

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/333/2021/III-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	21.09.2021	ungeändert beschlossen	
Ortschaftsrat Kochstedt	05.10.2021	Ja 6 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0 ungeändert beschlossen	
Ausschuss für Bauwesen, Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt	07.10.2021	Ja 7 Nein 0 Enthaltung 1 ungeändert beschlossen	
Stadtrat	20.10.2021	Ja 30 Nein 06 Enthaltung 01 ungeändert beschlossen	

Titel:

Bebauungsplan Nr. 227 „Sondergebiet Photovoltaik an der Lichtenauer Straße“ – Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

1. Die in den Anlagen beigefügten Entwürfe

- des Bebauungsplanes Nr. 227 “Sondergebiet Photovoltaik an der Lichtenauer Straße“ in der Fassung vom 21.06.2021 (Anlage 2),
- der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) einschließlich seiner Anhänge (Anlage 3.1 bis 3.4) und
- des städtebaulichen Vertrages über die Kompensationsmaßnahmen (Anlage 5)

werden gebilligt und zusammen mit den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen (Anlage 4) zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB),
-------------------------	-----------------------------------

	§ 2a BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB, § 11 BauGB, § 45 Abs. 3 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Beschluss zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens – BV/371/2019/III-61, Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 227 "Sondergebiet Photovoltaik an der Lichtenauer Straße" einschließlich 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau – BV/256/2020/III-61, Beschluss über das Freiflächenphotovoltaik- konzept – BV/026/2014/VI-61
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	siehe Anlage 3
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt und im Internet

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W 01
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/>	H 11
Landschaft und Umwelt	<input checked="" type="checkbox"/>	L 02, L 09
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
------------------------------------	--------------------------

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	<input type="checkbox"/>	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------------	-------------------------------------

Finanzierung

Durch die Beschlussfassung entstehen der Stadt keine Kosten. Die mit der Planung und Realisierung verbundenen Kosten werden von der Vorhabenträgerin, der JAZE Beteiligung GmbH & Co. KG Bernburg, übernommen. Dies wurde in einem Städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme (unterzeichnet am 25.03. / 08.04.2020) geregelt.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss als Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vom 21.06.2021

und der dazugehörenden Begründung mit Umweltbericht vom 21.06.2021 einschließlich der Anhänge herbeigeführt werden. Der Bebauungsplan dient dem Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage im Plangebiet zu schaffen. Das Planverfahren erfolgt im Regelverfahren.

Im Zuge der somit obligatorischen Umweltprüfung werden die bis dato vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen mit ausgelegt.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 04. Dezember 2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 "Sondergebiet Photovoltaik an der Lichtenauer Straße" gefasst (Beschlussvorlage BV/371/2019/III-61). Die Vorhabenträgerin ist an der Aufstellung des Bebauungsplanes interessiert und hat sich im Antrag vom 20.08.2019 zur vollständigen Tragung der Planungskosten verpflichtet.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes besteht darin, auf dem Grundstück Lichtenauer Straße 70, am westlichen Ortseingang von Kochstedt, Baurecht für eine Freiflächenphotovoltaikanlage als Folgenutzung einer früheren Bauschuttrecyclinganlage zu schaffen. Geplant sind Photovoltaik-Module mit einer maximalen Höhe von 3,0 m. Hinsichtlich der Anlagengröße wäre eine Nennleistung von 750 kwp denkbar (abhängig von den jeweils verwendeten Modulen). Mit der hierbei erzeugten Energie von ca. 1.000 kwh/kwp könnten ca. 300 Haushalte, bei einem durchschnittlichen Verbrauch von 2.500 kwh/Haushalt, versorgt werden.

Die Vorhabenträgerin will auf diesem Wege gemeinsam mit der Stadt zur Umsetzung der bundespolitischen Ziele im Rahmen der Energiewende und des Klimaschutzkonzeptes der Stadt als European Energy Award Kommune beitragen. Die Anpassungen an den Klimawandel und die Förderungen des Einsatzes regenerativer Energien sind ausdrücklich im BauGB genannte Belange.

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 227 "Sondergebiet Photovoltaik an der Lichtenauer Straße" herbeigeführt werden. Er ist Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (siehe Deckblatt Anlage 3) liegt auf brachliegenden, einst gewerblich genutzten Flurstücken im Westen des Grundstücks Lichtenauer Straße 70 überwiegend in der Flur 1 der Gemarkung Kochstedt (Flurstücke 470/1, 471/2, 472/2, 1423, 1424, 1425 und 1426). Zudem umfasst es einen Abschnitt des Straßenflurstücks der Lichtenauer Straße (Gemarkung Mosigkau, Flur 4, Flurstück 176). Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt 15.603 m².

Die Flurstücke 1423 und 1425 sowie das vor genannte Straßenflurstück befinden sich im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau. Alle weiteren genannten Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bauplanungsrechtlich befindet sich das Plangebiet im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dessau-Roßlau für den Stadtteil Dessau ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Umsetzung des Vorhabens macht die Ausweisung eines Sondergebietes „Photovoltaik“ erforderlich. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln sind, ist eine Änderung des FNP notwendig. Die 13. FNP-Änderung für den Stadtteil Dessau erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren (siehe BV/334/2021/III-61).

