

## Anlage zum Beschluss Nr.

### Prüfung der Stellungnahmen

---

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

---

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat am 22.09.2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“ aufzustellen. Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist eine öffentliche Bürgerbeteiligung am 11.08.2022 in Mahlsdorf durchgeführt worden. Die Bürger wurden über die Planung und das weitere Beteiligungsverfahren informiert.

Anschließend wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 mit Kurzerläuterung und Anlagen auf der Homepage der Hansestadt Salzwedel zur Einsicht bereitgestellt. Das Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat zu folgendem Ergebnis geführt:

#### I. Abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind vorgebracht worden von:

- |    |  |            |
|----|--|------------|
| 1. | 8 BürgerInnen aus Maxdorf  | 26.09.2022 |
| 2. | Bürger aus Mahlsdorf   | 01.09.2022 |
| 3. | RA Dürfeld GDS in Vertretung von 24 Bürgern (Interessengemeinschaft) aus Maxdorf<br>(Die Stellungnahme ist vor dem Aufstellungsbeschluss vorgebracht worden) | 16.09.2021 |

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19  
„Photovoltaik Maxdorf“**

Prüfung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

8 BürgerInnen aus Maxdorf	26.09.2022	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
<p><b>Photovoltaikanlage im OT Maxdorf</b> Grundsätzlich ist ein Investor aus unserem eigenen Bundesland für den Bau einer solchen großen Anlage, wie hier in Maxdorf zu empfehlen. Der Investor aus einem anderen Bundesland sollte zumindest eine <u>Anmeldung des Firmensitzes hier vor Ort</u> auferlegt werden.</p> <p><b>PV-Anlage und Randbereiche</b> Die Eingrünung ist den naturräumlichen Gegebenheiten bzw. der Eigenart der Umgebung anzupassen. Eine dichte Heckenbepflanzung (mindestens 2-reihig, besser 4-reihig), lockere Strauchpflanzen oder auch Pflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen z.B. Pflanzung von Obstbäumen, die Anlage einer Streuobstwiese, sowie eine Etablierung von blütenreichen Wiesen oder die Schaffung von Flachwasserzonen sollte hier möglich sein. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre eine Breite von zehn Metern wünschenswert, um genügend Raum für die Entwicklung der Hecke zu haben und auch entsprechende Wege zur Pflege der Pflanzungen ausweisen zu können. Die Verwendung möglichst vielfältiger Arten mit unterschiedliche Wuchshöhen und -formen würde zu einer Auflockerung der linearen Struktur der Photovoltaikanlage beitragen.</p> <p>Neuanpflanzungen benötigen einige Zeit, bis sie ihre volle Wirkung erreichen, deshalb wünschen wir eine möglichst baldige Sichtverschattung. Bei der Planung</p>	<p>Grundeigentümer aus dem Bereich Mahlsdorf/Maxdorf haben sich an die Firma Buß Solar aus Borken gewandt und ihr die Projektentwicklung und dieser durch den Abschluss von Pachtverträgen die Vorhaben- und Erschließungsplanung ermöglicht.</p> <p>Für die Errichtung und den Betrieb des Solarparks Maxdorf soll eine Betreibergesellschaft mit Firmensitz in der Hansestadt Salzwedel gegründet werden. Dieser Schritt kann jedoch erst erfolgen, wenn Baurechte vorliegen. Dieser Sachverhalt wird zu gegebener Zeit vertraglich geregelt werden.</p> <p>Die Empfehlungen zu einer strukturreichen, naturnahen Ausgestaltung und landschaftsseitigen Eingrünung des geplanten Solarparks sind durch die Vorgaben des Landschaftsplanungsbüros Lamprecht &amp; Wellmann in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Demnach sind auf 67,7 ha, die bisher als Sandacker genutzt werden, ergänzend zur Solarparknutzung folgende Biotoptypen fachgerecht zu entwickeln und aus Dauer zu erhalten (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3.1 – 3.9: &gt; 39,5 ha artenreiches Extensivgrünland (im Sondergebiet PV) ca. 5,3 ha Saum / Waldsaum / Waldrand / Waldlichtung ca. 4,4 ha Feldhecken / Feldgehölze ca. 1,5 ha Artenschutzflächen im Plangebiet. Hinzu kommen ca. 2,4 ha Feldlerchenfenster (vertraglich gesichert). Insgesamt wird die Planung zu einer erheblichen Erhöhung der biologischen Vielfalt (Biodiversität) im Planungsraum beitragen.</p> <p>Die Schaffung von Flachwasserzonen wäre auf diesem trockenen Sandstandort nicht standortgerecht. Obstbäume sind in der Artenliste berücksichtigt und können in die Feldhecken / Feldgehölze integriert werden.</p> <p>Auf dem Bebauungsplan sind in der Artenliste Mindestqualitäten für standortverträgliche Gehölzpflanzungen angegeben, die den fachli-</p>	<p>Vertrag</p> <p>berücksichtigt</p>	

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“

Prüfung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

- 2 -

sollten deshalb entsprechend weit entwickelte Pflanzen verwendet werden. Die Ausgleichsflächen sollten hierbei für die gesamte Betriebszeit der Anlage durch entsprechende Verträge und Dienstbarkeiten dauerhaft gesichert sein sowie eine **zielgerichtete Pflege, um die angestrebten Biotopfunktionen** zu erreichen und dauerhaft sicher zu stellen.

