

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21

„Photovoltaik Bahnlinie Rockenthin“, Hansestadt Salzwedel

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10a (1) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist darzulegen,

- wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden
- aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ziele, Inhalt und Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Photovoltaik Bahnlinie Rockenthin“

Die Hansestadt Salzwedel beabsichtigt die Ausweisung von Sondergebietsflächen für Freiflächenphotovoltaik im Bereich einer Fläche für Landwirtschaft. Das Plangebiet liegt nördlich von Rockenthin, einem Teil der Ortschaft Andorf und Ortsteil der Hansestadt Salzwedel und umfasst eine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche nördlich entlang der Bahnverbindung der Trasse Salzwedel-Uelzen. Die vorliegende Planung ermöglicht es der Hansestadt Salzwedel die Nutzung regenerativer Energien in die gemeindliche Planung zu integrieren.

Die Planung setzt für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO sowie Verkehrsflächen und Grünflächen fest.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Photovoltaik Bahnlinie Rockenthin“ werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien an der Gesamtproduktion und die damit verbundene Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und Beitrag zum Klimaschutz
- Baurechtschaffung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen i.S.d. EEG
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Photovoltaik Bahnlinie Rockenthin“ in der Hansestadt Salzwedel erfolgte gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Dabei wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf und dem Entwurf beteiligt und die Stellungnahmen eingeholt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch öffentliche Auslegung vom 26.07.2023 bis 30.08.2023 unterrichtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2023 über die allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtliche Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Bereitstellung aller bekannten planungsrelevanten Informationen und Unterlagen sowie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. In diesem Zuge erfolgte auch die frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Die zum Vorentwurf (Juni 2023) abgegebenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und bei der Erarbeitung des Entwurfs mit der Umweltprüfung entsprechend berücksichtigt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf (April 2024) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Photovoltaik Bahnlinie Rockenthin“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung, dem Umweltbericht und den Fachgutachten sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats (12.08. 2024 bis 19.09.2024) öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.08.2024 mit den genannten Entwurfsunterlagen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise bzw. Anregungen vorgetragen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung wurden Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen, welche die Grundzüge der Planung berührten. Deshalb war ein 2. Entwurf zu erarbeiten und die Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchzuführen

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der 2. Entwurf (Mai 2025) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Photovoltaik Bahnlinie Rockenthin“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung, dem Umweltbericht und den Fachgutachten sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats (01.09.2025 bis 02.10.2025) öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.09.2025 mit den geänderten Entwurfsunterlagen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise bzw. Anregungen vorgetragen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren überwiegend ohne Hinweise und Anregungen bzw. resultierten daraus Klarstellungen / redaktionelle Korrekturen und Ergänzungen.

Abwägung und Satzung

In den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise und Anregungen angebracht, die nach sachgerechter Abwägung wie folgt behandelt wurden:

Folgenden umweltrelevanten Hinweisen wurde gefolgt:

Das Landesverwaltungsamt, Referat Immissionsschutz forderte zur Beurteilung der Geräusche die Ergänzung des Schallleistungspegels. Dieser wurde in Kap. 9.2 der Begründung ergänzt.

Der Altmarkkreis Salzwedel, SG Verkehr bezog sich auf ein veraltetes Blendgutachten, welches im Zuge der Überarbeitung der Planung durch ein neues Gutachten ersetzt wurde. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine blendreduzierenden Maßnahmen erforderlich sind. Auch die von der Unteren Immissionsschutzbehörde angemerkte geringfügige Blendwirkung ändert daran nichts. Auf Wunsch der Hansestadt Salzwedel wird jedoch entlang der gesamten südlichen Seite des Zauns ein Sichtschutz festgesetzt, der über die vollständige Länge ausgeführt wird und zugleich eine blendreduzierende Wirkung entfaltet. Dieser dient der zusätzlichen Absicherung potenzieller Immissionswirkungen, auch wenn das Gutachten hierfür kein Erfordernis sieht. Damit wurde auch den Aussagen des Eisenbahn-Bundesamtes und der DB AG - DB Immobilien zu möglichen Blendwirkungen Rechnung getragen.

Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde zur Festsetzung von Bauzeitenregelungen und Schutzmaßnahmen für u.a. Reptilien sind im Bebauungsplan nicht festsetzbar und sind Teil der ökologischen Bauüberwachung. Es wurde ein entsprechender Hinweis ergänzt. Des Weiteren wurde die Durchführung des Feldlerchenmonitoring über 5 Jahre gefordert, woraufhin ebenfalls der Hinweisteil sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angepasst wurde, was auch den Hinweisen des NABU entspricht.

