

VORENTWURF

Änderung Flächennutzungspläne

FNP Stadt Allstedt / OT Niederröblingen

FNP Stadt Allstedt

FNP Stadt Allstedt / OT Nienstedt

im Parallelverfahren für die Bebauungspläne

Nr. 37 „Solarpark über der Schachtanlage Niederröblingen“

Nr. 38 „Solarpark im Röblinger Felde am Weinberge“

Nr. 39 „Solarpark im Röblinger Felde am Weinberge“

BEGRÜNDUNG



Planungshoheit:

Stadt Allstedt
Forststraße 9
06542 Allstedt



Projektentwicklung:

enviaTHERM GmbH
Niels-Bohr-Straße 2
06749 Bitterfeld-Wolfen



Kronos Solar Projects GmbH
Großer Brockhaus 1
04103 Leipzig

Name des Projekts:

Vorentwurf Änderung Flächennutzungspläne
für die Bebauungspläne
Nr. 37 „Solarpark über der Schachtanlage Niederröblingen“
Nr. 38 „Solarpark im Röblinger Felde am Weinberge“
Nr. 39 „Solarpark im Röblinger Felde am Weinberge“

Erstellt:

August 2024



Verfasser:

Ingenieurplanung Rink
Obermühle Miesitz
Ortsstraße 1
07819 Miesitz

Inhalt

1 Räumlicher Änderungsbereich.....	4
2 Vorhandene Planungsunterlagen.....	6
3 Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren	6
4 Planungsziele	8
5 Übergeordnete Planungen.....	8
6 Umwelt	10
5 Gegenüberstellung der Änderungen.....	11
6 Flächenbilanz.....	12

1 Räumlicher Änderungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 37 befindet in der Stadt Allstedt, OT Niederröblingen, im Landkreis Mansfeld-Südharz in Sachsen-Anhalt. Er liegt auf drei unterschiedlichen Flächennutzungsplänen und besitzt eine Gesamtfläche von ca. 123 ha. Der größte Bereich (ca. 103 ha) wird im FNP der Stadt Allstedt / OT Niederröblingen abgedeckt, eine kleine Fläche (ca. 18 ha) im Südwesten vom FNP der Stadt Allstedt sowie eine weitere kleine Fläche (ca. 2 ha) im Nordwesten vom FNP der Stadt Allstedt / OT Nienstedt. Flächendeckend befindet sich der Geltungsbereich innerhalb einer Fläche für Landwirtschaft.