Die Verwendung von standortgemäßem, autochthonem Saat- und Pflanzgut (bei Saatgut Mindestanteil an Kräutern 8%) ist eine Maßnahme zur Eingriffsminimierung, die eingesetzt werden sollte.

Um eine Renaturierung des Standortes zu erreichen, ist darauf zu achten, dass die Anlagengestaltung einen einfachen Abtransport des Mähgutes zulässt, das heißt, dass genügend Abstand zwischen den Modulen gegeben ist.

Neben den Umweltauswirkungen des Vorhabens sollte auch die **Umsetzung bzw. Effizienz der Ausgleichsmaßnahmen kontrolliert werden**. Als sinnvoll haben sich gemeinsame Ortstermine mit Betreibern, UNB, ökologische Baubegleitung und gegebenenfalls auch anerkannten Naturschutzverbänden erwiesen.

Im Bebauungsplan fest gelegte **Höhenbegrenzung für Systemoberkante 2,70 m**, da eine an diesem Standort **enorme Fernwirkung** der Anlage erreicht wird.

Vor allem bei hohen Modultischen ist darauf zu achten, dass das Niederschlagswasser zwischen den einzelnen Modulreihen abtropfen kann

-> Vermeidung von Bodenerosionen.

chen Standards und den Standortbedingungen entsprechen. Es ist zu berücksichtigen, dass bei trockenen schwachen Böden jüngere Pflanzen sicherer anwachsen und sich auf die neuen Standortverhältnisse besser anpassen. Da die Modulhöhen mit 2,6 m geplant sind, wird nach ein paar Jahren eine hinreichende Sichtverdeckung erreicht. Zudem ist der Solarpark an den Außenrändern bereits weitgehend von Wald und Gehölzen eingefasst.

Dieser Punkt ist im Bebauungsplan in den Textlichen Festsetzungen 3.4 und 3.5 berücksichtigt. Für alle Gehölzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölzen aus der im B-Plan aufgeführten Artenliste festgesetzt. Zur Entwicklung von artenreichen Extensivgrünland ist als Erstbegrünung eine Regiosaatgutmischung (RSM Regio für das Ursprungsgebiet Ostdeutsches Tiefland, Typ Grundmischung; 3-5 g Saatgut/m<sup>2</sup>) aufzubringen (siehe Textl. Fest. Nr. 3.1).

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Reihenabstand vorgesehen, der einen einfachen Abtransport des Mähgutes ermöglicht.

Der Hinweis wird im Durchführungsvertrag berücksichtigt. Im Umweltbericht werden Monitoringmaßnahmen vorgeschlagen. Das erforderliche Feldlerchenmonitoring wird vertraglich gesichert

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag wird eine Systemoberkante für die Modultischen von unter 2,70 m verbindlich festgeschrieben.

Im Bebauungsplan ist eine Oberkante für bauliche Anlagen von 3,2 m festgelegt, weil eine solche Höhe ggf. von Betriebsgebäuden und Trafostationen benötigt werden könnte. Es ist insgesamt davon auszugehen, dass nur sehr wenige Anlagenkomponenten diese Maximalhöhe von 3,2 m ausschöpfen (zur Eingrünung siehe oben).

Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind keine hohen Modultische geplant und es sind durch die Abstandshalter vorgegebene Fugen zwischen allen Modulen vorgesehen.

berücksichtigt

berücksichtigt

Vertrag

Vertrag

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“

Prüfung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

- 3 -

Unabhängig davon, ob der Standort in einem Wasserschutzgebiet liegt, sollten Modulverankerungen, die die gesättigte Bodenzone erreichen, **nicht aus verzinktem Stahl** bestehen. Bei Kontakt mit Wasser können sich aus der Korrosionsschicht an der Oberfläche der Stahlprofile Zink-Ionen lösen. Aufgrund der hohen Ökotoxizität von Zink für aquatische Organismen ist unbedingt zu vermeiden. Da Zink-Ionen eine vergleichsweise hohe Toxizität für aquatische Organismen aufweisen, sollte bei der Verwendung von verzinkten Bauteilen in der Aufständigung und Aufstellung durch geeignete Konstruktion nach Möglichkeit, die Benetzungsfläche mit Niederschlagswasser möglichst geringgehalten werden, um eine mögliche **Auswaschung von Zink** so weit wie möglich zu reduzieren.

Der durch Photovoltaik erzeugte Gleichstrom muss in Wechselstrom mit einer vorgegebenen Spannung umgewandelt werden. Für die Spannungsänderung sind Transformatoren notwendig, die üblicherweise **wassergefährdende Öle** als Isolier- und Kühlmittel enthalten. Der ungewollte Austritt dieser Öle in die Umwelt kann durch Aufstellung der Transformatoren in Auffangwannen vermieden werden.

Bodenerosion: Das Plangebiet weist bei der derzeitigen Ackernutzung ein hohe Winderosionsgefahr insbesondere in Trockenperioden auf. Durch die Pflanzung von 4,4 ha Hecken und Feldgehölze und durch die aufgeständerten Module wird der Wind gebrochen und Winderosion vermieden. Durch eine geschlossene Bewuchs (Extensivgrünland) kann eine Wassererosion an diesen stark durchlässigen Standort ausgeschlossen werden.

