



**SATZUNG**  
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Photovoltaikanlage „Das Neuland“  
Begründung

---

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

## **Teil C: Begründung**

### **vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Photovoltaikanlage „Das Neuland“**

**gemäß § 2a BauGB**

**Planungsstand:**

Juni 2010

**Plangebiet:**

Gemeinde Muldestausee  
OT Muldenstein  
„Das Neuland“

**Planfassung:**

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



**SATZUNG**  
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Photovoltaikanlage „Das Neuland“  
Begründung

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

## Inhaltsverzeichnis

### Teil 1: Grundlagen und städtebauliche Planung

0	Vorbemerkungen	3
1	Erfordernis der Planung, Planungsziel	4
2	Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes	4
2.1	Der Vorhabenträger	4
2.2	Lage des Plangebietes	4
2.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.4	Gebiets- und Bestandsbeschreibung	5
2.4.1	Bestehende Nutzungen	5
2.4.2	Umgebende Nutzungen	5
2.4.3	Geplante Nutzungen	5
2.4.4	Geologie/ Boden	6
2.4.5	Verkehrerschließung	6
2.5	Plangrundlage	6
3	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt	6
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt–Bitterfeld–Wittenberg	6
3.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldenstein	7
4	Verfahrensablauf	7
4.1	Einleitung des Bebauungsplanverfahrens	7
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	7
4.3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes	7
4.4	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	8
4.5	Abwägungsbeschluss	8
4.6.	Selbstbindungsbeschluss	8
4.7	Satzungsbeschluss	8
4.8.	Erneute Auslegung und Trägerbeteiligung gem. § 4a, Abs. 3 BauGB	8
4.9	Genehmigung der Satzung und deren Bekanntmachung	9
5	Erläuterungen zu den Festsetzungen und Kennzeichnungen	9
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.1.3	Verkehrsflächen	10
5.1.4	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
5.1.5	Ver- und Entsorgung	10
5.1.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege / Grünordnungsrechtliche Festsetzungen	10
5.2	Einfriedungen	12
5.3	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	12
5.3.1	Altlasten, Gefährdungen	13
5.3.2	Archäologische Hinweise	13
5.3.3	Bergbau	13
5.3.4	Maßnahmen zur Umsetzung der Planung	14



**SATZUNG**  
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Photovoltaikanlage „Das Neuland“  
Begründung

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

## **Teil 1: Grundlagen und städtebauliche Planung**

### **0. Vorbemerkungen**

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

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

- Beseitigung von städtebaulichen Missständen, indem eine Konversationsfläche des Altbergbaus einer sinnvollen Nutzung und dauerhaften Pflege zugeführt wird
- Beitrag der Gemeinde Muldestausee zum Umwelt- und Klimaschutz, indem erneuerbare Energien innerhalb des Gemeindegebietes einen besonderen Stellenwert bekommen
- Das Verfahren muss zeitnah beendet werden, um Baurecht zu schaffen, weil sonst die Gefahr besteht, dass der Investor sich von den Vorhaben zurückzieht (Investitionen von ca. 8 Mio. € werden dann nicht durchgeführt)

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

- Rückabwicklung der Grundstückskäufe Rohrwerke und „Das Neuland“, weil beide Vorhaben von einem Investor durchgeführt werden und damit negative Auswirkungen für die Gemeinde und die Region, weil Industriebrachen ungenutzt bleiben bzw. nicht aufgewertet werden.
- Gewerbe- und Grundsteuerausfälle für die Gemeinde
- Negative wirtschaftliche Faktoren (Wegfall von Großaufträgen), weil die Solaranlagen evt. in der Region produziert werden und somit Arbeitsplätze gesichert werden können
- Imageverlust der Gemeinde als Standort für erneuerbare Energien

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



**SATZUNG**  
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Photovoltaikanlage „Das Neuland“  
Begründung

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

## **1. Erfordernis der Planung, Planungsziel**

Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Beschluss Nr. 322 – 05 / 09, vom 04.05.2009 des Gemeinderates der Gemeinde Muldenstein zur Aufstellung des Bebauungsplanes Photovoltaikanlage „Das Neuland“ in Muldenstein.

