



Stadt Zittau

Bebauungsplan Nr. XLIII „Photovoltaikanlage ehem. Kraftwerksgelände Hirschfelde“

Planfassung: 31.01.2023 (Vorentwurf)



IBOS

Ingenieurbüro für Tiefbau, Wasserwirtschaft und
Umweltfragen, Ostsachsen GmbH

Begründung Teil I

Inhalt

1	Örtliche Situation	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Städtebauliche Ziele	3
2	Ausgangssituation	5
2.1	Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld	5
2.2	Angrenzende Nutzungen / Plangebiete	6
2.3	Erschließung.....	7
2.4	Natur, Landschaft, Umwelt.....	7
2.5	Vorbelastungen und Baugrund	8
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
3.1	Übergeordnete Planungen.....	10
3.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2013).....	10
3.1.2	Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien (Entwurf zweite Gesamtfortschreibung 2019)	12
3.1.3	Regionales Energie- und Klimaschutzkonzept für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien (2012).....	12
3.1.4	Flächennutzungsplan.....	13
3.2	Verfahren.....	13
3.3	Auswirkungen der Planung	14
4	Planinhalt	15
4.1	Nutzung des Baugrundstücks	15
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	17
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
4.3	Verkehrstechnische Erschließung.....	18
4.4	Ver- und Entsorgung.....	18
4.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	19
4.6	Sonstige planungsrelevante Hinweise	20
4.6.1	Belange Wasser	20
4.6.2	Forstliche Belange	21
4.6.3	Denkmalschutz	21
5	Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes im näheren Umfeld	5
Abbildung 2:	Angrenzende B-Plangebiete	6

1 Örtliche Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 18,7 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Hirschfelde: 125/12 und 125/13.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Gewerbeflächen und Vorwaldflächen
- im Westen durch Gleisanlagen, Gewerbeflächen und Vorwaldflächen
- im Süden durch „Straße zum Kraftwerk“
- und im Osten durch Baumreihe und Uferbereich der Lausitzer Neiße

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die „Straße am Kraftwerk“.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich anhand der Flurstücksgrenzen der Flurstücke, auf denen die Zielstellung des Bebauungsplanes umgesetzt werden soll.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Städtebauliche Ziele

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung ergeben sich aus dem Planungsziel der Errichtung einer Photovoltaik (PV)- Freiflächenanlage auf dem ehemaligen Kraftwerksgelände Hirschfelde. Aufgrund der Lage im Außenbereich sollen die planungsrechtlichen Grundlagen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen und eine geordnete, rechtssichere städtebauliche Entwicklung dokumentiert werden.

Die angestrebte Energiewende von fossilen Rohstoffen hin zu erneuerbaren Energien bedarf eines umfangreichen Ausbaus dieser Möglichkeiten der Energieerzeugung. Durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen können hohe Leistungen erzeugt und ins Netz eingespeist werden.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Zittau sowie den Vorgaben des EEG (§ 37 Gebote für Solaranlagen des ersten Segments) ist es erforderlich, PV-Freiflächenanlage vorzugsweise auf Konversionsflächen zu errichten. Aus diesen Gründen wurde der Standort des ehemaligen Kraftwerksstandortes für die Errichtung einer großflächigen PV-Freiflächenanlage ausgewählt. Der Stadt Zittau stehen keine weiteren Konversionsflächen in vergleichbarer Größe zur Verfügung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der Lausitzer Neiße wurde eine Wasserspiegellagenberechnung (siehe Anlage 2 zur Begründung Teil II) zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens und zur Ableitung entsprechender Maßnahmen zur Nichtschlechterstellung Dritter erstellt.

Die Dringlichkeit der Umsetzung des Vorhabens ergibt sich aus dem erheblichen öffentlichen Interesse der angestrebten Energiewende und dem Gesetz zum Ausbau Erneuerbarer Energien (EEG). Die vorgesehene Anlage kann durch ihre Größe und Leistung (ca. 20 MW) einen bedeutenden Beitrag zur Bereitstellung erneuerbarer Energien und zum Klimaschutz leisten. Die Einspeisung der erzeugten Energie ist am Umspannwerk Ferro Hirschfelde (20 kV) über den Netzbetreiber SachsenNetze GmbH geplant. Ein weiteres öffentliches Interesse, welche die Dringlichkeit der Planung begründen, sind die neben den bereits genannten Gründen der Energiewende die Investition in zukunftsfähige Anlagen, durch welche langfristig Gewerbesteuererinnahmen aus der Anlage durch die Stadt Zittau erzielt werden.

Des Weiteren entspricht die Planung den Zielen der betrieblichen Weiterentwicklung der LEAG als Flächeneigentümer des ehemaligen Kraftwerksgelände. Ziel ist die Bereitstellung von Energie aus fossilen Quellen durch die Bereitstellung Erneuerbarer Energien zu ergänzen bzw. langfristig zu ersetzen. Dies kann durch vorliegende Planung zur Errichtung einer PV-Freiflächenanlage auf dem Standort des ehemaligen Braunkohlekraftwerkes umgesetzt werden.

