

Hansestadt Osterburg (Altmark)
Ortsteil Zedau
Landkreis Stendal

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Solarpark Zedau“**

Begründung

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

erstellt: IGP UG (haftungsbeschränkt)
Tannenhof 15
19348 Perleberg

Inhaltsverzeichnis

1	GEGENSTAND DER PLANUNG.....	4
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	4
1.2	Planungsziele	5
2	LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	5
2.1	Lage, Größe und Topographie.....	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3	ÖRTLICHE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN.....	6
3.1	Flächennutzungsplan/Klimakonzept.....	6
3.2	Landesplanung	6
3.3	Regionalplanung	7
4	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	9
4.1	Gebäudebestand.....	9
4.2	Bestand Erschließungsanlagen	9
4.3	Derzeitige Nutzung	9
4.4	Naturräumliche Bedingungen.....	10
4.4.1	Geologie.....	10
4.4.2	Böden.....	10
4.4.3	Grundwasser	10
4.4.4	Oberflächenwasser.....	10
4.4.5	Altlasten	10
4.5	Denkmalschutz.....	10
5	PLANINHALT UND TEXTLICHE FESTSETZUNG.....	12
5.1	Beschreibung des Gesamtprojektes.....	12
5.2	Art der baulichen Nutzung	12
5.3	Maß der baulichen Nutzung	13
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
5.5	Erschließung.....	14
5.6	Naturschutzrecht (gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 a) BauGB).....	19
5.7	Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 85 BauOLSA).....	20
5.8	Hochwasser.....	20
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	20
6.1	Auswirkung auf Siedlungsstruktur und auf bestehende Nutzungen.....	20
6.2	Auswirkung auf verkehrliche Situation	21
6.3	Auswirkungen auf die Umwelt	21
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
7	FLÄCHENBILANZ	22
8	VERFAHRENSVERLAUF	23
9	STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	23
10	ANHANG	24
	Teil B: Textliche Festsetzung.....	24
	Hinweise ohne Normcharakter	25

Rechtsgrundlagen	26
Plangrundlage	26
Literaturverzeichnis	27
Abbildungsverzeichnis	27

- Anlage 1: Gutachterliche Stellungnahme zum Konversionsstatus für ca. 1,2 ha innerhalb des Flurstückes 152, Flur 6 Gemarkung Zedau in 39606 Osterburg/OT Zedau
Dipl.-Ing. Klaus Thielicke
Dipl.-Ing. (FH) Ralf Steinke
23.07.2018
- Anlage 2: Umweltbericht zum Entwurf „Solarpark Zedau“, Osterburg,
OT Zedau
Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH
M. Eng. Christina Baer
Dipl.-Geoökol. Martin Lamottke
Dipl.-Biol. Lukas Kratzsch
Am Vogelsang 2a, 39124 Magdeburg; Tel.: 0391/2531172,
Magdeburg, Dez. 2020
- Anlage 3: Abwägungstabelle der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
und der Öffentlichkeit, Stand 12/2020
- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 12/2020

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung eines B-Planes ist der Antrag eines Investors bei der Hansestadt Osterburg (Altmark), einen Teilbereich der von der Agrargenossenschaft eG Ballerstedt bewirtschafteten Fläche für die Erzeugung von alternativen Energien zu nutzen. Es handelt sich dabei um eine Konversionsfläche. Das Plangebiet liegt außerhalb der zur Intensivtierhaltung genutzten Fläche und wird nicht mehr benötigt. Auf der nördlichen Teilfläche lagern Abbruchmassen und Bauschutt aus dem Rückbau ehemaliger Gebäude und Anlagenteile. Bei der südlichen Teilfläche handelt es sich um eine aufgeschüttete Teilfläche. Über die Aufschüttungen können derzeit keine Angaben gemacht werden. Eine gutachterliche Stellungnahme zum Konversionsstatus liegt aus dem Jahr 2018 vor.¹

Ein Vergütungsanspruch besteht nach dem EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz)², wenn sich die Anlage auf einer Konversionsfläche oder auf Flächen befindet, die längs von Autobahnen oder Schienenwegen liegen, und sie in einer Entfernung bis zu 110 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet worden ist.

Die geplante PV-Anlage dient zur Erzeugung von Strom durch solare Strahlung und zählen damit zu den regenerativen Energien.