Im gesamten Geltungsbereich ist das Ausgangsgestein ein kiesführender, periglaziärer Sand (Geschiebedecksand) über glazifluvialen Sand (Schmelzwassersand). Hieraus hat sich als terrestrischer Boden eine Braunerde (podsolige Sauerbraunerde), die keinen Grundwasseranschluss besitzt. Insgesamt liegt der obere Grundwasserleiter im Plangebiet ca. 6 bis 10 m unter Flur. Da die Modultischpfosten nur bis ca. 1,5m in den Oberboden gerammt werden, stellt sich die Problematik der Korrosion bei diesem grundwasserfernen, trockenen Standort nicht.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Planung positive Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt erwarten lässt: Die aufgegebene landwirtschaftliche Nutzung bedeutet, dass die für die Beregnung von ca. 67,7 ha Sandackerflächen erforderlichen Grundwasserentnahmen entfallen können. Der Grundwasserkörper wird nicht weiter abgesenkt. Der Eintrag von Nitrat und Pestiziden in das Grundwasser wird im Solarpark zukünftig unterbleiben. Der Grundwasserkörper wird im weniger mit Schadstoffen befrachtet als heute.

Nach § 33 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten ölgefüllte Transformatoren zu den Anlagen, bei denen auf Grund des Einsatzzweckes davon auszugehen ist, dass sie grundsätzlich nur einmal befüllt oder entleert werden, und daher keiner Rückhaltung bedürfen.

Der Vorhabenträger plant für den Solarpark Maxdorf jedoch den Einsatz von Öltransformatoren mit Auffangwannen. Der Einsatz von Trafowannen in Öl-dichter Ausführung ist heutzutage technischer Standard. Der Austritt des Öls in die Umwelt und somit eine Wassergefährdung kann somit prinzipiell ausgeschlossen werden. Im

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“

Prüfung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

- 4 -

Aus ökologischer Sicht ist jedoch sogenannten Trockentransformatoren oder es-tergefüllten Transformatoren der Vorzug zu geben, da diese keine wassergefährdenden Stoffe enthalten.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann die Gemeinde nach § 9 Abs. 2 BauGB festsetzen, dass die zulässige Nutzung nur für eine mit dem Anlagenbetreiber abgestimmte Zeitdauer zugestanden wird.

Eine **Rückbauverpflichtung** folgt daraus aber nicht unmittelbar. Nach §179 Abs.1 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer allerdings verpflichten zu dulden, dass die Anlage beseitigt wird. Es ist zu empfehlen, Rückbauverpflichtungen in städtebaulichen Verträgen zu verankern. Hier können Vereinbarungen zum Rückbau der Photovoltaikanlage getroffen und zusätzlich über Bürgschaft und Dienstbarkeit abgesichert werden. Die Rückbauverpflichtung sollte explizit auf alle Einrichtungen (Kabel, Zaun, Fundamente etc.) ausgedehnt werden.

### Wegenetz

Das Wegenetz rund um den Ort Maxdorf ist wegen der Entwicklung vom Baualter, der Bauweise und der Belastbarkeit entsprechend ausgebaut. Die Wege entsprechen in ihrer Tragfähigkeit nicht mehr den heutigen Standards. Die landwirtschaftlichen Maschinen haben teilweise ein Gesamtgewicht von über 40t. Die Breiten der Wirtschaftswege sind für die Fahrspurbreiten der heutigen landwirtschaftlichen Maschinen oftmals viel zu gering. Durch die Überlastung der Wirtschaftswege hat sich deren Lebensdauer verkürzt und der Unterhaltungsaufwand nimmt zu. Während sich einerseits der Zustand der Wege enorm verschlechtert hat, steigen andererseits die Anforderungen an das Wegenetz. Daher ist ein ausreichender und sinnvoller Ausbau des Wegenetzes unabdingbar. Dieser sollte so geplant werden,

Baugenehmigungsverfahren wird dieser Punkt sichergestellt.

Die ökologische Bewertung von verschiedenen Trafo-Ausführungen wird nicht geteilt. Trockentransformatoren weisen gegenüber Öltransformatoren schlechtere Kühleigenschaften auf, die durch deutlich größere Spulenoberfläche zur Wärmeabgabe ausgeglichen werden müssen. Dies führt zu größeren Abmessungen und höherem Materialeinsatz im Vergleich zu einem Öltransformator gleicher Leistung und Betriebsspannung. Öltransformatoren stellen somit die technisch effizientere und sinnvollere Wahl dar. Außerdem sind Trockentransformatoren im Unterschied zu flüssigkeitsgefüllten Transformatoren, die von einem schützenden, geerdeten Kessel umgeben sind, grundsätzlich anfälliger gegen Feuchte und Verschmutzung, daher nicht im gleichen Maße wie Öltransformatoren für Freiluftaufstellung geeignet.

Im Durchführungsvertrag werden die Hansestadt Salzwedel und der Vorhabenträger eine Rückbauverpflichtung festlegen. Die weiteren Hinweise zu diesem Thema werden bei der Vertragsverhandlung geprüft.

Vertrag

Nach dem Verursacherprinzip hat der Vorhaben- und Erschließungsträger alle aus dem Vorhaben resultierenden Folgekosten zu tragen. So sind z.B. die zum Solarpark führenden Wirtschaftswege wieder Instand zu setzen, wenn sie im Rahmen der Baumaßnahmen beschädigt werden sollten.