Das von den Dachflächen der Trafos abfließende und ggf. aus den Trafowannen abgeleitete NW verbleibt vollständig im Geltungsbereich und wird ebenda versickert. Um dem entsprechenden Hinweis der Unteren Wasserbehörde zu folgen, wurden in Kap. 5.2.1 der Begründung entsprechende Aussagen

ergänzt. Ebenfalls wurden Aussagen zu den möglicherweise einzubringenden Rammprofilen in den Hinweisteil und in Kap. 9.4 übernommen. Entsprechend der Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde wurden der Hinweisteil sowie Kap. 1.2.2 des Umweltberichts zu Altlasten und Bodenschutz ergänzt.

Begleitend zu den Baumaßnahmen wird nach Forderung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie eine fachgerechte archäologische Dokumentation durchgeführt. Kap. 9.3 und der Hinweisteil wurden entsprechend ergänzt.

Wie vom NABU gefordert, wurde ein Kartenausschnitt der aktuellen Nicht-Betroffenheit von FFH-/SPA-Gebieten im Umweltbericht Kap. 2.3.1 ergänzt.

Folgende umweltrelevante Hinweise waren bereits erfüllt:

Die von der Unteren Bodenschutzbehörde geäußerte Betroffenheit des Erdgasbetriebpunktes E Sw 128/84 wurde u.a. bereits nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und in Kap. 2.4.3 der Begründung berücksichtigt. Der Erdgasbetriebspunkt E Sw 126/78 liegt zwar innerhalb des Flurstückes 198, jedoch deutlich nördlich außerhalb des Geltungsbereichs. Der Inhaber der Bergbauberechtigung wurde beteiligt.

Die von der Unteren Bodenschutzbehörde und der Landesanstalt für Altlastenfreistellung getätigten Aussagen zu Altlasten, Bodenschutz und den Auswirkungen auf den Boden wurden bereits in Kap. 2.4.4 und 9.4 der Begründung, in Kap. 2.2.2 des Umweltberichts sowie im Hinweisteil berücksichtigt.

Die vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vorgetragenen allgemeinen Aussagen zu den im Umfeld des Bauvorhabens befindlichen archäologischen Kulturdenkmälern waren bereits in Kap. 9.3 der Begründung enthalten.

Die Sicherung der Rückbauverpflichtung entsprechend den Forderungen der Unteren Bauaufsichtsbehörde und Unteren Bodenschutzbehörde ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde zu dem für die Kompensationsmaßnahmen zu verwendenden Saatgut ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Auch die Hinweise zum Waldabstand wurden bereits mit der Darstellung in der Planzeichnung und in Kap. 3.3.2 und 6 der Begründung berücksichtigt. Das Landeszentrum Wald hat in diesem Zusammenhang eine Stellungnahme ohne weitere Hinweise abgegeben.

Folgende umweltrelevante Hinweise wurden nicht erfüllt:

Aufgrund der vorhandenen Bahntrasse und Bundesstraße finden im Geltungsbereich keine Wildwechsel statt. Demnach kann es auch nicht zu einer von der Unteren Naturschutzbehörde eingewandten möglichen Unterbrechung von Wechseln kommen.

Die von der Unteren Wasserbehörde geforderte textliche Festsetzung zur dezentralen Versickerung (§ 55 WHG) ist obsolet, da bereits eine gesetzliche Regelung besteht.

Die Einwände des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten wurden bereits zum Vorentwurf und 1. Entwurf geprüft und teilweise berücksichtigt. In Hinblick auf die positiven Stellungnahmen des MID und der RPG wurde nach sachgerechter Abwägung dem Belang der Baurechtschaffung für erneuerbare Energien gegenüber dem Erhalt von Landwirtschaftsflächen der Vorrang gegeben.

Lichtmanagementvorgaben, wie vom NABU gefordert, sind im Bebauungsplan nicht festsetzbar und aufgrund dessen, dass am Solarpark keine Beleuchtung installiert wird, auch nicht notwendig. Der ebenfalls geäußerte Hinweis, dass die externen Lerchenfenster nicht ausreichend bemessen seien, wurde mit Verweis auf Abstimmungen und eine positive Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zurückgewiesen.

Es wurden keine weiteren Einwände, Hinweise oder Anregungen vorgetragen, die nicht berücksichtigt wurden. Nach sachgerechter Abwägung war der Plan nicht zu ändern.

Der Abwägungs- und der Satzungsbeschluss wurden vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel am 04.03.2026 gefasst. Der Bauleitplan trat mit ortsüblicher Bekanntmachung der Satzung am in Kraft.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht wurde im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB festgelegt.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a Nr. 2 und Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Er beinhaltet alle Angaben gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 sowie §§ 2a und 4c BauGB.