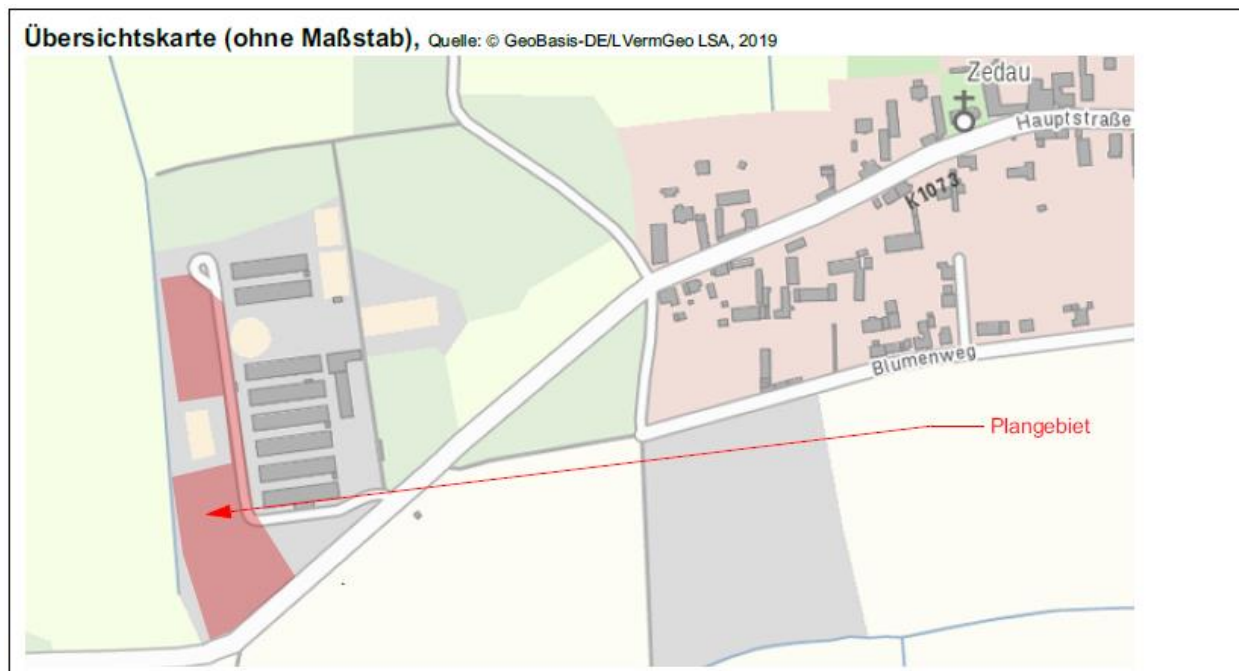


Abbildung 1 Übersichtskarte mit B-Plangebiet (ohne Maßstab)

(Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2019 mit Ergänzung Plangebiet)

Das Ziel des Investors ist der Aufbau einer zukunftsorientierten Energieversorgung und die regionale Versorgung mit Strom zu sichern.

¹ THIELICKE, STEINKE, S. 5F, 23.07.2018

² ERNEUERBARE-ENERGIEN-GESETZ VOM 21.07.2014, BGBl. I S. 1066, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 5 DES GESETZES VOM 13.05.2019, BGBl. I S. 706.

Um diese Entwicklung zu unterstützen hat der Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) in ihrer öffentlichen Sitzung am 03.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan im Regelverfahren gefasst.

1.2 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes „Solarpark Zedau“ im Bereich des Ortsteils Zedau der Hansestadt Osterburg (Altmark) ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf einer Konversionsfläche. Bei der Konversionsfläche handelt es sich um eine wirtschaftliche Nutzung im Sinne von § 37 EEG³ (Erneuerbare-Energien-Gesetz). Entsprechend diesem Gesetz können Einspeisevergütungen bei Solaranlagen nur auf Konversionsflächen und bei Flächen an Bahnstrecken und Autobahnen in einer Breite von 110 m gewährt werden.

Die Planaufstellung dient der Sicherung von Flächen zur Erhöhung des Anteils an alternativen Energien. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Anlage erreicht werden. Dazu ist eine Ausweisung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO⁴ erforderlich.

2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage, Größe und Topographie

Das Plangebiet liegt im Norden von Sachsen-Anhalt im Landkreis Stendal. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich westlich der Ortslage Zedau, einem Ortsteil der Hansestadt Osterburg (Altmark). Der Ortsteil Zedau befindet sich ca. 2 km westlich von der Hansestadt Osterburg (Altmark).

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilflächen, die über die bereits bestehende Zufahrt der verlängerten Hauptstraße erreichbar ist. Für die zukünftig geplante PV-Freianlage soll diese Zufahrt ebenfalls genutzt werden.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 1,08 ha. Das Gelände weist keine wesentlichen Höhenunterschiede auf. Die mittlere Höhe liegt ca. bei 25,6 m über NHN. Die größte Ausdehnung beträgt in nordsüdlicher Richtung ca. 305 m und in westöstlicher Richtung ca. 78 m.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Krumke. Die Fläche wird begrenzt

- ◆ im Norden durch das Flurstück 152 teilweise, welches zur Agrargenossenschaft eG Ballerstedt gehört und durch diese genutzt wird,
- ◆ im Osten durch das Flurstück 152 teilweise, welches zur Agrargenossenschaft eG Ballerstedt gehört und durch diese genutzt wird,
- ◆ im Süden durch das Flurstück 77/1 teilweise, die die Verkehrsfläche der Kreisstraße 1073 bildet,

³ ERNEUERBARE-ENERGIEN-GESETZ VOM 21.07.2014, BGBl. I S. 1066, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES VOM 21.06.2018, BGBl. I S. 862.

⁴ BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

- ◆ im Westen durch das Flurstück 153, welches landwirtschaftlich genutzt wird. Entlang der Grenze verläuft ein Graben mit unterschiedlich starken Böschungen, die in das Plangebiet hineinragen.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:
Gemarkung Krumke, Flur 6, Flurstück 152 (teilweise)

3 Örtliche und überörtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan/Klimakonzept

Für den Ortsteil Zedau gibt es keinen Flächennutzungsplan. Seit dem 18.02.2016 gibt es den Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des Flächennutzungsplanes für die gesamte Fläche der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark). Der Flächennutzungsplan befindet sich im Verfahren und ist noch nicht rechtskräftig. Es liegt der Entwurf mit Stand August 2019 vor.

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht der Flächennutzungsplan die Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft vor. In der aktuell erneuten Überarbeitung des Entwurfes wird die Fläche als Sondergebietsfläche für Solar ausgewiesen. Damit entspricht das Vorhaben dem Flächennutzungsplan. Es findet das Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB statt. Es erfolgt eine inhaltliche Abstimmung zwischen beiden Bauleitplänen.

