

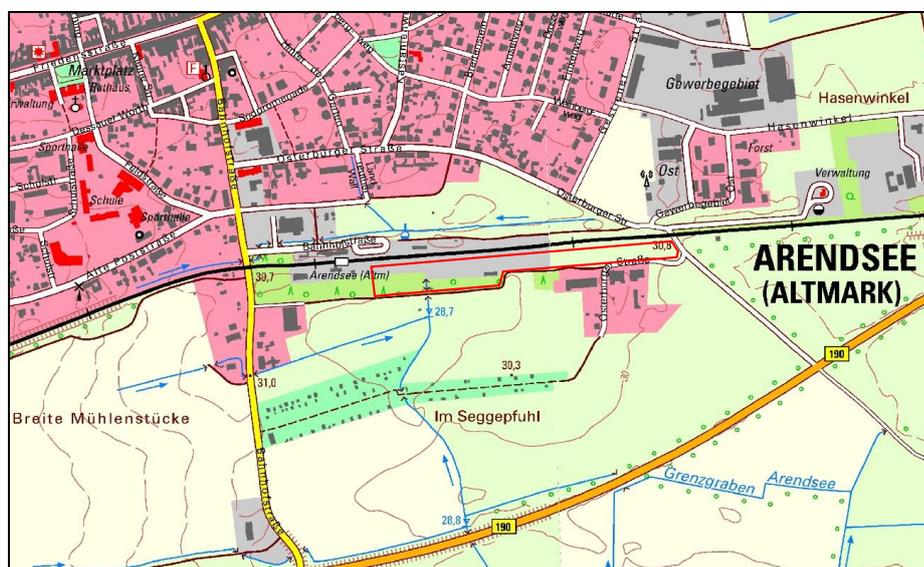
Bauleitplanung der Stadt Arendsee (Altmark)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Osterburger Straße“ der Stadt Arendsee (Altmark) nach § 2 BauGB i. V. m. § 12 BauGB

Stand: 2. Entwurf Juni 2022

Begründung mit Umweltbericht



©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2019

Bearbeitung:

IIP

Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln

Am Spielplatz 1

39448 Börde-Hakel

Inhalt

Begründung mit Umweltbericht

Planzeichnung

Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020, B22-5005235-2020

Quelle: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/geoservice/viewer/main2.htm>

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Vorhaben	4
2	Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
3	Räumlicher Geltungsbereich	8
4	Verfahren und Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen	10
5	Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	18
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
5.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	19
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung.....	20
von Boden, Natur und Landschaft.....	20	
6	Erschließung	21
6.1	Verkehrerschließung.....	21
6.2	Trink- und Abwasserwasser/ Niederschlagswasser/ Abfallentsorgung..	21
.....	21	
6.3	Löschwasser / Brandschutz.....	22
6.4	Katastrophenschutz/ Kampfmittelbeseitigung	23
7	Gewässerschutz	23
8	Naturschutz und Landschaftspflege.....	24
9	Auswirkungen auf Umweltbelange und sonstige Auswirkungen	24
10	Archäologie / Denkmalpflege	25
11	Naturschutz und Landschaftspflege	26
12	Altlasten	27
13	Rechtsgrundlagen	28

Umweltbericht

1 Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bezeichnung: vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Solarpark Osterburger Straße“ der Stadt Arendsee (Altmark)

Standort: Stadt: Stadt Arendsee
Gemarkung: Arendsee
Landkreis: Altmarkkreis Salzwedel
Bundesland: Sachsen-Anhalt

Plangebiet: Gemarkung Arendsee
Flur 12, Flurstück 124, 134, 135, 153 teilweise

Größe des Plangebietes:
ca. 2,4 ha
Nutzung als Sondergebiet Photovoltaik

Straßenanbindung:
Von der Landstraße L1“ Bahnhofstraße“ führt in östlicher Richtung die Osterburger Straße direkt zum Vorhabenstandort.



© GeoBasis-DE/ LVermGEO LSA 2020

Übersichtskarte

2 Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Osterburger Straße“ der Stadt Arendsee ist der Antrag von der RFSSS Arendsee GbR, vom 31.03.2020, auf dem Gebiet der ehemaligen Bahnanlage der Stadt Arendsee, eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten.

Mit der Nachnutzung von solchen Konversionsflächen als wirtschaftliche Nutzung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen, kann der Flächenverbrauch an anderen ökologisch wertvollen Standorten vermieden werden.

In einem bereits abgeschlossenen Pachtvertrag räumt der Eigentümer die Seeadler Verwaltungs GmbH das Recht ein, diese Flächen zur Errichtung und zum Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Nutzungsdauer beträgt 20 Jahre mit Option auf Verlängerung.

Da der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB gegenüber der Stadt vertragliche Baupflichten eingeht, die im Durchführungsvertrag zu regeln sind, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan das günstigste Modell für die zügige Baulandausweisung und Realisierung des Bauvorhabens.

In dem bis Satzungsbeschluss vorliegenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens einschließlich erforderlicher Erschließung in einer festgesetzten Frist. Mit dieser Verpflichtungserklärung ist davon auszugehen, dass der Vorhabenträger im Rahmen seiner Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen den Bedarf der Photovoltaik-Freiflächenanlage an diesem Standort geprüft hat.

Photovoltaikanlagen stellen ein wichtiges Potential zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energiequellen dar. Die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Voraussetzungen, wie möglichst hohe solare Einstrahlwerte, keine Schattenwürfe aus Bepflanzung, entsprechende wirtschaftliche Größe und nahegelegene Einspeisemöglichkeiten ins Stromnetz liegen im Plangebiet vor. Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Bebauungsplangebiet für die geplante Nutzung für Anlagen zur Sonnenenergienutzung gut geeignet.

Deshalb fasste der Stadtrat entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO am 11.08.2020 den Beschluss Nr. 116 (7) III/2020 über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Osterburger Straße“ der Stadt Arendsee.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen im Innenbereich der Stadt Arendsee geschaffen werden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes ist nach § 11 BauNVO die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes vorgesehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende umweltgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die energiepolitischen Zielvorgaben der aktuellen Energiestrategie der Länder und der Bundesregierung die Senkung des Energieverbrauches, die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energieträger und der Reduzierung der CO₂-Emissionen geben einen ambitionierten Weg vor, der auf regionaler und lokaler Ebene konkretisiert und umgesetzt werden muss. Diese vielfältigen Herausforderungen können nur durch den Aus- und Umbau des Energiesystems erreicht werden.

Entsprechend der Ziele der Energiestrategie mit der Maßgabe einer zuverlässigen, klimaschonenden und nachhaltigen Energieversorgung und den Ausbau der erneuerbaren Energien wird besonderes Gewicht auf die räumliche und sachliche Integration der Erneuerbaren Energien sowie auf Energieeffizienz und -einsparung gelegt. Damit wird ein breiter Zugang zu den aktuellen Energie- und Klimaschutzbelangen gelegt.

Gemeinsames Ziel, -auch der Stadt ist es, die auf allen Planungsebenen als Umweltziel formulierte Förderung regenerativer Energien im Stadtgebiet durch den Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Osterburger Straße“ zu unterstützen.

Dadurch kann entsprechend des Erneuerbaren Energien Gesetzes (EEG) eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung unterstützt und der Beitrag der erneuerbaren Energien an der lokalen Stromversorgung im Stadtgebiet deutlich erhöht werden.