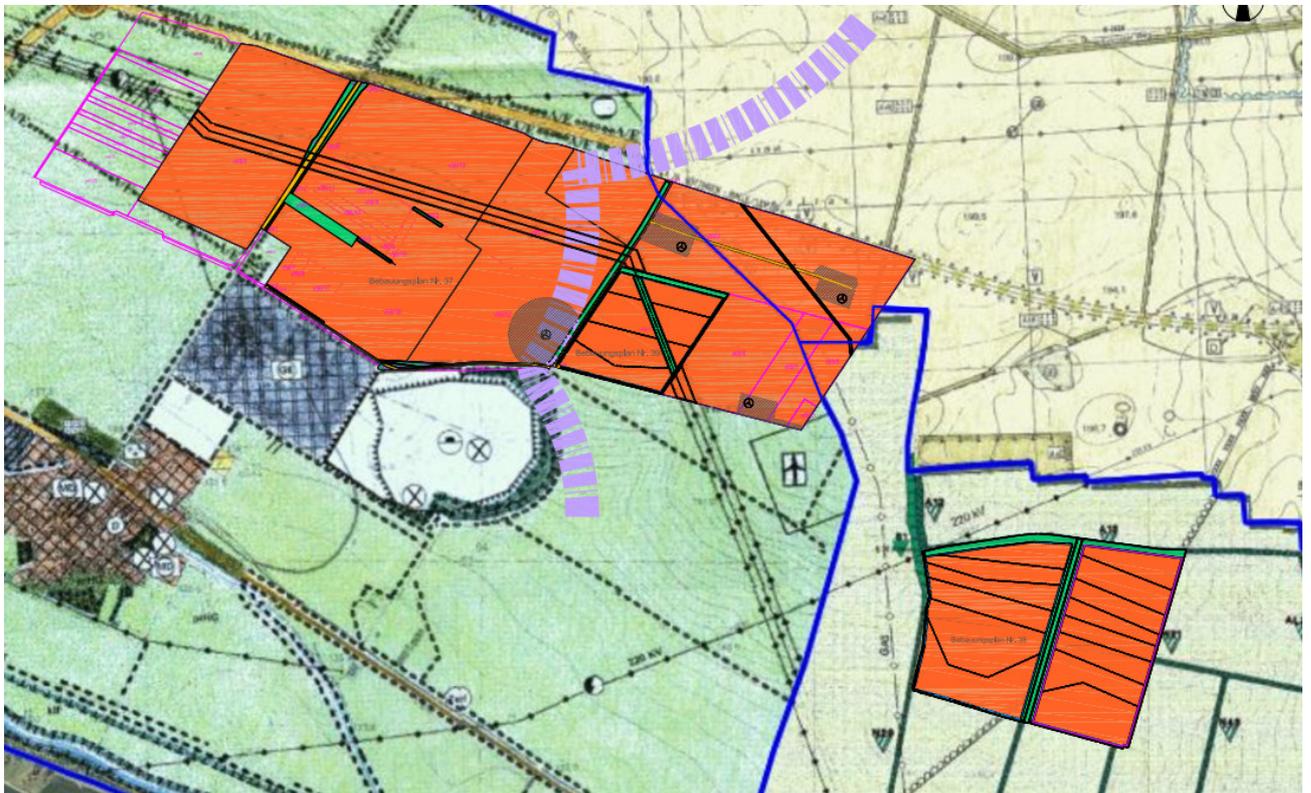


Abb. 1: Bebauungsplan Nr.37 auf den 3 vorhandenen Flächennutzungsplänen

Die Flurstücksverteilung ergibt sich auf den 3 Flächennutzungsplänen wie folgt:

Bebauungsplan	Flächennutzungsplan FNP	Flurstücke	Teilflächengröße FNP (gesamt 123 ha)
Bebauungsplan Nr. 37 „Solarpark über der Schachtanlage Niederröblingen“	Allstedt/ OT Niederröblingen	v48/1, v49; v49/1; v50/1; v50/2; v53/2; v53/3; v56/ 1; v56/ 2; v56/3; v56/4; v56/5; v56/6; v56/7; v56/8; v56/9, v56/10; v56/11; v56/12; v56/13; v56/14 TW; v56/15; v56/16; v56/18; v57/1; v58/1; v59/1; v62/1; v63/1 TW; v65/1; v66/1; v67/1; v69/2 TW; v69/5; v69/6 TW; v69/7 TW; v69/8 TW; v227/1	ca. 103 ha
	Stadt Allstedt	v56/14 TW; v63/1 TW; v69/2 TW; v69/6 TW; v69/7 TW; v69/8 TW	ca. 18 ha
	Stadt Allstedt/ OT Nienstedt	v69/ TW; v69/8 TW	ca. 2 ha
Bebauungsplan Nr. 38 „Solarpark im Röblinger Felde am Weinberge“	Stadt Allstedt	21; 22; 26	37,6 ha
Bebauungsplan Nr. 39 „Solarpark im Röblinger Felde am Weinberge“	Stadt Allstedt/ OT Niederröblingen	43	11,2 ha

2 Vorhandene Planungsunterlagen

Folgende Voraussetzungen, Rahmenbedingungen und Planungsunterlagen liegen vor:

- [1] Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 37 „Solarpark über Schachtanlage Niederröblingen“ in Begründung und Planzeichnung, in der Fassung vom 24.02.2023, BPM Ingenieurgesellschaft mbH, Ammonstraße 70, 01067 Dresden
- [2] Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 38 „Solarpark im Röblinger Felde am Weinberge“ in Begründung und Planzeichnung, in der Fassung vom November 2022, Architekt für Stadtplanung Andrea Kautz, Am Rosentalweg 10, 06526 Sangerhausen
- [3] Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 39 „Solarpark im Röblinger Felde am Weinberge“ in Begründung und Planzeichnung, in der Fassung vom November 2022, Architekt für Stadtplanung Andrea Kautz, Am Rosentalweg 10, 06526 Sangerhausen
- [4] Aufstellungsbeschluss Nr. 333-40/2023 der Stadt Allstedt, erstellt am 30.08.2023 (wird als Anlage 1 beigefügt)
- [5] Ergebnisprotokoll der Besprechung zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 37 „Solarpark über der Schachtanlage Niederröblingen“ der Stadt Allstedt OT Niederröblingen vom 08.05.2024
- [6] Umweltinformation zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB in der Fassung vom 24.02.2023; BPM Ingenieurgesellschaft mbH, Ammonstraße 70, 01067 Dresden

3 Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Für den Ausbau der erneuerbaren Energien möchte die Stadt Allstedt gemeinsam mit der enviaTherm GmbH und der Kronos Solar Project GmbH Photovoltaikanlagen im OT Niederröblingen eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichten.

