

Bebauungsplan Nr. 1
„An der Rennstrecke“
des Zweckverbandes
"TechnologiePark Mitteldeutschland"
- Begründung -



Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der

big Ingenieurgesellschaft mbH

OT Bitterfeld

Parsevalstraße 25

06749 Bitterfeld-Wolfen

Tel.: 03493 / 73076

Fax: 03493 / 73317

Stand 24.10.2007

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1. Rechtliche Rahmenbedingungen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Gesetze	2
2. Planungsgrundlagen	3
2.1 Lage des Plangebietes	3
2.2 Geltungsbereich	3
2.3 Bestandsaufnahme im Plangebiet	4
2.3.1 Geländebeschaffenheit, geologische u. hydrogeologische Bedingungen	4
2.3.2 Freiflächennutzung und Landschaftsraum	4
2.3.3 Verkehrsanbindung	4
2.3.4 Altlasten	5
3. Erfordernis des Aufstellungsverfahrens und Ziel der Planung	5
4. Erläuterungen zu den Planinhalten und Festsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Belastungen der Umwelt	7
4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
4.4.1 Festsetzungen für Anpflanzungen	8
4.4.2 Pflanzenarten	9
4.4.3 Stellplatzanlagen	9
4.5 Verkehrstechnische Erschließung	9
4.6 Anbauverbotszonen	10
4.7 Ver- und Entsorgung	10
5. Flächen mit Bodenbelastungen	11
6. Denkmalschutz	11
7. Bodenordnende Maßnahmen	11
8. Kosten	11

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 "An der Rennstrecke"

1. Rechtliche Rahmenbedingungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 85 der Landesbauordnung (BauO LSA) in Betracht.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches durch das am 20.07.2004 in Kraft getretene Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) wird die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung werden die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

1.2 Gesetze

Der Bebauungsplan wurde erstellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); letzte Änderung vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit:

der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, letzte Änderung vom 21.06.2005 ,

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 ,

Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) ausgegeben am 15.03.2006 ,

dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BimSchG) in seiner Neufassung vom 26.09.2002, letzte Änderung vom 18.12.2006 ,

dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.03.2002, letzte Änderung vom 09.12.2006,

dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998, letzte Änderung vom 09.12.2004

und

dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bekannt gemacht am 07.03.2003 (BGBl. I S. 286), letzte Änderung vom 22.04.2005 (BGBl. I S. 1128, 1137).

2. Planungsgrundlagen

Als Plangrundlage des Bebauungsplanes dienen folgende topographische Karten im Maßstab 1 : 10.000

M-33-13-A-b-2 Thalheim

sowie ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landes Sachsen-Anhalt als dxf Datei, Stand 05.11.2002

A9-337-02

Die grafische Darstellung des Bebauungsplanes wurde in eine maßstäbliche Vergrößerung M 1 : 2500 vorgenannter Karten eingearbeitet.

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet schließt an die östliche Grenze des Ortsteils Rödgen der Stadt Bitterfeld-Wolfen an. Es wird im Westen durch die Kreisstraße 2058 zwischen den Ortsteilen Rödgen und Großzöberitz und im Norden durch die Kreisstraße 2055, die Rödgen mit Thalheim verbindet, begrenzt. Im Süden bilden die Bundesstraße B183 und im Osten die Bundesautobahn A9 die Grenze des Plangebietes.

Das Plangebiet kann als Erweiterung des Gewerbeparks Heideloh angesehen werden. Die Ortszentren Bitterfeld-Wolfen (10-15 km entfernt) sowie Zörbig (6 km entfernt) sind schnell erreichbar. Die Oberzentren Dessau und Halle/Saale befinden sich beide in einer Entfernung von ca. 30 km.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 60 ha und erstreckt sich auf das gesamte, östlich des Ortsteils Rödgen liegende Gelände bis zur Bundesautobahn A9. Folgende Abgrenzungen liegen vor:

- im Norden durch den südlichen Rand der Kreisstraße 2055, die Rödgen mit Thalheim verbindet
- im Osten durch die westliche Begrenzung der Bundesautobahn A9
- im Süden durch die nördliche Begrenzung der Bundesstraße B183
- im Westen durch die östliche Begrenzung der Kreisstraße 2058 zwischen Rödgen und Großzöberitz.

