Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan einer Gemeinde/Stadt. Er hat gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die Aufgabe, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen darzustellen, soweit diese voraussehbar ist. Seine stufenweise Präzisierung erfährt der Flächennutzungsplan in den aus ihm zu entwickelnden Bebauungsplänen, die sodann die verbindlichen Bauleitpläne darstellen.

Beide Dokumente bilden die Planungsgrundlage der Gemeinden und sollen „*... eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.*

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln." (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Mit der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ in deutsches Recht (Europarechtsanpassungsgesetz – EAG Bau zum 20.07.2004) haben die Gemeinden bei jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a, 2 Abs. 4, 2a BauGB für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Die Umweltprüfung ist damit integraler Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen.

Die durchzuführende Umweltprüfung ermittelt und analysiert die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen, die mit der Planung verbunden sind und bewertet Auswirkungen und Konsequenzen.

Der Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Ortschaften der Stadt Teuchern insbesondere der Ortschaft Deuben sowie die 2. Änderung der Stadt Teuchern und Ergänzung um die Ortschaften Gröben und Trebnitz ist vom Stadtrat am 16.12.2025 gefasst worden.

Die Genehmigung ist unmittelbar beim Burgenlandkreis beantragt worden. In dem alsdann rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsinhalt zum Bebauungsplan Nr. 2/1 vollumfänglich berücksichtigt.

Planungsziel

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/1 in der Gemarkung Deuben ist es die Ansiedlung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf dem Gelände des Sondergebietes für Kleintierhaltung und Grünfläche planungsrechtlich vorzubereiten. Mit der Vorbereitung hinsichtlich der Ausweisung der Nutzungsart als Sondergebiet für Photovoltaik wurde das Planungsrecht für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage abgeglichen.

Planungsanlass

Anlass der vorliegenden Planung ist nicht nur die Energiewende und die Änderung der globalen, wirtschaftlichen Aspekte der Ansiedlung und Entwicklung von Projekten der Photovoltaik, sondern auch die konkrete Anfrage durch einen Vorhabenträger an dem Standort nördlich der Werkstattstraße im Ortsteil Naundorf von Deuben eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten.

Die Errichtung, der Betrieb und die Vergütung von Photovoltaikanlagen werden durch das erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) geregelt. Dieses stellt damit die Grundlage für die Auswahl möglicher Standorte dar.

Das EEG fördert Photovoltaikanlagen unterschiedlichster EEG-Fördertatbestände/-kriterien die eine Fläche zur Erlangung der EEG-Förderung erlangen muss. Im vorliegenden Fall wäre lt. EEG zunächst die „sonstige bauliche Anlage“ (ehemalige Werksgelände) und alternativ der Fördertatbestand der „Konversionsfläche“ zu benennen.

Durch einen Vorhabenträger und zugleich Eigentümer der Flächen wurde die Nutzung des Geländes zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage in Erwägung gezogen. Die Fläche ist als eine wirtschaftliche Konversionsfläche zu definieren.

Da das Vorhaben grundsätzlich mit den städtischen Interessen der Stadt Teuchern übereinstimmt, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 21.11.2023 die Aufstellung zur Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen.

Die bisher ausgewiesene Art der Nutzung als Sondergebiet für Kleintierhaltung mit rund 6.000 m² Fläche sowie ca. 4.500 m² als Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft waren bis dato leider nicht dergestalt realisiert worden. Es ist auch nicht absehbar, dass sich die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als realisierungsfähig hätte abzeichnen können.

Deshalb muss jetzt nachjustiert werden, und es wurde eine Änderung der Teilfläche vorgenommen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht mit der grünordnerischen Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Die umweltbezogenen Auswirkungen wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan umfassend untersucht. Dabei wurden insbesondere die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter betrachtet. Im Folgenden werden die wesentlichen Feststellungen aufgeführt:

<u>Mensch / Lärm</u>:
Vorübergehende Belastungen während der Bauphase (Lärm, Staub) sind möglich, im Betriebszustand jedoch keine erheblichen zusätzlichen Belastungen. Da es sich um einen Altstandort bzw. ein ehemaliges Industriegelände handelt, besitzt der Planbereich selbst keine Erholungsfunktion.

Tiere und Pflanzen:
Die Eingriffe betreffen überwiegend bereits vorbelastete Flächen. Artenschutzbelange wurden geprüft. Verbotstatbestände werden durch Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen ausgeschlossen.

Boden und Fläche:
Gemäß der Gebietsfestsetzungen und der geplanten Nutzung – Aufständerung von Solarmodulen – entstehen sehr geringe Bodenversiegelungen von ca. 3 %. Der Eingriff wird über Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Wasser:
Veränderungen des natürlichen Versickerungsverhaltens werden durch geregelte Oberflächenentwässerung und technische Maßnahmen ausgeglichen.

Luft und Klima:
Keine erheblichen Auswirkungen; die Maßnahme liegt in einem bereits anthropogen geprägten Raum.

Landschaftsbild:
Mit der Änderung und Erweiterung des Planbereiches wird die Gebietsfestsetzung geändert und somit ändert sich das Landschaftsbild. Im Hinblick dessen ist eine Eingriffserheblichkeit ermittelt worden. Es wird zur Kompensation eine Entwicklung einer naturnahen Flächenbegrünung unter den Modulen festgesetzt. Die im Süden gelegene Grünfläche bleibt im Bestand erhalten und wird aufgewertet.