Vertrag

Die Inanspruchnahme öffentlicher Straßen und Wege und die daraus resultierenden Pflichten werden im Detail im Durchführungsvertrag zwischen der Hansestadt Salzwedel und dem Vorhaben- und Erschließungsträger geregelt.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“

Prüfung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

- 5 -

dass eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz möglich ist. In Maxdorf wäre die Anbindung an den OT Benkendorf, die Anbindung an den OT Amt Dambeck sowie die Anbindung an den Pastorensteg zu nennen. Mit dem Bau der PV Anlage ist ein Ausbau des Wirtschaftsweges in Richtung Quadendambeck bis in den Ortskern Maxdorf und entlang der PV Anlage in Richtung Mahlsdorf fest zu verankern. Mit der Erstellung von Pfliegerichtlinien für die umliegenden Wirtschaftswege sind Pflegeziele festzulegen und ein Pflegekonzept zu erstellen. Die Wirtschaftswege in unserem ländlichen Gebiet verbinden Gemeinden miteinander, dienen der Erholung und sollten besonders in der heutigen Zeit eine gute und vor allem eine ganzjährige Erreichbarkeit der Wohn- und Arbeitsorte garantieren. Eine Integrierung in das Radwegenetz des Altmarkkreises Salzwedel sollte hier mit eingearbeitet werden.

### Angst vor einer Mäuseplage

Durch die Nichtbewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen können sich die ungeliebten Nagetiere ungehindert vermehren. Der Einsatz von Giften ist auf einem Großteil der Landesfläche in Sachsen-Anhalt verboten. Auf anderen Flächen darf das Gift nur kornweise direkt in die Mäusebauten ausgelegt werden, so dass keine geschützten Tiere zu Schaden kommen. Es wird empfohlen, den Boden tief zu bearbeiten, um so die Mäusenester zu zerstören. Dieses ist unter einer flächendeckenden PV-Anlage nicht möglich. Die Bekämpfung der Mäuse kann hier nicht stattfinden!!!!

### Maxdorf in eigener Sache

- Strom-, Wasser und Internetanschluss der Trauerhalle in Maxdorf
- Strom- und Wasseranschluss auf dem Osterfeuerplatz in Maxdorf
- Bau von 2 Stromladesäulen im OT Maxdorf
  
- Angebot einer lukrativen Bürgerbeteiligung
- Schrittweiser Ausbau der innerörtlichen Straßen im OT Maxdorf besonders im Zusammenhang mit dem Erhalt der Gemeindeabgabe von 0,2 Cent/Kilowattstunde
- Bau einer Kletteranlage für die Kinder im Ortskern
- Stromversorgung in Mahlsdorf/Maxdorf durch die PV-Anlage absichern
- Gründung eines Energiedorfes (Beispiel: Energiedorf Tangeln).

Der vorgeschlagene Ausbau des Wegenetzes geht über den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung hinaus und ist in gesonderten Verfahren zu entscheiden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der geplante Solarpark in Maxdorf sehr wirtschaftlich ist und zu einer Verbesserung der finanziellen Handlungsspielräume in der Hansestadt Salzwedel führen wird. Die Anregung, einen Teil der im Raum Maxdorf durch das Vorhaben zukünftig generierten Einnahmen wieder vor Ort zur Ertüchtigung der lokalen Infrastruktur zu verwenden, erscheint folgerichtig. Es ist jedoch derzeit noch nicht der richtige Zeitpunkt über eine mögliche finanzielle Beteiligung der Kommune zu verhandeln. Nach § 6 EEG ist zunächst der Satzungsbeschluss abzuwarten.

Strukturanreichernde Elemente zur Verbesserung der Habitatbedingungen für bestimmte Tiere (z.B. Greifvögel oder Reptilien) oder weitere Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz (z.B. Bienenstand) oder für Zwecke einer naturnahen Erholung (z.B. Lehrpfad) können (nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde) in den Grünflächen vorgesehen werden.

Es wird vorgeschlagen, dass Sitzstangen für Greifvögel (Mäusebusard, Habicht, etc.) im Plangebiet aufgestellt werden, um die Mäuspopulation auf natürliche Weise in Schach zu halten. Die Maßnahme könnte im Durchführungsvertrag berücksichtigt werden.

Der vorgeschlagenen Investitionswünsche im Raum Maxdorf gehen über den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung hinaus und sind in gesonderten Verfahren zu entscheiden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der geplante Solarpark in Maxdorf sehr wirtschaftlich ist und zu einer Verbesserung der finanziellen Handlungsspielräume in der Hansestadt Salzwedel führen wird. Die Anregung, einen Teil der im Raum Maxdorf durch das Vorhaben zukünftig generierten Einnahmen wieder vor Ort zur Ertüchtigung der lokalen Infrastruktur zu verwenden, erscheint folgerichtig. Es ist jedoch derzeit noch nicht der richtige Zeitpunkt über eine mögliche finanzielle Beteiligung der Kommune zu verhandeln. Nach § 6 EEG ist zunächst der Satzungsbeschluss abzuwarten.