Folgende Merkmale kennzeichnen die Eignung der Flächen als Sondergebiet zur Gewinnung von Solarenergie:

- der Belang Erzeugung Erneuerbaren Energien ist höher zu bewerten, als die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung auf dieser Splitterfläche,
- das Gebiet der ehemaligen Bahnstrecke Stendal–Arendsee der Stadt Arendsee wird in eine Sondergebietsfläche für PV- Anlagen umgewandelt,
- der Solarpark ist ein sinnvoller und gewichtiger Baustein im Mix der regenerativen Energieerzeugung im Gemeindegebiet,
- der Solarpark, so wie er geplant ist, lässt sich an diesem Standort in die Landschaft einfügen,
- die Flächen werden, gegenüber der aktuellen Nutzung (Brachfläche +Schafweide) einer wirtschaftlich sinnvolleren Nutzung zugeführt,
- das Grundstück ist relativ eben und damit die solartechnisch geeignet,
- das Plangebiet befindet sich neben der Hauptstrecke im Bereich von Rangiergleisen, die aufgenommen wurden,
- der Standort besitzt Konversionsflächenstatus und liegt im 110 m Streifen einer Bahnlinie und entspricht daher den Kriterien des EEG's,

Derzeitig ist die Stadt Arendsee dabei ein gesamträumliches Konzept für die Photovoltaikfreiflächen der Gesamtgemeinde Arendsee aufzustellen. Dieses Konzept wird alle potentiellen Flächen und Bestandsflächen darstellen, auf denen PV-Freiflächenanlagen entstehen bzw. weiterbetrieben werden dürfen.

Das Vorhaben der PV-Freiflächenanlagen ist Bestandteil des gesamtträumlichen Konzeptes der Gesamtgemeinde Arendsee.

Beschreibung des Vorhabens:

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,4 ha und soll für die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage genutzt werden. Die Errichtung der Photovoltaikanlage soll auf dem Gebiet des ehemaligen Bahngelände, der Stadt Arendsee erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich neben der Hauptstrecke im Bereich von Rangiergleisen, die aufgenommen wurden.

Die vorhanden baulichen Anlagen sollen abgerissen werden.

Im B-Planbereiches ist eine Gewässer II. Ordnung vorhanden. Der Seggenpühlgraben – 1.915/007 – ist teilweise verrohrt.

Laut Stellungnahme des Ehle/Ihle Verbandes befindet sich:“ *Am Rand des dargestellten Bereichs befindet sich der Fließgraben. Laut Ihren Unterlagen wird dieses Gewässer allerdings nicht berührt. Sollte dies der Fall sein, haben wir keine Einwände gegen Ihr Vorhaben.*

Allgemein gilt, dass wir an unseren Gewässern 2. Ordnung einen 5 m breiten Bearbeitungstreifen benötigen, der von Bebauung, dauerhafter Bepflanzung oder Einzäunung freizuhalten ist, um die Gewässerunterhaltung und Pflege gewährleisten zu können. Auch die Zufahrt zu diesen Bearbeitungstreifen ist zu gewährleisten. Im Außenbereich und Innenbereich sind dauerhafte Bauungen oder Anpflanzungen grundsätzlich zu unterlassen. Sollte dennoch die Unterhaltung durch die Nichteinhaltung des 5 m breiten Bearbeitungstreifens im Innenbereich erschwert werden, fallen Mehrkosten an, die dem Grundstückseigentümer gegenüber jährlich erhoben werden.“

Es wird ein Geh- Fahr- und Wegerecht gegenüber dem Grabenbetreiber, dem Ehle/Ihle Verband ,eingräumt.

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu schaffen. Dadurch kann entsprechend des Erneuerbaren Energien Gesetzes (EEG) eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung unterstützt und der Beitrag der erneuerbaren Energien an der lokalen Stromversorgung im Stadtgebiet deutlich erhöht werden.

Mit der vorliegenden Planung werden die Ziele der CO₂-Einsparung, der Sicherung der Energieversorgung und der Stärkung der Wirtschaftskraft der Region verfolgt, wobei den landesplanerischen und landschaftlichen Belangen Rechnung getragen wird. Durch die geplante Leistung der Anlage von 2,25 MW_p können jährlich ca. 2.250.000 kWh Strom erzeugt werden. Damit können ca. 1.400 t CO₂-Ausstoß pro Jahr vermieden werden.

Die Module werden auf Tragkonstruktionen (Tische) aus Aluminium/Stahl feuerverzinkt aufgeschraubt. Der Abstand der Tische zur Geländeoberkante beträgt ca. 0,70 m, die maximale Höhe beträgt ca. 4 m. Die Tische werden an entsprechende Stahlstützen montiert, welche durch Rammen ca. 1,60 m ins Erdreich eingetrieben werden.

Der erzeugte Strom soll entsprechend des Erneuerbaren Energie Gesetzes (EEG) in das öffentliche Netz eingespeist werden. Der Übergabepunkt zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz wurde mit dem Energieversorger abgestimmt. Das Plangebiet wird eingezäunt.

Merkmale der Vorhabenfläche

Folgende Aspekte unterstreichen im Besonderen die Eignung des Standortes:

- Die Vorhabenfläche ist als Plateau profiliert, was für Stand- und Gleitsicherheit sowie Erosionsstabilität sorgt.
- Die geplante Begrünung – z.B. durch eine bienenfreundliche Saatgutmischung – fördert die Ansiedlung von verschiedenen Tier- und Pflanzenarten, darunter auch bodenbrütender Vögel und führt dadurch zu einer ökologischen Aufwertung der Fläche. Zugleich wird der Solarpark dadurch zu einem wichtigen Rückzugsgebiet für Insekten.
- Die geplante Umzäunung des Geländes schützt vor Beschädigungen der Grünstruktur, wodurch die „ökologische Beruhigung“ des Standortes weitergehend unterstützt wird.
- der Standort ist anthropogen vorgeprägt und ist in ihrem ökologischen Wert auf Grund der spezifischen Vornutzung schwerwiegend beeinträchtigt.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Lage und Größe:

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Osterburger Straße“ befindet sich im Innenstadtbereich der Stadt Arendsee auf dem Gelände des ehemaligen, stillgelegte Bahnverkehrsfläche. Der Vorhabenstandort ist verkehrstechnisch erschlossen. Das Grundstück liegt direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt an einen öffentlichen Weg -Osterburger Straße.

Folgende Nutzungen umgeben momentan das Plangebiet:

- im Norden: stillgelegtes Bahngelände und Wohngrundstücke,
- im Osten: landwirtschaftliche Nutzflächen und Gewerbebetrieb,
- im Süden: landwirtschaftliche Nutzflächen und Gewerbebetrieb,
- im Westen: Wohngrundstücke und landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung (Bahnhofstraße 37) befinden sich in einer Entfernung von etwa 50 m nordwestlich zu der Plangrenze des Bebauungsplanes. Das Wohngrundstück Bahnhofstraße 39 liegt westlich der Vorhabenfläche und hat eine Entfernung zur Plangebietsgrenze von etwa 70 m. Eine gewerblich genutzte Fläche befindet sich unmittelbar angrenzend südlich der Vorhabenfläche. Die gewerblichen baulichen Anlagen werden durch einen städtischen Dienstleistungsbetrieb genutzt. Außerdem betreibt ein Agrarunternehmen südlich der Vorhabenfläche einen Rinderstall.

Laut Stellungnahme der Landesstraßenbaubehörde - Regionalbereich Nord ist: „...aus Sicht der LSBB grundsätzlich keine Einwände bestehen, da die geplanten Abstände zur L 1 mehr als 40 m aufweisen und somit außerhalb der Bauverbots- sowie Baubeschränkungszone liegen. Die Erschließung erfolgt über das nachgeordnete Straßennetz (Osterburger Straße), welches erst im weiteren Verlauf an die L 1 als Straße unserer Baulast angebunden ist.

Es ergehen keine weiteren Hinweise oder Forderungen. Insofern sich an der Arrondierung des Vorhabengebietes keine Änderungen ergeben, bitte ich von der Beteiligung im weiteren Verfahren abzusehen.“

Bestandssituation

Gegenwärtige Nutzung

Die Vorhabenfläche ist eine stillgelegte Bahnverkehrsfläche.