2 Ausgangssituation

2.1 Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Hirschfelde auf dem Gelände „Altes Kraftwerk“ an der Lausitzer Neiße. Im Nordwesten des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Zittau-Görlitz. Im Die weitere Umgebung ist durch große Agrarflächen (intensive Nutzung) geprägt. Östlich der Neiße befindet sich der polnische Kraftwerksstandort Turów.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich verschiedene Gewerbe- und Industrieflächen. Im Norden befindet sich das B-Plan-Gebiet „Industriegebiet Hirschfelde zwischen Bahnlinie und Neiße“ (siehe Punkt 2.2), in welchem der „Hirschfelder Greifer- und Stahlbau“ direkt an die „fit GmbH“ ansässig sind. Im Südwesten befindet sich das „Betonwerk Hirschfelde UG“. Mittig des Plangebietes (außerhalb des Geltungsbereiches) ist die „x-tuning Handel & Vertrieb“ ansässig.

In Norden des Plangebietes befindet sich an der Bahnlinie bereits eine kleinere PV-Freiflächenanlage. Zwei größer PV-Freiflächenanlagen liegen im Südwesten des Plangebietes (siehe Punkt 2.2 angrenzende Planungen).

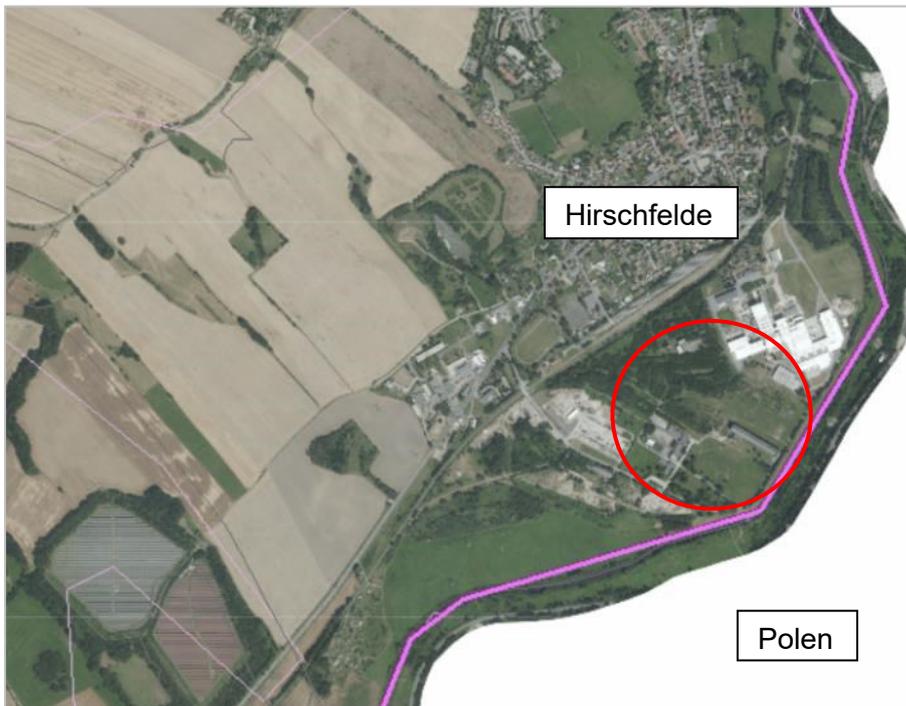


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im näheren Umfeld

(Quelle: www.gis-lkgr.de, bearb. IBOS)

2.2 Angrenzende Nutzungen / Plangebiete

Zum vorliegenden B-Plangebiet angrenzende Plangebiete zeigt Abbildung zwei. Wie bereits unter Punkt 2.1 dargestellt, grenzt im Norden unmittelbar das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. XXXVI "Industriegebiet Hirschfelde zwischen Bahnlinie und Neiße" an. Weitere B-Plangebiete, welche ebenfalls z.T. Standorte für PV-Anlagen sind, befinden sich jenseits der Bahnlinie.

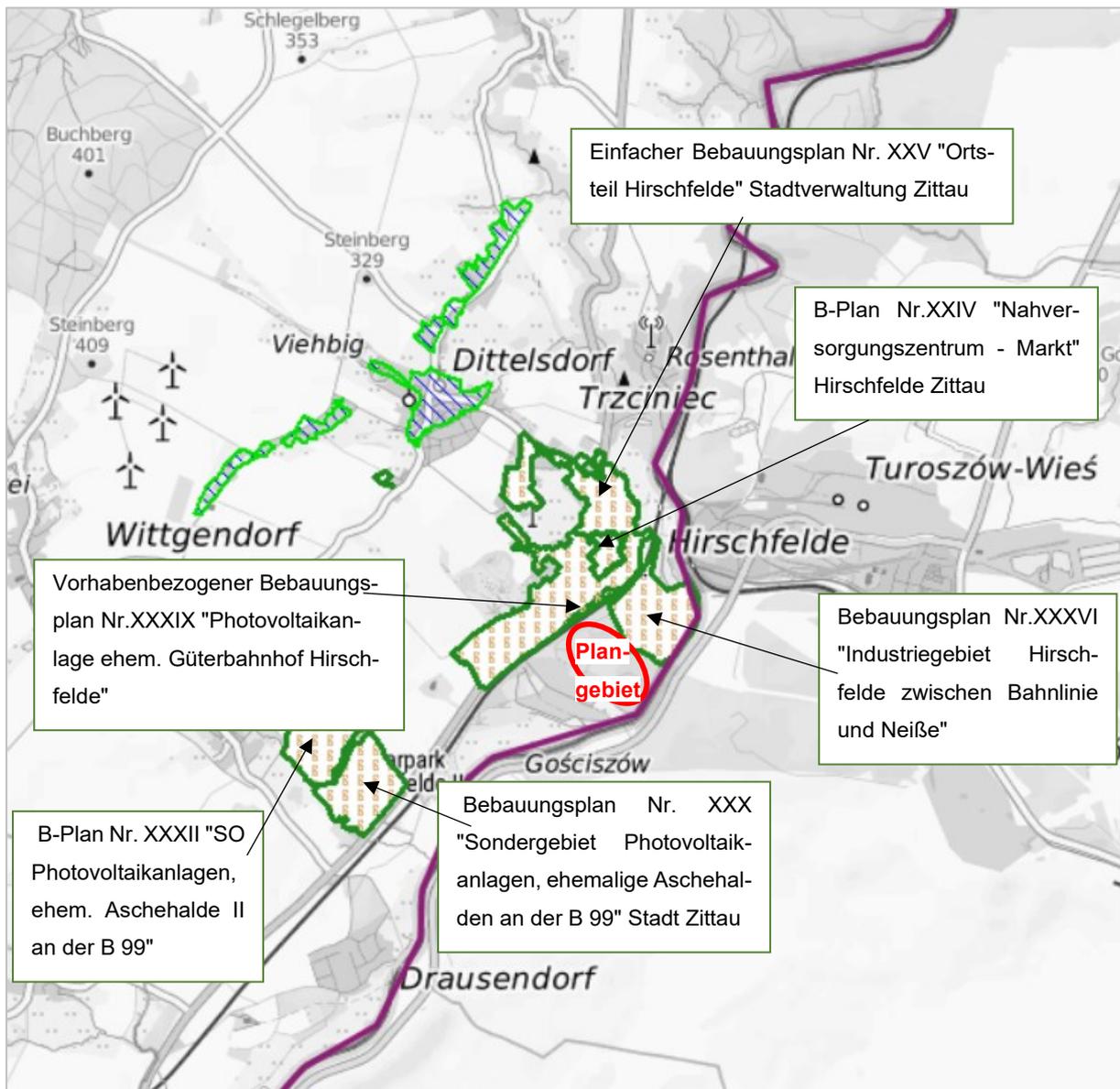


Abbildung 2: Angrenzende B-Plangebiete

(Quelle: www.gis-lkgr.de, bearb. IBOS)

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße „Zum Kraftwerk“ im Süden des Plangebietes erschlossen. Von dieser ausgehend befinden sich einige Verkehrsflächen im Bestand, welche weiterhin als Verkehrsflächen dienen werden.

2.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete. Das Natura 2000-Gebiet (FFH- und SPA-Gebiet) „Lausitzer Neiße“ liegt im Süden des Plangebietes in ca. 1,6 km und im Norden in ca. 1,9 km Entfernung.

Das Plangebiet befindet sich in einem nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG (HQ 100) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der „Lausitzer Neiße“. Die konkreten Daten zum Überschwemmungsgebiet sind dem Bericht zur Wasserspiegellagenberechnung Lausitzer Neiße (Anlage 2 zur Begründung Teil II Umweltbericht) zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich wie eingangs bereits erwähnt, auf dem einem ehemaligen Kraftwerksgelände. Dementsprechend ist der Standort anthropogen überprägt. Das gesamte Plangebiet stellt eine Industriebrache mit einer ca. 100jährigen Nutzungsgeschichte dar. Seit 1911 wurde in dem Braunkohle-Kraftwerk Hirschfelde Energie erzeugt. Aus dieser Zeit befinden sich im Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt noch Bestandsgebäude (siehe Teil A - Planzeichnung), wovon das ehemalige Maschinenhaus mit Kopfbau unter Denkmalschutz steht.

Aufgrund der Einstellung des Betriebes und dem Rückbau von Kühltürmen u. a. baulichen Anlagen, konnten sich im Gebiet aus der Sukzession heraus verschiedene Biotoptypen entwickeln. Auf den Flächen nördlich und südlich des ehemaligen Maschinenhauses hat sich seit 1997 nach eine Ruderalflur entwickelt, welche regelmäßig durch Pflegemaßnahmen freigehalten wird. Im Boden befinden sich jedoch stellenweise Altlasten, Fundamentreste, Kühlwasserkanäle, Fremdleitungen (siehe Kapitel 2.5). Des Weiteren befinden sich in den mit Ruderalflur bewachsenen Offenflächen noch kleinere versiegelte Oberflächen (Betonplatten). Stellenweise sind sie ebenfalls durch Grasnarbe oder Ruderalflur überwachsen.

Des Weiteren befinden sich mehrere (teil-)versiegelte Verkehrsflächen im Plangebiet, die weiterhin als solche genutzt werden können.

In den Randgebieten des Plangebietes befinden sich Gehölzgruppen oder Einzelbäume, welche z. T. durch die Baumschutzsatzung der Stadt Zittau geschützt sind. Hervorzuheben ist das im Osten des Plangebietes befindliche geschützte Biotop einer Baumreihe aus Kopflinden

Auf größeren Flächen, v. a. im Westen des Plangebietes, haben sich durch fortgeschrittenen Sukzession Pioniergehölze (insbesondere Birken) entwickelt, wodurch die Flächen den Charakter eines Vorwaldes zeigen.

Die Biotopkartierung mit der konkreten Biotopausweisung ist dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) integriert in Anlage 1 beigefügt.

2.5 Vorbelastungen und Baugrund

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes seit 1911 als Braunkohle-Kraftwerk befinden sich im Gebiet verschiedene Altlastenbereiche in Form von Altfundamenten, Fremdleitungen und Altlasten (Tanklagerkomplex, Altöllager, Chemikaliengrube). Die Bereiche der Altlasten sind Abfall- und Bodenschutz bekannt. Die Bereiche in der Unterscheidung mit / ohne Handlungsbedarf wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Altlasten werden durch die LEAG in enger Zusammenarbeit mit der zuständigen Behörde monitort. Im Bereich südlich des Maschinenhauses erfolgen bereits aktive Sanierungsarbeiten durch den Betrieb von Skimmeranlagen zur Ölabschöpfung. Die Chemiegrube nördlich des Maschinenhauses hat einen guten Untersuchungsstand. Die weitere Altlastensanierung wird kleinräumig in den Planungsprozess der PV-Anlage integriert.

Die Grundwassermessstellen in den Altlastenbereichen werden aufgrund der Höhe der Unterkonstruktion von 2-3 m und einem einzuhaltenden Radius von 3 m weiterhin für das Monitoring erreichbar bleiben. Auch die ggf. erforderliche Erreichbarkeit mit Fahrzeugen und Technik für eine Altlastensanierung ist aufgrund der gewählten Höhe der Unterkonstruktionen weiterhin gegeben. Im Sanierungsbereich des Nordostens wird bei angenommenem Abschluss der Sanierung eine min. Höhe der Unterkonstruktion von 1 m vorgesehen. Falls nach Errichtung der PV-

Module weiterhin Sanierungs- oder Monitoringmaßnahmen auch in diesem Bereich erforderlich sind, wird ebenfalls ein Höhe der Unterkonstruktion von 2-3 m hergestellt.

Nach der Konkretisierung der Planung wird eine tiefergehende Abstimmung mit der Behörde erfolgen.

Im Falle eines Teil-Rückbaus des Maschinenhauses unter Erhalt des Kopfgebäude (die Abstimmung erfolgt mit Denkmalsschutzbehörde) wird dieser nur bis 0,0 m durchgeführt. Die Fundamente, Keller und Kühlwasserkanäle, welche eine Barriere zum Ölschaden bilden, bleiben von der Maßnahme unberührt, wodurch ein Aufreißen der Altlasten vermieden wird.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2013)

Hirschfelde wird gemäß LEP in die Raumkategorie als verdichteter Bereich im ländlichen Raum eingestuft. Des Weiteren gehört Hirschfelde als Ortsteil zur Stadt Zittau, welches im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Für diese wurde folgendes Ziel formuliert:

Z 1.3.7 Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.

Im Landesentwicklungsplan werden hinsichtlich der Energieversorgung mit erneuerbaren Energien einschließlich des Netzausbaus folgende Ziele und Grundsätze formuliert:

Z 5.1.1 Die Träger der Regionalplanung wirken darauf hin, dass die Nutzung der Erneuerbaren Energien flächensparend, effizient und umweltverträglich ausgebaut werden kann

G 5.1.2 Bei Vorliegen von Regionalen Energie- und Klimaschutzkonzepten sind diese bei der Regionalplanung zu berücksichtigen.

Z 5.1.9 In den Regionalplänen sind, soweit erforderlich, Trassenkorridore zum Ausbau des länderübergreifenden Stromübertragungsnetzes und des Stromverteilnetzes raumordnerisch zu sichern.

Für brachliegende Flächen gilt folgende Zielstellung:

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

In der Begründung zu Z 2.2.1.7 wird folgendes dargelegt:

Brachen im Außenbereich, die sich zukünftig noch für eine weitere bauliche Nutzung besonders eignen, sind von der Rekultivierung beziehungsweise Renaturierung ausgenommen. Dies gilt insbesondere für solche Brachflächen, die für privilegierte Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 BauGB) besonders in Betracht zu ziehen sind und für die sich eine solche Nutzung abzeichnet. Auf G 5.1.5 wird hingewiesen. Darüber hinaus können sich solche Brachen auch für die Errichtung von Photovoltaikanlagen als im Außenbereich nicht privilegierte Nutzung eignen. Damit kann gleichzeitig der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen entgegengewirkt werden.

Des Weiteren sollen regionale Grünzüge und Grünzäsuren z. B. durch PV-Freiflächenanlagen nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden (Begründung zu Z 2.2.1.8 für siedlungsnahe, zusammenhängende Bereiche des Freiraumes mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen als regionale Grünzüge).

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen, Standorte für Erneuerbare Energien vorzugsweise auf brachliegenden gewerblich / industriell vorgenutzten Flächen (Konversionsflächen) zu errichten. Der ehemalige Kraftwerksstandort stellt eine vorgeprägte Fläche für Anlagen der energietechnischen Infrastruktur dar. Sie weist bereits ein erhebliches Beeinträchtigungspotenzial, so dass dies durch die Nutzung der Fläche für die Errichtung der PV-Freiflächenanlage nicht erheblich erhöht wird. Hingegen können andere Freiflächen geschont werden.

Durch die Planung werden auch keine landschaftsprägenden und ökologisch wertvolle Grünzäsuren beeinträchtigt.

Durch die Bereitstellung von Erneuerbaren Energien wird im Rahmen der angestrebten Energiewende ein Beitrag zur Sicherung und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Mittelzentrums Zittaus geleistet.

3.1.2 Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien (Entwurf zweite Gesamtfortschreibung 2019)

Der Regionalplan weist für Hirschfelde in der Raumnutzungskarte einen Retentionsraum für vorbeugenden Hochwasserschutz aus.

Der Belang der Lage im Überschwemmungsgebiet und dem Erhalt des Retentionsraumes wird durch die vorgenommene Wasserspiegellagenberechnung der Lausitzer Neiße (siehe Anlage 2 zur Begründung Teil II Umweltbericht) besonders gewürdigt.

Bei Umsetzung der Planung mit einer hohen Aufständigung sowie der Auflage, Zäune im Hochwasserfall abzubauen sowie der Errichtung von Betonpfeilern / Dalben zur Ablenkung von Treibgut, soll abgesichert werden, dass der Retentionsraum erhalten bleibt und es nicht zu einer Beeinträchtigung Dritter kommt.

Im Rahmen des Regionalplanes werden in Bezug der Bereitstellung von Erneuerbaren Energien Potential-Flächen für Windenergie ausgewiesen. Für PV-Freiflächenanlagen werden im Regionalplan keine konkreten Aussagen getroffen. Die raumordnerischen Ziele wurden dazu im LEP formuliert und werden in vorliegender Planung, wie in Kapitel 3.1.1 erläutert, berücksichtigt.

3.1.3 Regionales Energie- und Klimaschutzkonzept für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien (2012)

Das 2012 erstellte Regionale Energie- und Klimaschutzkonzept diente als Grundlage, die energie- und klimapolitischen Ziele Sachsens für das Jahr 2020 in der Region zu erreichen. Ein aktualisiertes Konzept liegt derzeit noch nicht vor.

Im Zusammenhang der Errichtung von PV-Freiflächenanlagen wurde auf einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlagen durch Vergütungsbedingungen aus dem EEG verwiesen, welche eine aus raumplanerischer Sicht sinnvolle Steuerungsfunktion, indem es besonders auf die Nutzung von vorbelasteten Standorten abhebt. Im Falle des Wegfalls dieser Steuerungsfunktion werden andere steuernde Funktionen benötigt, „um einen „Wildwuchs“ von Solarparks zu vermeiden“. PV-Freiflächenanlagen stehen in jedem Falle in Flächenkonkurrenz zu anderen Nutzungen (z. B. landwirtschaftliche Bodennutzung).

Durch vorliegende Planung kann diese Konkurrenzwirkung vermieden werden, da eine Konversionsfläche genutzt wird.

3.1.4 Flächennutzungsplan

Die Stadt Zittau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (wirksam seit 12.05.2006), in welchem jedoch der Ortsteil Hirschfelde noch nicht mit integriert ist, da dieser zum damaligen Zeitpunkt noch nicht eingemeindet war.

Die Integration der hinzugekommenen Ortsteile in den Flächennutzungsplan wurde am 20.11.2008 in Stadtrat der Stadt Zittau beschlossen.

Am 26.1.23 billigte der Stadtrat den Vorentwurf Flächennutzungsplan Nördliche Ortsteile, der anschließend öffentlich ausgelegt werden soll. Im gebilligten Vorentwurf FNP ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energien dargestellt und entspricht damit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Aufgrund des Fehlens eines wirksamen FNP für das Plangebiet wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt (siehe Punkt 3.2 Verfahren).

3.2 Verfahren

Der Stadtrat Zittau hat am 28.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XLIII „Photovoltaikanlage ehem. Kraftwerksgelände Hirschfelde“ mit dem Planungsziel der Ausweisung eines Sondergebietes für Photovoltaikanlagen beschlossen.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt: *„Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.“*

Die vorliegende Planung entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes. Die dringenden Gründe zur Aufstellung eines vorzeitigen B-Planes wurden unter Punkt 1.2. dargelegt.

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das reguläre Verfahren nach § 2 BauGB mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden angewendet. Im Rahmen des Verfahrens wird gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Bebauungsplan bedarf, da er nicht aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, vor seiner Inkraftsetzung einer Genehmigung durch das Landratsamt Görlitz.

3.3 Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird ein wichtiger Beitrag zur Energiewende durch die Bereitstellung von Erneuerbaren Energien und Einspeisung ins Netz geleistet. Des Weiteren erhält der Standort des ehemaligen Kraftwerksgelände eine wirtschaftliche Nachnutzung.

Eine umfassende Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet außerdem in den Kapiteln 1.2 und 3.1.2 sowie in Kapitel 4.6.1 aufgegriffen.

Auf die im Plangebiet vorhandenen Altlasten sowie die Gewährleistung von Monitoring und Sanierung wurde in Kapitel 2.5 verwiesen.