2.3 Bestandsaufnahme im Plangebiet

2.3.1 Geländebeschaffenheit, geologische u. hydrogeologische Bedingungen

Das Gebiet der Ortsteile Rödgen und Zschepkau als Bestandteil der Sachsen-Anhaltinischen Ebene ist relativ eben und weist keine größeren Erhebungen auf. Die Topographie des Geländes bewegt sich zwischen ca. 87.5 und 92 m üNN.

Die Grundwasserflurabstände schwanken lt. Flächennutzungsplan zwischen 5 m und 10 m. Diese Angaben werden nach Grundwasserspiegelerhöhungen im Rahmen von Sondierbohrungen überprüft.

Der Baugrund im Plangebiet besteht vorwiegend aus nichtbindigen Lockergesteinen und Sand-Kies-Gemischen, die als gut belastbar angesehen werden können. Nähere Angaben hierzu sind im Flächennutzungsplan sowie in einer Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 19.12.1991 erläutert.

2.3.2 Freiflächennutzung und Landschaftsraum

Die Flächen im Plangebiet werden heute fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und sind nur durch einige Brachen unterbrochen. Vereinzelt sind Baumreihen, Hecken und Wegraine zu finden. Die offenen bzw. fließenden Übergänge vom Siedlungsgebiet zur Landschaft sind als positive Gestaltung des Ortsrandes anzusehen und stellen eine schützenswerte Charakteristik dar. Weitere Begrünungen befinden sich im Bereich der Autobahn als Straßenbegleitgrün und teilweise entlang der Wirtschaftswege.

Innerhalb der Gemarkungsgrenzen sind keine Landschafts- und Naturschutzgebiete ausgewiesen. Die Festlegungen von Teilbereichen des Plangebietes als Trinkwasserschutzgebiet wurden mit der Schließung des Wasserwerkes Zschepkau ebenfalls aufgehoben.

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises beschrieben. Erholungspotential und Landschaftsbild werden mit „sehr gering“ bis „gering“ eingestuft. Nähere Angaben zur Flächennutzung sind im Flächennutzungsplan des Ortsteils Rödgen festgehalten.

2.3.3 Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes ist zur Zeit für landwirtschaftliche Betriebsfahrten ausgerichtet. Erreichbar ist das Plangebiet direkt von der Kreisstraße 2058, aus dem Gewerbepark Heideloh und aus dem Ortsteil Rödgen selbst. Die Wirtschaftswege, die südlich des Ortsteils Rödgen verlaufen, das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchteilen und im östlichen Teil des Angerbereiches in die Ortsteillage Rödgen einmünden, sind in einem guten Zustand und für geringen Verkehr geeignet.

Betrachtet man die Erschließungssituation des Plangebietes jedoch im großräumigen Zusammenhang, so sind die nur wenige Kilometer entfernten Zentren Bitterfeld-Wolfen sowie Dessau und Halle durch gute verkehrstechnische Anbindungen schnell erreichbar. So ist die Bundesautobahn A9, die die Gemarkung des Ortsteils Rödgen der Stadt Bitterfeld-Wolfen in Nord-Süd-Richtung durchquert, hier 6-spurig ausgebaut ist und eine Anschlussstelle im Südosten am Rand des Plangebietes auf die Bundesstraße B183 besitzt, in unmittelbarer Nähe. Das Straßenverkehrsnetz im Umfeld ist somit als sehr gut ausgebaut zu bezeichnen und bietet günstige logistische Voraussetzungen.

