

Begründung
zum 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„PVA ehemaliger Technikstützpunkt der LPG Stechau“

Objekt: ehemaliger Technikstützpunkt der LPG Stechau
Standort: 04936 Fichtwald, OT Stechau
Lage: Gemarkung Stechau, Flur 2, Flurstücke 139 (anteilig), 140, 260
Eigentümer: Dirk Kuske, Dorfstraße 10, 04936 Fichtwald, OT Hillmersdorf
Vorhabenträger: Dirk Kuske, Dorfstraße 10, 04936 Fichtwald, OT Hillmersdorf
Planer: Projektlogistik Wille UG (haftungsbeschränkt), Waldstraße 2
 04895 Falkenberg, OT Beyern

Grundstücksliste:

Betroffen sind die Flurstücke:

<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Größe</u>
2	139	3.714 m ² (anteilig)
2	140	2.290 m ²
2	260	2.981 m ²
insgesamt		8.985 m ²

Größe des B-Plangebietes 8.985 m² gerundet 9.000 m²

Beyern im Januar 2022

1. Vorbemerkungen

Die Projektlogistik Wille UG, Waldstraße 2, 04895 Falkenberg, OT Beyern ist vom Vorhabenträger, Herrn Dirk Kuske, mit der Planung zur Errichtung einer Photovoltaikanlage (PVA) als Nachnutzung von Teilen des ehemaligen Technikstützpunktes in Stechau beauftragt.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um den ehemaligen Technikstützpunkt der ehemaligen LPG Stechau. Bei der Errichtung und Erweiterung des Technikstützpunktes wurden bestehende Grundstücksgrenzen beachtet. Die vorhandenen Gebäude überbauen Grundstücksgrenzen nicht. Die betroffenen Grundstücke bildeten eine Nutzungseinheit. Die Grundstücksform ist ein unregelmäßiges Vieleck.

Herr Dirk Kuske hat die oben aufgeführten Grundstücke erworben. Die Grundbucheintragung ist beantragt, liegt aber noch nicht vor.

Es ist beabsichtigt auf den oben angeführten Grundstücken eine Photovoltaikanlage (PVA) auf baulichen Anlagen, mit einer Gesamtleistung von ca. 1.200 kWp zu errichten.

2. Grundstücksbeschreibung

Das B-Plangebiet liegt am Ostrand des Dorfes Stechau. Nördlich führt die Landesstraße L 69 vorüber an der sich außerhalb der Dorflage ein Wohngrundstück befindet. Südlich schließt sich freie Feldflur an. Östlich hatte sich ein Entsorgungsunternehmen angesiedelt. Der Entsorgungsbetrieb hat seine Tätigkeit eingestellt. Die Betriebsfläche wurde nicht beräumt. Westlich, in einem Abstand von ca. 200 m, ist ein Gartenbaubetrieb ansässig.

Zum B-Plangebiet gehören die Großgarage des ehemaligen Technikstützpunktes, die auch als Werkstatt genutzt wurde, sowie der angebaute Sozialteil und der Anbau des Wasserwerkes **nicht**.

Im B-Plangebiet befinden sich folgende Gebäude und bauliche Anlagen:

- eine Lagerhalle
- eine offene Unterstellhalle
- zwei Reinwasserbehälter
- diverse Betonstraßen und Hofbefestigungen

Auf der Liegenschaft sind vereinzelt Siedlungsmüll und wenig wilder Aufwuchs vorhanden. Es hat sich teilweise eine schütterere Ruderalvegetation entwickelt. Eine Flächenbilanz ist dem Umweltbericht vorbehalten.

3. Bauplanerische Ausgangssituation und Verfahrensweise

Für die Gemeinde Fichtwald gibt es keinen FNP, für das Dorf Stechau aber eine Innenbereichssatzung. Die Antragsfläche liegt im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB. Sie ist aber im Geoportal des Amtes Schlieben als bebaute Fläche dargestellt.

Um den Standort für den Aufbau einer PVA herzurichten, sind folgende weitere Verfahrensschritte erforderlich.

- Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes (vBP). Herr Dirk Kuske hat einen entsprechenden Antrag an die Gemeinde Fichtwald gestellt.
- Diesem Antrag ist durch die Gemeindevertretung entsprochen worden. Das Amt Schlieben hat den ersten Verfahrensschritt, die frühzeitige Beteiligung der Bürger und TöB, durchgeführt.
- Zwischen der Gemeinde Fichtwald und dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
- Der vBP ist entsprechend § 12 BauGB weiterzuführen und eine Genehmigung zu beantragen.
- Für die Errichtung der PVA ist ein Bauantrag zu stellen.
- Für die Abnahme der erzeugten Elektroenergie ist das Gesetz zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu beachten. Die Vorabauskunft zur netztechnischen Situation hat ergeben, dass eine Netzverknüpfung unmittelbar an der PVA möglich ist.

4. Lage des B-Plangebietes im Dorf Stechau

Das B-Plangebiet liegt am Ostrand des Dorfes Stechau im Außenbereich. Es umfasst die Flurstücke 139 (anteilig), 140 und 260 vollständig. Diese Flurstücke sind zusammen 9.070 m² groß. Nördlich führt die Landesstraße L 69 vorüber an der sich außerhalb der Dorflage ein Wohngrundstück befindet. Südlich schließt sich freie Feldflur an. Östlich hatte sich ein Entsorgungsunternehmen angesiedelt. Der Entsorgungsbetrieb hat seine Tätigkeit eingestellt. Westlich, in einem Abstand von ca. 200 m, ist ein Gartenbaubetrieb ansässig.

Das Plangebiet war Bestandteil des ehemaligen Technikstützpunktes der ehemaligen LPG Stechau. Die Verkehrserschließung erfolgte über die L 69. Sie bleibt unverändert, ist aber nicht Bestandteil des vBP. Die verkehrliche Erschließung der PVA erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Flurstück 260. (Weg Flurstück 235/36).

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes/ Plangebietsgröße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Stechau, Flur 2. Herr Kuske hat die betroffenen Grundstücke erworben.

Die von der Planung erfassten und im Geltungsbereich des B – Planes liegenden Grundstücke sind eingangs aufgelistet. Das Flurstück 139 gehört nur teilweise zum vBP. Die oben angeführten Gebäude sind ausgeklammert.

Die Außengrenzen des Geltungsbereiches des vBP sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe beträgt ca. 9.000 m².

6. Nutzungskonzept

6.1 Sanierung

Für die Nutzung der Liegenschaft als PVA muss sie zunächst saniert werden.

Dabei handelt es sich um Abbruch- und Beräumungsarbeiten. Nur vereinzelt ist Bewuchs zu entfernen.

Die Lagerhalle ist bis zur Bodenplatte abzubrechen. Die Reinwasserbehälter sind vollständig zu beseitigen.

Die vorhandenen Betonflächen bzw. Plattenstraßen bleiben in ihrem ursprünglichen Zustand bestehen. Dies ist Voraussetzung um eine entsprechende Vergütung nach EEG zu erhalten. Großflächige Geländeregulierungen sind nicht geplant und nicht möglich.

6.2. Nutzung

Die PVA soll als erdgebundene Photovoltaikanlage auf baulichen Anlagen errichtet werden. Die Ausrichtung der Solartische erfolgt nach Osten und Westen. Es entsteht so ein Satteldach einem Gewächshaus ähnlich.

Die Flächen des ca. 9.000 m² großen Geltungsbereiches sollen nach jetzigem Planungsstand wie folgt genutzt werden:

3.090 Stück	Solarelemente x 1.756 x 1.039	ca.	5.640 m ²
	Wartungsstraßen 150 m x 5,0 m	ca.	750 m ²
	Flächen für Trafostationen 2 St à 30 m ²	ca.	60 m ²
	Bepflanzung (Fläche 4A) zur Feldkante 150 m x 3,0 m	ca.	450 m ²
	Bepflanzung (Fläche 2A)	ca.	20 m ²
	Bepflanzung (Fläche 3A)	ca.	50 m ²
	<u>Abstandsflächen und sonstige Freiflächen</u>	<u>ca.</u>	<u>2.030 m²</u>
	Insgesamt		9.000 m ²

Konkrete technische Angaben zu den verwendeten Solarmodulen können noch nicht getätigt werden. Es kommen aber nur Module zum Einsatz, die sich in großen netzgekoppelten Solarstromanlagen bereits bewährt haben. Die Blendfreiheit wird

durch entsprechende Zertifikate nachgewiesen. Die installierte Gesamtleistung beläuft sich auf ca. 1.200 KWp.