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

## **2. Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes**

### **2.1. Der Vorhabenträger**

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

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

### **2.2. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Osten des OT Muldenstein der Gemeinde Muldestausee. Im Süden grenzt das Plangebiet an den OT Friedersdorf, westlich des Plangebietes befindet sich eine Schienenverbindung für den Fernverkehr Bitterfeld - Wittenberg und im Osten grenzt an das spitz in Richtung Norden verlaufende Terrain der Uferbereich des grünen Sees an. Hier verläuft auch der Naturlehrpfad, der auf der Planzeichnung dargestellt ist (Wegerecht auf Flurstück 23 / 11, Flur 3 Gemarkung Muldenstein).

Über die Straße „Erdbeergrund“ aus Friedersdorf (Verlängerung in Richtung Naturlehrpfad) ist der Anschluss des Plangebietes an das Straßennetz in Richtung Bitterfeld möglich.

Das Terrain befindet sich im Außenbereich bezüglich des Ortskerns.

### **2.3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich beinhaltet ein Flurstück: 23 / 11, Flur 3 Gemarkung Muldenstein mit der Größe von 85742 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich ist im Teil A des Bebauungsplanes sowie in der Flurstücksübersicht (Legende) dargestellt.



**SATZUNG**  
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Photovoltaikanlage „Das Neuland“  
Begründung

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

## **2.4. Gebiets- und Bestandsbeschreibung**

### *2.4.1. Bestehende Nutzungen*

Auf dem Flurstück „Das Neuland“ befanden sich früher größtenteils befestigte Lagerflächen, Werkstätten, Verwaltungsbau und Versorgungsanlagen des Braunkohlenabbauunternehmens der ehemaligen DDR und deren Nachfolgeunternehmen. Diese Anlagen wurden bis ca. 1,00 m unter Oberfläche Gelände abgebrochen. Inzwischen hat sich auf dem Areal eine Ruderalgesellschaft angesiedelt. Im Südwesten des Gebietes ist dieser Wildwuchs in einem Stadium, dass er im Flächennutzungsplan der Gemeinde von 2006 / 2007 als Wald dargestellt wurde. Die Restfläche des Plangebietes (ca.  $\frac{3}{4}$  der Gesamtfläche) wurde auf dem Flächennutzungsplan weiß gelassen, d. h. keine Nutzung. Für die geplante Photovoltaikanlage soll der gesamte Bewuchs entfernt werden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen vorwiegend durch Aufforstung von gemeindeeigenen Brachen erfolgen.

### *2.4.2. Umgebende Nutzungen*

Westlich des spitz nach Norden verlaufenden Plangebietes befinden sich Gleisanlagen der Bahn, östlich der grüne See (Fischereinutzung) und im Süden Brachland der OT Friedersdorf der Gemeinde. Noch weiter südlich ist eine Asylantenwohnanlage in Friedersdorf.

### *2.4.3. Geplante Nutzungen*

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

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

Die Solarmodule werden auf feststehenden nach Süden ausgerichteten Tragkonstruktionen befestigt. Das geplante Solarkraftwerk soll eine Leistung von 3,5 MW p erzeugen, geplanter Baubeginn ist Jahresmitte 2010. Das Terrain wird eingefriedet und mit extensiven Offenlandflächen umgeben, um die nötigen Sicherheitsabstände für die Photovoltaik zu erhalten.

Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Erdbeergrund“ aus Friedersdorf und liegt gem. Darstellung auf der Planzeichnung an der Süd-Ost Ecke des Plangebietes. Hier befindet sich auch der Privatweg für den ein Wegerecht in Grundbuch des Flurstückes 23/11 eingetragen ist. Dieser Weg (Breite 3,00 m) liegt außerhalb der Einzäunung der Photovoltaikanlage und führt um das Westufer des grünen Sees.

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

Die ausgewiesenen privaten Grünflächen im Plangebiet eignen sich nicht für die Aufstellung von Solaranlagen. Sie sind Teil der Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Natur gemäß Umweltbericht.



**SATZUNG**  
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Photovoltaikanlage „Das Neuland“  
Begründung

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

#### **2.4.4. Geologie/ Boden**

Unter dem Plangebiet ging teilweise der Braunkohleabbau um. Die eigentliche Tagebaukante ist das Ufer des grünen Sees. Im gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind Horizontalstollen angelegt worden, die aber nach Auskunft der LMBV ordnungsgemäß verschlossen wurden. Zonen mit Gefährdungen der künftigen Photovoltaikanlage aus dem Altbergbau sind im Plangebiet gemäß den vorliegenden Unterlagen nicht vorhanden.