2.3.4 Altlasten

Beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt, sind vier Altlastverdachtsflächen im Gebiet um Rödgen bekannt. Es handelt sich hier um 2 ehemalige „wilde Kippen“, sowie 2 verfüllte Hohlformen. Als einzige Altlastverdachtsfläche ist der Ablagerungsbereich mit der Kataster-Nummer 2158 für das Plangebiet noch von Bedeutung. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die bis zum Jahre 1970 mit Asche, Bauschutt, Erdaushub und Gartenabfällen verfüllt wurde. Im Rahmen von Bewertungsprogrammen wurden hier umfangreiche Untersuchungen durchgeführt, die im Bericht „Gefährdungsabschätzung der Deponie Rödgen“ der IfUA GmbH Bitterfeld festgehalten sind. In Auswertung der Untersuchungen wird festgestellt, dass von diesem Ablagerungsbereich keine Gefährdungen ausgehen.

Bei „wildem Kippen“ existiert allerdings keine Abdichtung gegen das Grundwasser, so dass davon auszugehen ist, dass die Emission über den Luftweg (evtl. Deponiegasbildung) gegenüber dem Pfad Grundwasser nicht die Wesentliche ist.

Nutzungseinschränkungen gegenüber der Darstellung im vorliegenden Planwerk sind nicht angebracht. Statische Probleme bei der Bebauung von verfüllten Bereichen müssen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen im Bebauungsfall separat geklärt werden. Die Entsorgung bzw. der Wiedereinbau von Aushubmaterial hat nach geltenden Richtlinien zu erfolgen und die Deklarationsanalysen sind der unteren Bodenschutzbehörde dann vorzulegen.

3. Erfordernis des Aufstellungsverfahrens und Ziel der Planung

Der Zweckverband "TechnologiePark Mitteldeutschland" beabsichtigt, in unmittelbarer Umgebung des Ortsteils Rödgen der Stadt Bitterfeld-Wolfen, eine zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche als Gewerbegebiet für die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage (Testflächen für die Entwicklung neuer Produkte im Bereich der solaren Energiegewinnung in unmittelbarer Nähe vorhandener und entstehender Produktionsstätten) zu erschließen. Geplant ist ein Gewerbegebiet, welches die Erweiterung des Gewerbeparks Heideloh darstellt. Die günstigen Verkehrsanbindungen lassen einen hohen Zuspruch erwarten.

Der Ortsteil Rödgen der Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt am westlichen Rand des Industrieviers Bitterfeld-Wolfen. Hier sind in den letzten Jahren erhebliche Investitionen getätigt worden mit dem Ziel, die Ansiedlung von Unternehmen im Großraum zu forcieren und somit die Beschäftigungssituation günstiger zu gestalten.

Aus dieser Notwendigkeit heraus stellt sich die Aufgabe, die Gebiete um die Autobahnabzweige Bitterfeld und Wolfen, aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage, für die gewerbliche Nutzung zu erschließen.

Da die Gesamtentwicklung des Bereiches gemeindeübergreifend erfolgt, haben sich die betroffenen Ortsteile zum Zweckverband "TechnologiePark Mitteldeutschland" zusammengeschlossen. Die einzelnen Entwicklungen werden innerhalb des Verbandes gemeinsam getragen und durchgeführt.

Mit der bauleitplanerischen Entwicklung des südlichen Teilabschnittes, durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 des Ortsteils Großöberitz und des Bebauungsplanes des Ortsteils Heideloh ist dieser Situation Rechnung getragen worden.

Da hier schon eine gute Auslastung mit Ansiedlungen erreicht ist, bestehen für die Erweiterung durch den Bebauungsplan „An der Rennstrecke“ ebenfalls gute Voraussetzungen

für Ansiedlungen, die einen positiven Einfluss auf die Entwicklung der Ortsteile in den nächsten Jahren erwarten lassen.