Dafür wurde in der Sitzung am 21.02.2022 im Stadtrat der Stadt Allstedt die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 37 „Solarpark über der Schachtanlage Niederröblingen“ (Beschluss-Nr. 169-25/2022), Nr. 38 „Solarpark im Röblinger Felde am Weinberge“ (Beschluss-Nr. 171-25/2022) und Nr. 39 „Solarpark im Röblinger Felde am Weinberge“ (Beschluss-Nr. 172-25/2022) beschlossen.

Seit dem 01.01.2010 gehört Niederröblingen als Ortsteil zur Stadt Allstedt. Die Zuständigkeit für die Aufstellung eines Gesamtflächennutzungsplans liegt bei der Stadt Allstedt, welcher sich gegenwärtig in der Entwurfsphase befindet. Durch unterschiedliche Umstände wird dieser momentan nicht weiterbearbeitet. Um die Bebauungspläne fortführen und in die Entwurfsphase bringen zu können, wurde am 30.08.2023 in der Stadt Allstedt mit der Beschluss-Nr. 33-40/2023 die Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes „erneuerbare Energien“ beschlossen.

Wenn ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan für die betreffende Teilfläche zu ändern. Im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann gleichzeitig mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Dadurch ist es möglich, dass zwei zeitaufwändige nacheinander folgende Verfahren vermieden werden.

In einem Gespräch mit allen Beteiligten am 08.05.2024 wurde festgelegt, dass für den Bebauungsplan Nr. 37 eine Teilflächenänderung der betroffenen Flächennutzungspläne ausreichend ist, sodass der Bebauungsplan Nr. 37 und die Flächennutzungspläne im Parallelverfahren angepasst werden können.

Die Bebauungspläne Nr. 38 und Nr. 39 „Solarpark im Röblinger Felde am Weinberge“ werden ebenfalls in die Änderung der Flächennutzungspläne aufgenommen um zusätzliche Verfahren zu vermeiden.

4 Planungsziele

Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung und für den Betrieb von Solarflächen, einschließlich aller dafür notwendigen baulichen Haupt- und Nebenanlagen sowie Erschließungsflächen zur umweltgerechten Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energiequellen innerhalb des Stadtgebietes durch Festsetzung von sonstigen Sondergebietes (SO) im Sinne von § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ im B-Plan Nr. 37 und der Zweckbestimmung in den B-Plänen Nr. 38 und Nr. 39. Es soll somit eine Photovoltaik bzw. Solarpark Freiflächenanlage zum Zwecke der Erzeugung und Einspeisung von Strom in das vorhandene Stromnetz der Stadt Allstedt in Sachsen-Anhalt entstehen. Da sich im Bebauungsplan Nr. 37 teilweise Flächen innerhalb einer Potenzialfläche für ein Windvorranggebiet gemäß Teilfortschreibung des regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz, Sachlicher Teilplan „Erneuerbare Energien– Windenergienutzung“ (Entwurf) befinden, sollen zusätzlich hier Sondergebietsflächen im Sinne von § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wind“ die zukünftigen Ziele der Regionalplanung entsprechend berücksichtigt werden. [1]

5 Übergeordnete Planungen

Die Bebauungspläne befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Regionalen Entwicklungsplanes Planungsregion Harz (2009). Der Geltungsbereich der Bebauungspläne wird im REP Harz (2009) als Vorbehaltsgebiete für Wassergewinnung und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Die Vorbehaltsgebiete für Wassergewinnung werden festgelegt, um die öffentliche Wasserversorgung langfristig sichern zu können.