Die jeweiligen Einzelmodule werden auf so genannten aufgeständerten Modultischen zusammengefasst. Bei den Modultischen handelt es sich um ein modulares und standardisiertes Baukastensystem.

Die Anordnung der Modultische erfolgt in parallelen Reihen. Es werden Ständerkonstruktionen mit in den Boden gerammten oder aufgedübelten Stahlpfosten verwendet.

Ein rückstandsloser Abbau ist zu jeder Zeit möglich, so dass kein dauerhafter Eingriff in das Gelände stattfindet. Die Oberkante der Module liegt bei ca. 2,60 m über Geländeniveau.

Darüber hinaus sind kombinierte Trafo-/ Übergabestationen erforderlich. Die geplanten Stringwechselrichter werden an den Unterkonstruktionen der Solarmodule angebracht.

6.3. Bau- und Freiflächenstruktur

Eine zusätzliche Versiegelung im Bereich der Photovoltaikanlagen erfolgt nur dort, wo die Stützen in den Boden gerammt werden. Die restliche Bodenfläche ist entweder schon versiegelt, bleibt offen oder wird freigelegt und damit vegetativ verfügbar. Die Freiräume zwischen den einzelnen Reihen und die Flächen unter den Modultischen bleiben unversiegelt, soweit sie nicht schon versiegelt sind.

Durch das B-Plangebiet verlaufen zwei befestigte Wartungsstraßen. Sie dienen auch als Feuerwehrzufahrt. Darüber hinaus werden keine weiteren versiegelten Flächen (z.B. Wege, Stellplätze) vorgesehen.

Im B-Plangebiet werden durch die Lage und die Bodenbeschaffenheit bedingt keine Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Lediglich im nördlichen Plangebietsbereich des Flurstückes 139 erfolgen auf ca. 70 m² Anpflanzungen. Zur Feldflur erfolgt die Abgrenzung mit einer Feldhecke.

Einzelheiten zu den grünordnerischen Maßnahmen werden im Umweltbericht dargelegt und mit der Stadt abgestimmt.

Zur Sicherheit, zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus wird die Gesamtanlage mit einem 2,20 m hohen Zaun einschließlich Übersteigschutz versehen. Zur Bauhöhe gehört auch der Abstand zwischen Zaununterkante und Gelände, der maximal 20 cm betragen kann.

7. Erschließung

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf das Vorhaben PV-Freiflächenanlage, da eine andere Nutzung nicht vorgesehen ist.

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet hat eine Zufahrt vom Weg (235/36). Sonst wird die Zufahrt zum ehemaligen Technikstützpunkt genutzt.

7.2 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Eine öffentliche Ver- und Entsorgung mit Trink- und Abwasser wird für das Vorhaben nicht benötigt. Sollte wider Erwarten Schmutzwasser anfallen, so gilt das Satzungsrecht des HWAZ. Es besteht Anschluss- und Benutzerzwang.

7.3 Niederschlagswasser

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser wird von der Beachtung des Landeswassergesetzes ausgegangen. Das Niederschlagswasser ist bisher auf der Fläche versickert bzw. wurde abgeleitet. Dies ändert sich durch die geplante PVA nicht.

7.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) liegt in Verantwortung des Amtes Schlieben als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung. Für die PVA ist der Löschwasserbedarf nach der BbgBO § 4 i.V.m. BbgBKG § 3 (1) Pkt.1 mit 24 m³/h und eine Förderung von mind. 400 l/min für mind. 2 h zu gewährleisten. Die maximale Entfernung zwischen Löschwasserentnahmestelle und abzulöschender Fläche darf 300 m nicht überschreiten.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbrunnen zu errichten. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr des Amtes Schlieben und der Kreisbrandstelle erfolgt bei der Aufstellung des Feuerwehrplanes.