Der Bebauungsplan stellt den 3. Bauabschnitt des ehemaligen "Gewerbeparks Heideloh" dar. Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) wurde "Heideloh" als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe festgelegt. Die Festlegung wurde getroffen, da es sich um einen Standort mit einer Fläche größer 50 ha und günstigen Verkehrsanbindungen handelt, der erforderliche Ansiedlungsaktivitäten erwarten lässt. Darüber hinaus ist der Standort für die weitere Entwicklung der Region raumbedeutsam.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in seiner aktuellen Fassung wird erforderlich, da sich das Gebiet nachweislich nach vorangegangenen Untersuchungen aufgrund der Immissionssituation (Nähe zu vorhandenen Wohnbebauung) nicht für die Ansiedlung von Industrie und störendem Gewerbe eignet. Die gesetzlich geforderten Mindestabstände zwischen Wohngebieten und Industrie- bzw. Gewerbegebieten, zu Bundesautobahnen und Bundesstraßen lassen nur eine unbedeutende Restfläche für Gewerbeansiedlung zu. Die Festlegung eines Gewerbegebietes für Photovoltaik ermöglicht dennoch die Nutzung der Fläche ohne die Ziele des Immissionsschutzes zu vernachlässigen und ohne den regional bedeutsame Standort damit insgesamt in Frage zu stellen.

Nach den Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt sind vorrangig industriell-gewerbliche Altstandorte nutzungsbezogen zu entwickeln. Sie sind Standorten im Außenbereich vorzuziehen. Im Vorfeld wurden hierzu ebenfalls unbebaute Alternativflächen ermittelt und geprüft mit dem Ergebnis, dass die für die Errichtung von Testfeldern für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen notwendigen Flächengrößen und zeitnahen Verfügbarkeiten in der räumlich näheren Umgebung der Produktionsstätten nicht vorhanden sind.

Der Bebauungsplan „An der Rennstrecke“ umfasst in seiner überarbeiteten Fassung weiterhin die nördlichen Entwicklungsflächen des Gesamtgebietes. Verändert hat sich die Aufteilung und Anordnung der Fläche. Diese ist jetzt in drei Bereiche gegliedert:

1. den nördlichen bis östlich des Ortsteil Rödgen, mit Grün- und Ausgleichsflächen
2. den südöstlichen mit einer großen Gewerbefläche für Photovoltaik-Anlagen und
3. den westlichen mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Das Industriegebiet entfällt vollständig und die Gewerbefläche erhält einen größeren Abstand vom Ortsteil Rödgen.

Die in dieser Begründung dargestellten Ausführungen zu Erschließungen, Verkehrsanbindungen und Umweltbelastungen sind auf die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen zugeschnitten. Photovoltaik-Anlagen sind umweltfreundlich, sie verursachen keinen Lärm, Schmutz oder Gestank und sie werden nur ca. einmal im Monat zu Wartungsarbeiten aufgesucht. Bei Testfeldern werden die Module nach Abschluss der Tests ausgetauscht.

Die räumliche Verbindung zwischen dem Ortsteil Rödgen und der zu entwickelnden angrenzenden Gewerbefläche erfordert dennoch besondere Rücksichtnahmen, denen in hohem Maße durch großzügige Begrünung Rechnung getragen werden soll. Durch diese Grünflächen erfolgt somit auch langfristig eine optimale Eingliederung der gewerblichen Ansiedlungen in das Landschaftsbild.

4. Erläuterungen zu den Planinhalten und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan in seiner aktuellen überarbeiteten Fassung ist klar strukturiert. Südlich und westlich der vorhandenen Wirtschaftswege, welche das Plangebiet von Nord nach Süd teilen bzw. im Nordwesten an der Grenze des Bebauungsplanes verlaufen, bleibt die landwirtschaftliche Nutzung wie bisher erhalten. Im Norden und östlich des Ortsteils Rödgen werden großzügige Grünflächen angelegt, diese haben gleichzeitig die Funktion von Ausgleichsflächen für das Plangebiet.

Das verbleibende, südöstliche Gebiet ist eine Gewerbefläche für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen. Dadurch werden schädliche Einwirkung auf den Ortsteil Rödgen ausgeschlossen.

Entsprechend BauNVO und textlichen Festsetzungen sind hier nur Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik-Anlagen) zugelassen.

Mit der Zulassung soll den Zielen des Gesetzes zum Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG vom 21.07.2004) Rechnung getragen werden. Hier steht der Gedanke, die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energiequellen zu fördern und gleichzeitig einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten, im Vordergrund. Weiterhin soll erreicht werden, den Anteil Erneuerbarer Energien an der Stromversorgung in den nächsten Jahren deutlich zu erhöhen.