Der vorhandene sandige Baugrund der Heidelandschaft eignet sich zur Versickerung des Regenwassers. Bei der Genehmigungsplanung zur Aufstellung der Solaranlagen werden im Rahmen von Feldversuchen die Wasserdurchlässigkeitskoeffizienten (kf-Werte) bestimmt, um den Nachweis zur Regenwasserbeseitigung auf dem Plangebiet zu erbringen.

#### **2.4.5. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung ist über die Straße „Erdbeergrund“ aus Friedersdorf (Verlängerung in Richtung Naturlehrpfad) vorgesehen. Da das Gebiet nach dem Aufbau der Anlage nur monatlich inspiziert wird, ist ein Straßenausbau nicht erforderlich.

### **2.5. Plangrundlage**

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

## **3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

### **3.1. Raumordnung und Landesplanung**

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

#### **3.1.1. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt**

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

Für den Bereich „Das Neuland“ werden folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung ausgewiesen:

Das Plangebiet liegt im ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsgebiete aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen. Es befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Goitzsche“ bzw. „Dübener Heide“ gemäß REP A-B-W.

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

Die Regionalplanung dient der Koordinierung, Steuerung und Initiierung regionaler Entwicklungen. Sie hat deshalb die Aufgabe, mit dem Regionalplan einen verbindlichen



**SATZUNG**  
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Photovoltaikanlage „Das Neuland“  
Begründung

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

Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Anhalt – Bitterfeld - Wittenberg zu schaffen, in dem die teilweise konkurrierenden Raum beanspruchenden wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Belange im Sinne des Leitbildes einer nachhaltigen Regionalentwicklung zu einem regionalen Ausgleich gebracht werden.

Für die vorliegende Planungsaufgabe sind folgende Punkte bedeutsam:

Das Vorhabengebiet ist Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung und Teil des ökologischen Verbundsystems. In der Umgebung des Plangebietes (westlich) befindet sich der grüne See.

### **3.2. Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldenstein**

Der am 15.06.2006 genehmigte Flächennutzungsplan gilt nach der Gebietsreform seit dem 01.01.2010 als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee weiter. Die Nutzungsänderungen, die im vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Photovoltaikanlage „Das Neuland“ festgesetzt wurden, werden zu einem späteren Zeitpunkt in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee übernommen. Im Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Photovoltaikanlage „Das Neuland“ ist im genehmigten Flächennutzungsplan eine von der Darstellung ausgenommene Fläche (weiße Fläche) 7,07 ha und eine Waldfläche 1,50 ha eingetragen.

## **4. Verfahrensablauf**

### **4.1. Einleitung des Bebauungsplanverfahrens**

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Photovoltaikanlage „Das Neuland“ mit Beschluss Nr. 322 – 05 / 09, vom 04.05.2009 auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 12 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich beinhaltet ein Flurstück: 23 / 11, Flur 3 Gemarkung Muldenstein mit der Größe von 85742 m<sup>2</sup>.

### **4.2. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

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

### **4.3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes**

Aufbauend auf den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Photovoltaikanlage „Das Neuland“ mit Begründung und Umweltbericht aufgestellt. Dieser wurde dem Gemeinderat Muldenstein zur Feststellung der Ergebnisse der Einzelfallprüfung nach §3c UVPG im Rahmen des Umweltberichtes (Teil II) und zur Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vorgelegt. Der Entwurf wurde am 07.12.2010 durch den Gemeinderat Muldenstein mit Beschluss Nr. 36-12/09 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.



**SATZUNG**  
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Photovoltaikanlage „Das Neuland“  
Begründung

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

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

#### **4.4. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

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

#### **4.5. Abwägungsbeschluss**

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

Der Abwägungsbeschluss Nr. 39/2010 wurde am 14.04.2010 durch den Gemeinderat Muldestausee gefasst. Das Ergebnis wurde den betroffenen TÖB mitgeteilt.

#### **4.6. Selbstbindungsbeschluss**

Aufgrund der Gebietsreform ist es nicht mehr möglich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Deshalb wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan als vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan weiterführt. Der Beschluss Nr. 51/2010 zur Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 8, Abs. 4 BauGB wurde vom Gemeinderat Muldestausee am 28.04.2010 gefasst.

#### **4.7. Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat Muldestausee hat am 28.04.2010 den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Photovoltaikanlage „Das Neuland“ mit Beschluss Nr. 53/2010 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt. Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan ist dem Landesverwaltungsamt mit Schreiben vom 30.04.2010 zur Genehmigung übergeben worden.