Im Jahr 2021 erfolgte eine Teilfortschreibung des regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz, Sachlicher Teilplan „Erneuerbare Energien–Windenergienutzung“, welcher sich derzeit noch im Entwurf befindet. Darin wird der östliche Teil des Geltungsbereichs teilweise durch die Flächendarstellung als Vorranggebiet zur Nutzung der Windenergie Nr. VI Sotterhausen-Einzingen erfasst. Da es sich hier um ein laufendes

Aufstellungsverfahren handelt sind Änderungen am Zuschnitt der Gebiete zur Nutzung der Windenergie im weiteren Verfahren nicht auszuschließen. Die noch unbestätigte Planung der Potenzialfläche für WEA „Sotterhausen-Niederröblingen“ wurde im Rahmen des Vorentwurfs des hier vorliegenden Bebauungsplanes bereits berücksichtigt und als nachrichtliche Darstellung unter Vorbehalt in die Planzeichnung übernommen. [1]

Der REP Harz (2009) formuliert folgenden Grundsatz in Bezug auf Solar-Freiflächenanlagen:

5.9 G 4: „Die Standortwahl für die Nutzung der erneuerbaren Energien soll unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten und Potenziale so erfolgen, dass Konflikte mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie mit anderen Raumnutzungen vermieden werden. Bei der Abwägung sind das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft besonders zu berücksichtigen. Die Errichtung großflächiger Photovoltaik Freiflächenanlagen im Außenbereich soll an vorhandene Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung, Deponien und anderen, durch Umweltbeeinträchtigungen belastete Freiflächen gebunden werden.“

Eine solche, durch anthropogene Nutzungen vorbelastete Fläche liegt in diesem Fall. Potenzielle Konflikte mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes können vermieden bzw. vermindert und ausgeglichen werden. Aufgrund der Topographie (wellige Landschaft), der vorhandenen Autobahn im Norden und dem Gelände der Schachthalde Niederröblingen im Süden ist von einer eingeschränkten Sichtbarkeit der technischen Anlage und damit geringen Störwirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen und auch die durch überbaubare Flächen beplante vorhandene Biotopausstattung mit der überwiegend ackerbaulichen Nutzung übernimmt keine Funktionen besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert sich weder mit Schutzgebieten, noch hat dieser eine relevante Bedeutung für den Tourismus oder die Erholung. Vergleichbare Standorte mit entsprechender Flächengröße, Entwicklungsmöglichkeit und Verkehrsanbindung sind in der näheren Umgebung innerhalb des Stadtgebiets nicht vorhanden bzw. kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar. Mit dem Grundsatzbeschluss der Stadt Allstedt zur baurechtlichen und verwaltungsrechtlichen

Unterstützung der Investitionsvorhaben „Erneuerbare Energien“ (Beschluss Nr. 173-25/2022) hat der Stadtrat sich bereits dazu bekannt, den Ausbau der erneuerbaren Energien aktiv voranzubringen. Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes liegt dabei zum überwiegenden Teil in einer gemäß Anlagenkarte (zum Beschluss) möglichen Fläche. Grundsätzlich stehen auch danach Vorranggebiete als Ziele der Raumordnung einer Zielnutzung Photovoltaik entgegen. Gleichzeitig stehen durch eine hohe Dichte an verschiedenen Vorrang- und Schutzgebieten nur wenige potenzielle Standorte für PV zur Verfügung, weshalb die für oder gegen eine Errichtung sprechenden Belange im hier vorliegenden konkreten Einzelfall anhand der lokalen Standortfaktoren abwägbar sind. Die Berücksichtigung des Vorranggebiets erfolgt durch die Einbindung ebd. in den Geltungsbereich und der direkten Projektentwicklung des, in diesem Teil des Geltungsbereichs möglichen Windenergieanlagen (WEA). Die Anzahl der möglichen WEA ergibt sich aus den einzuhaltenden Abständen zwischen den WEA und der angrenzenden A 38, deren Randstreifen nicht mit WEA bebaut werden darf, während die Bebauung mit Photovoltaikanlagen (PVA) im 200 m Randstreifen der Autobahn wiederum privilegiert ist. Der Vorrang der Windenergie wird im betreffenden Teil des Bebauungsplans (SO 3, SO 4 und SO 5) durch textliche und zeichnerische Festsetzungen gesichert. Somit wäre eine parallele Nutzung der Flächen durch Windkraft und Photovoltaik im Sinne eines Hybridparks grundsätzlich möglich und den Zielen der Raumordnung entsprochen. [1]

6 Umwelt

Die Flächen der Bebauungspläne bieten sich auf Grund der Vorbelastungen durch die unmittelbar angrenzende Autobahntrasse, einige Stromtrassen und die umliegenden Windräder hinsichtlich des Landschaftsbildes bevorzugt für eine Nutzung durch Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen an.

Nach aktuellem Kenntnisstand und Auswertung der vorhandenen Daten lässt sich aussagen, dass mit Realisierung der Bebauungspläne in Bezug auf die Schutzgüter Wasser/Wasserhaushalt, Boden/Fläche, Luft/Klima und Mensch/Gesundheit keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Für die Schutzgüter

Landschaft/Landschaftsbild/Erholung, Kultur-/Sachgüter und biologische Vielfalt/Flora/Fauna/Biotope ist eine abschließende Bewertung noch nicht möglich, da noch Grundlagenermittelt werden und separate Bewertungen notwendig sind. Grundsätzlich wird das Vorhaben als mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaft vereinbar eingeschätzt, wengleich entsprechende naturschutzfachliche Maßnahmen erforderlich werden können. Eine abschließende Zusammenfassung der Umweltauswirkungen wird mit der Bearbeitung des Entwurfs und dem dazugehörigen Umweltbericht ergänzt. [1; 2; 3]

5 Gegenüberstellung der Änderungen

In den Flächennutzungsplänen der Stadt Allstedt; Allstedt OT Niederröblingen und Allstedt OT Nienstedt werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne Nr. 37 „Solarpark über der Schachtanlage Niederröblingen“ und Nr. 38 und 39 „Solarpark im Röblinger Felde am Weinberge“ als Landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Mit der Änderung der Flächennutzungspläne wird der Geltungsbereich folgenden Nutzungen zugeordnet:

Bebauungsplan Nr. 37 „Solarpark über der Schachtanlage Niederröblingen“	<ul style="list-style-type: none"> - Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO) – Zweckbestimmung Photovoltaik - Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO) – Zweckbestimmung „Wind“ - Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §22 und 23 BauNVO) - Private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; §22 und 23 BauNVO) - Umgrenzung von Flächen mit Bindung (§9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
Bebauungsplan Nr. 38 „Solarpark im Röblinger Felde am Weinberge“	<ul style="list-style-type: none"> - Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO) – Zweckbestimmung Photovoltaik - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

	<ul style="list-style-type: none"> - Private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§9 Abs, 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs, 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Bebauungsplan Nr. 39 „Solarpark im Röblinger Felde am Weinberge“	<ul style="list-style-type: none"> - Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO) – Zweckbestimmung Photovoltaik - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) - Private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs, 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs, 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6 Flächenbilanz

FNP	Flächennutzung	in m ²	Geplante Änderungs- darstellung	In m ²
Bebauungsplan Nr. 37 „Solarpark über Schachtanlage Niederröblingen“				
Allstedt OT Niederröblingen	Landwirtschaftliche Fläche	1.058.570	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaik	960.821
			Sonstige Sondergebiet Zweckbestimmung Wind	49.678
			Straßenverkehrsflächen	14.000

			Private Grünflächen	8.777
			Umgrenzung von Flächen mit Bindung	25.294
Allstedt	Landwirtschaftliche Fläche	15.846	Sonstige Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaik mit festgesetzter Bedingung „Vorrang Wind“ Festsetzung	15.846
Allstedt OT Nienstedt	Landwirtschaftliche Fläche	163.196	Sonstige Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaik mit festgesetzter Bedingung „Vorrang Wind“ Festsetzung	149.158
			Sonstige Sondergebiet Zweckbestimmung „Wind“	10.518
			Straßenverkehrsfläche	2.700
			Umgrenzung von Flächen mit Bindung	820
Gesamt in ha	ca. 123			

Bebauungsplan Nr. 38 „Solarpark im Felder am Weinberge“				
Allstedt OT Niederröblingen	Landwirtschaftliche Fläche	375.296	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaik	337.586
			Straßenverkehrsflächen	100
			Flächen mit Bindung für Bepflanzungen	9099
			Flächen zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28.511
Gesamt in ha	ca. 37,5			

Bebauungsplan Nr. 39 „Solarpark im Felder am Weinberge“				
Allstedt OT Niederröblingen	Landwirtschaftliche Fläche	112.431	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaik	94.378
			Straßenverkehrsflächen	100

			Flächen für Maßnahmen	6100
			Flächen zum anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11.853
Gesamt in ha	ca. 11,2			