Wenn damit, wie in diesem Falle, gleichzeitig eine Förderung ortsansässiger Betriebe, die sich mit der Entwicklung und Herstellung hochwertiger Solarmodule beschäftigen, verbunden ist, ist mit positiven Impulsen für die Entwicklung der Region zu rechnen.

Da Photovoltaik-Anlagen keine negativen Auswirkungen durch Emissionen mit sich bringen und gleichzeitig das Landschaftsbild nicht so stark beeinträchtigen wie Windkraftanlagen, wurde ihnen im Rahmen dieses Bebauungsplanes der Vorrang gegeben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgelegte Maß der baulichen Nutzung ist darauf ausgerichtet, die Nutzungsintensität in den beplanten Gebieten festzusetzen, d.h. in welcher Massierung bauliche Anlagen zukünftig im Plangebiet entstehen können.

Die max. Höhe baulicher Anlagen (OK First) wird auf 97,0 m üNN begrenzt, um Störungen im Funkverkehr zu vermeiden. Das entspricht einer Höhe von ca. 5 – 10 m je nach Lage im Gebiet.

Über dem Plangebiet verlaufen zwei Telekommunikationslinien (nördlich und südöstlich) der Deutschen Telekom AG, T-Com als Richtfunktrassen. Die Lage der südöstlichen Richtfunktrasse ist im Bebauungsplan dargestellt. In diesem Bereich ist die max. zulässige Bauhöhe 97,0 m üNN. Da die max. zulässige Bauhöhe im Bereich der nördliche Richtfunktrasse 208,0 m üNN beträgt, wurde diese aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht dargestellt.

Die Richtfunktrasse Marke-Dieskau der Vattenfall Europe Transmission GmbH, welche das Plangebiet von Nord nach Süd durchquerte, ist außer Betrieb und für den Bebauungsplan somit ohne Belang.

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt im Bebauungsplan das Maß der Überbaubarkeit eines Grundstücks, d.h. gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das geplante Gewerbegebiet wird die GRZ auf 0,6 festgesetzt. Das liegt unter der zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete, trägt aber zur geringeren Belastung des Bodens durch Versiegelung bei.

Durch die Darstellung der Baugrenze und damit der überbaubaren Fläche werden die Bereiche, die direkt an die Verkehrsräume grenzen, von der Bebauung freigehalten. An diese Bereiche werden bestimmte Anforderungen im Zusammenhang mit Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gestellt.

4.3 Belastungen der Umwelt

Mit der Festsetzung, dass im Plangebiet auf den gekennzeichneten Gewerbeflächen nur Photovoltaik-Anlagen errichtet werden dürfen, werden dadurch schädliche Einwirkungen auf die nahe Wohnbebauung ausgeschlossen. Photovoltaik-Anlagen verursachen weder Lärm noch Gerüche oder Schmutz. Sie belasten den Boden und die Natur nur sehr gering. Die Geräuschvorbelastungen durch bereits vorhandene Windkraftanlagen bzw. durch Verkehrslärm werden von Photovoltaik-Anlagen nicht beeinflusst oder gar verstärkt. Von einer Schallimmissionsprognose im Vorfeld dieser Planung kann daher abgesehen werden. Auf den beiden gewerblichen Flächen sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche zusammen an der an den Bebauungsplan angrenzenden Wohnbebauung den festgesetzten Gesamtimmissionswert von $L_{Gi} = 55$ dB(A) tags und $L_{Gi} = 40$ dB(A) nachts nicht überschreiten.

Während der Bauphase ist mit einer erhöhten Lärm- und evtl. Staubbelastung für den Ortsteil Rödgen zu rechnen. Diese ist aber auf einen sehr kurzen Zeitraum begrenzt. In der Betriebsphase werden ca. einmal im Monat Wartungsarbeiten durchgeführt. Nach Abschluss der Tests werden die Module ausgetauscht.