Vertrag

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“

Prüfung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

<b>Bürger, Ortschaft Mahlsdorf</b>	<b>01.09.2022</b>	<b>ABWÄGUNGSVORSCHLAG</b>	<b>Veranl.</b>
<p>folgende Anmerkungen hätte ich gerne gemacht:</p> <p>1. Wege, die genutzt werden, um die Anlage zu erstellen und später zu warten, müssen vorher befestigt werden.</p> <p>2. Für die Bepflanzung, die als Sichtschutz dienen soll, muss ein Fachplaner beauftragt werden, um hitze- bzw. trockenresistente Pflanzen (Sträucher) zu nutzen.</p>		<p>Nach dem Verursacherprinzip hat der Vorhaben- und Erschließungsträger alle aus dem Vorhaben resultierenden Folgekosten zu tragen. So sind z.B. die zum Solarpark führenden Wirtschaftswege wieder Instand zu setzen, wenn sie im Rahmen der Baumaßnahmen beschädigt werden sollten.</p> <p>Die Inanspruchnahme öffentlicher Straßen und Wege und die daraus resultierenden Pflichten werden im Detail im Durchführungsvertrag zwischen der Hansestadt Salzwedel und dem Vorhaben- und Erschließungsträger geregelt.</p> <p>Der vorgeschlagene Ausbau des Wegenetzes geht über den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung hinaus und ist in gesonderten Verfahren zu entscheiden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der geplante Solarpark in Maxdorf sehr wirtschaftlich ist und zu einer Verbesserung der finanziellen Handlungsspielräume in der Hansestadt Salzwedel führen wird. Die Anregung, einen Teil der im Raum Maxdorf durch das Vorhaben zukünftig generierten Einnahmen wieder vor Ort zur Ertüchtigung der lokalen Infrastruktur zu verwenden, erscheint folgerichtig. Es ist jedoch derzeit noch nicht der richtige Zeitpunkt über eine mögliche finanzielle Beteiligung der Kommune zu verhandeln. Nach § 6 EEG ist zunächst der Satzungsbeschluss abzuwarten.</p> <p>Zu 2.) Die Pflanzvorgaben des Bebauungsplanes sind vom Planungsbüro Lamprecht &amp; Wellmann GbR aus Uelzen fachgerecht erstellt worden. Die Inhaber sind seit 2007 in der Region als Landschaftsarchitekten und Landschaftsplaner tätig.</p>	Vertrag

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19  
„Photovoltaik Maxdorf“**

Prüfung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

<p><b>RA Dürfeld GDS in Vertretung von 24 Bürgern (Interessengemeinschaft) aus Maxdorf</b> <b>16.09.2021</b></p>	<p><b>ABWÄGUNGSVORSCHLAG</b></p>	<p><b>Veranl.</b></p>
<p>in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass uns die Interessengemeinschaft gegen die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage in und um Maxdorf mit der Vertretung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Die Interessengemeinschaft besteht aus insgesamt 24 Anwohnern der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage, die Sie im Einzelnen der als Anlage 01 beigefügten Unterschriftenliste entnehmen können. Sprecher der Interessengemeinschaft ist Herr [REDACTED], wohnhaft Maxdorf [REDACTED], 29410 Salzwedel.</p> <p>Gegenstand unserer Beauftragung ist das von der Buß Solar GmbH derzeit in und um Maxdorf geplante Solarpark-Vorhaben, für welches nunmehr die Fassung von entsprechenden Aufstellungsbeschlüssen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch den Rat der Hansestadt Salzwedel zur Debatte steht. Die vorgenannten betroffenen Anwohner haben sich diesbezüglich zu einer Interessengemeinschaft zusammengeschlossen, da sie begründete Zweifel daran haben, dass das geplante Vorhaben mit ihrem Interesse an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie mit dem allgemeinen Interesse an einer sozialen und ökologisch nachhaltigen Raumentwicklung in Einklang zu bringen ist. Die Interessengemeinschaft hat sich insoweit dazu entschieden, die hiesige bau- und verwaltungsrechtlich spezialisierte Kanzlei hinzuziehen, um das beabsichtigte Vorhaben einer eingehenden rechtlichen Prüfung unterziehen zu lassen. Das Ergebnis dieser Prüfung möchten wir Ihnen, sehr geehrte Frau Bürgermeisterin und sehr geehrte Damen und Herren Ratsmitglieder, hiermit zur Kenntnis geben:</p> <p>Im Ergebnis stellt sich die Photovoltaik-Freiflächenanlage in ihrer aktuell geplanten Form als offensichtlich rechtswidrig dar, weil sie zum einen in erheblichem Maße gegenüber den Anwohnern bestehende Rücksichtnahmepflichten verletzt und zum anderen auch in eklatantem Widerspruch zu den gesetzlichen Vorgaben der Raumordnung steht.</p>	<p><b>Hinweis: Die Stellungnahme ist vor dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates (formell Planungsbeginn) vorgebracht worden. Die verfrühte Stellungnahme aus dem Jahr 2021 wird sicherheitshalber mit in diesem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB abgewogen.</b></p> <p><b>In dem im Aug/Sep. 2022 durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat die Interessengemeinschaft aus Maxdorf bzw. die beauftragte Kanzlei keine Stellungnahme abgegeben.</b></p> <p>Zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahme war noch nicht sicher, in welchem Umfang der Solarpark Maxdorf entwickelt werden wird. Es waren drei Teilflächen (A, B und C) beantragt und es lagen den politischen Gremien mehrere Entscheidungsvarianten vor.</p> <p>Der Stadtrat hat mit dem Aufstellungsbeschluss am 22.09.2021 bestimmt (siehe Niederschrift im Bürgerinformationssystem), dass die beantragte Fläche A in der Offenlandschaft nordöstlich von Maxdorf nicht als Solarpark überplant werden soll.</p> <p>Bezüglich der gesetzlichen Vorgaben wird auf das seit dem 1.1.2023 geltende Erneuerbare –Energien-Gesetz verwiesen (siehe Kap. 1.1 und Kap. 5.1 der Begründung).</p> <p>Die Behauptungen, die Planung sei rechtswidrig und würde die Rücksichtnahmepflichten gegenüber den Maxdorfer Bürgern erheblich verletzen, wird als unzutreffend zurückgewiesen.</p>	



