nicht, ob diese Flächen gegenwärtig noch nach § 34 BauGB bebaubar sind. Es ist lediglich zu berücksichtigen, dass die Fläche den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden ungenutzten Bereichs vermittelt, der bei seiner Wiedernutzbarmachung ohne weiteres als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden kann. Damit ist immer auch der Siedlungszusammenhang, wie im vorliegenden Kontext gegeben, für eine Wiedernutzbarmachung von Brachflächen maßgeblich.

Dennoch führt die Stadt Bitterfeld-Wolfen auf Grund der Lage des Plangeltungsbereiches eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durch, sieht jedoch von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB ab. Darauf wird die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 3 BauGB im Vorfeld der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung mit einer Bekanntmachung hingewiesen. Weiterhin sind die einschlägigen Bestimmungen der umweltbezogenen Bundes- und Landesgesetze sowie EU-Richtlinien zu berücksichtigen. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann.

Wie bereits ausgeführt, ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Form von gewerblichen Bauflächen entwickelt. Somit weichen die Festsetzungsgegenstände in Form eines Sondergebiets für Fotovoltaik von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die materiellen Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für diese Vorgehensweise sind allerdings erfüllt, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes unter Bezug auf vorstehende Ausführungen gewahrt bleibt.

Die Erschließung des vorliegenden Solarenergiestandortes erfolgt über die bereits hergestellten Gewerbeerschließungsstraßen, in Verbindung mit den von hier ausgehenden Zufahrtsmöglichkeiten. Insofern werden im Bebauungsplan keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Somit handelt es sich vorliegend um einen sog. einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 9,05 ha.

## 2.2 Notwendigkeit der Planaufstellung – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich einerseits aus der Lage des Vorhabenstandortes auf einer nicht mehr zweifelsfrei dem Innenbereich zuzuordnenden Fläche im Chemiepark Bitterfeld-Wolfen, Areal E. Mit Wirkung vom 02.12.2008 wurde hier der Bebauungsplan Nr. 02/00 "Areal E"/II für ungültig erklärt. Auf Grund dessen soll der aus dieser ehemaligen Planung entstandene Konflikt zwischen den Entwicklungsabsichten der Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH und den Bewohnern des südwestlich angrenzenden Wohngebietes im Bereich der Straße am Kraftwerk einer Lösung zugeführt werden. Gerade mit Blick auf die immissionsschutzseitigen Rahmenbedingungen bedarf es hier einer Lösung zum Schutz der angrenzenden, schützenswerten Wohnbereiche. Diese sieht die Stadt Bitterfeld-Wolfen in Übereinstimmung mit der Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH in der nunmehr beabsichtigten Nutzungsoption. Alternative Ansiedlungsmöglichkeiten für nicht störendes Gewerbe hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen in anderen Teilen des Stadtgebietes in wesentlich (verkehrs-)günstigerer Lage und mit besseren Vermarktungsrahmenbedingungen und -chancen.

Eine gewisse Dringlichkeit des Vorhabens begründet sich andererseits mit der degressiven zeitlichen Staffelung der Einspeisevergütung für den erzeugten Strom aus solarer Strahlungsenergie gemäß EEG<sup>1</sup>, wonach die Vergütung in Abhängigkeit von der installierten Leistung periodisch abnimmt. Dies hat nicht unerhebliche Konsequenzen auf die Wirtschaftlichkeit und Amortisation der Investition und kann unter Umständen das Vorhaben auch zum Scheitern bringen. Die Realisierung des Vorhabens steht jedoch im Interesse des Gemeinwohls, ist es doch Teil der zukünftigen Sicherung der Energieversorgung für die Bevölkerung bzw. der Wirtschaft auch in der Region Bitterfeld-Wolfen.

Darüber hinaus erwartet die Stadt Bitterfeld-Wolfen Steuereinnahmen aus dem gewerblichen Betrieb der Fotovoltaikfreiflächenanlage, welche sie dringend für die Haushaltskonsolidierung benötigt.

Voraussetzung für die Einspeisevergütung des erzeugten Stroms aus Fotovoltaikfreiflächenanlagen ist, dass die Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes in Betrieb genommen wird bzw. worden ist (§ 32 Abs. 2 EEG). Strom aus diesen Anlagen wird nur dann entsprechend vergütet, wenn sich die Anlage

1. auf Flächen befindet, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans bereits versiegelt waren,

---

<sup>1</sup> Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 25.10.2008 (BGBl. I S. 2074), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1634)

2. auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung befindet und diese Flächen zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes nicht
  - a) als Naturschutzgebiet im Sinne des § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder
  - b) als Nationalpark im Sinne des § 24 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzt worden sind.

Der Standort des Bebauungsplanes auf einer wirtschaftlichen Konversionsfläche (ehemaliger Kraftwerksbereich) erfüllt die Bedingungen gemäß § 32 Abs. 2 Nr. 2 EEG. Damit sind grundsätzliche Eignungsvoraussetzungen erfüllt. Die Standorteignung wird darüber hinaus durch die Lage zum Mittelspannungsnetz begünstigt.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfolgt das Ziel, die Errichtung von Fotovoltaikfreiflächenanlagen an wenigen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes zu konzentrieren, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Sie bekennt sich mit vorliegendem Bebauungsplan zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet. Gleichwohl unterstützt die Stadt die umweltpolitischen und energiepolitischen Zielstellungen der Bundesregierung und des Landes Sachsen-Anhalt; hier mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01-2011 btf "PV Areal E" zur Errichtung von Fotovoltaikfreiflächenanlagen. Aus diesen Erwägungen heraus hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 20.04.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 01-2011 btf "Photovoltaik Areal E" beschlossen.

Auf Grund der Lage und Exposition, insbesondere des ebenflächigen Geländereiefs, ist der Standort besonders geeignet. Zudem werden die Kosten für die bislang nicht vorhandene Tiefenenttrümmerung dieses ehemaligen Kraftwerksgeländes in keinem Verhältnis zu einem möglichen Verkaufsertrag stehen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die vorliegende städtebauliche Zielstellung im Plangeltungsbereich Konsens besteht.