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

Der Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Photovoltaikanlage „Das Neuland“ mit den eingearbeiteten Abwägungsergebnissen der Abwägung vom 14.04.2010 einschließlich Begründung und Umweltbericht musste gem. § 4a, Abs. 3 BauGB erneut im verkürzten Zeitraum ausgelegt werden, weil durch die Einarbeitung (Änderung der GRZ und der Höhe der Anlagen) die Grundzüge der Planung berührt wurden. Die Träger auf deren Veranlassung die Minimierung der Maße der baulichen Nutzung erfolgte, und das Planungsamt LK Anhalt-Bitterfeld wurden gem. § 4a, Abs. 3 BauGB beteiligt. Mit dem erneuten Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat Muldestausee wurde der Satzungsbeschluss 53/2010 vom 28.04.2010 aufgehoben.





**SATZUNG**  
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Photovoltaikanlage „Das Neuland“  
Begründung

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

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

#### **4.9. Genehmigung der Satzung und deren Bekanntmachung**

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

### **5. Erläuterungen zu den Festsetzungen und Kennzeichnungen**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Photovoltaikanlage „Das Neuland“ sollen die städtebaurechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung einer Sondergebietsnutzung für Photovoltaikanlagen (Sondergebiet solar) unter Berücksichtigung der für das Vorhaben erforderlichen Ver- und Entsorgung des Gebietes geschaffen werden. Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes sollen die im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelten Ausgleichsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert werden.

#### **5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### *5.1.1. Art der baulichen Nutzung*

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

##### *5.1.2. Maß der baulichen Nutzung*

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

Grundflächenzahl (GRZ):

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

Höhe der Photovoltaikanlagen:



**SATZUNG**  
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Photovoltaikanlage „Das Neuland“  
Begründung

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

Die Höhe der Photovoltaikanlagen in m über dem örtlichen Höhenbezug auf dem Plangebiet als Höchstmaß nach § 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO wird mit 4,50 m festgesetzt. Der örtliche Höhenbezug von 86 bis 87 m ü. NN ist die Maximalhöhe des relativ ebenen Plangebietes. Die zulässige Höhe für die geplanten Anlagen ist mit dem geplanten Vorhaben abgestimmt und fügt sich in die Landschaft ein.

#### *5.1.3. Verkehrsflächen*

Für den im östlichen Teil des Plangebietes dargestellten 3,00 m breiten Weg ist im Grundbuch des Flurstückes 23 / 11 ein Wegerecht eingetragen. Dieser Weg wird in der bestehenden Form der Örtlichkeit angepasst. Er liegt außerhalb der Einzäunung der Photovoltaikanlage, hat zur Anlage einen 3,00 m breiten Grünstreifen und ist auch von der Allgemeinheit als Wanderweg nutzbar.

Die Verkehrserschließung für die Anlieferung der Photovoltaikanlage ist über die Straße „Erdbeergrund“ aus Friedersdorf kommend gesichert.

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

#### *5.1.4. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Soweit bekannt, befinden sich keine unterirdischen Systeme im Plangebiet, die offiziell in Betrieb sind.

Für das Flurstück 23 / 12 ist im Grundbuch des Flurstückes 23 / 11 ein Wegerecht als Zufahrt eingetragen. Dieses Wegerecht wird, wie unter 5.1.3. beschrieben, gesichert.

Weitere im Plangebiet befindliche Systeme, die in Betrieb sind, sind nicht bekannt.

#### *5.1.5. Ver- und Entsorgung*

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

Brandschutztechnisch sind keine Maßnahmen zu ergreifen, weil von der Anlage kein Brand ausgehen kann, keine Brandausbreitung (bis auf die Vegetation) möglich ist und eine Gefährdung von Mensch und Tier (außer Insekten und Nagern) auf der Photovoltaikanlage ausgeschlossen ist. Damit sind keine Szenarien gegeben, die Brandschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Das auf dem Sondergebietsolar anfallende unbelastete Niederschlagswasser (Photovoltaikmodule) soll auf dem Gelände verbleiben und breitflächig versickert und verdunstet werden. Der anstehende Boden besteht vorwiegend aus schwach-, mittel- und starkbindigen Sanden. Dieses Gefüge lässt eine geeignete Versickerung zu, wie auf dem Terrain auch jetzt schon beim Starkregen sichtbar ist.