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“

1. Zunächst ist in diesem Sinne festzustellen, dass sich das geplante Solarpark-Vorhaben in Anbetracht der konkreten räumlichen Lebensverhältnisse als vollkommen überdimensioniert darstellt und nicht mit allgemeinen Verhältnismäßigkeitserwägungen in Einklang zu bringen ist. Der Ortsteil Maxdorf umfasst weniger als 100 Einwohner und besteht aus wenigen Wohnhäusern und Gehöften. Demgegenüber sollen in wenigen 100m Entfernung zum Siedlungsgebiet - auch in Anbetracht der im Bauausschuss am 30.08.2021 beschlossenen „kleineren“ Variante 2 - nunmehr insgesamt ca. 85 ha für das Solarpark-Vorhaben ausgewiesen werden.

Das bedeutet, dass der Ortsteil unserer Mandanten nach den derzeitigen Planungen von Nordosten bis Süden durchgängig durch entsprechend umzäunte Solar-Flächen abgeschirmt sein wird, wobei die Umzäunung nur an einigen Teilstücken durch davorstehende kleine Waldstücke verdeckt sein wird. Bei diesen Dimensionen liegt es auf der Hand, dass dies nicht nur einen mehr als erheblichen ästhetischen Eingriff in eine über Jahrhunderte gewachsene Kulturlandschaft bedeutet, sondern diese vorgesehene einseitige „Einpferchung“ unserer Mandanten insbesondere mit ihrem Interesse an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) nicht in Einklang zu bringen ist.

Das Plangebiet sollte zunächst eine Größe von 110 ha umfassen und von mehreren Seiten relativ nah an die Ortschaft Maxdorf herangeführt werden. Für diese große Variante gab es im Ortschaftsrat Mahlsdorf keine Mehrheit. Die Planung wurde daraufhin erheblich verkleinert (auf ca. 69,3 ha Plangebiet, davon ~55,46 ha Sondergebiet PV) und so optimiert, dass die offene Ackerlandschaft im direkten Sichtbereich von Maxdorf weitgehend freigehalten bleibt. Auf dieser Grundlage hat sowohl der Ortschaftsrat Mahlsdorf als auch der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel die Aufstellungsbeschlüsse für die beiden parallelen Bauleitplanverfahren gefasst. Die Planung wurde nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (am 11.08.2022) auch bezüglich der Höhenfestsetzung reduziert. Desweiteren wurde darauf Rücksicht genommen, dass der geplante Solarpark allseitig durch Hecken und Wälder zur Landschaft hin eingegrünt ist. Auch zu bestehenden Wegen erfolgt eine Eingrünung mit mindestens zweireihigen Hecken.

Das Begrünungskonzept zielt auf eine Erhöhung der Struktur- und Artenvielfalt und eine naturschutzfachliche Aufwertung des Planungsraumes. Auf 67,7 ha, die bisher als Sandacker genutzt werden, werden ergänzend zur Solarparknutzung folgende Biotoptypen fachgerecht entwickelt (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3.1 – 3.9):

> 39,5 ha artenreiches Extensivgrünland (im Sondergebiet PV)

ca. 5,3 ha Saum / Waldsaum / Waldrand / Waldlichtung

ca. 4,4 ha Feldhecken / Feldgehölze

ca. 1,5 ha Artenschutzflächen im Plangebiet.

Hinzu kommen ca. 2,4 ha Feldlerchenfenster (vertraglich gesichert).

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Planung das Interesse der Maxdorfer Bürger an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht verletzt wird, weil der Solarpark keine Emissionen abgibt, kein Verkehr erzeugt und hinreichend eingegrünt ist. Vielmehr handelt es sich bei dieser Planung um einen gewichtigen Beitrag zu Klimaschutz. Pro Jahr können 45.000 t CO<sub>2</sub> durch die nachhaltige Solarstromerzeugung eingespart werden. Damit kann die Anlage einen

berück-  
sichtigt

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“

Prüfung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

- 9 -

2. Aufgrund der mit dem Vorhaben einhergehenden massiven Flächenversiegelung in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Waldflächen die konkrete Gefahr besteht, dass diese durch den massiven Eingriff in den Wasserhaushalt und die Speicherkapazität des Bodens erhebliche Schäden erleiden werden.

Insofern ist in § 1 des Landeswaldgesetzes Sachsen-Anhalt (LWaldG) der Grundsatz bestimmt, dass Waldflächen in Sachsen-Anhalt aufgrund der bestehenden Waldarmut zu erhalten und zu mehren sind.