Die Wirtschaftlichkeit der Investitionen in Fotovoltaikfreiflächenanlagen steht in Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Flächengröße und erfordert ein bestimmtes Mindestmaß. Je größer die Anlage, desto wirtschaftlicher ist ihr Betrieb. Beschränkungen der Größe der installierten Leistung sind weder im EEG noch in anderen gesetzlichen Bestimmungen fixiert. Raumordnerische Kriterien für Fotovoltaikfreiflächenanlagen wurden bislang im Land Sachsen-Anhalt durch den Erlass des MLV zu Freiflächenfotovoltaikanlagen vom 30.11.2010 vorgegeben. Den inhaltlichen Vorgaben dieses Erlasses folgt der vorliegende Bebauungsplan insofern, als dass die bestehenden landesplanerischen Vorgaben sich noch im Einklang mit den bundesgesetzlichen Regelungen des novellierten EEG 2012 befinden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und berührt keine besonders geschützten Biotope. Mit Verweis auf die Umweltprüfung besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den Betrieb von Fotovoltaikfreiflächenanlagen am Vorhabenstandort keine wesentliche Beeinträchtigung der Umwelt bzw. der Schutzgüter zu befürchten. Auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind vorliegend nicht relevant.

Festzustellen ist ebenso, dass durch das Planvorhaben keine infrastrukturellen Ausstattungen für Tourismus und Erholung betroffen sind. Das Gebiet ist durch die Vorbelastung des ehemaligen Kraftwerksstandortes und umgebender gewerblicher Nutzungen für die Erholung nicht geeignet. Besondere naturräumliche Ausstattungen und kulturhistorische Attraktionspunkte werden durch das Vorhaben ebenso nicht berührt bzw. sind im engeren Umfeld nicht vorhanden.

Ziel der Planung ist es somit, die Konversionsfläche des ehemaligen Kraftwerksstandortes im Chemiepark Bitterfeld-Wolfen einer neuen Nutzung zuzuführen und die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Fotovoltaikfreiflächenanlage zu schaffen. Damit soll das Plangebiet möglichst schnell von einer Konversionsfläche in eine neue wirtschaftliche Nutzung überführt werden. Ein Vorhabenträger steht bereit, die Fotovoltaikfreiflächenanlage kurzfristig zu realisieren.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, welches im Ergebnis des Planverfahrens durch die Berichtigung des, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegenden Bebauungsplanes, genehmigten Flächennutzungsplanes Bitterfeld-Wolfen seinen Darstellungsgegenstand erfahren wird. Die Berichtigung wie vor, erfolgt im Ergebnis der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes Bitterfeld-Wolfen.

### **2.3 Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen**

Das Plangebiet 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.

Der gesamte Geltungsbereich stellt sich als eingefriedet dar. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rd. 9,05 ha. Bestandteile des Geltungsbereiches der Planung sind die Flurstücke 666, 680 und 685, alle Flur 11, Gemarkung Bitterfeld.

Weitere städtebauliche Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches befinden sich mit dem nördlich an das Plangebiet anschließenden Bebauungsplan Nr. 03/00 "Areal E/III" Chemiepark Bitterfeld, in Kraft getreten am 28.07.2004 und im Osten mit dem Bebauungsplan Nr. 01/00 "Areal E/I" Chemiepark Bitterfeld, in Kraft getreten am 02.06.2004. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der Plandarstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

## **2.4 Planungskonzept/Anlagenbeschreibung**

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb von Fotovoltaikfreiflächenanlagen, einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafos und Schaltanlagen vorgesehen. Die Größe der bebaubaren Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 8,46 ha. In Abhängigkeit von der Art der verwendeten technischen Systeme kann eine installierte Leistung von bis zu ca. 5 MW erreicht werden.

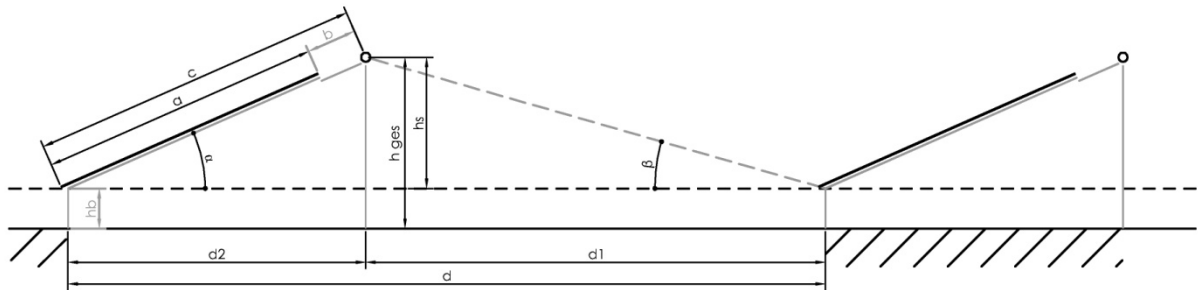
Die Bebaubarkeit des Plangebietes mit Fotovoltaikmodulen ist durch das auch im Ergebnis der Vornutzung wenig bewegte Relief des Geländes sowie den Flächenzuschnitt begünstigt. Darüber hinaus sind Verschattungseffekte durch bauliche oder topografische Elemente im Nachbarbereich nennenswert nicht zu verzeichnen.

Für den Standort des Bebauungsplanes sind seitens des Entwicklungsträgers feststehende Fotovoltaikanlagen vorgesehen, jedoch sind nachgeführte Anlagen ebenso möglich, sofern sie den Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen können.

Bei feststehenden Anlagen werden die Fotovoltaikmodule auf Modultischen montiert und mit einem Neigungswinkel zwischen 15° und 25° nach Süden ausgerichtet. Dadurch ergibt sich eine Reihung der Modultische von Nord nach Süd in der Ausrichtung von West nach Ost. Der Abstand zwischen den Modulreihen bestimmt sich bei effektiver Auslastung der zur Verfügung stehenden Fläche nach der Bauhöhe der Modultische, um Verschattungseffekte zu vermeiden. Je höher die Modultische sind, desto größer ist der Reihenabstand, wobei der Verschattungswinkel mit ca. 15° angesetzt wird (niedrigster Sonnenstand).

Die Bauhöhe der Fotovoltaikfreiflächenanlagen wird durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen aus Gründen des Landschaftsbildes auf max. 3,50 m über Oberkante Gelände begrenzt.

### Prinzipdarstellung der Reihung Fotovoltaikanlagen



Für die Modultische können unterschiedliche Baumaterialien und Konstruktionssysteme verwendet werden. Vorzugsweise kommen Leichtmetallsysteme zum Einsatz, wegen ihrer Langlebigkeit und Wartungsfreiheit. Diese Modultische werden bei tragfähigem Untergrund (der an diesem Standort im Ergebnis der Vornutzung des Geländes in weiten Teilen bereits hergestellt ist) mit Erdankern bzw. Erdbohrern gegründet. Auf diese Weise sind Beton Gründungen entbehrlich, wodurch der tatsächliche Versiegelungsgrad durch die Anlagen sehr gering gehalten wird. Nach einschlägigen Erfahrungswerten beträgt der Versiegelungsgrad hierdurch weniger als 1 % der Netto-Baufläche.