7.5 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist für das Vorhaben nicht erforderlich.

7.6 Elektroenergie

Die Stromversorgung und Einspeisung obliegt der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Für die Abnahme der erzeugten Elektroenergie ist das Gesetz zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu beachten. Als Netzverknüpfungspunkt steht ein Mittelspannungskabel in unmittelbarer Nähe der PVA zur Verfügung.

8. Umweltbelange

8.1 Umweltprüfung, Umweltbericht, Artenschutzfachbeitrag

Der Ist-Zustand ist kurz weiter oben dargestellt.

Nach der frühzeitigen TöB-Beteiligung wurde ein Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag erarbeitet und als gesonderte Bestandteile der Begründung beigefügt.

9. Planinhalte und Festsetzungen

9.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die BauNVO wird für den vorliegenden vBP als Rechtsgrundlage verwendet. Es wird ein **Sonstiges Sondergebiet „Solar“** festgesetzt (§ 11 Abs.2, BauNVO).

9.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im B-Plangebiet sind nur PV-Anlagen mit den dazu erforderlichen baulichen Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, z.B. Solarkollektoren und Wechselrichter. Damit sind die Errichtung und der Betrieb einer PV- Freiflächenanlage mit den dafür erforderlichen Nebenanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie und deren Einspeisung ins öffentliche Stromnetz gegeben.

Anderweitige Nutzungen, die nicht dieser Zweckbestimmung entsprechen (z.B. Wohnen, anderweitige Gewerbebetriebe oder regenerative Energien, wie z.B. Biogas- oder Windkraftanlagen), sind nicht Bestandteile der im Baugebiet zulässigen Nutzungen.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl § 16 BauNVO

Im Plangebiet wird eine Grundfläche von 8.000 m² festgesetzt.

Die Vertikalprojektion der oberirdischen baulichen Anlage (Solarelemente) ergibt eine überdeckte Fläche ca. 5.640 m². Für die Wartungsstraßen ergeben sich ca. 750 m². Grundfläche insgesamt 6.390 m² < 8.000).

Die tatsächlich versiegelte Grundfläche wird aber durch die vorhandenen Befestigungen mitbestimmt. Bei obiger Berechnung wurden die Freiflächen

zwischen den Solartischen als „nicht versiegelt“ angenommen. Die Bilanzierung erfolgt nach dem Kartierungsschlüssel Land Brandenburg im Umweltbericht. Durch die PVA selbst ändert sich der Versiegelungsgrad nur dort, wo Freiflächen vorhanden waren.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen/Ersatzmaßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben. Sie sind südlich an der Feldkante und an der Nordspitze des Flurstückes 139 sowie außerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen. Das außerhalb des B-Planes liegende Flurstück befindet sich ebenfalls im Eigentum des Investors.

9.1.3. Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Im Baugebiet wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes eine Höhenbeschränkung erforderlich. Maßgebend hierfür ist die Hauptsichtbeziehung von der L 69.

Die Festsetzung der maximalen Höhe der neuen baulichen Anlagen orientiert sich an den vorgesehenen Modultischen für die Solaranlage. Sie markieren die Hauptnutzung und bestimmen damit die Prägung des Gebietes. Das Gelände ist zwar eben, steigt aber nach Süden und Osten. Die Höhenbegrenzung ist deshalb nur lokal festzulegen. Sie beträgt 2,6 m über OK Gelände.

9.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die B-Planfläche ist unter Berücksichtigung des § 6 BbgBO voll umfänglich bebaubar, außer den notwendigen Abstandsflächen und der festgesetzten Pflanzflächen.

9.1.5 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Zur Zulässigkeit der erforderlichen Grundstückseinfriedung im Außenbereich erfolgt eine entsprechende Festsetzung.

Es ist ein offener Zaun, mit einer Bauhöhe von max. 2,20 m über Oberkante Gelände einschließlich Übersteigschutz zulässig. Zur Bauhöhe gehört auch ein Abstand zwischen Zaununterkante und Gelände, der maximal 0,20 m betragen kann.