4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da, wie bereits dargelegt, das Landschaftsbild des Ortsteilgebietes mit „gering“ bewertet wird, muss es Ziel der Planung sein, einen Gewerbepark zu schaffen, der nicht nur die günstige Verkehrslage nutzt und diese durch weitere Überbauung erweitert, sondern durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen ein ausgewogenes Landschaftsbild entstehen lässt. Gleichzeitig sollten Beeinträchtigungen des bestehenden Landschaftsraumes vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden.

Die Flächen des Bebauungsplangebietes werden zur Zeit großräumig landwirtschaftlich bewirtschaftet, nur in den Randbereichen befinden sich geringfügige Gehölzbestände. Die Umwandlung dieser Flächen in Bauland entlastet den Boden von Einflüssen, die durch die intensive Bewirtschaftung (Gülle/Düngung, Pestizideinsatz) verursacht werden. Um diese Vorbelastungen des Bodens und des Grundwassers nicht durch neue Belastungen, die auf die gewerbliche Nutzung zurückzuführen sind, weiter zu erhöhen, sieht der Bebauungsplan weitergehende Maßnahmen vor. Hierzu gehören:

- großzügige Maßnahmen zur Begrünung von Flächen im öffentlichen Bereich
- Begrünungsmaßnahmen im privaten Bereich
- Stellplätze und Lagerflächen dürfen nur teilversiegelt werden
- weitgehender Ausschluss der Verwendung und Lagerung von Heizöl

Aus dem Gesichtspunkt des Natur- und Landschaftsschutzes ist auch die Versiegelung innerhalb des Plangebietes auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Gerade die anfallenden Oberflächenwasser sollten nach Möglichkeit auf dem Boden wieder versickert werden. Weitere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers müssen nicht getroffen werden, da Photovoltaik-Anlagen nur aus den Solarmodulen und kleinen Trafo- bzw. Übergabestation bestehen. Ihre Grundflächen sind sehr gering und das Regenwasser kann unbelastet im umliegenden Boden versickern.

Bei all diesen Maßnahmen muss erreicht werden, dass heute intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen nicht nur gewerblich genutzt, sondern gleichzeitig Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen werden, die geeignet sind, die Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren im beplanten Gebiet zu erhalten. Gleichzeitig bietet der um den Ortsteil entstehende Grüngürtel für die Anwohner einen entsprechenden Emissionsschutz.

Alle genannten Maßnahmen tragen zu einer naturnahen Gestaltung des Plangebietes bei, welche als ganzes, auch von außen (Verkehr auf der Bundesstraße B183 und der Bundesautobahn A9) ein ansprechendes Bild ergibt.

4.4.1 Festsetzungen für Anpflanzungen

Der Bebauungsplan sieht umfangreiche Flächen vor, die im Rahmen des Grünausgleiches mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Hierdurch soll erreicht werden, dass die Grundstücke zum angrenzenden Straßenraum und zum übergeordneten Landschaftsraum hin eingegrünt werden.

Die Festsetzungen sichern gleichzeitig, dass im Zusammenhang mit der Baugenehmigung entsprechende Anpflanzungen erfolgen müssen.

4.4.2 Pflanzenarten

Die für die Anpflanzung vorgesehenen Gehölze sind im textlichen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Bevorzugung einheimischer, regionaltypischer Arten, die das vorhandene Grünspektrum ergänzen, ist hier zwingend vorgeschrieben. Vereinzelt erlaubte nicht heimische Sorten sorgen für ein ausgewogenes Blühspektrum.

Entsprechende Anpflanzungen sind auch innerhalb der Verkehrs- und Grünflächen vorzusehen.

4.4.3 Stellplatzanlagen

Für die privaten Stellplatzflächen ist eine vollständige Versiegelung des Bodens ausgeschlossen. Durch die festgesetzten Pflasterarten mit einer entsprechenden Rasenfuge bzw. Rasengitterplatten ist auch hier eine Begrünung sichergestellt. Weiterhin ist festgesetzt, zusätzliche Maßnahmen der Grüneinbindung vorzusehen, z.B. die Stellplätze durch flächenartige Bepflanzungen voneinander zu trennen.