Die Ständerkonstruktion der Modultische ist so beschaffen, dass die Module einen Mindestabstand von 0,80 m über Oberkante Gelände aufweisen. Dadurch wird eine Grünlandnutzung der überbauten Grundstücksfläche durchgängig gesichert (Beweidung, maschinelle Mahd usw.).

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Mainthalstraße und die Rudolph-Glauber-Straße und die von ihr abzweigenden Zufahrtsmöglichkeit. Nur während der Bauphase, welche mit ca. 1,5 Monaten veranschlagt wird, ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Materialtransporte zu rechnen. Während des Betriebes der Anlagen beschränkt sich der Fahrzeugverkehr pro Jahr auf wenige Anfahrten durch Wartungspersonal für Kontrollgänge.

Für die innere Erschließung ist die Anlage von Wegen nicht erforderlich, da eine Befahrbarkeit der Grünlandflächen bzw. bestehenden Betonfahrbahnen, welche noch aus der Vornutzung des Geländes vorhandene Wegeverläufe darstellen, mit PKW und leichten LKW grundsätzlich gegeben ist. Im Bedarfsfall werden zur Errichtung von Nebenanlagen Aufschotterungen für den Transport erforderlich, die nach der Montage wieder zurückgebaut werden sollen.

Anlagen der stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind nicht erforderlich. Lediglich die Verlegung von Stromkabeln (unterirdisch) für die Einspeisung in das Stromnetz sowie zur Eigenversorgung der Anlagen ist zu

sichern. Für den Betrieb der Fotovoltaikfreiflächenanlagen ist kein Personal erforderlich. Demzufolge werden auch keine Aufenthaltsräume benötigt, die eine Wasser- oder Abwasserversorgung bedingen würden. Die Anlagen arbeiten absolut emissionsfrei; Abfallprodukte entstehen nicht.

Fotovoltaikanlagen haben die Eigenschaft, dass sie Lichtenergie in elektrische Energie umwandeln. Der Primärenergielieferant ist das Sonnenlicht. Auch die diffuse Strahlung z. B. bei wolkenverhangenem Himmel genügt, um elektrische Spannung zu erzeugen. Das bedeutet, dass bei Lichteinwirkung auf die Fotovoltaik-Module (Tageslicht) sofort Spannung anliegt, die je nach Größe der Anlage bis zu 1.000 V Gleichstrom betragen kann. Solange die Lichteinwirkung gegeben ist, wird auch permanent Strom erzeugt. Eine Abschaltung ist nur möglich durch Verdunkelung.

Aufgrund der regelmäßig verwendeten Baumaterialien mit sehr geringer Brandlast ist die Wahrscheinlichkeit eines Brandfalls der Anlagen sehr gering. Dennoch sind Störfälle durch Kurzschluss als Brandursache nicht völlig auszuschließen. Die spezifischen Besonderheiten des Sonnenkraftwerkes machen eine Brandbekämpfung mit Löschwasser nur bedingt möglich. Als Hauptgefährdung für Feuerwehreinsatzkräfte ist neben der Entwicklung toxischer Gase und herabfallender Bauteile die Gefahr durch elektrischen Schlag zu nennen.

Die Fotovoltaikmodule werden teils oberirdisch, teils unterirdisch mit Kabeln verbunden, über die der erzeugte Gleichstrom zu Wechselrichtern geführt und dort in Wechselstrom gewandelt wird. Der Wechselstrom wird von den Wechselrichtern über Kabelverbindungen der Übergabestation zugeführt. Von dort erfolgt die Einspeisung in das Stromnetz der Energieversorgung Industriepark Bitterfeld-Wolfen GmbH.

Aus Gründen der Sicherheit vor unbefugtem Betreten, zur Vermeidung von Unfällen durch Stromschlag sowie aus Gründen des Versicherungsschutzes ist die Einfriedung des Betriebsgeländes der Fotovoltaikfreiflächenanlagen erforderlich.

## **2.5 Planinhalte**

Mit dem Bebauungsplan wird die Durchführung des Planvorhabens zur Errichtung und Betreibung von Fotovoltaikfreiflächenanlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie bauplanungsrechtlich gesichert. Fotovoltaikfreiflächenanlagen sind eine Form der Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie.

### **2.5.1 Sondergebiet für Fotovoltaik (Fotovoltaikfreiflächenanlagen)**

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden Flächen im Plangeltungsbereich als Sondergebiet für Fotovoltaik gem. § 11 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Hierzu gehören auch die erforderlichen Nebenanlagen. Zu den

Nebenanlagen zählen z. B. Wechselrichter, Trafos und Schaltanlagen oder Schuppen/Container zur Unterbringung von Technik und Geräten für die Bewirtschaftung.

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung bezieht sich auf die Verwirklichung des Planziels der Errichtung der Fotovoltaikfreiflächenanlagen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen. Hierzu zählt auch die Errichtung von Einfriedungen zur Sicherung der technischen Anlagen. Dies wird durch die entsprechenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung geregelt. Die Einzäunung der Anlage ist so zu gestalten, dass sie für Kleinsäuger und Amphibien keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden. Der Einsatz von Stacheldraht ist insbesondere im bodennahen Bereich zu vermeiden.

Im gesamten festgesetzten Bereich der Flächen für Anlagen zur zentralen Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien befinden sich zum Teil stark beschädigte ehemalige Betonfahrstraßen. Der übrige Teil stellt sich ruderalisiert bzw. verbuscht, anteilig mit baum- und strauchartigen Gehölzaufwuchs versehen, dar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien sollen außerhalb von Trafos und Nebenanlagen als extensives Grünland genutzt werden, auch zwischen und unterhalb der Modultische, um durch eine überwiegend geschlossene Vegetationsdecke Erosionen entgegenzuwirken. Aus artenschutzfachlicher Sicht wird zur Schaffung einer Habitatstruktur für Eidechsen die Anlage zweier 9 m<sup>2</sup> großer Naturstein-Geröllhalden mit Kiesschotterrand an gut sonnenbeschienenen Zwischenflächen der Fotovoltaikfläche festgesetzt.

Von der überbaubaren Grundstücksfläche werden aufgrund der notwendigerweise einzuhaltenden Modulreihenabstände, zur Vermeidung von Verschattungen, maximal 20 % für die Errichtung der Fotovoltaikanlagen (einschließlich Nebenanlagen) in Anspruch genommen. Dies führt im Bebauungsplan zur Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 als Höchstmaß, so dass eine mögliche versiegelbare Fläche von rd. 1,76 ha resultiert. Die Überschreitung der Grundflächenzahl für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausgeschlossen, so dass eine Erhöhung nicht in Frage kommt. Maßgebend für die GRZ sind die Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Für die Fotovoltaikanlagen gilt damit die Grundflächenzahl in entsprechender Projektion (Verschattungsbereiche entsprechend Sonnenstand).