Kultur- und Sachgüter:
Archäologische Befunde (u.a. mögliche bronzezeitliche Strukturen) wurden berücksichtigt; etwaige Eingriffe werden durch fachgutachterliche Begleitung und Sicherungsmaßnahmen abgefangen.

Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Behördenbeteiligung

Für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage in der Gemarkung Deuben mussten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde der Stadt Teuchern hat für das Plangebiet zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/1 "Industriegebiet Naundorf Nord" in der Gemarkung Deuben in öffentlicher Tagung des Stadtrates am 21.11.2023 die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 2/1 beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 28.10.2024 bis einschließlich 29.11.2024 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Internet sowie im Papierformat in der Bauverwaltung durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Diese haben sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geäußert. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von den Nachbargemeinden und Nachbarstädten vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum Vorentwurf wurden in die Unterlagen eingearbeitet. Somit hatte sich der Vorentwurf zum Entwurf qualifiziert.

Der Entwurf sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden folglich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über den Zeitraum vom 21.07.2025 bis einschließlich 22.08.2025 der Öffentlichkeit vorgestellt und öffentlich ausgelegt. Die Entwurfsunterlagen waren den gesamten Auslegungszeitraum auf der Internetseite sowie als Papierausfertigung in der Stadt Teuchern einsehbar. Dies entspricht dem formalen Ablauf innerhalb des Verfahrens zur Planaufstellung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden, wurden alsdann gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und am weiteren Planverfahren beteiligt.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von den Nachbargemeinden und Nachbarstädten vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum Vorentwurf und Entwurf wurden gewichtet und im Rahmen einer Endabwägung in öffentlicher Sitzung am 16.12.2025 abgewogen. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden nicht abgegeben.

Die jeweiligen Adressaten der Stellungnahmen wurden von dem Ergebnis der Abwägung in Kenntnis gesetzt. In öffentlicher Sitzung des Stadtrates am 16.12.2025 wurde die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2/1 der Stadt Teuchern in der Gemarkung Deuben als Satzung beschlossen.

Planungsalternativen für Photovoltaikstandorte

Die Raumbedeutsamkeit einer Photovoltaik-Anlage setzt sich aus unterschiedlichen Faktoren zusammen und wird im Einzelfall den tatsächlichen Gegebenheiten und Umständen entsprechend bewertet. Ein wichtiges Kriterium ist die Flächendimensionierung sowie die Raumbeeinflussung infolge direkter und indirekter örtlicher Wirkung.

Der Gesetzgeber vergütet Solarstrom differenziert je nach Standort der Anlage. Die Unterscheidung liegt bei Photovoltaikanlagen an oder auf einer baulichen Anlage und zwischen einer Freiflächenanlage.

Für die Errichtung solcher Standorte sollen unter Berücksichtigung jeglicher Restriktionen der einschlägigen Gesetze folgende Flächen bevorzugt werden: Industriebrachen, brach gefallene Anlagen der Landwirtschaft (z.B. Siloanlagen), Konversionsflächen (Landebahnen, Deponien oder Abraumhalden). Solaranlagen sind möglichst im Anschluss an baulich geprägte Flächen auszuweisen. Damit soll eine Zersiedelung sowie Überformung der Kulturlandschaft verhindert werden.

Im Rahmen der Standortsuche für die Aufstellung der Photovoltaik-Anlage wurde durch die Stadt Teuchern Alternativstandorte für die Errichtung geprüft. Hierzu wurde eine Potentialanalyse für die Errichtung von Photovoltaikanlagen erarbeitet.

Bei dem in Rede stehenden Gelände handelt es sich um Flächen eines industriellen Altstandortes mit geringerer Bodennutzbar- und wertigkeit. Für die Umsetzung eines städtischen Energiekonzeptes wurde die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/1 beschlossen. Das Vorhaben entspricht den Bedingungen des Erneuerbare- Energien- Gesetz (EEG).

Schlussbemerkung

Mit der Aufstellung und Durchführung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2/1 soll für das Plangebiet die bauplanungsrechtliche Situation für die beabsichtigte Nutzung abgeklärt werden.

Der vorliegende, rechtskräftige Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die bauliche Nutzung der Flächen im Bereich des Plangebietes. Die in Rede gestellte Änderung der südlichen Teilbereiche wird über das vorliegende Änderungsverfahren abgeklärt.

Bei dem in Rede stehenden Gelände handelte es sich im bisherigen Rechtsplan um eine Sondergebietsfläche für Kleintierhaltung sowie um eine Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Fläche soll nunmehr als Sondergebietsfläche für Photovoltaik festgesetzt werden. Hierzu wurden entsprechend zugehörige Kompensationsmaßnahmen ermittelt und verbindlich verankert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Überplanung von Biotoptypen) wurden innerhalb dieses Umweltberichtes unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich wurden dokumentiert.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB konnten nicht herausgestellt werden.

Teuchern, den 22.06.2026

.....
Schneider
Bürgermeister