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

#### *5.1.6. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege-Grünordnerische Festsetzungen*



**SATZUNG**  
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Photovoltaikanlage „Das Neuland“  
Begründung

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

Entsprechend der Ergebnisse der Bestandserfassung im Dezember/Januar 2010 zur Fauna des Gebietes wurde die Erhaltung von Gehölzbeständen im östlichen Plangebiet erforderlich. Um diese Festsetzung zu realisieren, war die Änderung der privaten Grünfläche sowie des Weges (Naturlehrpfad) in diesem Bereich gegenüber der Fassung zum Auslegungsbeschluss erforderlich.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die folgenden grünordnerischen Maßnahmen durchzuführen

1. Die privaten Grünflächen sowie überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit dem Entwicklungsziel Sukzessionsfläche – Offenland zum Artenschutz folgendermaßen extensiv herzustellen und zu unterhalten:
  - kein Auftrag von Oberboden, keine Düngung
  - keine Ansaat von Gräsern oder krautigen Pflanzen
  - Auftrag von Sand, Schotter, Kies oder anstehendem Mineralboden ist möglich,
  - Anteil der Schotter- und Kiesflächen auf mindestens 1/8 der Sondergebietsfläche,
  - Mahd einmal jährlich (Zeitraum August - März) oder alternativ konventionelle Koppelschafhaltung, niemals während der Brutzeit, jeweils nur eine Hälfte der Solarparkfläche im Wechsel mähen (Artenschutz), Ergänzungsmahd ist in stark wachsenden Teilbereichen der jeweils nicht gemähten Hälfte außerhalb der Brutzeit möglich.
2. Die Herstellung von Zufahrtbereichen innerhalb des Sondergebietes sowie des Naturlehrpfades / Zufahrt hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen.
3. Innerhalb der privaten Grünflächen sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die folgenden Artenschutzmaßnahmen durchzuführen:
  - A 10 Zauneidechsenkleinhabitate auf jeweils 4x5m Flächengröße aus Bruchsteinen, Wurzelstubben, Feinsand, Humus, 5 Stck.
  - A 11 temporäre Kleingewässer mit Abdichtung aus bindigem Boden und herbstlicher Vegetationsberäumung aller 3 Jahre, Größe jeweils ca. 30-40m<sup>2</sup>, Tiefe ca. 0,5m, insgesamt 5 Stck.
  - A 12 Anpflanzung von 50 Stck. Heckenrosen in 5 Gruppen zu jeweils 10 Stück verteilt über die Solarparkfläche, davon 1 Gruppe in Kombination mit den Hauspflaumen, alle übrigen mit Standort jeweils auf der Nordseite der Modulreihe,
  - A 13 Anpflanzung von 10 Stck. Hauspflaume (Hochstamm 3xv.m.B., StU 10-12 cm)
4. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die folgenden Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
  - M 1 Eingrünung der Einzäunung als Sichtschutz im Bereich der Wanderwege mit einer 1-reihigen Laubholzhecke einheimischer mittelhoher Arten der potentiell natürlichen Vegetation.  
Länge ca. 460 m

### **Zuordnungsfestsetzung**



**SATZUNG**  
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Photovoltaikanlage „Das Neuland“  
Begründung

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

Den im Geltungsbereich als "Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Solarkraftwerk" festgesetzten Flächen werden die folgenden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet:

- W Waldumwandlungsflächen - Ersatzmaßnahme Aufforstung innerhalb von Flurstücken der Gemeinde Muldenstein
- W 1 Flur 1, Flurstück Nr. 245/289 auf einer Teilfläche von 3,03 ha
- W 2 Flur 3, Flurstück Nr. 17/5 auf einer Teilfläche von 0,87 ha  
Flur 3, Flurstück Nr. 42 auf einer Teilfläche von 0,59 ha
- W 3 Flur 1, Flurstück Nr. 734/245 auf der gesamten Fläche von 0,87 ha  
Anpflanzung von Forstware entspr. Forstvermehrungsgesetz, Baumarten in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde entsprechend der heutigen potentiell natürlichen Vegetation.  
Herstellung einer 0,5-1 ha große Waldlichtung/Waldwiese dauerhafte Freihaltung von Gehölzbewuchs durch extensive Pflege für die Dauer der Betreibung der Photovoltaikanlage.  
Einfriedung der Flächen mit Wildschutzzaun.