Die tatsächliche Versiegelungsrate wird jedoch deutlich geringer sein, als mit der GRZ von 0,20 festgesetzt. Nach dem Stand der Technik und der vorhandenen Bodenverhältnisse ist davon auszugehen, dass Fundamentierungen mit Beton für die Modultische bei den vor Ort anzutreffenden Bodenverhältnissen nicht zur Anwendung kommen. Vielmehr



werden vorzugsweise Erdankerelemente, welche in das vorgefundene Geländeprofil, ggf. geglättet durch ergänzende Auffüllungen, eingebracht werden, Verwendung finden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Mindesthöhe und einer maximalen Bauhöhe der Anlagen über der Geländeoberfläche bestimmt. Das Mindesthöhenmaß der Module über der Geländeoberfläche wird mit 0,80 m festgelegt, um eine Pflege und Bewirtschaftung als extensives Grünland zu ermöglichen. Als Höchstmaß in Bezug auf die Bauhöhe wird 3,50 m über Gelände festgesetzt, um die Breite der Verschattungsflächen (in senkrechter Projektion) möglichst gering zu halten. Darüber hinaus wird dadurch eine Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bewirkt. Eine alternative Festsetzung der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen mit einer absoluten Höhe ist insofern nicht sinnvoll, da aus gestalterischen Gründen die Fotovoltaikfreiflächenanlagen der natürlichen Geländeoberfläche folgen sollen. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll sich an das vorhandene Geländeprofil anpassen.

Es soll eine größtmögliche Ausnutzung der Flächen für die Errichtung von Fotovoltaikanlagen gesichert werden. Insofern trifft der Bebauungsplan keine weiteren einschränkenden Regelungen. Im Rahmen der Baugenehmigung sind die notwendigen Grenzabstände, etc. nachzuweisen.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

## 2.5.2 Ver- und Entsorgung/Grundwasserverhältnisse

Die Errichtung der Fotovoltaikfreiflächenanlagen bedingt die Verlegung von Leitungen und Kabeln, deren Lage in Abhängigkeit zur Anordnung der Wechselrichter und den Modulreihen steht. Um Einflüsse auf das Landschaftsbild durch die Verwendung von Freileitungen auszuschließen, wird hierzu festgesetzt, dass die Verlegung von Erdkabeln im gesamten Plangeltungsbereich unterirdisch zu erfolgen hat. Die Leitungen, die anlagenbedingt zur Verbindung der einzelnen Module einer Modulreihe im unmittelbaren Übergangsbereich zwischen Modul und Modultisch geführt werden, sind ebenfalls zulässig, da von der Lage dieser Leitungen weder Einflüsse auf das Landschaftsbild noch negative Einflüsse auf das unterhalb der Module zu etablierende Grünland ausgehen werden.

Wie darüber hinaus im Kapitel Planungskonzept erläutert, fallen öffentliche Ver- und Entsorgungsaufgaben für das vorliegende Plangebiet nicht an. Das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher direkt vor Ort versickert werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser (z. B. Flächenversickerung, Mulden, Rigolen usw.) ist gemäß WG-LSA eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WG-LSA erforderlich. Aus diesem Grund ist durch den Vorhabenträger ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser zu stellen. Einzelheiten zur Antragstellung können der Internetseite der unteren Wasserbehörde unter [www.anhalt-bitterfeld.de](http://www.anhalt-bitterfeld.de) → Informationen aus den Ämtern → Umweltamt → untere Wasserbehörde → Niederschlagswasser entnommen werden. Technische Anlagen zur Regenwasserversickerung sind nicht erlaubnisfähig.

Im Hinblick auf die vorhandenen Grundwasserverhältnisse befindet sich die in Rede stehende Fläche im Bereich eines Grundwassermonitorings. Das bestehende Messstellennetz für das Grundwassermonitoring ist im Rahmen der Neunutzung des Areals zu erhalten.

Im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches verlaufen eine Trink- sowie eine Brauchwasserleitung der PD-Group (P-D ChemiePark Bitterfeld Wolfen GmbH). Für diese Anlagen ist ein Schutzstreifen gesichert worden, der nicht überbaut bzw. mit Tiefwurzeln bepflanzt werden darf. Sie wurden in das v. g. gesicherte Leitungsrecht eingebunden.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Niederspannungs- und Fernmeldekabel sowie ein Kabelverteiler- und Kabelverzweigerschrank. Die Kabelanlagen dürfen nicht überbaut werden. Der Zugang zu den erdverlegten Systemen und dem Kabelverteiler- und Kabelverzweigerschrank muss jederzeit gewährleistet sein. Ggf. ist hierzu der Bereich der hier befindlichen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit in Anspruch zu nehmen.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist zu den o. g. Versorgungsanlagen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Die Errichtung von Einfriedungen sowie das Eintreiben von Schnurpfählen und Erdspeissen bedürfen eines Mindestabstandes von 0,50 m, bei der Pflanzung tiefwurzelnder Gehölze darf ein Abstand von 2,50 m zu den Außenkanten der Versorgungsstrassen nicht unterschritten werden.

### 2.5.3 Geologie

Großflächige Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des umgebenden Abbaus sind im Bereich des Plangebietes abgeklungen. Das Auftreten von örtlichen, trichterförmigen Einbrüchen der Tagesoberfläche, sog. Tagesbrüchen, als Folge des Zubruchgehens noch vorhandener Gruben, kann im Bereich des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Hinweis:

Für das Plangebiet sollte die vorliegende hydrologische Untersuchung zum Grundwasserwiederanstieg der LMBV mbH diesbezüglich ausgewertet und für Planungen herangezogen werden.

#### 2.5.4 Altlasten/Altablagerungen

Das im Plangebiet gelegene Areal befindet sich auf der Altlastenfläche mit der laufenden Nummer 00052 gemäß Bodenschutz- und Altlasteninformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt. Alle Maßnahmen sind mit der zuständigen unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Landkreis Anhalt-Bitterfeld bzw mit der Landesanstalt für Altlastenfreistellung in Magdeburg abzustimmen.

Im Bereich des Bebauungsplanes gab es in der Vergangenheit Kraftwerksanlagen und Werkstätten. Im Bereich des Kraftwerkes wurden im Zuge des Rückbaus der Kraftwerksanlagen einschließlich seiner Nebenanlagen Kontaminationsherde, insbesondere verursacht durch PAK, beseitigt, so dass gegenwärtig ein Sanierungsstand erreicht wurde, der keinen Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr mehr mit sich bringt. Dennoch ist für Abbrüche und Maßnahmen, bei denen Bodenbewegungen zu verzeichnen sind, eine baubegleitende Beprobung und Analytik erforderlich. Hierdurch kann belastetes Material entsorgt werden bzw. Material bis Z 2 (Zuordnungswert Kontamination) in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises wieder eingebaut werden.