In diesem Sinne hatten sowohl die untere Naturschutzbehörde als auch die untere Forstbehörde sowie die untere Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel im Rahmen von Stellungnahmen zu dem ersten Antrag der Buß Solar GmbH auf die Einleitung des Bauleitplanverfahrens im Juni 2020 noch angegeben, dass im Rahmen des Fortgangs des Projekts eine weitere Beteiligung und Abstimmung mit den vorgenannten zuständigen Behörden zwingend zu erfolgen habe. Dies wurde ausweislich der hier vorliegenden Unterlagen im Laufe der weiteren Projektplanung jedoch in rechtswidriger Weise versäumt. Dem erneuten Antrag der Buß Solar GmbH auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens vom 08.06.2021 waren jedenfalls keine aktuellen Stellungnahmen der zuständigen Behörden beigefügt, obwohl dies in Anbetracht des vergangenen Zeitraums von über einem Jahr seit der letzten behördlichen Bewertung sowie der seitdem vorgenommenen Veränderung der geplanten Solar-Flächen zwingend erforderlich gewesen wäre.

Insofern verbietet sich die Fassung der beantragten Aufstellungsbeschlüsse zum derzeitigen Zeitpunkt schon deshalb, weil es an aktuellen Stellungnahmen der zwingend zu beteiligten Behörden des Alt-

Beitrag dazu leisten, dem Klimawandel entgegenzuwirken und für gesunde Lebensverhältnisse für zukünftige Generationen zu sorgen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Bodenversiegelung 5 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten darf. Die PV-Module werden aufgeständert, so dass der Boden darunter nicht versiegelt wird, sondern mit einem artenreichen Extensivrasen bepflanzt wird. Auf über 95 % der Plangebietsfläche wird eine naturnaher Bodenbewuchs erfolgen. Der Boden kann sich während der 30jährigen Nutzungsphase regenerieren. Auf den Wasserhaushalt hat die Planung keine nachteiligen Auswirkungen sondern eher positive: Es erfolgt kein Eintrag von Pestiziden und Dünger in den Grundwasserhaushalt. Die Verdunstungsrate und die Wind-Erosion werden durch die geplanten Heckenpflanzungen deutlich abgesenkt.

Durch die Planung wird nicht in Waldflächen oder Gehölzbestände eingegriffen, sondern es werden vielmehr 4,4 ha Feldgehölze und Feldhecken neu gepflanzt. Jedem Waldrand wird in der Regel ein bis zu 20 m breiter Abstandstreifen vorgelagert, in dem ein naturnaher Waldsaum bzw. ein abgestufter Waldrand entwickelt werden soll.

Es besteht überhaupt kein rechtliches Erfordernis, bereits vor Beginn eines Bauleitplanverfahrens Stellungnahmen von Behörden einzufordern.

Der Aufstellungsbeschluss, den die Hansestadt am 22.09.2021 gefasst hat, ist formell der Beginn des Bauleitplanverfahrens (gemäß § 2 BauGB). Daran schließen sich die Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB an. Zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 19.08.2022 und Frist bis zum 26.09.2022 beteiligt worden.

Die vorher abgegebenen Stellungnahmen mögen für den Vorhabenträger interessant sein. Für das reguläre Verfahren sind sie es nicht, weil die betreffenden Behörden noch mindestens zweimal die Gelegenheit erhalten, sich zu einem aktuelleren Planungsstand zu äußern.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“**

Prüfung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

- 10 -

markkreeses Salzwedel fehlt und damit vollkommen unklar ist, ob für das seit dem Jahr 2020 erheblich veränderte Vorhaben überhaupt noch im Ansatz die Chance besteht, dass dieses den naturschutz- und wasserrechtlichen Anforderungen genügen könnte.

Letztlich stellt sich das beabsichtigte Vorhaben auch schon deshalb im Ansatz als rechtswidrig dar, weil es in erheblichem Maße gegen die auf Landesebene definierten Ziele der Raumordnung hinsichtlich der Nutzung und des Erhalts von landwirtschaftlichen Flächen verstößt. Nach der Randnummer „G 85“ des insoweit bindenden Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 2010 soll die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen vermieden werden. Vielmehr soll die Errichtung nach Randnummer „G 84“ auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen erfolgen. Diese zwingenden landesrechtlichen Grundsätze werden durch das angedachte Vorhaben offenkundig missachtet.

In der nebenstehenden Stellungnahme werden Grundsätze und Ziele der Raumordnung gleichgestellt und nicht sachgerecht unterschieden. Rechtlich gibt es einen entscheidenden Unterschied: Grundsätze sind einer bauleitplanerischen Abweichung zugänglich, Ziele (Z) sind es nicht. Die vorliegende Bauleitplanung widerspricht keinen Zielen der Raumordnung, sondern es stehen nur einige Grundsätze der Raumordnung (z.B. G 85 sowie auch das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) entgegen. Da die Konversionsflächen in der Hansestadt Salzwedel inzwischen beplant sind (siehe Nachweis in Tabellen 1 und 2 der Begründung), steht der Grundsatz G 84 nicht mehr entgegen.

### Bauleitplanerische Abwägung

In der Begründung zum Bauleitplanverfahren wird eine bauleitplanerische Abwägung vorgenommen, in der u.a. die Belange der Raumordnung, die Belange der Landwirtschaft und des Bodenschutzes sowie auch die aktuellen Belange des Klimaschutzes und andere von der Planung berührten Belange miteinander abgewogen werden (siehe Kap. 5). Die angeführten Belange der Raumordnung, der Landwirtschaft und des Bodenschutzes werden mit erhöhtem Gewicht in die Abwägung eingestellt (siehe Begründung Kap. 3.3, 5.2 und 5.3).