- E 1 Erhalt und Förderung einer Orchideenwiese am Steinberg, Flur 1, Flst. 245/231  
Langfristige Fördermaßnahme mit dauerhafter Offenhaltung der Wiesenfläche in einem ehemaligen Steinbruch am Muldensteiner Berg für die Dauer der Betreibung der Photovoltaikanlagen durch Extensivmäh (1 x jährlich, Zeitpunkt ab Mitte September) mit Abtransport des Mähgutes.  
Flächengröße: ca.1.950 m<sup>2</sup>

- E 2 Artenschutzmaßnahme für die FFH-Art Biber im westlichen Uferbereich des Grünen Sees, im Bereich des Jap. Staudenknöterich, Flur 3, Flurstück Nr. 23/10  
Einbringen von 50 Stck. Kopfweiden aus 3m langen, 5 cm bis armstarken Stechhölzern in Kombination mit Laubgehölzen der Arten Erle, Eiche, Esche, Birke sowie Einfassung mit Wildschutzzaun.

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

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

Während der Vegetationsperiode des vierten Kalenderjahres nach Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (einschließlich Biotoperhaltungspflege) ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein Termin für die Erfolgskontrolle der Entwicklungspflege zur gemeinsamen Abnahme unaufgefordert schriftlich zu beantragen.

Die Entfernung von Gebüsch und aufwachsenden Jungbäumen (einschließlich Waldrodung) vor Realisierung der Baumaßnahme darf nur in der Zeit vom 31.08. bis 15.03. erfolgen.

## **5.2. Einfriedungen**

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



**SATZUNG**  
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Photovoltaikanlage „Das Neuland“  
Begründung

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

### **5.3. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

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

#### **5.3.1. Altlasten, Gefährdungen**

Vom Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde im Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Dez. II wurde mitgeteilt, dass im Altlastenkataster drei gekennzeichnete Flächen unter den Aktenzeichen 2753, 2754 und 3001 im Bereich des Plangebietes registriert sind. Auf diesen Altlastenverdachtsflächen wurden keine detaillierten Untersuchungen zur Sachverhaltermittlung durchgeführt. Aus den diesbezüglich vorliegenden Unterlagen der LMBV sind für den Bereich des Plangebietes keine konkreten Anhaltspunkte für Altlastensachverhalte abzuleiten. Da mit der geplanten Umnutzung der Boden nur im obersten Bereich bewegt wird, ist nicht von einem höheren Altlastenrisiko auszugehen.

Bei Bodenabtrag / Freilegung von Altlastverdachtsflächen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten. Gruben und Senken dürfen nur mit Recyclingmaterial verfüllt werden, wenn die darüber befindliche Oberfläche versiegelt wird. Bei möglichen Tiefenentkernungen (Keller / Fundamente) im Rahmen der Entsiegelung des Gebietes Neuland ist darauf zu achten, dass kein Regenwasser durch Versickerung in die Altlastverdachtsflächen eintritt. Wenn es bei Erdarbeiten innerhalb der für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen zur Feststellung bislang unbekannter altlastrelevanter Sachverhalte kommen sollte, die auf schädliche Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 bis 6 des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17.03.1998 hinweisen, sind diese Bau begleitend zu dokumentieren, durch ein in der Altlasterkundung erfahrenes Ingenieurbüro zu untersuchen, räumlich einzugrenzen und entsprechend den Prüf- und Maßnahmewerten nach § 4 i.V.m. Anhang 2 der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nachnutzung zu sanieren. Die Untersuchungsberichte sind dem Landratsamt Anhalt-Bitterfeld (Amt für Umweltschutz) zur weiteren Beurteilung zur Verfügung zu stellen.

#### **5.3.2. Archäologische Hinweise**

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

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

#### **5.3.3. Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich auf dem Terrain der ehemaligen Mibrag, dessen Baugrundeigenschaften für die geplante Photovoltaikanlage geeignet sind. Tagesbrüche im Bereich des Plangebietes sind unwahrscheinlich und von eventuell möglichen, auch unterschiedlichen Setzungen wird keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Photovoltaikanlage abgeleitet.



**SATZUNG**  
vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Photovoltaikanlage „Das Neuland“  
Begründung

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

Unter dem Plangebiet ging teilweise der Braunkohleabbau um. Die Tagebaukante befindet sich außerhalb des Plangebietes (Ufer grüner See). Im gekennzeichneten Bereich wurden Horizontalstollen angelegt, die aber nach Auskunft der LMBV ordnungsgemäß verschlossen wurden. Zonen mit Gefährdungen der künftigen Photovoltaikanlage aus dem Altbergbau sind im Plangebiet gemäß den vorliegenden Unterlagen erkennbar.

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

#### *5.3.4. Maßnahmen zur Umsetzung der Planung*

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

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen erfolgt gemäß Umweltbericht.

aufgestellt im Juni 2010

Gabriele Kretschmar  
Projektleiterin