

**Anpassung Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans
Sondergebiet „PV-Freifläche in Werdau-Nord“**

Begründung

Plangeber:

Große Kreisstadt Werdau,
Markt 10 - 18,
08412 Werdau



Vorhabensträger:

JUNO Solarpark 6 GmbH & Co. KG
Ziegelstraße 1a
08412 Werdau



Planverfasser:

Architekturbüro Harbeck
Crimmitschauer Straße 22
08412 Werdau



Teil B Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
01. Einleitung	3
02. Grund für die Anpassung des Entwurfs Flächennutzungsplans	3
03. Standortauswahl	3
04. Standortbeschreibung für das Sondergebiet	4
05. Altlasten / Kampfmittel	4
06. Denkmalschutz	4
07. Planungsgrund und Planungsziel	5
08. Raumordnung und Ortsentwicklung	5
Flächenplan des Plangebiets	6
Ausführungsplan PV-Anlage	6
09. Natur und Landschaft	7
10. Rechtsgrundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplans	8
11. Quellenvermerk	8

1. Einleitung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 1 BauGB) vorbereitet und geleitet werden.

Im Entwurf Flächennutzungsplan ist für das komplette Gebiet der Stadt Werdau die Art der Bodennutzung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nach den voraussichtlichen Vorstellungen der Stadt grundsätzlich dargestellt (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan dient allen Beteiligten, ebenso den Vorhabensträgern, als Information, welche rechtlichen Voraussetzungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten sind.

2. Grund für die Anpassung des Entwurfs des Flächennutzungsplans

Die Firma JUNO SOLAR GmbH & Co. KG hat bei der Stadt Werdau für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in Werdau-Nord die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt. Die Flurstücke des Planungsgebietes umfassen insgesamt ca. 6 ha und es besteht bereits ein Pachtvertrag mit dem Grundstückseigentümer. Das Planungsgebiet am nördlichen Ortsrand Richtung Königswalde. Mit dem Aufstellungsbeschluss Nr.: vom der Stadt Werdau für einen Bebauungsplan für dieses Vorhabens, muss auch im Parallelverfahren eine entsprechende Anpassung des Entwurfs des Flächennutzungsplans erfolgen.

3. Standortauswahl

Bei der Standortauswahl war die Bauleitplanung der Stadt Werdau, entsprechend dem Entwurf des Flächennutzungsplans grundsätzlich zu beachten. Die raumordnerischen Grundsätze und Ziele müssen mit dem Vorhaben der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage abgestimmt werden.

Es müssen geeignete und verfügbare und genehmigungsfähige Flächen vorhanden sein.

Weiterhin spielt die Vergütungsfähigkeit des zur Produktion geplanten Solarstroms eine entscheidende Rolle. Hier gibt das EEG eine Nutzung von Flächen entlang von Autobahnen und Bahnstrecken vor, da dort bereits bedingt durch den Verkehr eine Umweltbelastung vorliegt. Grundsätzlich sollen ebenso Flächen genutzt werden, welche keiner anderen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können, oder auch für eine Bebauung nicht in Frage kommen.

Die für den Bau der Freiflächen-Photovoltaikanlage ausgewählte Fläche in Werdau besteht teilweise aus einer Altdeponie und ist zum anderen Teil als landwirtschaftlich Areal deklariert. Die landwirtschaftlichen Flächen befinden sich hauptsächlich in Hanglagen und sind zumeist nicht als Ackerfläche nutzbar.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Auswahl dieser Fläche als Sonderbaufläche nicht problematisch, da sie sich am Ortsrand abseits an einem Hang befindet und somit das Ortsbild und die Einwohner nicht stört.

Im Rahmen dieser aufgeführten Hintergründe hat der Stadtrat der Stadt Werdau den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Sondergebiet „PV-Freifläche Werdau-Nord“ gefasst und somit die Entwicklung als Sondergebiet für Solaranlagen befürwortet.

4. Standortbeschreibung für das Sondergebiet

Die Große Kreisstadt Werdau befindet sich im Landkreis Zwickau in Sachsen.

Die Stadt Werdau hat mit Eingemeindungen derzeit ca. 20.768 Einwohner.

Die Sonderbaufläche befindet sich nördlich am im Ortsaußenrand von Werdau.