Für die Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) existiert kein Klimakonzept.

3.2 Landesplanung

Seit Februar 2011 gilt die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt⁵. In dieser Verordnung sind für Sachsen-Anhalt die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung festgelegt.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes werden in dieser Verordnung beschrieben und berücksichtigen dabei unter anderem die Perspektiven und Standortvorteile Sachsen-Anhalts vor dem Hintergrund tiefgreifender Veränderungen wie Internationalisierung und Globalisierung sowie die Auswirkungen des demographischen Wandels.

Bei den Festsetzungen der Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Landes werden verschiedene Teilbereiche betrachtet. Dazu gehört die Entwicklung der Raumstruktur, der Siedlungsstruktur, Standortpotentiale und technische Infrastruktur und die Freiraumstruktur.

Zur technischen Infrastruktur gehört auch der Bereich der Energie, der unter dem Punkt 3.4 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt betrachtet wird.

Hier heißt es als 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.“

Zur Verwirklichung der Ziele sind folgende Grundsätze festgelegt:

⁵ LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT VOM 16.02.2011 (GVBL. LSA 2011, 160).

„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.“

Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens der Errichtung einer Photovoltaikanlage auf einer Konversionsfläche wird diesen Grundsätzen der Landesplanung entsprochen. Der Anteil an erneuerbaren Energien im Bereich der Solarenergie wird damit ausgebaut und dem Klimaschutzprogramm entsprochen. Es handelt sich dabei um eine kleinere Anlage mit einer Leistung von ca. 750 kWp auf einer Fläche von unter einem Hektar.

In dem Grundsatz 77 sollen 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. Damit kann das Landesenergiekonzept umgesetzt werden.

Gemäß dem Ziel Z 115 LEP 2010 sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Regel raumbedeutungssam. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen. Aussagen dazu sind im Umweltbericht enthalten. PV-Anlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten Flächen oder Konversionsflächen errichtet werden (G 84, LEP 2010). In dem vorliegenden Fall handelt es sich um eine wirtschaftliche Konversionsfläche gemäß der gutachterlichen Stellungnahme.⁶

3.3 Regionalplanung

Für den Ortsteil Zedau der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REP Altmark) 2005⁷, der mit Beschluss der Regionalversammlung vom 12.06.2019 derzeit überarbeitet wird.

Gemäß Regionalplan Punkt 4.4 sind folgende Grundsätze und Ziele im Bereich Energie definiert:

„Z 62 (Z 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.

G 58 (G 74) Der Einsatz für mehr lokal abgesicherte Netze und kleinere Anlagen zur lokalen Absicherung der Energiegewinnung soll weiter vorangetrieben werden.

G 34 (G 75) Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen....

G 35 (G 77) Die Regionalen Planungsgemeinschaften sollen im Rahmen ihrer Koordinierungsaufgaben unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten unterstützen, dass der Anteil an erneuerbaren Energien in Form von Windenergie und zunehmend von Biomasse, Biogas, Solarenergie, Wasserkraft und Geothermie am Energieverbrauch entsprechend dem Klimaschutzprogramm und dem Energiekonzept des Landes ausgebaut werden kann....

⁶ THIELICKE, STEINKE, S. 5F, 23.07.2018

⁷ REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ALTMARK (REP ALTMARK), STAND 12.06.2019.

- G 37 (G 79) die Energieeffizienz ist neben dem Einsatz erneuerbarer Energien ein wichtiger Eckpfeiler der nachhaltigen Entwicklung. Beide tragen zum Umwelt- und Klimaschutz sowie zur Energieversorgungssicherheit bei....
- Z 68 (Z 115) Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vorher der Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen.
- G 40 (G 84) Photovoltaikanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.
- G 41 (G 85) Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden.“

Den Grundsätzen der Regionalplanung wird entsprochen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Konversionsfläche, die nun nicht mehr für die Intensivtierhaltung benötigt wird. Im Bereich des Plangebietes liegen Abbruchmaterialien und Aufschüttungen.

Mit der Realisierung der geplanten Photovoltaikanlage wird so eine Konversionsfläche einer neuen und nachhaltigen Nutzung zugeführt. Durch die Erzeugung von Strom durch solare Strahlungsenergie kann der CO₂-Ausstoß verringert werden.

Bei Photovoltaikanlagen sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die Baubedingte Störung des Bodenhaushaltes zu prüfen. Dazu wurde ein Umweltbericht erstellt, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Neben dem Regionalen Entwicklungsplan gelten sachliche Teilpläne für den Planbereich als Ergänzung.

Am 21.11.2012 wurde durch die Regionalversammlung die Ergänzung des REP Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan "Wind" beschlossen.

Die Genehmigung, entsprechend § 7 (6) des Landesplanungsgesetz (LPIG), durch das Ministerium für Landesplanung und Verkehr (MLV) des Landes Sachsen-Anhalt erfolgte am 14.01.2013.

Mit Datum vom 20.02.2013 wurde die Ergänzung des REP Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan "Wind" in den Amtsblättern des Landkreises Stendal und des Altmarkkreises Salzwedel öffentlich bekannt gemacht.

Der sachliche Teilplan „Wind“ ist für das geplante Vorhaben jedoch nicht relevant.

Am 28.06.2017 wurde durch die Regionalversammlung die Ergänzung des REP Altmark 2005 um den sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" beschlossen.

Die Genehmigung, entsprechend § 9 (3) des Landesentwicklungsgesetzes (LEntwG), durch das Ministerium für Landesplanung und Verkehr (MLV) des Landes Sachsen-Anhalt erfolgte am 23.04.2018, bekanntgemacht in den Amtsblättern des Landkreises Stendal und des Altmarkkreises Salzwedel am 23.05.2018.