Die Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt ist für die Flächen des Ökologischen Großprojektes Bitterfeld-Wolfen zuständige Bodenschutzbehörde. Die Flächen des Bebauungsplans liegen innerhalb dieses Großprojektes, d. h. innerhalb der Grenzen der Chemiaparkfläche. Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 666, 680 und 685 der Flur 11 in der Gemarkung Bitterfeld und befindet sich im südlichen Randbereich des Areals E innerhalb der Teilfläche 2 "Kraftwerk-Süd" des ÖGP Bitterfeld-Wolfen.

Nur der nordöstliche Teil des Standorts (Flurstück 685) liegt im Bereich ausgewiesener konkreter Altlastenverdachtsflächen. Hier wurde das Pestizid Bi58 in einer Pilotanlage von 1959 bis 1962 hergestellt. Auf den anderen beiden Flurstücken 666 und 680 wurde von 1917 bis 1990 das Braunkohlekraftwerk Süd betrieben. Resultierend aus luftweggebundenen Einträgen von Fremdfächen und der Flugasche des Kraftwerks selbst sind Belastungen insbesondere des Oberbodens durch Quecksilber und andere Schwermetalle sowie Fluorid punktuell nachgewiesen. Im Falle von Bautätigkeiten mit Bodenaushub auf den o. g. Flächen ist daher grundsätzlich mit dem Anfallen kontaminierten Bodenaushubs und somit mit einem Mehraufwand bei der ordnungsgemäßen Entsorgung der Aushubmengen zu rechnen.

Hinsichtlich des Grundwasserflurabstands belegen Messwerte aus dem Umfeld der betrachteten Fläche Flurabstände in der Größenordnung von 2,50 bis 3,50 m.

Die Flächen des ÖGP Bi-Wo sind somit prinzipiell industriell oder gewerblich nutzbar, ggf. sind spezielle Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen investitionsvorbereitend notwendig. Diese werden i. d. R. zwischen der LAF und der ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH und/oder den Investoren abgestimmt.

Im Bereich des ÖGP Bi-Wo können neben Schwankungen der Grundwasserstände Grundwasserbelastungen u. a. durch eine hohe Betonaggressivität auftreten, die eine Beeinträchtigung insbesondere der unterirdischen Gebäudeteile bewirken können.

#### 2.5.5 Archäologie und Denkmalschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind auf Grund der intensiven Vornutzung keine archäologischen Funde bekannt. Jedoch sind archäologische Funde nicht gänzlich auszuschließen, so dass in diesem Zusammenhang auf die Meldepflicht gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG-LSA verwiesen wird. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG-LSA geregelt.

Hinweis:

In nordwestlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich ein im Denkmalverzeichnis geführter Wasserturm.

#### 2.5.6 Brandschutz

Entsprechend den Anforderungen des Fachdienstes Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen des Landkreises Anhalt-Bitterfeld werden für die geplante Fotovoltaikanlage alternierende Zufahrten vorzuhalten sein. Damit kann die Erschließung aus dem Verlauf der Mainthalstraße und Rudolph-Glauber-Straße erfolgen. Die Zuwegung auf das Areal der Fotovoltaikfreiflächenanlage ist trotz Einfriedung sicherzustellen. Da die exakte Aufstellungsgeometrie zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschließend bekannt ist, trifft der Bebauungsplan zu diesem Belang keine Festsetzungen. Eine abschließende Regelung hat im Rahmen des anschließenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BrSchG hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Es wird auf die erforderliche Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Bebauungsgebiet des Bebauungsplanes hingewiesen.

Für Löscharbeiten der Feuerwehr an Fotovoltaikanlagen gelten bestimmte Verhaltensregeln. Hierzu nachfolgender Auszug:

*"Die DKE Deutsche Kommission Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik im DIN und VDE gibt in Abstimmung mit Experten von Berufsgenossenschaften, Feuerwehren, Forschungsinstituten, Netzbetreibern und der Industrie Empfehlungen zum richtigen Verhalten beim Brand von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen). Brennende PV-Anlagen beziehungsweise Brände in der Umgebung von PV-Anlagen können von Feuerwehren bedenkenlos gelöscht werden, wenn die Sicherheitsabstände zu unter Spannung stehenden Teilen nach DIN VDE 0132 eingehalten werden. Die Norm DIN VDE 0132 "Brandbekämpfung im Bereich elektrischer Anlagen" gibt Sicherheitsabstände vor, die Personen, die für die Brandbekämpfung und Rettungsmaßnahmen in elektrischen Anlagen und in deren Nähe zuständig sind, einhalten müssen, um sich und andere Personen nicht in Gefahr zu bringen."*

(Quelle VDE/DKE: Empfehlungen zur Brandbekämpfung im Bereich von Photovoltaikanlagen vom 15.04.2011)

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandentstehung und -ausbreitung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min erforderlich. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nachzuweisen.

Nachfolgende Belange des Brandschutzes sind im Rahmen des Bauantrages zu klären und nachzuweisen:

1. Der Feuerwehr ist über befestigte Straßen/Flächen die Zufahrt zum Bebauungsgebiet zu ermöglichen. Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Geländes ist u. a. die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - Flächen für die Feuerwehr - (siehe MBI. LSA Nr. 21/2011, S. 322 ff) zu beachten und umzusetzen. Für Gebäude, wie z. B. Wechselrichterstationen oder Transformatoren, welche mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gemäß § 5 BauO LSA Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach den o. g. Anforderungen herzustellen. Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind u. a. so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.
2. Es ist ein ungehinderter, gewaltloser Zugang für die Feuerwehr zu schaffen (Feuerwehrschießung). Die dazu erforderlichen Maßnahmen sind im Zuge der Realisierung mit dem Amt BKR abzustimmen.
3. Für die Fotovoltaikanlage ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen, welcher mit dem Amt BKR abzustimmen ist.

4. Im Bereich der Fotovoltaikfreiflächenanlage ist der Pflanzenbewuchs stets niedrig zu halten.
5. Die Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung ist gewährleistet. Es sind Hydranten im Umkreis von 200m mit 2x 96m<sup>3</sup>/2h vorhanden.

#### 2.5.7 Grünflächen, Grünordnerisches Konzept

Die grünordnerischen Maßnahmen folgen in erster Linie dem Ziel, die vorhandenen Anpflanzungen entlang des Straßenzuges "Am Kraftwerk" als zusammenhängende Grünstruktur zu erhalten. Es handelt sich hier um eine bereits gut entwickelte, mehrzügige Hecke aus heimischen Gehölzen, die als Eingrünung und Trittsteinbiotop sowie "grüne Leitstruktur" fungiert, indem sie an die in der Umgebung vorhandenen Strukturen anknüpft. Die unbefestigten Flächen im Bereich der Fotovoltaikfreiflächenanlage werden extensiv gepflegt. Damit kann eine gewisse Durchgängigkeit und die Vernetzung mit Freiflächen in der Umgebung – z. B. die Fotovoltaikbereiche am Bahnhof - erhalten bzw. gewährleistet werden.

Auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden nur in untergeordnetem Umfang private Grünflächen festgesetzt, welche, wie vor genannt, im Süden bzw. im Osten des Plangebietes gelegen sind. Auch hier besteht in der Verbindung mit den Freiflächen unterhalb der Modultische die Zielstellung, im Sinne eines Biotopverbundes und der Vernetzung, mit Blick auf die Erhöhung der ökologischen Wertigkeit im Plangebiet, einen Beitrag zu leisten.

Als Initialbewuchs ist eine nahezu durchgängige Bedeckung mit Grasfluren durch Ansaat und entsprechende Entwicklungspflege zu etablieren; die spätere Pflege hat dann in Form einer extensiven Beweidung oder durch eine zweischürige Mahd, nicht vor Mitte Juli jedes Jahres, zu erfolgen. Auf Düngung und Herbizideinsatz ist aus Gründen des Artenschutzes generell zu verzichten. Als Zieltyp wird die Entwicklung von Gräsern und Kräutern der Magerstandorte (Halbtrockenrasen) angestrebt, dafür kann in den ersten Jahren eine verstärkte Mahd zur Aushagerung der Flächen erforderlich sein. Das Mahdgut soll von der Fläche entfernt werden.

#### 2.6 Umweltprüfung / Umweltauswirkungen (Prognose)

Da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten die Regelungen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist daher nicht anzuwenden.

Gleichwohl ergeben sich durch Installation der Fotovoltaikmodule gegenüber dem aktuellen Zustand einer "freien" Fläche Veränderungen hinsichtlich des Umweltzustandes, die mit Beginn der Bauphase und bis zum Ende der


Betriebsphase - bis zum Rückbau der Anlagen - wirksam werden können. Folgend wird dargestellt, ob und inwieweit eine Betroffenheit für die einzelnen Umweltschutzgüter zu erwarten ist.

Das Plangebiet befindet sich im Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen, der gemäß den Zielen der Raumordnung als landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort zu entwickeln ist. Mit der Erschließung des Bitterfelder Braukohlereviere entwickelten sich die entsprechenden Verarbeitungs- und Folgeindustrien, was tiefgreifende, irreversible Veränderungen des gesamten Naturraums zur Folge hatte. Reste der Ursprungslandschaft sind nur noch rudimentär – wie in der Muldenaue – vorhanden, heute gilt die Zuordnung zur Landschaftseinheit der Bergbaufolgelandschaften.

Aus den übergeordneten Zielen von Natur- und Landschaftsschutz sowie hinsichtlich der Sicherung der Umweltqualität lassen sich für das Plangebiet zusammenfassend folgende Umweltschutzziele ableiten:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen (Auslastung, Konzentration, Synergieeffekte),
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Sicherung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna
- Sicherung dauerhafter, ganzjähriger Vegetationsdecken
- flächendeckende Begrünung und extensive Bewirtschaftung
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort
- 0,80 m Mindesthöhe (Bodenfreiheit, Durchgängigkeit)
- maximale Bauhöhen von 3,50 m über Geländekante
- Verwendung blendarme Materialien
- Ausschluss von Freileitungen
- Anpassung der Aufstellraster bzw. der Höhenentwicklung der Modulreihen an den gegebenen Geländeverlauf



- ① Lagerplatz Wege, befestigte Fläche (verdichteter Rohboden, Schotter) BIC/BID, ZOZ, VPE
  - ② Ruderale Gras- und Staudenflur auf Rohboden DU/UR
    - a geschlossen, flächendeckend
    - b hoher Deckungsgrad
    - c geringer Deckungsgrad
  - ③ Strauchhecke aus vorwiegend heimischen Arten (angepflanzt, mehrzeiliger Verband) HHA
-  Geltungsbereich



### 2.6.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Lage im Chemiepark, der Gestalt, fehlender Grünausstattung und der umgebenden Nutzungen nicht für die Erfüllung von Freizeit- oder Erholungsfunktionen. Zugänglichkeit ist wegen der umlaufenden Zaunanlage nicht gegeben. Nach Bäumung des Kraftwerkes und der sonstigen Anlagen gehen von den Flächen derzeit keine Belastungen, Emissionen oder sonstige Gesundheitsgefährdungen aus. Nach



derzeitigem Wissensstand sind insbesondere bei in den Boden eingreifenden Maßnahmen Sanierungsbedarfe nicht auszuschließen.

Neue negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, durch Verkehr, Lärm oder stoffliche Emissionen auf die empfindlichen Wohnnutzungen westlich des Chemieparks, werden durch die geplante Nutzung nicht erzeugt.

#### 2.6.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist wegen seiner intensiven Vornutzung, der Nutzungen der Umgebung und der isolierten Lage als faunistischer Lebensraum wenig geeignet. Es ist am ehesten mit temporären Aufenthalten wenig störungsempfindlicher Arten zu rechnen bzw. mit geeigneten Lebensbedingungen für Kleinsäuger und Insekten. Für Gebäudebrüter und Fledermäuse sind mangels Bausubstanz keine geeigneten Quartiere vorhanden. Über Brutvögel oder Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten ist nichts bekannt, entsprechende Hinweise sind bisher nicht ergangen, gesonderte faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Fläche ist umgeben von Straßen, Gleisanlagen, Bebauung und sonstigen Versiegelungsflächen, so dass Migration und Artenaustausch nur eingeschränkt stattfinden können. Auf dem Standort hat sich eine lückenhafte ruderale Kraut- und Staudenflur entwickelt, teilweise sind Flächenversiegelungen sowie verdichtete, vegetationslose Oberflächen vorhanden. Gehölze sind lediglich in der am Zaun angepflanzten Hecke – begleitend zur Straße "Am Kraftwerk" zu finden. Die Hecke ist mehrzeilig aus standortgerechten Arten aufgebaut und entwickelt sich gut.

Während der Bauphase sind die Habitatfunktionen des Plangebietes weitgehend unterbunden. Nach Durchführung der vorgesehenen flächenhaften Begrünung kann jedoch mit einer Wiederbesiedlung gerechnet werden. Durch die teilweise Überschirmung und den Schattenwurf ergeben sich jedoch Veränderungen der bisher gleichförmigen Oberflächengestalt der Fläche. Möglich ist die Ausbildung eines lokalen Mosaikes aus sowohl stark besonnten Trockenstandorten als auch verschattet-trockenen sowie verschattet-frischen (ggf. auch feuchten) Bereichen. Dieses wurde durch entsprechende Festsetzungen habitatbezogen im Bebauungsplan ausgestaltet. Als Initialbewuchs ist eine nahezu durchgängige Bedeckung mit Grasfluren durch Ansaat und entsprechende Entwicklungspflege zu etablieren. Die spätere Pflege hat dann in Form einer extensiven Beweidung oder durch eine zweischürige Mahd, nicht vor Mitte Juli jeden Jahres zu erfolgen. Auf Düngung und Herbizideinsatz ist aus Gründen des Artenschutzes generell zu verzichten. Als Zieltyp wird die Entwicklung von Gräsern und Kräutern der Magerstandorte (Halbtrockenrasen) angestrebt, dafür kann in den ersten Jahren eine verstärkte Mahd zur Aushagerung der Flächen erforderlich sein. Das Mahdgut soll von der Fläche entfernt werden.

Ob und inwieweit die Fläche in Zukunft von Vögeln aufgesucht wird, kann mangels Erfahrungswerten bisher kaum vorhergesagt werden. Bei der Umzäunung ist auf ausreichend Bodenfreiheit zu achten, um Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Niederwild zu gewährleisten. Auch hierzu wurde eine entsprechende textliche Festsetzung formuliert.

Hinweis:

Alte Industrie- und Gewerbestandorte bieten oft für spezialisierte Arten der trockenen, armen oder vegetationslosen Standorte geeignete Habitatstrukturen, beispielsweise für die streng geschützte Zauneidechse (Anhang VI FFH-RL). Eine textliche Festsetzung nimmt unmittelbar auf den Erhalt des Lebensraumes für Eidechsen Bezug.

Die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG hinsichtlich der besonders bzw. streng geschützten Arten gelten unmittelbar. Vor Baubeginn sind – soweit Bedarf entsteht - Regelungen zur Vermeidung entsprechender Verbotstatbestände zu treffen und umzusetzen.

### 2.6.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet war u. a. Kraftwerksstandort und Produktionsstätte der Chemieindustrie. Im Zuge des Rückbaus wurden damit verbundene Kontaminationsherde beseitigt, so dass gegenwärtig hinsichtlich der Gefahrenabwehr kein akuter Handlungsbedarf besteht.

Der Boden ist durch die intensiven Vornutzungen, Umformungen und Stoffeinträge irreversibel verändert und kann den Syrosem (anthropogene Siedlungsböden) zugeordnet werden. Die natürlichen Bodenfunktionen können nur bedingt in eingeschränkter Form erfüllt werden, auch weil bisher auf der Fläche keine Tiefenenttrümmerung durchgeführt wurde. Teilweise wurde das Abbruchmaterial als Rückverfüllung in der Fläche belassen, teilweise bestehen noch versiegelte oder stark verdichtete Oberflächen. Bei Eingriffen in den Boden ergibt sich ggf. weiterer Sanierungsbedarf, dann sollte eine baubegleitende Beprobung / Analytik durchgeführt werden.

Die anhand der GRZ von 0,2 festgesetzte maximale Versiegelung von 20 % der Bodenfläche wird mit der beabsichtigten Verankerung der Anlagen ohne Fundamentierung nicht erreicht, ist jedoch den Verschattungs- und Übershirmungseffekten geschuldet. Tatsächlich wird die Bodenbeanspruchung durch Erdanker, Kabelkanäle und Wirtschaftswege wahrscheinlich unter 1 % der Gesamtfläche bleiben, was in Anbetracht der bestehenden Bodensituation keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen erwarten lässt. Wenn die Fläche vor Baubeginn vollständig "abgeschoben" und entsiegelt wird, können davon zumindest einige Bodenfunktionen, wie Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers und Verdunstung, regeneriert werden. Nach Betriebsende kann die Anlage rückstandslos abgebaut werden.

#### 2.6.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet wie in der näheren Umgebung nicht zu verzeichnen. Für den Bodenwasserhaushalt gelten dieselben Angaben wie für das Schutzgut Boden allgemein (s. o.). Die industrielle Vorgeschichte des Chemieparks hatte auch Einfluss auf die Grundwassersituation, die Flächen des gesamten Areals stehen daher unter Grundwassermonitoring. Das bestehende Messstellennetz muss im Rahmen der Neunutzung erhalten bleiben. Negativen Auswirkungen der Fotovoltaikfreiflächenanlage auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Hinweis:

Für das Plangebiet sollte die vorliegende hydrologische Untersuchung zum Grundwasserwiederanstieg der LMBV mbH diesbezüglich ausgewertet und für Planungen verwendet werden. Ergänzend zu den Unterlagen der LMBV können auch die Auswertungen der Messpegel, welche im Rahmen des Projektes Chemieparksicherung errichtet wurden, herangezogen werden.

#### 2.6.5 Schutzgut Klima, Luft

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines Industrie-Areals, das durch großflächige Versiegelung, entsprechende Bauten, betrieblichen Emissionen sowie den dazugehörigen Verkehr bestimmt wird. Die kleinklimatische Situation und die Luftqualität sind gegenwärtig als allgemein belastet - vergleichbar mit der Umgebung - zu beschreiben, da keine schädlichen Nutzungen mehr stattfinden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine Emissionen oder Verkehre aus, was auch für die zukünftige Nutzung konstatiert werden kann. Die Fotovoltaikfreiflächenanlage arbeitet emissionsfrei. Zu Wartungszwecken, Kontrollgängen und zur Grünflächenunterhaltung sind lediglich sporadisch Anfahrten zu besorgen.

Mit der Installation der Modulreihen werden Flächen überstellt und verschattet. Signifikante Beeinträchtigungen der Durchlüftung werden aufgrund der Bodenfreiheit von 0,8 m und der Abstände zwischen den Reihen nicht erwartet.

#### 2.6.6 Schutzgut Landschafts- /Ortsbild

Bezüge zur landschaftlichen Umgebung sind für das Plangebiet lagebedingt nicht gegeben. Es stellt sich gegenwärtig als abgeräumte Industriefläche dar. Die in Resten noch vorhandene Versiegelung und Wegestruktur, Lagerflächen, offener Boden, Ablagerungen und aufkommende Ruderalflur verstärken das negative Erscheinungsbild. Struktur- oder raumbildende Gehölze sind mit Ausnahme der Hecke entlang der Straße "Am Kraftwerk" nicht vorhanden.