Die geplante Sonderbaufläche die eine Anpassung des Entwurfs des Flächennutzungsplans nach sich zieht, besteht aus den Flurstücken 1748, 1750a, 1752, 1756/7 und 1757, welche größtenteils als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind und der Fläche des Flurstücks 1755, der Altdeponie „Eichberg“, welche im Liegenschaftskataster teilweise als Unland gekennzeichnet ist. Das Flurstück 1757 soll laut Beschluss des technischen Ausschusses der Stadt Werdau nicht bebaut werden und ist aus diesem Grund als Freihaltefläche für Ersatzmaßnahmen, also für Bepflanzung mit neuen Bäumen und Sträuchern, als Kompensationsmaßnahme, für notwendige Baumfällungen im Mittelbereich des Flurstücks 1756/7 und an den Flurstücksgrenzen von 1752 und 1748 vorgesehen.

Da die aufgeführten Flurstücke im Entwurf des Flächennutzungsplan als Altdeponiestandort und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, zieht die Aufstellung des Bebauungsplans eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nach sich.

5. Altlasten/ Kampfmittel

Für das Plangebiet ist kein Kampfmittelverdacht bekannt. Trotzdem sollte bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen eine gewisse Vorsicht walten.

6. Denkmalschutz

Entsprechend des Flächennutzungsplans liegen keine berechtigten Anhaltspunkte vor, dass von der Baumaßnahme archäologische Befunde und Funde betroffen sind.

Trotzdem ist auch hier bei eventuellen Funden die Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

7. Planungsgrund und Planungsziel

Die den Gemeinden vorgegebenen Bauleitpläne, entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB sind für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Der in diesem Zusammenhang neu aufgestellte Flächennutzungsplan, entsprechend § 1 bis § 5 BauGB, ist noch ein Entwurf und somit noch nicht wirksam geworden.

Dieser Entwurf eines Flächennutzungsplans der Stadt Werdau wird als Planungsziel, wie folgt geändert:

Die als Flächen für die Landwirtschaft und als Altdeponie gekennzeichneten Flurstücke des Sondergebietes werden in ein Sondergebiet für Photovoltaik geändert und entsprechend neu gekennzeichnet.

Innerhalb der ausgewiesenen Sonderbaufläche soll eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet werden und dieses Sondergebiet ausschließlich zur Solarenergieerzeugung genutzt werden.

Mit dem dazugehörigen Bebauungsplan als Grundlage, wird bauplanungsrechtlich Baurecht geschaffen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans von 6/2022 wird beachtet, auch wenn er noch nicht wirksam ist. Die erfolgte Anpassung in diesem Flächennutzungsplan betrifft ausschließlich das Sondergebiet Photovoltaik.

8. Raumordnung und Ortsentwicklung *

Die Grundsätze der Landes- und Regionalentwicklung (Landesentwicklungsplan LEP 2013), Regionalplan Südwestsachsen und auch der relevanten Fachplanungen sind zu beachten.

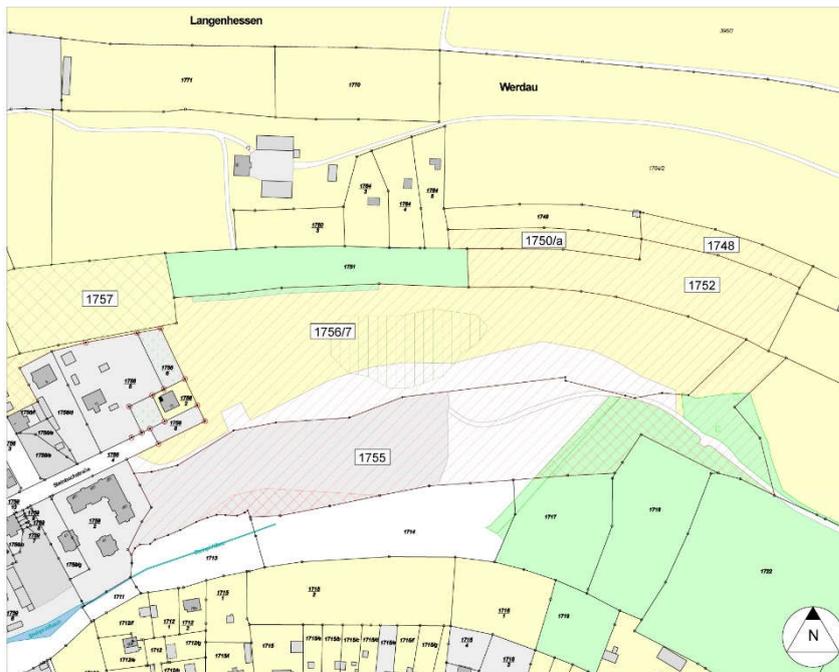
Der Flächennutzungsplan enthält die geplante Art der Bodennutzung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde ergibt (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die erste Planungsstufe der gemeindlichen Bauleitplanung dar und trifft keine flurstücksscharfen Festlegungen. Er liefert das Leitbild für die zukünftige Entwicklung der gesamten Gemeinde. Der FNP stellt ein verwaltungsinternes Planwerk zur internen Selbstbindung dar, sobald er beschlossen worden ist.