4.5 Verkehrstechnische Erschließung

Durch den in den letzten Jahren forcierten Straßenbau in der Region, mit Schaffung der Ortsumgehung Sandersdorf und der Autobahnanbindung Wolfen, sind günstige Voraussetzungen geschaffen worden, Gewerbe im Umfeld anzusiedeln und diesem gute logistische Bedingungen zu bieten. Die äußere Erschließung des Plangebietes kann als gut eingestuft

werden. Die Anbindung an die näheren Zentren Bitterfeld-Wolfen bzw. Zörbig ist über gut ausgebaute Bundesstraßen möglich. Die Erreichbarkeit der größeren Zentren wie Halle, Leipzig oder Dessau ist über den direkten Anschluss an die Bundesautobahn A9, die hier 6-spurig ausgebaut ist, gegeben. Für die im südlichen Teil angrenzende Bundesstraße B183 sind zur Zeit beidseitig noch Vorbehaltsflächen ausgewiesen (außerhalb des Bebauungsplangebietes), so dass bei steigender Verkehrsdichte ein weiterer Ausbau möglich ist. In diesem Zusammenhang kann dann auch der Einmündungsbereich der Kreisstraße 2058 auf die B183 ausgebaut werden.

Die Erschließung der Gewerbeflächen selbst erfolgt über die Ortsstraßen des Ortsteils Rödgen. Für die Errichtung bzw. das Betreiben einer Photovoltaik-Anlage ist es nicht notwendig, das vorhandene Straßennetz auszubauen oder zu erweitern. In der Bauphase können die Baufahrzeuge direkt von der Kreisstraße 2055 auf das Baufeld fahren, ohne die Nebenstraßen des Ortsteil Rödgen benutzen zu müssen. Im Betriebszustand fährt ca. einmal im Monat ein Servicefahrzeug zur Photovoltaik-Anlage, um Wartungsarbeiten durchzuführen. Eine neue Zufahrtsstraße bzw. ein Ausbau vorhandener Straßen ist nicht erforderlich, benötigte innere Zuwegungen auf den Baugrundstücken werden nach Bedarf gemäß den Vorschriften errichtet. Dabei ist darauf zu achten, dass das Maß an Bodenversiegelung so gering wie möglich gehalten wird.

Die Benutzung der vorhandenen Wirtschaftswege ist mit den zuständigen Betreibern abzustimmen.

4.6 Anbauverbotszonen

Im angrenzenden Bereich des Planungsgebietes befinden sich zwei überörtliche Straßen die Bundesautobahn A9 und die Bundesstraße B183.

Entsprechend den Regelungen des §9 Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) gilt für die entsprechenden Randstreifen dieser Straßenräume (Autobahn 40 m, Bundesstraße 20 m) ein Errichtungsverbot für Hochbauten und Anlagen der Außenwerbung. Gleiches trifft für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs zu. Weiterhin sind die Vorgaben zum Genehmigungsvorbehalt für bauliche Anlagen und Anlagen der Außenwerbung einzuhalten. Der Abstand hierfür ist vom Rand der Fahrbahnbefestigung für Autobahnen 100 m und für Bundesstraßen 40 m.

Der von der Bebauung freizuhaltenen Korridor entlang der Autobahn ist auf 40 m Breite festgesetzt. Die Baugrenze des Gewerbegebietes in diesem Bereich wurde entsprechend zurückgesetzt.

Für die Bundesstraße B183 wird die von der Bebauung freizuhaltenen Fläche durch eine nachrichtlich übernommene Vorbehaltsfläche bestimmt. Sie ist 20 m breit und soll einen Ausbau der Straße ermöglichen. Die Grenze des Bebauungsplanes verläuft nördlich der Vorbehaltsfläche, somit ist die Fläche nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Zur Sicherheit und unter Berücksichtigung eines evtl. Ausbaus der Bundesstraße wurde die Baugrenze des Gewerbegebietes in diesem Bereich noch zusätzlich um 10 m eingerückt und als Grünfläche ausgewiesen.