Frühzeitige Beteiligung

In der Zeit vom 09.11.2020 bis einschließlich 11.12.2020 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 227 anhand eines Informationsblattes, welches die wesentlichen Inhalte und Ziele sowohl des Bebauungsplanes als auch der parallel erfolgenden 13. Änderung des FNP darstellte. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Die frühzeitige Trägerbeteiligung hat keine Erkenntnisse gebracht, die die weitere Durchführung des Planverfahrens grundsätzlich in Frage stellen würden. Die vorgebrachten Hinweise bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Themen:

1. Verbot von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Flächen sowie Verbot der Erweiterung der Anlage auf landwirtschaftlichen Flächen (Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten),
2. Absicherung der Einspeisevoraussetzungen für den erzeugten Strom (Dessauer Verkehrs- und Versorgungsgesellschaft),
3. Erhaltungspflicht für Kulturdenkmale in den Bestimmungen es § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie – Abteilung Bodendenkmalpflege, Untere Denkmalschutzbehörde),
4. Erschließung über die bestehende Grundstückszufahrt (Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung, Tiefbauamt) und
5. Artenschutz (Amt für Umwelt- und Naturschutz Dessau Roßlau).

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen berücksichtigt. Es wurde wie folgt mit ihnen umgegangen:

- zu 1.: Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine Weichholzanreicherung mit Baum- und Strauchweiden im räumlichen Zusammenhang des Kochstedt-Mosigkauer Graben anzulegen. Landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Flächen sind nicht berührt (siehe S. 70, Anlage 3).
- zu 2.: Für die Stromeinspeisung ist eine Netzanbindung bis zur Trafostation „Siedlung Zoberberg“ erforderlich. Der Antrag auf den dafür nötigen Gestattungsvertrag wurde im März 2021 beim Tiefbauamt gestellt (siehe S 12, Anlage 3).
- zu 3.: Die Begründung wurde um einen Hinweis auf die Erhaltungspflicht für Kulturdenkmale in den Bestimmungen des § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt ergänzt (siehe S. 49, Anlage 3).
- Zu 4.: Im Bebauungsplan längs der Lichtenauer Straße wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt (siehe S. 49, Anlage 3).
- zu 5.: Erforderliche Fachgutachten wurden erstellt und dem Planentwurf zu Grunde gelegt. Dazu gehört auch ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 3.1). Im Ergebnis wurden diverse Vogelarten und das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse, zwei Heuschreckenarten und ein Nest der großen Waldameise im Plangeltungsbereich nachgewiesen. Weiterhin wurden die

Biotoptypen im Bestand erfasst und unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung eine entsprechende Planung dafür erarbeitet (Anlagen 3.2 und 3.3). Zudem wurden die Bodenkennwerte im Plangebiet erkundet und eine analytische Untersuchung auf Umweltverträglichkeit durchgeführt (Anlage 3.4). Die vorliegenden Fachgutachten wurden mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz abgestimmt. Die Ergebnisse sind in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen eingeflossen.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Mit dem Beschlusspunkt 1 billigt der Stadtrat den vorliegenden Planentwurf in der Fassung vom 21.06.2021 einschließlich der zugehörigen Planbegründung mit Umweltbericht und der Anhänge sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen. Mit dem Entwurf des Städtebaulichen Vertrages soll die Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation verbindlich geregelt werden. Der Stadt entstehen somit aus dem Planverfahren keine Kosten.

Der Beschlusspunkt 2 bestimmt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes (Anlage 2), der beigefügten Begründung mit Umweltbericht und der Anhänge (Anlage 3) sowie der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen. Der Zweck der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange besteht insbesondere darin, der Stadt das erforderliche Abwägungsmaterial zu verschaffen und der Öffentlichkeit, den Nachbargemeinden, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zu geben, ihre Stellungnahmen in den Planungs- und Entscheidungsprozess einzubringen. Dazu ist es erforderlich, dass der auszulegende Entwurf des Bebauungsplanes von der Mehrheit des Stadtrates gebilligt und zur Auslegung bestimmt wird. Der Stadtrat ist nach § 45 Abs. 3 KVG LSA für diesen verfahrensleitenden Beschluss zuständig.

Weiterer Verfahrensablauf

Nach § 3 Abs. 2 BauGB soll der Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht, den dazugehörigen Fachgutachten und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage öffentlich ausgelegt werden. Der Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der förmlichen Beteiligung sowie die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Über bestehende Zugangsbeschränkungen auf Grund der Corona-Pandemie und erforderliche Terminabsprachen im Rahmen der Offenlage wird in der Bekanntmachung informiert. Ergänzend erfolgen die Bekanntmachung und die Einstellung der Unterlagen im Internet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Beschlussfassung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die im Rahmen der Beteiligung eingehenden Stellungnahmen werden anschließend der Abwägung zugeführt und der Erarbeitung der Satzungsfassung zum Bebauungsplan Nr. 227 "Sondergebiet Photovoltaik an der Lichtenauer Straße" zu Grunde gelegt.

Alternativen

Es bestehen keine Alternativen zu der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die Ausweisung eines

Sondergebietes kann nur über ein Bebauungsplanverfahren erreicht werden. Die gesetzlich vorgegebenen Verfahrensschritte sind deshalb durchzuführen.

- Anlage 2** Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 227 "Sondergebiet Photovoltaik an der Lichtenauer Straße" in der Fassung vom Juni 2021
- Anlage 3** Entwurf der Planbegründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 21.06.2021 mit Anhängen 3.1 bis 3.4
- Anlage 3.1** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 13.08.2021
- Anlage 3.2** Biotoptypen Bestand vom 08.06.2021
- Anlage 3.3** Biotoptypen Planung vom 08.06.2021
- Anlage 3.4** Erkundung Bodenkenwerte und analytische Untersuchung auf Umweltverträglichkeit vom 06.04.2020
- Anlage 4** Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen
- Anlage 5** Entwurf des städtebaulichen Vertrages über Kompensationsmaßnahmen

beschlossen im Stadtrat am

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender