

Gemeinde Elbe-Parey

9. Änderung Flächennutzungsplan
Im Bereich des Bebauungsplans „PV-Freiflächenanlage Bahnhof Bergzow“

Begründung

Vorentwurf vom 25.05.2022

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Pawlik
Schloßstraße 37
04886 Arzberg

Gemeinde Elbe-Parey
Ernst-Thälmann-Straße 15
39317 Elbe-Parey

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	2
2	Standortwahl.....	2
3	Standortbeschreibung des Sondergebietes	3
4	Planungsanlass und Planungsziel	3
5	Raumordnung und Ortsentwicklung	4
5.1	Landes- und Regionalplanung	4
6	Umweltbericht.....	6
7	Planinhalte.....	6
7.1	Planbestand.....	6
7.2	Neue Flächenausweisung.....	7
7.3	Kennzeichnungen	7
8	Verfahren.....	7
9	RECHTSGRUNDLAGEN	8

1 Vorbemerkung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 abs.1 BauGB).

Im Flächennutzungsplan werden für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt (§5 Abs.1 BauGB).

Aus dem Flächennutzungsplan können unmittelbar keine Rechte für die Bebauung von Grundstücken abgeleitet werden. Er lässt jedoch Schlussfolgerungen zu, welche Rechtsbindung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind.

2 Standortwahl

Bei der Standortauswahl für Photovoltaikanlagen sind verschiedene Belange zu berücksichtigen. Zum einen sind raumordnerische Grundsätze und Ziele zu beachten, zum anderen definiert das EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) Vorgaben für die Vergütungsfähigkeit des produzierten Stroms. Die Flächen müssen verfügbar sein. Nicht zuletzt sind auch städtebauliche Aspekte nicht außer Acht zu lassen.

Das EEG lenkt durch die Vergütungsfähigkeit Photovoltaik-Anlagen auf Flächen in einem Korridor bis 200 m entlang von Autobahnen und Bahnstrecken, bereits beplante oder versiegelte Flächen oder auf Konversionsflächen. Die hier betrachtete Fläche ist vergütungsfähig, da sie entlang einer Bahnstrecke liegt.

Die Vergütungsfähigkeit von Flächen entlang von Bahnstrecken und Autobahnen begründet sich in der durch diese Verkehrswege bereits vorhandene Belastung der Böden mit Schadstoffen aus den Verkehrstrassen, der Umgebung mit Schallemissionen und des Landschaftsbildes mit der Verkehrsstrasse selbst.

Die Fläche gehört dem Vorhabenträger.

Städtebaulich ist die Wahl der Fläche sinnvoll, da die Fläche durch die Bahntrasse sowie die Gebäude und Anlagen des Bahnhofs bereits vorgeprägt ist. Sie steht einer eventuellen städtebaulichen Entwicklung nicht im Wege, da sie zum einen weit von der Ortschaft entfernt ist und sich zum anderen direkt an die Bahntrasse anschließt, die ohnehin eine Grenze für eine Bebauung darstellt. Viel Infrastruktur benötigt eine PV-Anlage nicht, da sie aufgrund des geringen Verkehrs zur Fläche keine besonderen Anforderungen an die Erschließung stellt.

Die Bahnhofsgebäude sollen wieder einer Nutzung zugeführt werden. Mit der Durchführung der Bauleitverfahren wird die bauplanungsrechtliche Grundlage für bauordnungsrechtliche Genehmigungen gesichert. Die Fortnutzung der Bahnhofsgebäude dient dem schonenden Umgang mit Grund- und Boden.

Auch wird mit der Wahl dieser Fläche den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nachgekommen, die in Punkt 5 beschrieben werden.

3 Standortbeschreibung des Sondergebietes

Bergzow ist ein Ortsteil der Einheitsgemeinde Elbe-Parey im Landkreis Jerichower Land in Sachsen-Anhalt und hat ca. 600 Einwohner (2018). Das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplanes erstreckt sich auf das Grundstück des außer Betrieb genommenen Bahnhofs Bergzow.

Der Bahnhof Bergzow liegt ca. 2,5 km südsüdwestlich von Bergzow an der Straße nach Parchen (K1206).

Das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplanes erstreckt sich im östlichen Bereich im nördlichen Bereich des Gemeindegebiets auf einer Länge von ca. 340 m nördlich der Bahntrasse Magdeburg-Genthin. Es befindet sich an der Gemeindegrenze.

Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen nicht genutzt. Es ist mit den ehemaligen Bahnhofsgebäude und sonstigen Anlagen / Verkehrsflächen bebaut. Auf Teile des Grundstücks hat die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung übergegriffen.

4 Planungsanlass und Planungsziel

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§1 Abs.3 BauGB).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Elbe-Parey wurde am 16.11.1998 beschlossen. Dieser Flächennutzungsplan ist nach den Vorschriften §§1 bis 5 BauGB aufgestellt worden.

Mit der Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elbe-Parey wird folgendes Planungsziel angestrebt:

Änderung der derzeit dargestellten Nutzung (Flächen für die Landwirtschaft) in ein Sondergebiet Photovoltaik sowie ein Mischgebiet im nördlichen Kreuzungsbereich der Bahntrasse mit der Kreisstraße K1206.

Im Bereich dieser Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Photovoltaikanlage errichtet werden. Die alten Bahnhofsgebäude sollen wieder einer Nutzung zugeführt werden. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen (Baurecht) wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Ausweisung eines Sondergebiets Photovoltaik bzw eines Mischgebiets im FNP sind die Voraussetzungen für eine folgerichtige Entwicklung des Bebauungsplanes

aus diesem und der damit verbundenen Schaffung von Baurecht für Photovoltaik zum einen und zur Schaffung neuer Nutzungen für die alten Bahnhofsgebäude. Die Aufstellung der beiden Bauleitpläne erfolgt im Parallelverfahren.

Der Flächennutzungsplan behält weiter seine Wirksamkeit. Die Änderungen des Flächennutzungsplanes berühren ausschließlich den im Plan dargestellten Änderungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

5 Raumordnung und Ortsentwicklung

Die Gemeinde ist bei ihrer eigenen Planung eng an die Ziele der Raumordnung gebunden und kommt dabei grundsätzlich ihrer Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB nach. Die Bauleitpläne sind demnach den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt sowie im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 17.05.2006.

5.1 Landes- und Regionalplanung

Ziele der Raumordnung

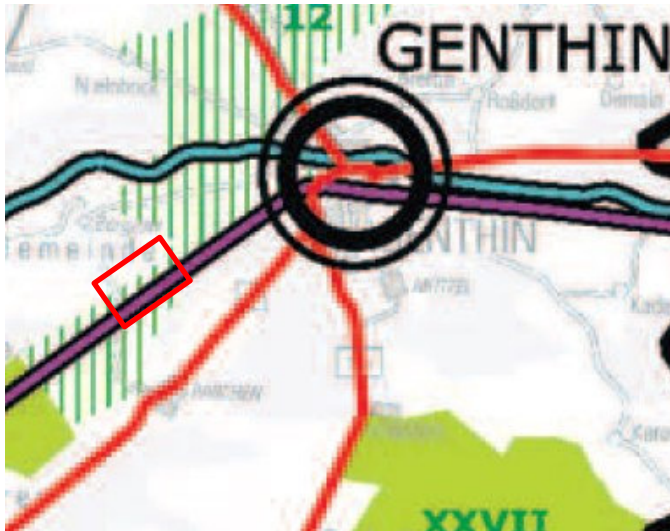
Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Elbe-Parey ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
vom 16. Februar 2011

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg
vom 17. Mai 2006

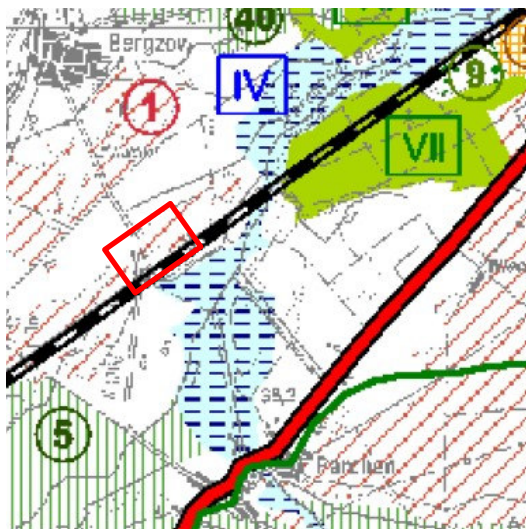
Landesentwicklungsplan:

In der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans (2010) ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Aufbau eines ökologischen Verbundgebiet gekennzeichnet.

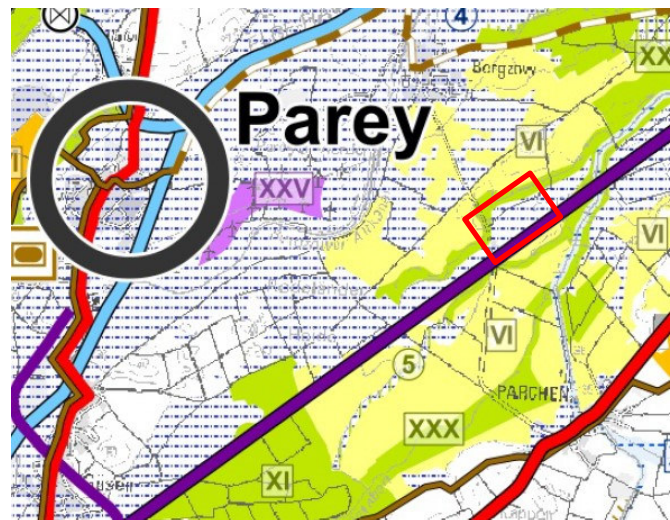


Die räumliche Konkretisierung der Ziele der Raumordnung findet auf Ebene der Regionalpläne statt.

In der Festlegungskarte zum REP Magdeburg (2006) werden die Flächen für den Ausbau eines ökologischen Verbundsystems (senkrechte grüne Schraffur) deutlich südlich des Plangebiets festgelegt. Der Entwurf des REP Magdeburg aus 2020 sieht auf den Flächen des Plangebiets ebenfalls keine Flächen für den Ausbau eines ökologischen Biotopverbunds vor.



REP 2006



REP Entwurf 2020

Bewertung:

Unter Berücksichtigung der Konkretisierung auf Ebene des Regionalplans widerspricht das Vorhaben nicht den Festlegungen des Landesentwicklungsplans.

Regionalplan:

Aus der Festlegungskarte zum Regionalplan Magdeburg 2006 sind für das Plangebiet keine Vorgaben abzuleiten. In der Umgebung sind Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft gekennzeichnet. Diese enden jedoch westlich der Kreisstraße K 1206 und beginnen erst ca. 500 m östlich des Bahnübergangs und damit außerhalb des Plangebiets.

6 Umweltbericht

Die Abschichtungsregelung des § 2 Abs. 4 BauGB ermöglicht die schwerpunktmäßige Verlagerung der Untersuchungen auf die Ebene der nachgelagerten Planungen. Deshalb wird auf die Umweltprüfung des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Bahnhof Bergzow“ verwiesen.

7 Planinhalte

7.1 Planbestand



Für den Änderungsbereich sind im bestehenden Flächennutzungsplan folgende Nutzungen ausgewiesen:

- Flächen für Bahnanlagen
- Flächen für die Landwirtschaft

7.2 Neue Flächenausweisung



Im Flächennutzungsplan sollen zukünftig im Änderungsbereich Sondergebiet und Grünflächen dargestellt werden.

- Sonderbauggebiet (SO) Photovoltaik

Das neue Sonderbauggebiet Photovoltaik wird nördlich der Bahnstrecke Genthin-Magdeburg und östlich der Kreisstraße 1206 südlich der Ortschaft Bergzow ausgewiesen.

Das EEG lenkt Sondergebiet z.B. auf einen Korridor bis 200 m ab Fuß des Gleisbetts der Bahntrasse.

Zur Darstellung des Sonderbauggebiets im Flächennutzungsplan wird das gesamte Flurstück gewählt.

Die alten Ausweisungen „Bahnanlagen“ und „Landwirtschaft“ entfallen im Änderungsbereich.

7.3 Kennzeichnungen

Im Bereich der FNP-Änderung sind keine Kennzeichnungen vorhanden. Eine Berücksichtigung im geänderten Plan ist daher nicht erforderlich.

8 Verfahren

9 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Flächennutzungsplan wird auf folgender Rechtsgrundlage geändert:

Bundesrecht

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.
- BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- PlanZV 90 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Örtliche Satzung:

Fortgeltender Flächennutzungsplan vom 16.11.1998

Erstellt: 25.05.2022

Ingenieurbüro Pawlik