Im südlich an diesen Bebauungsplan anschließenden Bebauungsplan ist die Vorbehaltsfläche als Verkehrsfläche darzustellen und darf weder überbaut noch mit hochwachsenden Gehölzen begrünt werden. Als Begrünung kommen hier nur Gräser und niedrig wachsende Sträucher in Betracht.

4.7 Ver- und Entsorgung

Ausgebaute Ver- und Entsorgungsnetze (Trink-, Regen-, Schmutz und Löschwasser, Elektroenergie, Nachrichtentechnik und Gas) existieren im Plangebiet, welches zur Zeit nur landwirtschaftlich genutzt wird, nicht. Mit Aufnahme einer Gewerbetätigkeit entsteht automatisch der Bedarf. Günstige Voraussetzungen bilden die Trassen, die den Ortsteil Rödgen ver- und entsorgen und das Plangebiet kreuzen.

Das Betreiben einer Photovoltaik-Anlage erfordert keinen ständigen Arbeitsplatz vor Ort. Daher sind für die Ver- und Entsorgungssysteme der Anlage, soweit überhaupt notwendig, nur geringe Anschlussdimensionen erforderlich. Die im Ortsteil Rödgen vorhandenen Anschlüsse sind dafür ausreichend.

Für die Ableitung der Elektroenergie aus der Photovoltaik-Anlage ist der Betreiber selbst verantwortlich.

Die Problematik der Oberflächenentwässerung hat sich mit der Aufhebung des Status als Wasserschutzgebiet entschärft. Das Maß der Bodenversiegelung ist begrenzt.

Das anfallende Regenwasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Eine entsprechende Erlaubnis ist beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld als der zuständigen unteren Wasserbehörde einzuholen. Eine Zwischenspeicherung bzw. Vorhaltung zu Bewässerungs- oder Löschzwecken ist möglich.

Eine Vorhaltung oder Bereitstellung von Löschwasser für eine Photovoltaik-Anlage mit unmittelbar hierzu notwendigen Betriebsgebäuden wird nicht gefordert.

5.0 Flächen mit Bodenbelastungen

Die im Plangebiet vorhandenen Flächen mit Bodenbelastungen wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme (siehe Pkt. 2.3.4) erläutert.

Aussagen zur Qualität des Grundwassers liegen zur Zeit nicht vor, könnten aber durch Laboruntersuchungen im Rahmen weiterer Sondierbohrung gemacht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass, aufgrund der langjährigen Ausweisung des Gebietes als Trinkwasserschutzgebiet, mit einer geringen Belastung des Grundwassers zu rechnen ist. Durch die langjährige landwirtschaftliche Nutzung können Schadstoffe durch mögliche Überdüngung bzw. übermäßigen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln nicht ausgeschlossen werden.

6.0 Denkmalschutz

Es sind insgesamt drei archäologische Kulturdenkmale, vorgeschichtliche Siedlungsplätze, bekannt. Es ist davon auszugehen, dass sich noch weitere unentdeckte Kulturdenkmale auf dem Gebiet befinden.

Bei Baumaßnahmen im vorgenannten Gebiet muss in jedem Fall die untere Denkmalschutzbehörde davon in Kenntnis gesetzt werden. Sollte es im Zuge der Baumaßnahmen zu Bodenfunden kommen, so muss dem Amt eine angemessene Frist zur Bergung der Bodenfunde eingeräumt werden. Die Sorgfaltspflicht bei der Baudurchführung wird durch das Denkmalschutzgesetzes geregelt.

(§ 9 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 DschG LSA)

7.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für den Großteil des Plangebietes nicht mehr erforderlich, da die meisten der benötigten Grundstücke bereits Eigentum des Zweckverbandes „TechnologiePark Mitteldeutschland“ sind.

Für die übrigen Grundstücke wird nach dem BauGB (Stand 21.06.2005) verfahren.

8.0 Kosten

Die für die Erschließung des Plangebietes und die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten trägt der Zweckverband „TechnologiePark Mitteldeutschland“