4 Planinhalt

4.1 Nutzung des Baugrundstücks

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung und der zukünftigen Nutzung des Gebietes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung PV-Freiflächenanlagen gemäß § 11 BauNVO (siehe Kapitel 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung).

Aufgrund der früheren Nutzung befinden sich im Plangebiet mehrere Bestandsgebäude.

Sofern kein Rückbau dieser Gebäude erfolgt, ist eine Nachnutzung als Lagerfläche oder als Büros möglich, welche der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

Es ergeben sich folgende zulässige Nutzungen im Sondergebiet:

- PV-Module mit Unterkonstruktion (PV-Freiflächenanlagen)
- Betriebs- und Transformatorengebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (einschließlich zulässiger Nutzungen als Lager und Büro).
Die Lage der Transformatorengebäude kann von der Darstellung der Planzeichnung abweichen.
- Masten für Überwachungskameras.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für die Photovoltaik-Anlagen wird die vertikal projizierte Fläche der Module zugrunde gelegt. Der tatsächlich durch die PV-Anlage entstehende Anteil versiegelter Fläche ist jedoch sehr gering, da für die Untertischkonstruktion Rammprofile verwendet werden. Ausschließlich in Bereichen mit ungeeigneten Baugrund sind Betonfundamente zulässig.

Es ist geplant, die PV-Module in Ost-West-Ausrichtung in einem Reihenabstand von ca. 1 m aufzustellen.

Die beiden geplanten Transformatorengelände werden gemäß Ausweisung in der Planzeichnung im nördlichen Bereich des Sondergebietes errichtet.

Die Grundfläche der Trafostationen beträgt ca. 13 m², die max. Höhe beträgt 4,00 m. Es werden jedoch punktförmige Betonfundamente errichtet, wodurch die Flächenversiegelung entsprechend minimiert wird.

Bei Nachnutzung der Bestandsgebäude für o. g. Nutzungen (Lager, Büro) im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes kann eine Neuversiegelung von Boden vermieden werden. Die Höhe der Gebäude entspricht den Bestandshöhen.

Die max. Höhe der baulichen Anlagen (PV-Module) ergibt sich aus der Höhe der Unterkonstruktion und der Höhe der Module. Dementsprechend wurde das Sondergebiet SO Photovoltaik-Freiflächenanlage in die Sondergebiete SOa bis SOe unterteilt (in Planzeichnung Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen aufgrund unterschiedlicher Höhen der Unterkonstruktion). Bei einer max. Höhe der Unterkonstruktion von 3 m ergibt sich eine Höhe von max. 5 m der gesamten Anlage. Bei einer geringeren Höhe der Unterkonstruktion von 2 m oder 1 m verringert sich die Gesamthöhe entsprechend.

Die Höhe der geplanten Unterkonstruktion dient, wie in Kapitel 2.5 erläutert, zum einen der Gewährleistung des Monitorings/Sanierung der Altlasten. Zum anderen kann damit genügend Retentionsraum im Überschwemmungsgebiet gewährleistet werden.

Des Weiteren kann durch die Höhe der Anlagen sich weiterhin die Vegetation (Ruderalflur) entwickeln, weshalb die Fläche als Lebensraum für verschiedene Tierarten erhalten bleibt.

Für die Überwachung der PV-Freiflächenanlage ist die Errichtung von Masten von Überwachungskameras mit einer max. Höhe von 10 m zulässig. Nach Möglichkeit wird jedoch auch die Anbringung von Überwachungskameras direkt an den Bestandsgebäuden geprüft.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Sondergebiete wurde durch Baugrenzen dargestellt.

Innerhalb dieser Grenzen ist die Errichtung aller unter Punkt 4.1 genannten Nutzungen vorgesehen. Im Falle eines Rückbaus der Bestandsgebäude stehen die freiwerdenden Flächen für die Errichtung von PV-Modulen zur Verfügung.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung Einfriedungen vorhanden, da sie zum Schutz des Geländes des Altkraftwerkes vor unbefugtem Betreten und Schädigungen erforderlich sind. Die Zaunanlagen sollen langfristig weitergenutzt werden. Bei Errichtung der PV-Anlage wird die Ergänzung von kleinere Umzäunungsbereichen erforderlich sein, um eine vollständige Umfriedung der Sondergebietsflächen zu gewährleisten. Dementsprechend wurden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Zum Schutz des Sondergebietes vor unbefugtem Betreten und Fremdeinwirkungen ist eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,00 m Höhe mit Metall-Sicherheitszäunen zulässig. Vorhandene Einfriedungen (gemäß Darstellung der Planzeichnung) bleiben erhalten, können bei Bedarf erneuert und zur vollständigen Einfriedung der Sondergebietsflächen durch weitere Zaunelemente ergänzt werden. Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Die Einfriedung muss für Kleintiere passierbar sein, um eine Zerschneidung von Populationen zu vermeiden

Des Weiteren wurde aus Gründen des Hochwasserschutzes und zur Vermeidung der Schlechterstellung Dritter der Abbau von Teilen der Einfriedung im Einströmbereich i.V. mit der Errichtung von Dalben/Betonpfeilern zur Lenkung von Treibgut aus diesen Bereich verbindlich festgesetzt.

Die Konkretisierung dieser Maßnahmen erfolgen im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und Landestalsperrenverwaltung.

4.3 Verkehrstechnische Erschließung

Der Anschluss an eine öffentliche Straße und damit eine gesicherte Erschließung ist über die Straße „Straße zum Kraftwerk“ gegeben.

Für die innere Erschließung des Gebietes bleiben die Verkehrsflächen des Bestandes erhalten.

In den Sondergebieten können in geringem Umfang weitere Wege z. B. zur Durchführung von Wartungsarbeiten als wassergebundene Wegeflächen errichtet werden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Für die PV-Freiflächenanlage ist kein Anschluss an das öffentliche Trinkwasser- und Abwasserentsorgungssystem erforderlich.

Bei Nachnutzung der Bestandgebäude durch Lager oder Büros ist die Anschlussmöglichkeit aufgrund des sich im Plangebiet befindlichen Medienbestandes gegeben (siehe Planzeichnung).

Bei der Errichtung der Unterkonstruktion der PV- Anlagen und der Transformatorengelände sind die entsprechenden Schutzabstände zu den Leitungen einzuhalten.

Der Trassenverlauf bis zum vorgesehenen Einspeisepunkt am Umspannwerk Ferro Hirschfelde (westlich des Plangebietes, westlich der B99) befindet sich derzeit in Planung.

Im weiteren Verfahren wird zur sicheren Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ein Brandschutzkonzept erstellt.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet wurden sowohl Pflanzbindungen als auch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt.

Durch die festgesetzten Pflanzbindungen sollen wertvolle Grünstrukturen im Plangebiet erhalten werden:

- Pfb. 1: Erhalt von Waldflächen
- Pfb. 2: Erhalt von Gehölzbeständen
- Pfb. 3: Erhalt von Ruderalflur mit einzelnen Gehölzen
- Pfb. 4: Erhalt von Bäumen (Baumreihe mit Kopflinden)

Aufgrund dieser Festsetzungen bleiben nennenswerte Baumbestände im Plangebiet erhalten, die in Verbindung mit u. g. funktionserhaltenden Artenschutzmaßnahmen als Lebensräume dienen.

Durch das Sondergebiet beanspruchte (Vor-)Waldflächen von ca. 2,71 ha werden im gleichen Naturraum (Östliche Oberlausitz) entsprechend Pflanzgebot 1 ersetzt (siehe Punkt 4.6.2 Forstliche Belange).

Im südlichen Plangebiet befinden sich nach Baumschutzsatzung geschützte Baumgruppen und Einzelbäume, welche in geringem Umfang durch das Sondergebiet überplant werden.

Gemäß der Festsetzung zu Pflanzgebot 2 sind die zu fällenden wertvolle Einzelbäume oder Baumgruppen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Zittau zu ersetzen. Umfang und Qualität der Ersatzpflanzung legt die Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen und unter Berücksichtigung der örtlichen Umstände im Bescheid fest.

Für die in größerem Umfang zu erhaltenden wertvollen Baumbestände / Einzelbäume wurden die o.g. genannten Pflanzbindungen ausgewiesen.

Folgenden Maßnahmen (VM und CEF) sind i. V. m. dem AFB (siehe Anlage 2 zum Umweltbericht durchzuführen:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (VM)

- VM 1: Störungsvermeidung und Bauzeitenregelung
- VM 2 (i.V.m. Pfb. 1-4): Belassung von Ruderalflächen und Gehölzen auf ca. 3,06 ha
- VM 3: Bauzeitlicher Reptilienschutzzaun

Funktionserhaltende Artenschutzmaßnahmen (CEF)

- CEF1: Gestaltung/Optimierung von Zauneidechsenlebensräumen
- CEF2 (i.V.m. Pfb. 1-4): Funktionserhalt von Nist- und Nahrungsflächen für Brutvögel durch Anbringung von Nistkästen, Erhalt von Bracheflächen und Gehölzanpflanzung

Die ausführliche Beschreibung der genannten Maßnahmen ist der Begründung Teil II (Umweltbericht) und dem AFB (Anlage 1 zum Umweltbericht) zu entnehmen. Die Darstellung der Biotoptypen ist ebenfalls in Anlage 1 zum Umweltbericht enthalten.

4.6 Sonstige planungsrelevante Hinweise

4.6.1 *Belange Wasser*

Überschwemmungsgebiet

Der Anlage 2 zur Begründung Teil II (Umweltbericht) ist der Bericht zur Wasserspiegellagenberechnung „Lausitzer Neiße“ einschließlich Karten beigelegt, welcher die Auswirkungen der Planung im Hochwasserfall in verschiedenen Szenarien zu entnehmen ist.

Es ist durch geeignete Maßnahmen eine Schlechterstellung Dritter durch eine Erhöhung der Wasserspiegellagen zu vermeiden (siehe Kapitel 4.2).

Aufgrund dessen, dass die „Lausitzer Neiße“ ein Grenzgewässer darstellt, werden die polnischen Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt.

Grundwasser

Zum Schutz des Grundwassers erfolgen Monitoring und Sanierung der Altlasten in enger Zusammenarbeit mit der Abfall- und Bodenschutzbehörde (siehe Kapitel 2.5). Auch die standortkonkrete Errichtung der PV-Module wird in Abstimmung mit den Behörden erfolgen, um schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser zu vermeiden.