Sämtliche Bauten auf der Fläche wurden entfernt, einzelne markante Gebäude der historischen Industrie sind auf den Nachbargrundstücken teilweise noch erhalten. Wegen seiner Höhe prägt insbesondere der Wasserturm westlich des Plangebietes die heutige Silhouette. In der näheren Umgebung sind in jüngster Zeit auf dem Areal des Güterbahnhofs Fotovoltaikfreiflächenanlagen entstanden, die nunmehr das Erscheinungsbild dort prägen.

Für die Anlagen im Plangebiet wird eine Bauhöhe von max. 3,50 m veranschlagt, in Anbetracht der umgebenden Nutzungen und Bauten wird dadurch keine ausstrahlende Negativwirkung erwartet. Die vorhandene Hecke entlang der Straße "Am Kraftwerk" wird als Eingrünung erhalten. Einsehbarkeit bzw. Fernwirkung ist damit nicht gegeben.

Das Landschaftsbild der Umgebung sowie die westlich gelegene ehemalige Werksiedlung sind von der Planung erkennbar nicht betroffen. Das derzeitige ungeordnete Erscheinungsbild der Fläche wird einen Wandel erfahren, der jetzige Eindruck der freien Fläche wird, sobald die Fotovoltaikmodule installiert sind, bis zum Betriebsende und Rückbau der Anlage verschwinden.

#### 2.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 17 – 23 NatSchG LSA sowie besonders geschützte Biotope gemäß § 30 NatSchG LSA sind für das Planungsgebiet nicht zu verzeichnen.

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder archäologischen Fundstätten zu verzeichnen. In Anbetracht der Nutzungsgeschichte sind zukünftige archäologische Funde in den oberen Bodenschichten unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

Der Wasserturm, der sich auf dem westlich anschließenden Werksgelände (außerhalb des hiesigen Plangebietes) befindet, hat Denkmalstatus. Das Grundstück an sich ist als Sachgut zu verstehen. Mit der geplanten Nutzung wird eine Revitalisierung des Standortes betrieben und eine Wertsteigerung des vorhandenen Sachgutes erzielt. Negative Auswirkungen auf den denkmalgeschützten Wasserturm sind nicht zu erwarten.

#### 2.6.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Luft hinsichtlich von Stofftransporten bzw. Schadstoffpfaden sind bezüglich vom Boden in das Grundwasser gelangten Verunreinigungen aus der Vornutzung möglich. Weitere Erkenntnisse im Verlauf des Grundwassermonitorings bzw. durch zukünftige Beprobungen o. ä. sind nicht auszuschließen. Von den im Boden vermuteten Verunreinigungen geht derzeit erkennbar keine akute Gefährdung aus. Erhebliche negative Veränderungen hinsichtlich der

bekanntem Wechselwirkungen bzgl. der Stofftransporte und Schadstoffpfade sind nicht zu erwarten.

Von der zukünftigen Nutzung werden keine signifikanten Emissionen ausgehen, die über die Luft mit den übrigen Umweltschutzgütern in Kontakt treten. Erkennbare Gefährdungspotenziale ergeben sich derzeit nicht, mit zusätzlichem Verkehr oder Lärm ist nicht zu rechnen.

### 2.6.9 Standortwahl / Alternativen

Der Standort wurde hinsichtlich der Eignung für die Errichtung von Fotovoltaikanlagen bezüglich der Umweltauswirkungen sowie der Wirtschaftlichkeit und der technischen Voraussetzungen gewählt. Ausschlaggebend für die prognostizierte/wahrscheinlich geringe Umweltrelevanz sind die bestehenden Vorbelastungen, die Lage innerhalb des Chemieparkes und der sparsame Umgang mit Grund und Boden, weil ein Altstandort revitalisiert wird. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild, wertvolle Landschaftseinheiten oder klimatische Funktionsräume werden nicht ausgelöst und Schutzgebiete sind weder direkt noch indirekt betroffen, so dass der Standort hinsichtlich der Kriterien der Umweltverträglichkeit grundsätzlich geeignet ist.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten besitzt die im Bebauungsplan gegenständliche Teilfläche im Areal E im Chemiepark Bitterfeld-Wolfen im Standortwettbewerb mit angrenzenden bzw. anderenorts ausgewiesenen Flächen auf Vorrangstandorten mit übergeordneter strategischer Bedeutung, eindeutig gravierende Vermarktungsnachteile. Hieraus und der Tatsache, dass auf absehbare Zeit ein ausreichendes Flächenpotenzial zur gewerblich-industriellen Vermarktung in Bitterfeld-Wolfen gegeben ist, wird gegenwärtig die einzige Möglichkeit gesehen, über die solarenergetische Revitalisierung der in Rede stehenden Fläche eine zweckmäßige Nutzung herbeizuführen. Die ungünstigen Ausgangsverhältnisse (fehlende Tiefenenttrümmerung), wie vor, lassen für diesen Flächenanteil der landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet keine weiteren Entwicklungs- bzw. Vermarktungsoptionen realistisch erscheinen.

## 3. FLÄCHENÜBERSICHT

<b>Bebauungsplangeltungsbereich</b>	<b>9,05 ha</b>	<b>100 %</b>
<u>- Flächen für Anlagen zur zentralen Erzeugung und Verteilung von Strom aus erneuerbaren Energien</u>		
Fotovoltaikfreiflächenanlagen	8,78 ha	97,02 %

- Grünflächen Grünflächen, privat	0,27 ha	2,98 %
--------------------------------------	---------	--------

§ 13 a (1) Satz 2 Nr. 1:  $8,78 \text{ ha} \times 0,2 \text{ (GRZ)} = 1,756 \text{ ha}$  (§ 19 BauNVO)

#### **4. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**

##### **4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes**

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes soll über Privatinvestoren erfolgen.

##### **4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes**

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) kommt nicht zur Anwendung.

##### **4.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege**

Der Ausbau der für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Straßen ist im Vorfeld der Planung abgeschlossen worden. Im Bereich der unmittelbaren Grundstückszufahrten ist ein entsprechender Ausbaustandard durch Privatinvestoren vorgesehen.

##### **4.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>2</sup>**

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht. Im vorliegenden Fall wird eine Teilungsvermessung zur Ordnung des Grund und Bodens hinreichend sein.

#### **5. FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**

Die Erschließungskosten betreffen die Anschlusskosten an die technische Infrastruktur sowie die grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen. Diese Kosten werden ausschließlich durch einen privaten Investor im Zusammenhang mit der Errichtung der Fotovoltaikfreiflächenanlagen zu tragen sein.

---

<sup>2</sup>) Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

## **6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Besondere soziale Härten, die durch diesen Bebauungsplan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Bitterfeld-Wolfen im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.