Der sachliche Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ist für das geplante Vorhaben nicht relevant.

4 Angaben zum Plangebiet

4.1 Gebäudebestand

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude.

4.2 Bestand Erschließungsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Erschließungsanlagen. Dazu gehören unter anderem in der südlichen Teilfläche eine Freileitung.



Abbildung 2 Blick auf Plangebiet in Richtung Nordwesten

Foto: Steffi Schulz, 09.07.2019

4.3 Derzeitige Nutzung

Die Flächen des geplanten Sondergebietes wurden zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht genutzt.

4.4 Naturräumliche Bedingungen

4.4.1 Geologie

Das Plangebiet gehört zur Endmoränenlandschaft des nördlichen Tieflandes. Es wird durch Ablagerungen aus Schmelzwasserströmen gekennzeichnet. Sande, Schluffe und Geschiebeböden charakterisieren den für eiszeitlich geprägte Landschaften typischen Bodenaufbau.

4.4.2 Böden

Nach Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt befindet sich das Plangebiet innerhalb der Bodenlandschaft der überregionalen Urstromtäler und Niederungen im Bereich von fluvilimnogenen Sand (VBK 2010). Der Bodentyp ist Gley aus Lehm über Niederrungssand und aus Niederungslehm.

Im Bereich des B-Plangebietes liegen keine Bodenwertzahlen vor.

4.4.3 Grundwasser

Konkrete Angaben zum Grundwasser können derzeit nicht gegeben werden, da kein Bodengutachten speziell für diesen Bereich vorliegt.

Die mittleren Grundwasserabstände zur unaufgeschütteten GOK betragen laut der Karte „Ausweisung vernässungsgefährdeter Bereiche in Sachsen-Anhalt“ des LHW (2011) 0 - 1 m.

4.4.4 Oberflächenwasser

Es existieren keine offenen Gewässer innerhalb des Plangebietes.

Westlich des B-Plangelandes grenzt ein Entwässerungsgraben an, der zum nördlichen Vorfluter der Biese führt. Dieser ist steilböschig und ist wasserführend. Die Biese befindet sich in einer Entfernung von ca. 340 m zum Plangebiet.

Südlich außerhalb des Plangebietes verläuft der Entwässerungsgraben der Kreisstraße.

Westlich des Plangebietes grenzt ein Überschwemmungsgebiet „Aland/Biese“ sowie ein Hochwasserrisikogebiet an.

4.4.5 Altlasten

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Stendal unter ALVF Nr. 03399 „Schweinemastanlage Zedau“ registriert. Zu den auf der südlichen Teilfläche (Aufschüttung) verwendeten Einbaumaterialien können bisher keine Aussagen getroffen werden, da keine Untersuchung stattfand.

4.5 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmäler sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Das Vorhaben befindet sich jedoch im Bereich mehrerer archäologischer Denkmale (Ortsakte Zedau, Fpl. 42, Luftbildbefund: bronzezeitliche Siedlung, undatierte Siedlung). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen [§ 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 Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Es wird ausdrücklich auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam gemacht, insbesondere dessen § 14 (9). Hier heißt es: „(9) Die untere Denkmalschutzbehörde kann verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmälern diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.“⁸

Folgende Hinweise wurden im Rahmen der Stellungnahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von der Unteren Denkmalschutzbehörde gegeben:

1. Bei Bodenbewegungen ist die denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, 39576 Stendal, Hospitalstraße 1-2 zu beantragen. (§ 14 (1) und (2) DenkmSchG LSA) Antragsformulare können auch unter www.Landkreis-Stendal.de/Formulare/Ämter/Bauordnungsamt-Denkmalschutz heruntergeladen werden.
2. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. (§ 14 (2) DenkmSchG LSA)
3. Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturdenkmälern bei Erd- und Tiefbauarbeiten nachweislich hinzuweisen. (§§ 17 (3) und 9 (3) DenkmSchG LSA)
4. Neu entdeckte archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, Hospitalstraße 1-2, (Tel. 03931 607333 oder 607372) unverzüglich zu melden. Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. (§§ 17 (3) und 9 (3) DenkmSchG LSA)
5. Der Bodenfund und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. (§ 9 (3) DenkmSchG LSA)

⁸ DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT, 2005.

6. Die Durchführung der archäologischen Dokumentation hat durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Richard-Wagner-Straße 9 in 06114 Halle zu erfolgen. (§ 5 (2) Nr. 1 und 6 DenkmSchG LSA)
7. Die Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. (§ 14 (9) S. 3 DenkmSchG LSA)
8. Als Ansprechpartner für die Belange der Archäologie steht Ihnen Herr Dr. Alper Tel. 039292 699814, Fax 039292 699850, E-Mail: galper@lda.stk.sachsen-anhalt.de zur Verfügung. (§ 5 (2) DenkmSchG LSA)

5 Planinhalt und textliche Festsetzung

5.1 Beschreibung des Gesamtprojektes

Durch Umsetzung der Planung soll eine Konversionsfläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es ist beabsichtigt, auf dem Gelände Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (regenerativen Energien) zu errichten. Zu einer Photovoltaikfreiflächenanlage gehören neben den Modultischen auch die notwendigen Trafostationen, Wechselrichter und Verkabelung sowie Wartungsflächen und Zäune. Das Plangebiet enthält aufgrund des Zuschnittes 3 Teilflächen. Die Nummerierung erfolgte mit der Bezeichnung SO 1, SO 2 und SO 3. Die Festsetzungen gelten für alle drei Sondergebietsflächen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das B-Plangebiet ist als sonstiges Sondergebiet SO nach § 11 BauNVO festgesetzt. Als sonstige Sondergebiete sind gemäß §11 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies trifft für Photovoltaikanlagen zu. Für das sonstige Sondergebiet ist dementsprechend als Zweckbestimmung „Photovoltaikanlagen“ festgelegt. Gemäß §11 Abs. 2 BauNVO kommen für sonstige Sondergebiete insbesondere in Betracht Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für 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.