9.1.6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9, Abs.1 Nr. 25 BauGB)

1A - Anlage und Pflege eines extensiv genutzten Grünlandes

Innerhalb des Geltungsbereiches des vBP ist auf dem Flurstück 139, Flur 2, Gemarkung Stechau, die Einsaat einer artenreichen, gebietsheimischen Wiesenmischung auf ehemals intensiv genutzte Ackerflächen vorzunehmen. Weiterhin ist auf den durch Sanierungsarbeiten entstehenden freiliegenden Mutterboden - / Oberbodenflächen (geplanter Abriss Wasserbehälter) des Flurstücks ebenfalls eine Einsaat vorzusehen.

2A - Pflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb des Geltungsbereiches des vBP ist auf dem Flurstück 139, Flur 2, Gemarkung Stechau, die Anpflanzung von 3 Stück Hochstämmen als Obstbaum vorzusehen. Die Anpflanzung erfolgt an der L69 als Ergänzung zur vorhandenen sehr lückigen Obstbaumreihe.

Botanischer Name	Deutscher Name
Malus sylvestris	Holzapfel

3A - Pflanzung von Heistern

Innerhalb des Geltungsbereiches des vBP ist auf dem Flurstück 139, Flur 2, Gemarkung Stechau, die Anpflanzung von 11 Stück Heistern auf einer Fläche von 50 m² vorzusehen. Die Anpflanzung erfolgt im Anschluss an die zu pflanzenden Hochstämme im nördlichen Plangebietsbereich an der L 69.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

4A – Anlage einer Hecke aus heimischen Arten

Innerhalb des Geltungsbereiches des vBP ist auf dem Flurstück 139, 140 und 260, Flur 2, Gemarkung Stechau, an der südlichen Grenze die Pflanzung einer Strauchhecke (ca. 200 Stück) vorzusehen. Entsprechend der Tabelle sind mindestens fünf Arten zu verwenden und gemischt zu pflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

1E – Anlage einer Hecke aus heimischen Arten

Außerhalb des Geltungsbereiches des vBP ist auf dem Flurstück 508/1, Flur 3, Gemarkung Hohenbucko, an der nördlichen (Länge 55 m) und südlichen (Länge 75 m) Flurstücksgrenze die Pflanzung einer Strauchhecke auf einer Fläche von 390 m² vorzusehen. Entsprechend der Tabelle sind mindestens fünf Arten zu verwenden und gemischt zu pflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Diese Ersatzmaßnahme wird rechtlich im Durchführungsvertrag gesichert.

9.2 Hinweise

9.2.1 Denkmalschutz

Da das Vorhaben ausschließlich Grundstücke berührt, auf denen im FNP weder Baudenkmale noch Bodendenkmale ausgewiesen sind, erfolgt ein Hinweis, wonach beim Auffinden von Bodendenkmalen die Maßgaben des DSchG LSA zu beachten sind ist.

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen.
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.
- Funde sind abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

9.2.2 Kampfmittel

Die frühzeitige Beteiligung des Zentraldienstes der Polizei und des Kampfmittelbeseitigungsdienstes haben ergeben, dass im weiteren Umfeld kein Kampfmittelverdacht besteht.

10. Maßnahmen zur Realisierung

10.1 Bodenordnung

Herr Dirk Kuske hat die Grundstücke erworben. Das Grundbuchverfahren ist beantragt.

10.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Zur Realisierung des vBP und insbesondere zur Durchführung des Planverfahrens wird zwischen dem Amt Schlieben und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) abgeschlossen.

Die im Zusammenhang mit dem vBP entstehenden Planungskosten, die Kosten für die Begrünung und die Löschwasserversorgung trägt der Vorhabenträger.

Eine Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes ist durch den Weg gegeben. Soweit im Rahmen von Bauvorhaben Änderungen an Zufahrten notwendig werden, gehen diese zu Lasten des Investors.

10.3 Planungsinstrument und Verfahren

Der vBP wird nach § 12 (1) BauGB aufgestellt und im Regelverfahren nach § 8 BauGB durchgeführt.

erarbeitet im Januar 2022

Bernd Wille (Dipl.-Ing.)