4.6.2 Forstliche Belange

Im Plangebiet befinden sich ein Baumbestand mit Vorwaldcharakter. Für die durch das Sondergebiet beanspruchten Vorwaldflächen von ca. 2,71 ha ist in Abstimmung mit der Forstbehörde ein Ersatz im gleichen Naturraum (Östliche Oberlausitz) zu erbringen. Der Nachweis der Ersatzflächen wird im Waldumwandlungsverfahren erbracht.

4.6.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein Kulturdenkmal des ehemaligen Braunkohle-Kraftwerkes (Maschinenhalle Werk II, mit Verwaltungskopfbau).

Zum jetzigen Planungsstand ist der Rückbau der Maschinenhalle und der Erhalt des Kopfbaus geplant. Die Abstimmungen dazu erfolgen mit den zuständigen Behörden des Denkmalschutzes.

5 Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

1. *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
 - von der Planung unberührt.

2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
 - von der Planung unberührt.

3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*
 - von der Planung unberührt.

4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,*
 - von der Planung unberührt.

5. *die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,*

- Die Belange des Denkmalschutzes werden beachtet. Der geplante Rückbau des Maschinenhauses sowie Erhalt des Kopfbaus werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

- 6. *die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,*

- von Planung unberührt.

- 7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*

- a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*

- Aufgrund der früheren Nutzung als Kraftwerksstandort ist das Plangebiet stark anthropogenen geprägt.
- Die Auswirkungen der Planung auf die jeweiligen Schutzgüter werden im Umweltbericht detailliert betrachtet.
- Zur Ermittlung und Würdigung der Belange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und erfolgte eine Biotoptypen- und faunistische Kartierungen.
- Zur Beachtung der Belange Wasser (Überschwemmungsgebiet) wurde eine Wasserspiegellagenberechnung der Lausitzer Neiße durchgeführt. Es wurden verbindliche Festsetzungen zur Einfriedung i. V. mit der Errichtung von Betonpfeilern / Dalben getroffen sowie eine hohe Aufständigung der PV-Module geplant, um negative Auswirkungen auf Dritte zu vermeiden.
- Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Grundwasser wird ein Monitoring an mehreren Grundwassermessstellen durchgeführt und es erfolgen enge Abstimmung mit der Abfall- und Bodenschutzbehörde.

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

- Das B-Plangebiet befindet sich in keinem Natura 2000-Gebiet. Das Natura 2000-Gebiet (FFH- und SPA-Gebiet) „Lausitzer Neiße“ liegt im Süden des Plangebietes in ca. 1,6 km und im Norden in ca. 1,9 km Entfernung und ist von der Planung nicht betroffen.
- Das geschützten Biotope der Sommer-Linden-Kopfbaumreihe im Plangebiet bleibt durch die Festsetzung der Pflanzbindung erhalten.

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

- von Planung unberührt.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

- Beachtung des Denkmalschutzes (s. o. Punkt 5. *die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege*)

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

- In Bezug möglicher ausgehender Lichtemissionen mit Blendwirkung wird im weiteren Verfahren geprüft und durch einen Fachgutachter bewertet.

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

- Die Planung beinhaltet die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Energiewende.

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

- von Planung unberührt.

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

– von Planung unberührt.

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

– Die Beeinträchtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes werden als gering eingeschätzt. Eine konkrete Bewertung erfolgt im Umweltbericht.

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

– von Planung unberührt.

8. die Belange

a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

– Die Errichtung der PV-Freiflächenanlage sichert die Bereitstellung Erneuerbarer Energien und sichert damit die energetische Versorgung der Wirtschaft im Rahmen der Energiewende.

b) der Land- und Forstwirtschaft,

– Belange der Forstwirtschaft werden beachtet. In Anspruch genommene Waldflächen werden im gleichen Naturraum kompensiert (siehe Kapitel 4.6.2).

– Belange der Landwirtschaft sind nicht unmittelbar berührt.

c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

- Durch die Planung werden durch die Sicherung der Energieversorgung indirekt auch Arbeitsplätze gesichert.

d) des Post- und Telekommunikationswesens,

- von Planung unberührt.

e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,

- Die Planung der leistungsstarken PV-Freiflächenanlage trägt wesentlich zur Versorgungssicherheit bei.

f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,

- von Planung unberührt.

9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

- Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse Zittau-Görlitz. Aufgrund der Entfernung zu den Sondergebieten und den Erhalt des (Vor-)waldes im nordwestlichen Plangebiet bleibt sie von der Planung unberührt.

10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,

- von Planung unberührt.

11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

- Durch die Stadt Zittau wurde der Aufstellungsbeschluss am 28.04.2022 gefasst, wodurch die städteplanerische Absicht für dieses Gebiet zum Ausdruck gebracht wird.

12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,

- von Planung unberührt.

13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

- von Planung unberührt.

14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

- Durch die Art der Unterkonstruktion mit Rammprofilen und die Verwendung von Betonfundamenten ausschließlich in Bereichen mit ungeeigneten Baugrund wird nur ein geringer Teil der Fläche in Vergleich zur Gesamtfläche für die PV-Anlagen in Anspruch genommen. Auch durch die Errichtung der Trafostationen wird nur ein minimaler Anteil der Fläche versiegelt, weshalb die Flächen im Wesentlichen ihren derzeitigen Zustand behalten und als Grün- und Freiflächen dienen.