Das sonstige Sondergebiet dient der Errichtung von Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Solarmodultische sowie die zur Betreibung der Module erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichter, Verkabelung, Wartungsflächen, Zäune und Zufahrt sowie Kameramasten bis zu 5 m Höhe.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 BauNVO festgelegt werden durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl (BMZ) oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen.

Gemäß §16 Abs. 3 ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im B-Plan festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Grundfläche der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Für den B-Plan wurde die Grundflächenzahl mit 0,50 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich infolge der vorgesehenen Flächenüberdeckung durch die Solarmodule. Diese Module werden reihenartig aufgestellt. Der Abstand wird dabei so gewählt, dass eine Verschattung nur in geringem Maße bei tiefstehender Sonne auftritt. Die Versiegelungsanteile des Bodens werden wegen der geplanten Ramm-/Schraubprofile sehr gering ausfallen, so dass sie unter der festgesetzten GRZ bleiben. Für die erforderlichen technischen Anlagen werden vollversiegelte Flächen in Ansatz gebracht. Zwischen den Modulen erfolgt keinerlei neue Oberflächenversiegelungen.

Gemäß II.2. der textlichen Festsetzungen wird eine höchstzulässige Solarmodulhöhe von 3,0 m gemessen von der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Es liegt eine Vermessung des Plangebietes aus dem Jahr 2019 vor, aus dem die aktuellen Geländehöhen hervorgehen.

Es ist beabsichtigt, die Modultische mit dem Gelände mitlaufen zu lassen, so dass keine Höhenanpassungen des Geländes vorgenommen werden müssen. Durch die Festsetzung der Höhe wird eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild vermieden.

Gemäß II.3. der textlichen Festsetzung wird die Bodenfreiheit der Solarmodule auf mindestens 0,75 m festgesetzt. Dieser Abstand gewährleistet die Bodenbelüftung, die Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Regenwassers und den Verbund für Flora und Fauna. Dadurch ist auch eine Schafbeweidung unterhalb der Module möglich.

Die Höhe der Zaunanlage ist in Punkt II.4 beschränkt auf eine Höhe von 2,50 m über Oberkante Gelände. Dabei ist der Zaun so herzustellen, dass eine Bodenfreiheit von 0,15 m eingehalten wird. Dieser Abstand dient zum Individuenaustausch zwischen dem Plangebiet und der Umgebung.

Defekte Module sind aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes unverzüglich abzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zur optimalen Auslastung der Fläche gehört auch die Länge der Modultischreihen. Hier wurde eine abweichende Bauweise in der textlichen Festsetzung unter dem Punkt III.1 definiert. Das bedeutet, dass auch Anlagen mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Durch diese Festsetzung kann die unsymmetrische Fläche des Plangebietes bei der Belegung mit den Modultischen besser ausgenutzt werden.

Gemäß §23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

In der Planzeichnung wurden Baugrenzen festgelegt. Sie verlaufen jeweils im Abstand von 3 m zur B-Plangrenze bzw. den Flurstücksgrenzen. Entlang der privaten Verkehrsfläche verläuft die Baugrenze ohne Abstand. Im südlichen Bereich verläuft die Baugrenze auf der Böschungsoberkante. Im westlichen Bereich befindet sich ein Graben. Nach Absprache mit dem zuständigen Unterhaltungsverband verläuft hier die Baugrenze in einem Abstand von 2 m zur B-Plangrenze. Außerhalb der B-Plangrenze schließt sich der 4 m breite Unterhaltungstreifen und die Böschung des Grabens an.

Zulässig sind innerhalb der Baugrenzen Solarmodultische sowie die zur Betreuung der Module erforderlichen Nebenanlagen einschließlich Wartungsflächen, Trafostationen, Wechselrichter und Verkabelung, Zaunanlagen und Zufahrten sowie Kameramasten bis zu 5 m Höhe. Diese Anlagen dienen zur Stromerzeugung, zur Vorbereitung der Einspeisung in das öffentliche Stromversorgungsnetz sowie zur Diebstahl- und Zerstörungssicherung.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche beinhaltet ein weitestgehend offenes Angebot zur Errichtung der Solaranlagen. So kann die Fläche optimal zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie genutzt werden.

Das Gelände des sonstigen Sondergebietes wird eingefriedet. Die offene Zaunanlage (z.B. Maschendrahtzaun oder Doppelstabzaun) darf gemäß der textlichen Festsetzung II.3 eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m über Oberkante Gelände ist zum Individuenaustausch zu gewährleisten.

Gemäß III.2. der textlichen Festsetzung sind Zäune, Trafos, Wartungsflächen, Wege und Stellplätze sowie Nebenanlagen, die der technischen Versorgung des Gebietes dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Solaranlagen gelten als bauliche Anlagen und unterliegen damit der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Es entstehen Abstandsflächen, die im Normalfall mindestens 3 m betragen. Das Mindestabstandsflächenmaß wurde gemäß der textlichen Festsetzung III.3 jedoch auf 1 m reduziert, so dass eine wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche erfolgen kann und sparsam mit den zur Verfügung gestellten Flächen umgegangen wird.