Die Bahnstrecke Stendal–Arendsee war eine normalspurige Kleinbahn in der Altmark. Sie wurde 1908 eröffnet und durch die Kleinbahn AG Stendal–Arendsee, die später mit der Arneburger Strecke zur Stendaler Kleinbahn fusionierte, betrieben. Der Personenverkehr wurde etappenweise in den Jahren 1978 und 1979 und der Güterverkehr 1985 eingestellt. Quelle: wikipedia

Es erfolgte der Rückbau der Schienen im Bereich der Rangiergleise. Das Schotterbett ist noch vorhanden. Die Böden sind in ihrer Gesamtheit durch die Nutzung stark verändert worden. Die unversiegelten Bodenflächen weisen teilweise einen ruderalen Pflanzenbestand bzw. einen Jungbaumbestand auf.

Es herrscht eine extensive Grünlandnutzung (Schafweide) mit erheblichen Narbenschäden im östlicher Bereich vor, unbefestigter Weg im mittleren Bereich, Gleisbettreste (Schotter) im östlichen Bereich, eine Entwässerungsgraben und Feldgehölz im westlichen und südlichen Bereich vor.

Auf der Fläche des Plangebietes befinden sich stillgelegte bauliche Anlagen. Der Boden ist durch die vergangene Nutzung stark anthropogen geprägt.

Die oberste Bodenschicht besteht überwiegend aus aufgefüllten humosen Fein- und Mittelsanden. Örtlich begrenzt bilden Bauschuttablagerungen und Schotter die oberste Bodenschicht.

Eine Wiederaufnahme als Bahnstrecke ist völlig ausgeschlossen.

Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird katastermäßig beschrieben:

Gemarkung:	Arendsee
Flur:	12
Flurstück:	124, 134,135, 153 teilweise
Größe:	ca. 2,4 ha.

Das Gelände wurde durch die HRFSSS Arendsee GbR gepachtet.

Geplante bauliche Nutzungen

Zur Realisierung ihres Vorhabens benötigt die Vorhabenträgerin lediglich ein geschlossenes Baufeld. Darüber hinaus ist eine Zufahrt zum Gelände sowie die Einzäunung der Solaranlage erforderlich.

Das Baufeld soll ausschließlich mit Solarmodulen und den erforderlichen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafos oder Schaltanlagen bebaut werden.

Da die Photovoltaik-Freiflächenanlage ohne Personal betrieben wird, sind bauliche Anlagen mit Aufenthaltsräumen und sanitären Anlagen nicht erforderlich.

Die Aufständerung der Module erfolgt sowohl auf den überbauten und unversiegelten Flächen.

Laut Stellungnahme des ALFFs Altmark bestehen *“Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen aus landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Sicht keine Bedenken.“*

4 Verfahren und Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der zugleich den Vorhaben- und Erschließungsplan darstellt, wird nach § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB mit der Bezeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Osterburger Straße“ der Stadt Arendsee entsprechend § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) – als Sondergebiet Photovoltaik aufgestellt.

Ein städtebaulicher Vertrag ist zwischen der Stadt Arendsee und der Vorhabenträgerin zu schließen.

In dem bis Satzungsbeschluss vorliegenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Vorhabens einschließlich erforderlicher Erschließung in einer festgesetzten Frist. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes sowie alle in diesem Zusammenhang anfallende Planungs- und Verfahrenskosten gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 31.03.2020 einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Gesetzliche Grundlage in der jeweils gültigen Fassung:

- *Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)*
- *Baunutzungsverordnung BauNVO*

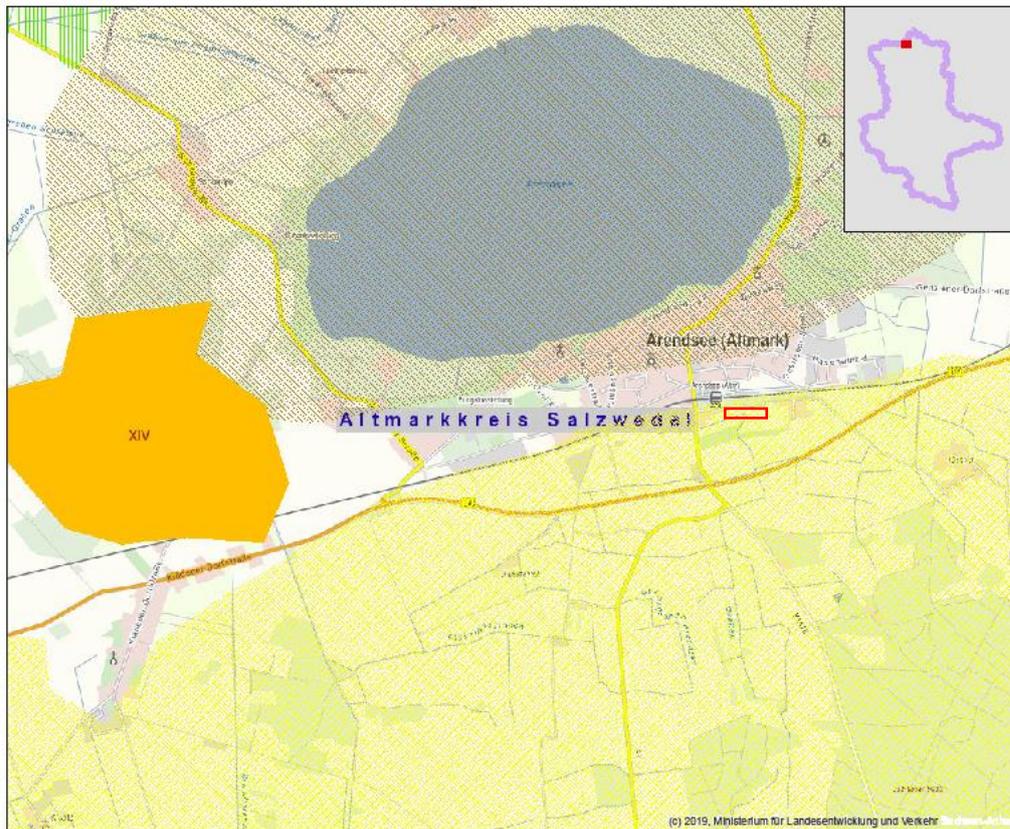
Übergeordnete Planungen Landesplanung

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt



Stand: 15.09.2020

Übersichtslageplan LEP Sachsen-Anhalt



Legende

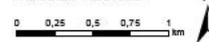
- Vorbehaltsgebiete Ökologisches Verbundsystem**
 - Vorbehaltsgebiete Ökologisches Verbundsystem
- Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung**
 - Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung
- Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft**
 - Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft
- Vorranggebiete Rohstoffgewinnung**
 - Vorranggebiete Rohstoffgewinnung
- Vorranggebiete Wassergewinnung**
 - Vorranggebiete Wassergewinnung
- Vorranggebiete Hochwasserschutz**
 - Vorranggebiete Hochwasserschutz
- Vorranggebiete Natur und Landschaft**
 - Vorranggebiete Natur und Landschaft

Wichtiger Hinweis:
Für die Karteninhalte gelten die Nutzungsbedingungen des ARIS. Andere Ausgabemaßstäbe als in den Nutzungsbedingungen angegeben führen zu Falschaussagen und sind nicht geeignet, rechtliche Ansprüche geltend zu machen.

Autor:

Urheberrecht:

Bezugssystem ETRS89 UTM-Zone 32
Maßstab 1:25.000



Plangebiet

Der Landesentwicklungsplan stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar. Er bildet die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an den Raum.

Das Land Sachsen-Anhalt ist nach § 17 Abs. 2 LEP in fünf Planungsregionen gegliedert. Hier ist es die Regionale Planungsgemeinschaft Altmark.

Der Landesentwicklungsplan gibt als mittelfristige Vorgabe den Rahmen für die Fachplanungen vor. Es sind Ziele festgelegt, die für die Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt eine hohe Priorität aufweisen.

Zu den festgelegten Zielen, die für die Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt eine hohe Priorität aufweisen gehört auch die Entwicklung der Raumstruktur, der Siedlungsstruktur, Standortpotentiale und technische Infrastruktur und die Freiraumstruktur.

Grundpfeiler der nachhaltigen Entwicklung sind die sozialen und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Menschen und die Bedürfnisse der Umwelt. Die nachhaltige Entwicklung versucht diese drei Grundbedürfnisse in Einklang zu bringen, damit auch die nachfolgenden Generationen ihre Bedürfnisse in sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Ausgewogenheit in Einklang zu bringen.

Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Unter dem Punkt 3.4 des LEP's 2010 der technischen Infrastruktur gehört unter anderem der Bereich der Energie. Dazu steht unter Ziel 103: *„Es ist sicher zu stellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.“*

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Osterburger Straße“ dem Ziel 103 der Landesplanung dient, Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung zu stellen. Dieses entspricht den Grundsätzen G 74, G 75 und G 77 die zur Verwirklichung der Ziele sind im LEP 2010 festgelegt sind.

G 74 – *„Der Einsatz für mehr lokal abgesicherte Netze und kleinere Anlagen zur Absicherung der Energiegewinnung soll weiter vorangetrieben werden.“*

G 75 – *„Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen.“*

G 77 – soll die Regionalen Planungsgemeinschaften im Rahmen ihrer Koordinierungsaufgaben unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten unterstützen, dass der Anteil der erneuerbaren Energien auch in Form von Solarenergie ausgebaut werden kann. Das entspricht dem Landesenergiekonzept.

Anhand der vielen gelungenen Beispiele aus der Praxis kann aufgezeigt werden, dass Freiflächensolaranlagen bei weitem mehr sind als monofunktionale Kraftwerke. Mit einer durchdachten Planung und einem ökologischen Gesamtkonzept können durch die Verbesserung der ökologischen Rahmenbedingungen und der Artenvielfalt auch Ökopunkte generiert werden und somit ein wertvoller Beitrag zur naturverträglichen Umsetzung der Energiewende geleistet werden.

Diesen raumordnerischen Erfordernissen entspricht die vorliegende Planung.

Gemäß dem Ziel Z 115 LEP 2010 sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Regel raumbedeutsam. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen.

Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses

Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann (G 115 LEP-LSA 2010).

Der Strukturwandel und der anhaltende Bevölkerungsrückgang haben dazu geführt, dass zahlreiche Gebäude und Liegenschaften aufgegeben wurden. Sie stören nicht nur das Orts- und Landschaftsbild, sondern können auch Gesundheit und Umwelt gefährden. Die Problemlage dieser Flächen ist oft sehr komplex. Auf vielen Standorten wurden durch die Rückbaumaßnahmen sinnvolle Nachnutzungen ermöglicht.

Auf der Vorhabenfläche befindet sich eine umfangreiche voll- und teilversiegelte Bodenfläche sowie Aufschüttungen. Die unversiegelten Bodenflächen weisen teilweise einen ruderalen Pflanzenbestand auf. Auf dem stark anthropogen veränderten Schützenswerte Böden oder gefährdete Böden bzw. besondere geologische Verhältnisse sind nicht bekannt. Aus Sicht des Bodenschutzes ist aufgrund der Lage, der Bodenverhältnisse und der Flächennutzung ein Standort mit geringer Bedeutung betroffen.

Die natürlichen Bodenfunktionen und damit der ökologische Wert der Fläche sind durch die jahrhundertelange ursprüngliche wirtschaftliche Nutzung schwerwiegend beeinträchtigt. Diese Voraussetzung qualifiziert die Vorhabenfläche als Konversionsfläche, außerdem sind laut Clearingstelle EEG *“ Freiflächen längs von Autobahnen oder Schienenwegen (mit der Einschränkung, dass die Photovoltaik Großanlage bis zu einer Entfernung von maximal 110 Metern zum äußeren Rand der Fahrbahn errichtet wurde).“*

Es entspricht dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, G84 [R7], dass Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen vorrangig auf Konversionsflächen errichtet werden sollen. Dies dient dem Schutz des Schutzgutes Boden, da der Landschaftsverbrauch an anderer Stelle, wo wertvoller Boden vorliegt, vermieden wird. Ferner werden die Belange des Umweltschutzes, wie es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB [R2] gefordert wird, berücksichtigt.

Bei der Errichtung und der Betreibung der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird die Nutzung der benachbarten Flächen uneingeschränkt gewährleistet.

Durch die Überplanung des Gebietes als Freiflächenphotovoltaikanlage kommt es zu keiner wesentlichen Verdichtung und Vollversiegelung des Bodens. Damit ist kein erheblicher Verlust der bodentyp- und bodenartspezifischen Speicher-, Filter- und Lebensraumfunktionen sowie der Gas- und Wasseraustauschfunktion mit der Atmosphäre verbunden.

Im LEP ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Boden ist durch die vergangene Nutzung stark anthropogen überprägt. Schützenswerte Böden oder gefährdete Böden bzw. besondere geologische Verhältnisse sind nicht bekannt. Aus Sicht des Bodenschutzes ist aufgrund der Lage, der Bodenverhältnisse und der Flächennutzung ein Standort mit geringer Bedeutung betroffen. Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet ist eine wirtschaftliche Nutzung nicht gegeben.

Durch die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage kann ein wesentlich höherer ökonomischer Nutzung erreicht werden. Die extensive Nutzung der Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist außerdem ökologisch günstiger als die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche durch ein Agrarunternehmen.

Der Belang Erzeugung Erneuerbaren Energien ist höher zu bewerten, als die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung auf dieser Splitterfläche.

Darüber hinaus sollen Standorte für Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche weitestgehend vermieden werden (LEP-LSA 2010, G 85). Landwirtschaftliche Fläche wird nicht in Anspruch genommen. Durch die Festsetzung eines Baufensters mit einer Grundflächenzahl soll eine Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung in einem verträglichen Maß gesichert werden. Außerdem werden naturschutzrechtlich wertvolle Bereiche von der Errichtung mit Solarmodulen ausgeschlossen. Insoweit entspricht die vorliegende Planung auch diesen raumordnerischen Erfordernissen.

Die vorliegende Planung entspricht einer Konversionsfläche und somit dem Grundsatz 84. Die Planung ist auch mit dem Grundsatz 85 des LEP 2010 vereinbar.

Die Besetzung mit Energielandschaften, wie hier mit der Entwicklung eines Solarparks, entspricht den Zielen einer nachhaltigen Raumentwicklung.

Mit der Nachnutzung von wirtschaftlichen Konversionsflächen als wirtschaftliche Nutzung für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen, kann der Flächenverbrauch an anderen ökologisch wertvollen Standorten vermieden werden. Diesen raumordnerischen Erfordernissen entspricht grundsätzlich die vorliegende Planung.

Der Anteil an erneuerbaren Energien im Bereich der Solarenergie wird damit ausgebaut und dem Klimaschutzprogramm entsprochen.

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens, der Errichtung und Betrieb einer Photovoltaikanlage auf dem stillgelegten Gelände der ehemaligen Bahnstrecke, entspricht die vorliegende Planung grundsätzlich den raumordnerischen Erfordernissen.

Der Anteil an erneuerbaren Energien im Bereich der Solarenergie wird damit ausgebaut und dem Klimaschutzprogramm entsprochen.

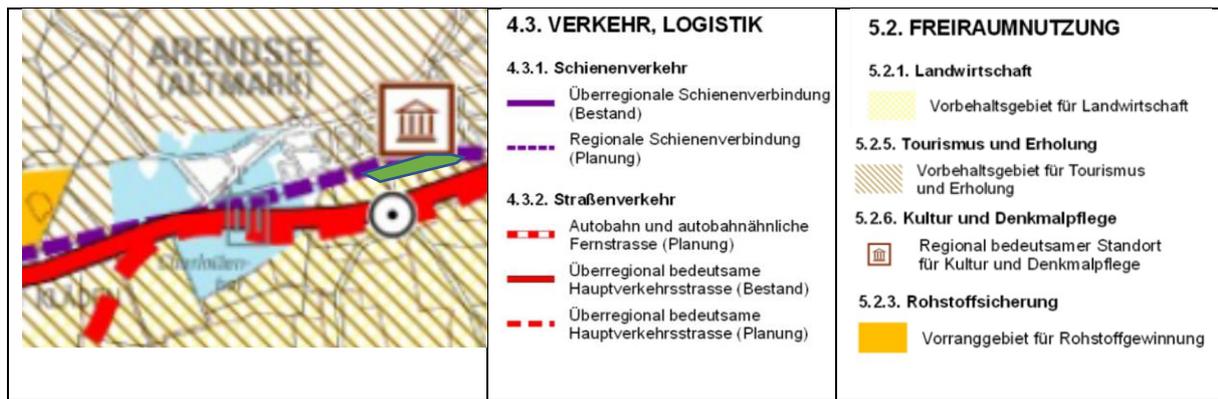
Dadurch werden einerseits die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen abgefangen, die durch die Schließung und Stilllegung des Betriebsstandortes des ehemaligen Bahngeländes der Stadt entstehen, andererseits bietet das Vorhaben eine Chance für die nachhaltige und flächensparende Stadtplanung und -entwicklung.

Es bestehen keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes.

4.2.2 Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt. Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den LEP-LSA 2010 gelten die Festlegungen der Regionalen Entwicklungspläne für die jeweiligen Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Ziele der Raumordnung nicht widersprechen.

Für die Planungsregion Altmark sind insoweit die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark 2005 (REP Altmark 2005) ausgewiesenen raumordnerischen Erfordernisse weiterhin wirksam und zu beachten.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Altmark

Standort

Für den Bereich Arendsee wurden im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung festgelegt:

- 5.6.2. Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung
- 5.6.2.3. Z Im LEP LSA unter Punkt 3.5.2 wurde für die Planungsregion Altmark folgendes Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung festgelegt:
- Arendsee (LEP LSA Punkt 3.5.2. Nr. 2).

Eine Nutzung des Plangebietes für Tourismus und Erholung kann ausgeschlossen werden, da das stillgelegte Bahngelände eingegrenzt wird von Gewerbeflächen und einer Bahnlinie. Es sind keine Infrastruktur, kein Wegenetz und keine gastronomische Einrichtungen vorhanden. Das Gebiet befindet sich in Privatbesitz.

- Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

Der Boden ist durch die vergangene Nutzung stark anthropogen überprägt. Schützenswerte Böden oder gefährdete Böden bzw. besondere geologische Verhältnisse sind nicht bekannt. Aus Sicht des Bodenschutzes ist aufgrund der Lage, der Bodenverhältnisse und der Flächennutzung ein Standort mit geringer Bedeutung betroffen. Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet ist eine wirtschaftliche Nutzung nicht gegeben.

Durch die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage kann ein wesentlich höherer ökonomischer Nutzung erreicht werden. Die extensive Nutzung der Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist außerdem ökologisch günstiger als die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche durch ein Agrarunternehmen.

Der Belang Erzeugung Erneuerbaren Energien ist höher zu bewerten, als die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung auf dieser Splitterfläche.

Es bestehen keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Entwicklungskonzeptes.

Laut Stellungnahme der Landesentwicklung des Altmarkkreises Salzwedel werden:“
Belange der Raumordnung des Altmarkkreises Salzwedel werden von dem Vorhaben nicht berührt.“

Laut Stellungnahme der REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT ALTMARK sind:“
Die Ziele der Raumordnung nach § 3 Nr. 2 des ROG sind nach Maßgabe der §§ 4 und 5 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Die im LEP

*2010 LSA vorgegebenen Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung müssen - soweit sie für die Planungsregion zutreffen - übernommen werden.
In Aufstellung befindliche Ziele stehen den o.g. Planungen nicht entgegen.“*

Laut Stellungnahme des ALFFs Altmark bestehen *“Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen aus landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Sicht keine Bedenken.“*

Laut Stellungnahme Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.12.2020 wurde festgestellt, dass *：“Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen stelle ich als oberste Landesentwicklungsbehörde unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) fest, dass der vorhabenbezogenen Bebauungsplane nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.*

Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.“

Stellungnahme Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.03.22 *：“ Mit Datum vom 12.11.2020 (AZ 20221/32-00308.1) wurde zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2020 die landesplanerische Stellungnahme mit der Feststellung abgegeben, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist. Diese Stellungnahme hebe ich auf.*

Eine landesplanerische Stellungnahme kann derzeit noch nicht abgegeben werden.

Um eine Bewertung abzugeben, muss ein gesamträumlichen Planungskonzeptes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Stadt Arendsee vorliegen.

Derzeitig ist die Stadt Arendsee dabei ein Gesamträumliches Konzept für die Photovoltaikfreiflächen der Gesamtgemeinde Arendsee aufzustellen. Dieses Konzept wird alle potentiellen Flächen und Bestandsflächen darstellen, auf denen PV-Freiflächenanlagen entstehen bzw. weiterbetrieben werden dürfen.

Das Vorhaben der PV-Freiflächenanlagen ist Bestandteil des Gesamträumlichen Konzeptes der Gesamtgemeinde Arendsee.

Desweiteren ist im REP Altmark 2005 festgelegt, dass die Trassen stillgelegter und zurückgebauter Bahnstrecken von Bebauung freigehalten werden sollen (Ziffer 5.7.2.2 Z REP Altmark 2005).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Osterburger Straße“ befindet sich auf dem Gebiet der ehemaligen Bahnstrecke Stendal–Arendsee im Innenstadtbereiches der Stadt Arendsee (Altmark). Das Plangebiet befindet sich neben der Hauptstrecke im Bereich von Rangiergleisen, die aufgenommen wurden. Das Schotterbett ist noch vorhanden.

4.3 Vorbereitende Bauleitplanung

4.3.1 Flächennutzungsplan

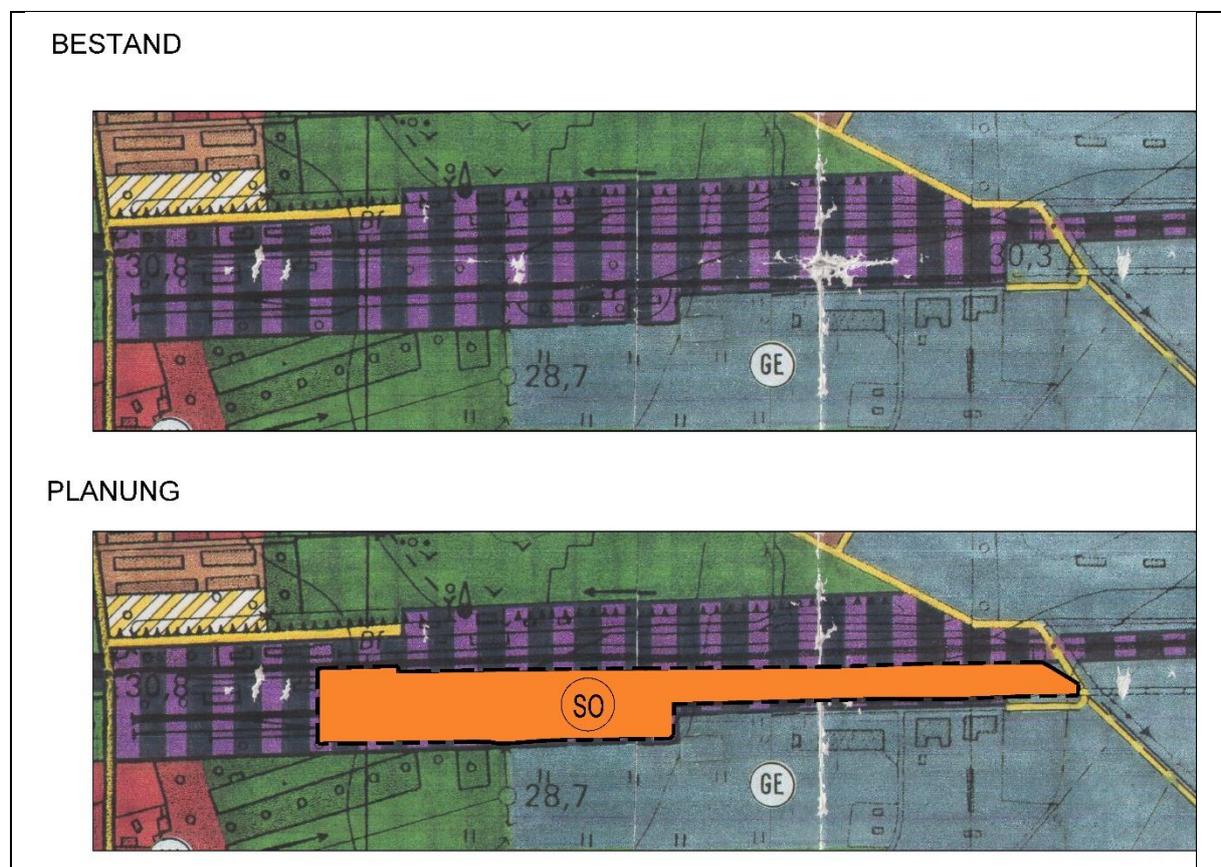
Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Osterburger Straße“ mit der Festsetzung eines Sondergebiets "Photovoltaik" erforderlich. Darüber hinaus ist ein weiteres Bauleitplanverfahren für die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Arendsee mit der Darstellung einer Sonderbaufläche "Photovoltaik", durchzuführen. Die Stadt Arendsee führt das Bauleitplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und für die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch.

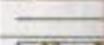
Derzeit existiert für den Bereich des Plangebietes ein wirksamer Flächennutzungsplan für die Stadt Arendsee mit den Ortsteilen Genzien und Gestien

Zeitliche Abfolge:

- erster FNP wurde am 01.12.1992 rechtskräftig
- genehmigt: 17.11.1992, AZ: 25.2-21100 durch höhere Verwaltungsbehörde
- Veröffentlichung: 01.12.1992 Altmark-Zeitung,
- Veröffentlichung: 30.11.1992 Volksstimme,
- Letzte Änderung FNP vom 05.06.2019 (3. Änderung)
- 4. Änderung FNP ist in Aufstellung (Waldheim Arendsee)

Mit Aufstellung des B-Plans „Photovoltaik Arendsee Nr. 1“, wurde parallel die 2. Änderung des FNP aufgestellt. Bis heute jedoch ist der FNP nicht zu Ende geführt worden.



VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
○ STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
○ STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
○ VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
FUSSGÄNGERBEREICH	
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
○ BAHNANLAGEN	

Entsprechend dem Flächennutzungsplan befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Osterburger Straße" im ausgewiesenen Gebiet für Bahnanlagen, im Bereich der zurückgebauten Rangiergleise.

Eine kleine Teilfläche an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches hat die Ausweisung als Gewerbegebiet.

Derzeitig ist die Stadt Arendsee dabei ein gesamträumliches Konzept für die Photovoltaikfreiflächen der Gesamtgemeinde Arendsee aufzustellen. Dieses Konzept wird alle potentiellen Flächen und Bestandsflächen darstellen, auf denen PV-Freiflächenanlagen entstehen bzw. weiterbetrieben werden dürfen.

Das Vorhaben der PV-Freiflächenanlagen ist Bestandteil des gesamträumlichen Konzeptes der Gesamtgemeinde Arendsee.

Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes ist in eine Sonderbaufläche entspr. § 1 Abs. 1 (4) BauNVO zu ändern.

5 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Da die ausschließliche Flächennutzung durch eine Photovoltaik-Anlage keine Festsetzung als Baugebiet entsprechend der §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässt, erfolgt eine Festsetzung nach § 11 (2) BauNVO als Sondergebiet Photovoltaik.

§ 11 Sonstige Sondergebiete

- (1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.
- (2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht:

Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete, Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Es erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet Photovoltaik gemäß § 11 (2) BauNVO. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind nur zulässig:

- Solarmodule einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und
- Wirtschaftswege.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen u. a. dazu, die Nutzungsdichte und den Versiegelungsgrad eines Baugebietes zu steuern.

Nicht alle Festsetzungen hierfür sind für die Planung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage relevant. Im vorliegenden Fall beschränken sich die Festsetzungen auf das für die Umsetzung des geplanten Vorhabens erforderliche Maß.

Die GRZ wird im vorliegenden Planungsfall mit 0,6 festgesetzt. Das bedeutet, dass 60 % der Sondergebietsfläche durch Anlagen die der Erzeugung von Strom aus solarer Energie dienen sowie deren Nebenanlagen überbaut werden dürfen.

Dieser Wert dient insbesondere als Richtwert bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes.

Die Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den Konstruktionshöhen der Photovoltaik-Module. Sie wird mit 4,0 m über Geländeniveau festgesetzt und somit auf das maximal erforderliche Maß beschränkt.

Textliche Festsetzung 2: Maß der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; §§ 16 ff BauNVO).

Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Bezugsfläche ist das Baufeld.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ($H_{bA_{max}}$) wird mit 4,0 m festgesetzt.

Ausnahme: Videoüberwachungsanlagen.

Die Bezugshöhe beträgt 30,3 m nach DHHN 2016.

Der Bezugspunkt ist die Höhe der Osterburger Straße in Bereich der Zuwegung.

5.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ergeben sich im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus der Festsetzung der Baugrenze.

Die Definition der Baugrenze bezieht sich auf die Hauptnutzung, in diesem Fall die aufzustellenden PV-Module.

Alle untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, die der Hauptnutzung dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig § 23 (5) BauNVO).

Der Abstand zwischen der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und der festgelegten Baugrenze wird mit mindestens 3 m festgelegt, weil entsprechend § 6 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) die Abstandsflächen von baulichen Anlagen mindestens 3 m betragen.

**Textliche Festsetzung 3: Überbaubare Grundstücksfläche
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze hat einen Abstand zur Plan- gebietsgrenze von mindestens 3 m.

5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Am Rand des Geltungsbereiches befindet sich der Fließgraben, es handelt sich um den Seggepfuhlgraben, ein Gewässer II. Ordnung.

Laut dem Ehle/Ihle Verband gilt allgemein, dass an Gewässern 2. Ordnung ein 5 m breiten Bearbeitungstreifen benötigt wird, der von Bebauung, dauerhafter Bepflanzung oder Einzäunung freizuhalten ist, um die Gewässerunterhaltung und Pflege gewährleisten zu können. Auch die Zufahrt zu diesen Bearbeitungstreifen ist zu gewährleisten. Im Außenbereich und Innenbereich sind dauerhafte Bauungen oder Anpflanzungen grundsätzlich zu unterlassen.

Auf der Planzeichnung ist gemäß 15.5 der Planzeichenverordnung eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Ehle/Ihle Verbandes festgelegt..

**Textliche Festsetzung 4: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das Grabengrundstück Flur 12, Flurstück 124 zugunsten des Ehle/ Ihle Verbandes
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Umweltbericht (siehe Anlage) detailliert beschrieben.

Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs im Zusammenhang mit der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert.

**Textliche Festsetzung 6: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- V1 Mindestabstand der Module
- V2 Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinlebewesen
- V3 Versiegelung der Verkehrsflächen
- V4 Umgang mit Niederschlagswasser
- V5 Baufeldfreimachung / Bautätigkeit außerhalb der Brutperiode sowie zur Dämmerungs- und Nachtzeit
- V6 Erhaltung des westlichen Areals im Geltungsbereich
- V7 Erhaltung des Grabens
- V8 ökologische Baubegleitung

- A1 Grünlandflächen
- A2 Errichtung von Fledermausersatzquartieren
- A3 Errichtung von Ersatzniststätten für Brutvögel
- A4 Pflanzung einer Strauchhecke
- ACEF1 Anlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse.

Die ausführlichen Kompensationsmaßnahmen sind in der naturschutzrechtlichen Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung und auf der Planzeichnung einsehbar.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Osterburger Straße

Das Gelände der Photovoltaik-Freiflächenanlage wird mit einem Zaun mit Übersteigschutz eingezäunt.

Die Einfriedung ist dem gegebenen Geländeverlauf anzupassen.

Laut § 24 Abs. 2 Nachbarschaftsgesetz Sachsen-Anhalt – NbG ist an der Grenze zu einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ein Abstand von mindestens 0,5 Meter einzuhalten.

Eine Netzanbindungsmöglichkeit besteht. Der Netzverknüpfungspunkt wird voraussichtlich im 20-kV-Netz der E.DIS Netz GmbH liegen. Eine verbindliche Netzanschlussreservierung wird unverzüglich nach entsprechender Planreife beantragt werden.

Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich, weil alles weitere auf dem Grundstück selbst im Sinne einer inneren Erschließung regelt.

Unzumutbare Auswirkungen bezüglich Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten, da außer weniger Wartungseinheiten pro Jahr, keine Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlich sind.

6.2 Trink- und Abwasserwasser/ Niederschlagswasser/ Abfallentsorgung

Aufgrund der speziellen festgelegten Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet zur Gewinnung von Solarenergie liegt keinerlei Bedarf für die Erschließung mit Infrastrukturen für die wasserseitige Ver- und Entsorgung des Plangebietes vor.

Durch den geringen Versiegelungsgrad der aufgeständerten Module kann im Plangebiet anfallendes Regenwasser, breitflächig versickern. Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt auf dem Gebiet und gelangt an Ort und Stelle in den Boden. Somit sind Maßnahmen zur gezielten Versickerung oder sogar zur Retention nicht erforderlich.

Die bei der Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage anfallenden Bauabfälle sowie der Bodenaushub sind am Entstehungsort gesondert nach Abfallart zu sammeln, vor Verunreinigungen weitestgehend zu verschonen und entsprechend ihres Schadstoffgehaltes als nicht gefährlicher bzw. gefährlicher Abfall einzustufen. Die bei der Errichtung der Trafostation sowie der Verlegung der Kabel anfallenden Abfälle sind ebenfalls einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Einstufung hat gemäß

der Abfallverzeichnis-Verordnung (AW) zu erfolgen, d. h. Vergabe eines 6-stelligen Abfallschlüssels nach der Herkunft der Abfälle. Der Bauherr ist für die korrekte Einstufung des Abfalls verantwortlich. Die Entsorgung der Bauabfälle hat nur in dafür zugelassene Anlagen zu erfolgen.

Die aus der Wartung und Instandhaltung der im bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlage anfallenden gefährlichen Abfälle sind, sofern diese nicht im Rahmen der Rücknahme einer Wartungs- und Servicefirma überlassen werden können, als gefährliche Abfälle nachweislich einer ordnungsgemäßen Entsorgung in dafür zugelassene Anlagen zuzuführen. Die Nachweisführung der Entsorgung richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen der Nachweisverordnung. Bei der Entsorgung von Altölen ist die Altölverordnung zu beachten.

Grundsätzlich sind alle beim bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlage sowie bei der Pflege der Vegetationsflächen anfallenden Abfälle vorrangig getrennt zu sammeln und zu verwerten.

6.3 Löschwasser / Brandschutz

Gemäß Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt BauO LSA ist von der öffentlichen Verkehrsfläche für die Feuerwehr eine Zufahrt insbesondere zu den elektrischen Anlagen der Photovoltaikanlage sicherzustellen. Bewegungsflächen und Wendemöglichkeiten wurden eingeplant. Zufahrten sowie Bewegungsflächen müssen insbesondere in ihrer Breite, Befestigung und im Bereich der Kurven den Anforderungen an die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in ihrer derzeit gültigen Fassung entsprechen.

Löscharbeiten durch die Feuerwehr setzen voraus, dass die Anlage für die Feuerwehr ungehindert zugänglich ist und bedeutet, dass die äußere und innere Erschließung gewährleistet sein muss. Insbesondere sind dabei befahrbare Schneisen zwischen Generatorabschnitten und die Zuwegung zu geplanten Wechselrichtern, Trafo-Stationen und Löschwasserentnahmestellen sicherzustellen. Die Zugangstore zum Anlagengelände sind mit einer Feuerwehrschießung auszustatten.

Hinweis: Der Antrag über die Freigabe einer Feuerwehrschießung erfolgt bei der Brandschutzdienststelle des Altmarkkreises Salzwedel.

In der DIN 4102 sind die Brandschutzbestimmungen für Bauteile und Baustoffe und somit auch für Photovoltaik-Module geregelt. Photovoltaik-Module aus Materialien Silizium, Glas und Aluminium werden als „nicht brennbar“ (Baustoffklasse A) eingestuft.

Das Photovoltaik-Modul als Bauteil kann als schwer entflammbar eingestuft werden. Photovoltaikanlagen stehen mit in Reihe geschalteten Modulen bei Lichteinfall jedoch ständig unter Spannung. Sie können zwar vom Netz genommen, nicht aber spannungsfrei geschaltet werden. Daher birgt die Feuerbekämpfung mit Wasser grundsätzlich die Gefahr eines elektrischen Schlags.

Erdkabel sind sachgemäß anzuschließen und mit Schutz vor mechanischen Beschädigungen, wie z. B. beim Grasschnitt, zu verlegen. Ebenso sind die Anschlüsse in Trafo und Wechselrichter ordnungsgemäß, mit Schutz vor mechanischen Beschädigungen auszuführen. Generell ist für die Gleichstromseite eine erd- und kurzschluss sichere Installation vorzunehmen.

Brandlasten und Brandgefahren sollen minimiert werden:

- zu starken Bewuchs unter der PV-Anlage vermeiden / regelmäßige Mahd;
- anfallenden Grasschnitt von der Anlage entfernen;
- geeignetes Material für die Unterkonstruktion verwenden;
- nach der Installation keine Brandlasten auf dem Gelände zurücklassen (Kartonagen, Verpackungsmaterial usw.)
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind elektrische Anlagen und dementsprechend vor dem Zugriff durch Unbefugte zu sichern.
- Im Brandfall können unterwiesene Einsatzkräfte Zutritt erhalten. Die Trafo- und Wechselrichterstationen sind vom direkten Zugriff durch Einsatzkräfte ausgenommen und mit Warnhinweisen auszustatten (Warnung vor gefährlicher elektrischer Spannung).

Im Umkreis des Plangebietes befinden sich ein Hydrant und zwei Freispiegelbrunnen.

6.4 Katastrophenschutz/ Kampfmittelbeseitigung

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine kampfmittelgefährdeten Flächen ausgewiesen. Grundsätzlich sind die Vorschriften der KampfM-GAV019 zu beachten. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

Laut Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt § 13 für Baugrundstücke in belasteten Gebieten (neue Erdaufschlüsse) hat eine Prüfung auf Kampfmittel zu erfolgen. Die Auskunft, ob ein Bereich als belastetes Gebiet eingestuft ist, erteilt der Altmarkkreis Salzwedel nach gesonderter Antragstellung. Der Antrag ist frühzeitig an das Sachgebiet 32.2 des Ordnungsamtes mit den erforderlichen Unterlagen einzureichen.

Die Untersuchung der Fläche des Geltungsbereiches auf Kampfmittel wird in Auftrag gegeben, wenn die Genehmigung für den Bebauungsplan erteilt wurde und vor Baubeginn.

7 Gewässerschutz

Quellfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich ca. 10 km südöstlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Etwa 800 m nördlich des Plangebietes befindet sich der Arendsee. Ca. 1,6 km westlich des Plangebietes befindet sich ein Wasserwerk des Wasserverbands Stendal-Osterburg.

Im B-Planbereich ist eine Gewässer II. Ordnung vorhanden. Der Seggenpfehlgraben – 1.915/007 – ist teilweise verrohrt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in keinem Überschwemmungsgebiet bzw. in keinem Gebiet mit Hochwassergefahren.

Die geplante Trafostation innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes erfüllt die Anforderungen der AwSV. Die Trafostation ist eine Anlage, in der wassergefährdende

Stoffe gelagert werden. Aufgrund der Lagermenge an Trafoöl in Höhe von maximal 1 m³ und der Bauweise der Trafostation ist mit einer geringen Umweltgefährdung (Gefährdungsstufe A) zu rechnen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers kann ausgeschlossen werden, da von den Solarmodulen selbst keine Verunreinigungen ausgehen.

Das gesamte Niederschlagswasser verbleibt auf der Fläche und kann kontinuierlich versickern. Bauliche Anlagen zur gefassten Versickerung von Niederschlagswasser werden nicht errichtet. Ein entsprechender Nachweis ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bau- und anlagebedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die lokale Wasserbilanz des Areals wird nicht negativ beeinflusst, da keine gezielte Erfassung und Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt.

Abwässer entstehen während der Bauphase nur in untergeordnetem Umfang und werden fachgerecht entsorgt. Während des Betriebes der Freiflächen-Photovoltaikanlage besteht kein Trinkwasserbedarf und es fällt kein Abwasser an.

Detaillierte Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

8 Naturschutz und Landschaftspflege

Die von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgehenden Wirkungen auf die belebte und unbelebte Umwelt sowie das Landschaftsbild müssen nicht zwangsweise zu erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 14 BNatSchG führen. Dies ist besonders dann gegeben, wenn von vornherein Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgewählt werden, die entsprechend ihrer vorherigen Nutzung als Konversionsflächen (im vorliegenden Fall ein stillgelegtes Bahnbetriebsgelände) ein besonders geringes Konfliktpotenzial erwarten lassen.

Detaillierte Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

9 Auswirkungen auf Umweltbelange und sonstige Auswirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist auf dem Plangelände eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht, gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zu erstellen. Dieser wird der Begründung als Anlage beigefügt. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes zusammenzuführen und in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Photovoltaik-Freiflächenanlage soll auf einer brachliegenden Fläche errichtet werden.

Folgende Umweltauswirkungen sind zu erwarten:

- minimale Flächenversiegelung mit geringen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt,
- Veränderung und kleinräumige Differenzierung der Standortverhältnisse durch Überbauung / Beschattung,

- Veränderung des Landschaftsbildes durch technisch geprägte Nutzung der seit langem brachliegenden Fläche,
- Lärmemissionen sind durch den Betrieb der PV-Anlage nicht zu erwarten,
- Geruchsimmissionen treten nicht auf,
- Staubemissionen sind nicht vorhanden,
- durch die exponierte Lage und die Ausrichtung der Module nach Süden entsteht keine Blendwirkung.

Im Umweltbericht werden die verursachten umweltrelevanten Auswirkungen ermittelt und dargestellt.

10 Archäologie / Denkmalpflege

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet selbst keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Es sind keine Kultur- und Sachgüter auf der Fläche betroffen. Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Konkrete Hinweise für die Existenz von Bodendenkmalen liegen nicht vor.

Gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA muss gewährleistet sein, dass ein Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).

Eine archäologische Dokumentation kann Bau begleitend erfolgen. Der Umfang der archäologischen Dokumentation ist abhängig vom Umfang der notwendigen Erdarbeiten in ungestörte Bereiche. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen [§14 (2) DenkmSchG LSA]. Die Bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen." Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Flächenbilanzierung

Mit der Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage ergibt sich nachstehende Flächenbilanz.

Tabelle 3: Flächenbilanz (Plan-Ist-Vergleich)

Biotopbezeichnung	Ausgangs- zustand m ²	Plan- zustand m ²	Änderung m ²
BWY/ BY. - bauliche Anlage	371	40	-331
GMF/GSX – Grünland	8.087		-8.087
URA/HEX - Ruderalflur/Einzelbaum	7.653	7.653	0
URA - Ruderalflur	4.888		-4.888
HRB - Baumreihe überw. einheim. Arten	122	122	0
HGB - Feldgehölz überw. nicht einh. Arten	2.556	589	-1.967
FGK - Graben	121	121	0
ZFB - Lesesteinhaufen		30	30
HHa - Strauchhecke		2.129	2.129
GMA - mesophiles Grünland		13.090	13.090
VWB – befestigter Weg		24	24
	23.798	23.798	0

11 Naturschutz und Landschaftspflege

Der § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erläutert, was unter dem Begriff „Eingriffe in Natur und Landschaft“ zu verstehen ist.

BNatSchG § 14 Eingriffe in Natur und Landschaft

- (1) *Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.*

Boden ist ein Schutzgut. Gemäß § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion soweit wie möglich zu vermeiden.

Der § 1 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 beinhaltet in Ausführung und Ergänzung zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Funktionen des Bodens zu sichern und wiederherzustellen.

Bei der Durchführung des geplanten Bauvorhabens Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage, bleibt die Funktion des Bodens weitestgehend erhalten, da der überwiegende Teil der Flächen nicht versiegelt wird.

Es werden lediglich Stahlstützen, welche die Tische mit den Solarmodulen tragen, ca. 1,5 m in das Erdreich eingetrieben.

Die Wirtschaftswege werden ebenfalls nicht voll versiegelt, sondern in geschotterter Bauweise ausgeführt.

Im Umweltbericht werden die durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Lohne“ verursachten umweltrelevanten Auswirkungen ermittelt und dargestellt.

Schutzgebiete

Detaillierte Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

12 Altlasten

In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den ausgewiesenen Bereich keine Altlastverdachtsflächen und Altlasten erfasst.

Abgrabungen und Aufschüttungen finden während der Baumaßnahme nicht in größerem Ausmaß statt. Es werden lediglich Erdwälle eingeebnet.

Sollten Anhaltspunkte für die Kontamination bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, wird die untere Bodenschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel unverzüglich informiert.

Grundstückseigentümer sowie Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen werden diese vorerst getrennt von anderen Abfällen erfasst.

Die Untersuchung der Fläche des Geltungsbereiches auf Kampfmittel wird in Auftrag gegeben, wenn die Genehmigung für den Bebauungsplan erteilt wurde und vor Baubeginn.

13 Rechtsgrundlagen

Bundesrecht in der jeweils gültigen Form:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Bau- und Raumordnungsgesetz (ROG)
- Wasserhaushaltsgesetz -WHG -Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

- **Landesrecht in der jeweils gültigen Form:**
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
- Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO)

- **Fachpläne in der jeweils gültigen Form:**
- Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt mit der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan Altmark
- FNP „Stadt Arendsee (Altmark)“