Der FNP schafft kein verbindliches Baurecht und auch keine Ansprüche auf eine Baugenehmigung und auf eine verbindliche Bauleitplanung dar.



Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage " Werdau Halde Steinbachstraße"



FLÄCHENAUFSTELLUNG:

Flurstück	Fläche bereinigt	max. MWp
1755	~20.000m ²	3,1
1756/7	29.275m ²	4,5
1752	8.310m ²	1,3
1750/a	1.910m ²	0,3
1748	2.050m ²	0,3
GESAMT:	61.545m²	9,5

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen:

1757 6340m²

Flächen, für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden:

Buschwerk/ Baumwildwuchs auf Flurstück 1756/7
2200m²

LEGENDE:

- Baufeld
 - Nicht überbaubarer Bereich
 - Freihalteflächen für Ersatzmaßnahmen
 - zu kompensierende Flächen; Flächen, für die Ersatzmaßnahmen getroffen werden müssen
- 1755 Flurstücknummern Plangebiet

Architekturbüro Harbeck
Dipl.-Ing. Fabian Harbeck
Carmichaelauer Straße 22
08412 Werdau | info@harbeck-design.de

Architekturbüro Harbeck
Carmichaelauer Straße 22
08412 Werdau | info@harbeck-design.de

AZ	Mitteilung	Datum	Name	Bauvorhaben	Ursprung einer Freizeitanlage	Projektantrag	Städtebauliche Flurstücke	Flurstück	1755, 1752, 1750/a, 1748	BR	1757, 1756/7, 1752	1750/a, 1748	1757

Titel der Zeichnung: Lageplanentwurf - Einbauplanung (P.S.)

Bearb.	Datum	Name	Lageplanentwurf	Einbauplanung (P.S.)

Maßstab: 1:2000 Blatt Nr.: DIN A3/1 Blatt Nr.: 24-01-2024

9. Natur und Landschaft

- Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.
- Es befinden sich im Plangebiet kein SPA und FFH.
- Besonders geschützte Biotopie entsprechend § 30 BNatSchG.V.m. sind innerhalb des Plangebietes und auch nicht in der Nähe nicht vorhanden.
- Die Auswirkungen der geplanten Nutzung als Sonderbaugelände für Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf das Plangebiet werden im Umweltbericht geprüft.



10. Rechtsgrundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplans*

- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung vom 03.11.2017, BGBl mit Änderung Artikel 2, vom 26.04.2022
- Baunutzungsverordnung, (BauNVO), Fassung 21. November 2017, mit Änderung des Artikel 2, vom 14.06.2021.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 und zuletzt geänderten Artikel 3 vom 24.09.2021.
- Planzeichenordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, mit Änderung des Artikel 3, mit Änderung vom 14.06.2021.
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWaldG)
- Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

11. Quellenvermerk

Es wurde für die Anpassung des Entwurfs des neu aufgestellten Flächennutzungsplans von 06/2022 einzelne Textauszüge aus der Begründung entnommen. Diese Auszüge sind mit * gekennzeichnet.

Aus der Planzeichnung des Entwurfs des Flächennutzungsplans wurde ein Ausschnitt des Plangebiets verwendet.

Die Urheberrechte liegen hier bei dem Büro für Städtebau GmbH Chemnitz, Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz.

Die planungstragende Kommune ist Eigentümerin des neu aufgestellten FNP.