5.5 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße K 1073 aus erschlossen. Es handelt sich dabei um eine bereits bestehende Zufahrt. Die Zufahrt dient auch zur Erschließung von anderen Nutzungen in diesem Bereich.

Innerhalb des Plangebietes werden keine Baustraßen angelegt. Es werden unbefestigte Wege für Unterhaltungszwecke der Photovoltaikanlagen angelegt. Eine Oberflächenversiegelung (z.B. durch Pflaster) erfolgt nicht.

Der Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz ist wie folgt gegeben:

- ◆ **Trinkwasserversorgung:**
Ein Anschluss für Trinkwasser ist nicht erforderlich.
- ◆ **Löschwasserversorgung:**

Für die bisherige Nutzung war Löschwasser vorhanden. Dies sollte auch für die zukünftige Nutzung als Umgebungsschutz eingesetzt werden können.



Abbildung 3 Übersichtsplan Löschwasserentnahmestellen

Quelle: Google Earth, Bearbeitung durch Axel Beese, 12/2020

Löschwasserentnahmestelle Zedau (Bohrbrunnen)



Abbildung 4 Löschwasserentnahmestellen
Quelle: Google Earth, Bearbeitung durch Axel Beese, 08/2020



Abbildung 5 Überprüfungsprotokoll Löschwasserbrunnen

◆ Stromversorgung:

Das B-Plangebiet liefert selbst Strom. Der Einspeisepunkt in das öffentliche Stromnetz erfolgt nach den Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG)⁹ in Abstimmung mit dem Netzbetreiber.

◆ Abwasserentsorgung:

Da kein Wasseranschluss benötigt wird, wird auch kein Abwasseranschluss benötigt.

◆ Gasversorgung:

Es ist keine Gasversorgung erforderlich.

◆ Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser kann wie bisher an Ort und Stelle versickern. Unter und zwischen den Modultischen erfolgt keinerlei Versiegelung. Im Jahr 2018 wurde eine Untersuchung durchgeführt. Der Grundwasserleiter besitzt einen kf-Wert von ca. $2,5 \times 10^{-4}$ m/s, der Ruhewasserspiegel liegt bei ca. 24 m NHN¹⁰

Das Vorhaben befindet sich jedoch im Bereich mehrerer nach § 2 (2) Nr. 3 DenkmSchG LSA anerkannter archäologischer Denkmale (Ortsakte Zedau, Fpl. 42, Luftbildbefund: bronzezeitliche Siedlung, undatierte Siedlung). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Zedau“.

Das geplante Vorhaben führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß §§ 1 und 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch o. g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Bodenbewegungen bedürfen grundsätzlich der vorherigen Abstimmung und Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Stendal und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA (LDA) gemäß § 14 (1) und (2) DenkmSchG LSA.¹¹

Weiterhin sind die aufgeführten Hinweise unter dem Punkt „Denkmalschutz“ dieser Begründung zu beachten.

Im südlichen Teil des Plangebietes zwischen den Teilflächen SO 2 und SO 3 verläuft eine Freileitung (Stromleitung) der Avacon Netz GmbH. Diese Leitung erfordert einen Sicherheitsabstand von 5 m Breite zu jeder Seite. Dieser Bereich ist von einer Bebauung freizuhalten. Zusätzlich wird in diesem Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgers eingeräumt. So ist es möglich, ggf. notwendige Sicherungs- oder Reparaturmaßnahmen an der Freileitung vorzunehmen ohne durch den Solarpark behindert zu werden. Die bestehende Nutzung der Leitung wird damit nicht beeinträchtigt.

⁹ ERNEUERBARE-ENERGIEN-GESETZ VOM 21.07.2014, BGBl. I S. 1066, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 22.12.2016, BGBl. I S. 3106.

¹⁰ SCHULER, 2018, S. 3.

¹¹ DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT, 2005.

5.6 Naturschutzrecht (gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 a) BauGB)

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Biotope/Pflanzen/Tiere, Schutzgebiete, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter betrachtet und im Umweltbericht entsprechend dokumentiert.

„Zusammenfassung der Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Bewertung Beeinträchtigung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Abgase, Erschütterungen - verbrauchernahe Nutzung erneuerbarer Energien - Sichtbarkeit der Module im benachbarten Wohnumfeld - anlage- oder betriebsbedingte Verstärkung der bereits im Umfeld vorhandenen Wirkungen (Lärmemissionen, Anliegerverkehr) 	gering positiv keine keine
Tiere u. Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Überbauung von Ruderalfluren - keine Gehölzentnahmen erforderlich - Verlust von Lebensräumen für Brutvogelarten 	gering gering, bei Durchführung von VI
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust an Bodenfunktionen - Überschildung des Bodens durch die Module 	nicht erheblich gering - keine
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Überschildung des Bodens durch die Module 	gering
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - lokale baubedingte Staubeentwicklungen - Beeinflussung des lokalen Klimas durch Abkühlung des überschilderten Nahbereichs - Erzeugung regenerativer Energie 	gering keine positiv
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf das Landschaftsbild - Auswirkungen auf die Erholungseignung 	gering keine
Kulturgüter u. sonst. Sachgüter	- keine	-
fachrechtliche Schutzgebiete und -objekte	- Fläche innerhalb eines LSG, Klärung im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfes des FNP zur Anpassung der baulichen Entwicklung erforderlich	-

Es ist einzuschätzen, dass aufgrund der dargestellten Auswirkungen der Planung auf die Umwelt nachhaltige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere auftreten können. Bei allen übrigen Schutzgütern werden keine erheblichen Beeinträchtigungen stattfinden. Beim Schutzgut Tiere sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig, um zu gewährleisten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auftreten. Diese werden in Kapitel 5 näher beschrieben.

Da durch das geplante Vorhaben die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere mäßig beeinträchtigt werden, stellen diese Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes dar und erfordern somit eine Bilanzierung der Eingriffsfolgen und deren Kompensation.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungen werden unter Kapitel 5 im Umweltbericht aufgeführt.¹²

¹² BAER, LAMOTTKE, KRATZSCH 2020, S. 44f.

5.7 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 85 BauOLSA)

Der Reihenabstand zwischen den Modulreihen beträgt mindestens 2 m. So können die Module optimal angeordnet und die Verschattung geringgehalten werden. Die Mindestabstandsfläche wurde auf 1 m festgesetzt. Damit findet der § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 BauO LSA keine Anwendung.

Es erfolgt damit eine höhere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche.

Zur besseren Einbindung der Anlage in die Landschaft ist als Einzäunung nur eine offene Einfriedung zulässig. Es können zum Beispiel Industriezäune, Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune verwendet werden.

Die vorgesehene Einzäunung mit einer Höhe von über 2,00 m gilt nach Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt als bauliche Anlage, die Abstandsflächen von mindestens 3 m Tiefe erzeugen. Damit Zäune entlang von Grundstücksgrenzen errichtet werden können, wird ein abweichendes Abstandsflächentiefenmaß von 0,00 m als örtliche Bauvorschrift entsprechend § 85 und § 6 BauO LSA festgesetzt. Gleiches gilt für die Kameramasten, die zur Sicherung des Objektes vor Diebstahl und Zerstörung dienen.

5.8 Hochwasser

Der Planungsbereich liegt nicht in nach Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vorläufig festgestellten oder bereits festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Die westliche Grenze (Graben) des Planungsbereiches grenzt aber unmittelbar an das gemäß § 76 Abs. 2 WHG i.V. mit § 99 Abs. 1 WG LSA festgesetzte Überschwemmungsgebiet von Aland/Biese im Bereich von Schlieksdorf (Biese-km 16+200) bis zur Landesgrenze Niedersachsen (Aland-km 2+600), veröffentlicht am 16.10.2012 im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes.

Im Rahmen der Umsetzung der Europäischen Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) ist der LHW, hier der SB 3.1. Grundlagen, mit der Ermittlung der fachlichen Grundlagen zur Umsetzung beauftragt. Relevante Ergebnisse sind unter anderem die Veröffentlichung der Hochwassergefahren- und Risikokarten, welche für drei verschiedene Hochwasserszenarien Auskunft über die möglichen Betroffenheiten und nachteiligen Auswirkungen geben. Die Daten sind unter <https://lhw.sachsen-anhalt.de/planen-bauen/eu-risikomanadement/> einsehbar.

In den Daten wurde nur eine Anschlaglinie für Hochwasser zur Verfügung gestellt. Diese ist in der Planzeichnung nachrichtlich ergänzt worden. Die Anschlaglinie liegt außerhalb der Baugrenze. Es wird aber darauf hingewiesen, dass eine Überschwemmung von Teilflächen des Planbereiches möglich ist.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkung auf Siedlungsstruktur und auf bestehende Nutzungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine gravierenden Auswirkungen auf die bisherige Siedlungsstruktur. Die angrenzende Nutzung der Agrargenossenschaft eG Ballerstedt mit einer Intensivtierhaltung kann weiterhin ohne Beeinträchtigungen stattfinden.

Bei der Umsetzung und Planung ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) zu beachten.

Schädliche Umwelteinwirkungen können gem. § 3 des BImSchG u.a. durch Geräusche (Lärm), Licht (Spiegel- und Blendeffekte) und Strahlen (elektromagnetische Felder) verursacht werden.

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist zu beachten. Die Bestimmung der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzes (Verordnung über elektrische Felder – 26. BImSchV) sowie der 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)) sind einzuhalten.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

6.2 Auswirkung auf verkehrliche Situation

Die verkehrliche Situation bleibt unverändert. Im Zuge der Umsetzung des B-Plans ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen in der Bauphase zu rechnen. Nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage ist nur mit einem sehr geringen Verkehr zur Anlage für Kontroll-, Pflege- und Wartungsarbeiten zu rechnen.

Für die südlich des Plangebietes verlaufende Kreisstraße muss eine Blendung des Verkehrs zu jeder Zeit ausgeschlossen werden können, so dass der Verkehr durch die neue PV-Anlage nicht beeinträchtigt werden kann.

6.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umsetzung des Planes hat Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere durch Versiegelung von Boden und Verlust von Lebensraum.

Bei der Umsetzung ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) zu beachten.

Weitere Auswirkungen auf die Umwelt sind im detailliert im Umweltbericht (siehe Anlage) dargestellt und erläutert.

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten innerhalb des Ortsteils Zedau. Im Gemeindegebiet besteht die Möglichkeit, weitere Konversionsflächen zu nutzen. So befinden sich zum Beispiel die Konversionsflächen in Ballerstedt und Rossau ebenfalls im B-Planverfahren mit dem gleichen Nutzungsziel. Weitere Flächen sind derzeit nicht bekannt und Ackerflächen sollen laut dem Grundsatz der Regionalplanung möglichst nicht für die Erzeugung von regenerativen Energien herangezogen werden.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Konversionsfläche mit der ehemaligen Nutzung als Schweineproduktion, die aufgegeben wurde.

7 Flächenbilanz

Tabelle 1 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe in ha	in %
Plangebiet	1,10	100,0
Sondergebiet SO	1,00	90,9
Verkehrsfläche	0,10	9,1

8 Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 03.09.2019
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 - a) Auslegung im Bauamt vom 05.03.2020 bis 09.04.2020
 - b) Beteiligung der TÖB mit Anschreiben vom 05.02.2020 mit Frist bis 13.03.2020
3. Behandlung der Stellungnahmen
Entwurf und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat am __.__.20__
Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am __.__.20__
 - a) Auslegung im Bauamt vom __.__.20__ bis __.__.20__
 - b) Beteiligung der TÖB mit Anschreiben vom __.__.20__ mit Frist bis __.__.20__
4. Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
durch den Stadtrat am __.__.20__

9 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die detaillierten Angaben zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und deren Behandlung sind in die Begründung eingeflossen.

10 Anhang

Teil B: Textliche Festsetzung

In Ergänzung der Planzeichnungen wird durch die textliche Festsetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geregelt:

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Die Art der baulichen Nutzung wird gem. §11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlagen festgesetzt. Zulässig sind Solarmodultische sowie die zur Betreuung der Module erforderlichen Nebenanlagen einschließlich Wartungsflächen, Trafostationen, Wechselrichter und Verkabelung, Zaunanlagen und Zufahrten sowie Kameramasten bis zu 5 m Höhe.

II. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist die höchstzulässige Grundflächenzahl im Sinne von § 19 BauNVO mit 0,55 festgesetzt. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
2. Für die Modultische innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante eine höchstzulässige Solarmodulhöhe von 3,00 m festgesetzt. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)
3. Die Bodenfreiheit der Solarmodule muss mindestens 0,75 m betragen. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)
4. Offene Einfriedungen am Rand oder innerhalb des sonstigen Sondergebietes dürfen eine Höhe von 2,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Der Zaun ist so herzustellen, dass eine Bodenfreiheit von 0,15 m zum Individuenaustausch gewährleistet ist. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)

Hinweis: Durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur wurden im Jahr 2019 die vorhandenen Geländehöhen ermittelt. Diese sind in der Planzeichnung erkennbar.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2) BauGB)

1. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.
2. Zäune, Trafos, Wartungsflächen, Wege und Stellplätze nach §12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs.1 BauNVO, § 14 Abs. 2 BauNVO).
3. Die Mindestabstandsfläche wird auf 1,00 m festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

IV. Naturschutzrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) BauGB)

1. Die unversiegelten Sondergebietsflächen sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung aus Regio-Saatgut anzusäen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB).

V. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)

1. Der Reihenabstand zwischen den Modulreihen beträgt mindestens 2 m. Es gelten die unter III. Nr. 3 der textlichen Festsetzung genannten Abstandsflächen. Der § 6 Abs.

- 5 Satz 1 bis 3 BauO LSA findet keine Anwendung. (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §85 BauO LSA).
2. Es gilt für Zäune und Kameramasten mit einer Höhe von größer gleich 2,00 m ein abweichendes Abstandsflächentiefenmaß von 0,00 m. (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §85 BauO LSA).

Hinweise ohne Normcharakter

Denkmalschutz

1. Die ausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturdenkmalen bei Erd- und Tiefbauarbeiten nachrichtlich hinzuweisen. (§ 17 Abs. 3 und 9 DenkmSchG LSA)
2. Neu entdeckte archäologische Befunde sind der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal unverzüglich zu melden. Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die Vorgehensweise entschieden. (§ 17 Abs. 3 und 9 DenkmSchG LSA)

Niederschlagswasser

3. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern.

Naturschutz

4. Die unversiegelten Sondergebietsflächen sind dauerhaft durch zweischürige Mahd nicht vor dem 01.07. zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen möglich. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.

Rechtsgrundlagen

- ◆ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- ◆ Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- ◆ Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990. (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- ◆ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)
- ◆ Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.06.2018 (GVBl. LSA S. 166)

Plangrundlage

Vermessungstechnische Daten
Vermessungsbüro Knacke, Bismarck

Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baer, Christina, Lamottke, Martin, Kratzsch, Lukas : Umweltbericht zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Zedau“, Osterburg, OT Zedau, Magdeburg, November 2020.

Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21.07.2014, BGBl. I S. 1066, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.06.2018, BGBl. I S. 862.

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Art. 2 vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769).

Thielicke, Klaus (Dipl.-Ing.), Steinke, Ralf (Dipl.-Ing. FH): Gutachterliche Standortfeststellungen zum Konversionsstatus, Berlin/Seebad Ahlbeck, 23.07.2018.

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, 160).

Regionale Planungsgemeinschaft Altmark (Hrsg.): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REP ALTMARK); Verfahren zur Änderung und Ergänzung des REP ALTMARK 2005 mit dem Ziel diesen an den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) anzupassen, 1. Entwurf, Stand 12.06.2019 <https://www.altmark.eu/index.php?id=258>, Zugriff am 10.10.2019.

Schuler, Dr. Ulrich, ifu GmbH Hoher Weg 7, Stendal „Kurzbericht zur Untersuchung möglicher Konversionsflächen in Osterburg OT Zedau, 20.11.2018.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Übersichtskarte mit B-Plangebiet (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2 Blick auf Plangebiet in Richtung Nordwesten	9
Abbildung 3 Übersichtsplan Löschwasserentnahmestellen	15
Abbildung 4 Löschwasserentnahmestellen	16
Abbildung 5 Überprüfungsprotokoll Löschwasserbrunnen	17