In der Abwägung ist auch die seit dem 1.1.2023 geltende neue Rechtslage des EEG 2023 zu berücksichtigen: Nach § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) ist die „Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien“ als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen einzubringen.

Die installierbare Gesamtleistung des Solarparks Maxdorf wird nach dem aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplan ca. 72 MWp betragen. Der jährliche Stromertrag dieser Anlage wird auf ca. 72.000.000 kWh pro Jahr geschätzt. Das Einsparpotential an CO<sub>2</sub> äquivalenten Treibhausgasen liegt bei über 45.000 t pro Jahr.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Photovoltaik Maxdorf“

Prüfung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

- 11 -

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten hatte daher bereits mit Stellungnahme vom 19.06.2020 seine Bedenken gegen die beabsichtigte Solarpark-Planung mitgeteilt und ebenfalls festgestellt, dass diese sowohl den Zielen der Raumordnung als auch den derzeit gültigen Bauleitplanungen Ihrer Stadt widerspreche. Diese Stellungnahme fügen wir der Vollständigkeit halber nochmals als Anlage 02 zu diesem Schreiben bei.

Auch diese Stellungnahme, die ebenfalls die Rechtswidrigkeit der mit den Aufstellungsbeschlüssen angestrebten Bauleitplanung bescheinigt, wurde aus hier nicht nachvollziehbaren Gründen im weiteren Verlauf der bisherigen Abstimmungen jedoch offenbar nicht mehr berücksichtigt, obwohl in Randnummer „Z 115“ des Landesentwicklungsplanes klar geregelt ist, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen aufgrund ihrer Raumbedeutsamkeit regelmäßig einer frühzeitigen Abstimmung mit der Landesebene hinsichtlich ihrer Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt sowie die baubedingte Störung des Bodenhaushalts erfordern. Die erneute Antragstellung der Buß Solar GmbH auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens vom 08.06.2021 geht also mit der bewussten Missachtung landesrechtlicher Bestimmungen einher.

In Anbetracht der vorstehend erläuterten Versäumnisse und Nichtbeachtung der geltenden Rechtslage kann eine rechtmäßige Fassung der beantragten Aufstellungsbeschlüsse zum aktuellen Zeitpunkt nicht erfolgen. Namens und in Vollmacht der von uns vertretenen Interessengemeinschaft dürfen wir Sie daher höflich auffordern, von einer solchen Beschlussfassung Abstand zu nehmen und die Beschlussvorlage allenfalls zur weiteren Beratung – unter Einbezug der vorstehenden Erläuterungen - in den Bauausschuss zurückzuverweisen. Ferner erlauben wir uns den Hinweis, dass ein rechtswidriges Handeln in Kenntnis der tatsächlichen Rechtslage zur haftungsrechtlichen Inanspruchnahme von Ratsmitgliedern nach § 34 Kommunalverfassungsgesetz (KVG) führen kann.

Wir möchten Sie, sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Blümel, bitten, dieses Schreiben an sämtliche Ratsmitglieder weiterzuleiten und dieses darüber hinaus als Tischvorlage im Rahmen der kommenden Ratssitzung am 22.09.2021 diesen zur Kenntnisnahme vorzulegen. Hierfür vorab vielen Dank. Wir hoffen, dass Ihnen die vorstehenden Erläuterungen für die anstehende Entscheidungsfindung dienlich sind. Gerne stehen unsere Mandanten für einen weiteren Austausch über das beabsichtigte Solarpark-Vorhaben bereit, sofern Sie dies wünschen.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung am 21.09.2022 eine Stellungnahme abgegeben, die von der Hansestadt Salzwedel im Verfahren abgewogen wird.

Die vom Einwender beigefügte ALFF-Stellungnahme ist in Hinblick auf die geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen veraltet und weist keine darüber hinaus gehende Inhalte auf.

Im Bauleitplanverfahren ist durch die frühzeitige Beteiligung des *Ministeriums für Infrastruktur und Digitales* eine Abstimmung mit der Landesebene gemäß des Ziels Z 115 erfolgt.

Das *Ministerium für Infrastruktur und Digitales* hat im in seiner Stellungnahme vom 20.10.2022 folgendes festgestellt:

*„Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes zu dem vBP „Photovoltaik Maxdorf“ hat sich die EHG Hansestadt Salzwedel mit den Vorgaben der Landesentwicklungsplanung und der Regionalplanung sachgerecht auseinandergesetzt.“*

Die nebenstehende Empfehlungen und Ausführungen sind überholt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19  
„Photovoltaik Maxdorf“**

Prüfung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Anlage 1: Unterschriftenliste 24 BürgerInnen aus Maxdorf

Die Unterschriftenliste wird aus Gründen des Datenschutzes nicht beigefügt.

Anlage 2: Stellungnahme des ALFF vom 19.06.2020, adressiert an Energiedienstleistung Bals GmbH, Kamen.

Die angeführte Stellungnahme des ALFF wird nicht mit aufgeführt, weil sie weder an die Hansestadt Salzwedel noch an den Vorhabenträger Buß Solar adressiert ist und lange vor Beginn des Bauleitplanverfahrens verfasst worden ist.  
(Inhaltlich wird auf die Abwägung zur ALFF-Stellungnahme vom 21.09.2022 verwiesen.)