Gemäß den Stellungnahmen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden zum Bebauungsplan folgende Gutachten erarbeitet:

- Blendgutachten
- Faunistisches Gutachten

Umweltrelevante Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen und Abstimmungen mit den Fachbehörden wurden in der Ausarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden alle Schutzgüter der Umwelt umfassend berücksichtigt.

Im Umweltbericht wurden Prognosen zu der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sowie bei der Nichtdurchführung der Planung dargestellt.

Der Flächenverbrauch konkurriert nicht mit anderen Nutzungen, die Überbauung ist durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung auf ein Minimum reduziert. Das übrige Gelände wird mit verschiedenen Grünstrukturen entwickelt. Es wird geringfügig in den Boden eingegriffen.

Innerhalb des Plangebiets verläuft das verrohrte Gewässer II. Ordnung Nr. 1.500/013, etwa im Bereich des Flurstückes 209, Flur 3, Gemarkung Andorf. Entsprechende Abstände werden eingehalten. Die Schutzgüter Wasser und Klima werden nicht beeinträchtigt.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des BNatSchG bzw. NatSchG LSA. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wird nach dem Bilanzierungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Der errechnete Kompensationsbedarf wird vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Photovoltaik Bahnlinie Rockenthin“ erbracht.

Weiterhin wurde ein Artenschutzfachbeitrag nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes erarbeitet. Die Betroffenheit der als relevant eingestuften Arten wurde auf Grundlage vorhandener Daten und aktueller Kartierungen geprüft und geeignete Schutzmaßnahmen in den Umweltbericht und den Bebauungsplan aufgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der externen A_{CEF}-Maßnahme keiner der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG für die im Plangebiet vorkommenden Arten / Artengruppen erfüllt ist. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes waren immissionsschutzrechtliche Belange in Bezug auf schutzwürdige Nutzungen durch den Menschen zu berücksichtigen (Blendung). Beeinträchtigungen durch Blendung werden durch entsprechende Festsetzungen vermieden. Beeinträchtigungen oder gar Gesundheitsgefährdungen (z.B. durch Lärm oder Geruch) waren nicht abzuleiten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale.

Der Bereich ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises als Altlastenverdachts- bzw. Altlastenfläche registriert. Weiterhin ist eine konkrete Belastung mit Kampfmitteln nicht bekannt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung konnte nach Einbeziehung aller Standortfaktoren und Vorbelastungen festgestellt werden, dass bei Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz und die Entwicklung der natürlichen

Lebensgrundlagen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB bleiben gewährleistet.

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für den vorliegenden Geltungsbereich ergeben sich unter Berücksichtigung des Planungsziels, der Errichtung einer Freiflächen-PVA, keine von der vorliegenden Planung unterscheidenden Planungsmöglichkeiten.

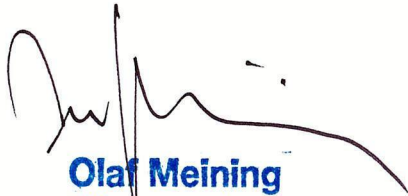
Am 20.06.2022 ist vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel beschlossen worden, das Gesamträumliche PV-Konzept der Hansestadt Salzwedel aus dem Jahr 2017 grundlegend zu überarbeiten und fortzuschreiben. Anstatt eines bisherigen, flächenbasierten Ansatzes für die Standortauswahl verfolgt das neue Gesamträumliche Konzept einen qualitativen Ansatz. Für die Entscheidung über Anfragen zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen wurde eine qualitative Kriterienmatrix entwickelt, die es ermöglicht, einzelne Standorte hinsichtlich des Einflusses auf verschiedene Themenfelder zu bewerten. Die Bewertung dieser Einflüsse beruht auf vorab formulierten Leitbildern, die zu jedem Themenfeld optimale Bedingungen für einen Photovoltaik-Freiflächenstandort formulieren. Im Ergebnis der Standortprüfung konnten 557 Punkte erzielt werden. Diese hohe Punktzahl beschreibt einen gut geeigneten Standort für Photovoltaik-Anlagen.

Entsprechend des Konzepts wird die Fläche als geeigneter Standort bewertet und erhält mit zweigleisigem Ausbau der Bahnstrecke zunehmend Gewicht als privilegierte Nutzung gem. des EEG. Um den Gesamtverlust an Flächen für die Landwirtschaft in der Hansestadt Salzwedel durch den Ausbau von PV-Freiflächenanlagen zu minimieren, sollten gerade solche Standorte genutzt werden, auf denen sich durch Privilegierung ohnehin ein Flächenverlust einstellen wird.

Mit der für die effektive Energiegewinnung erforderlichen Südausrichtung sowie der erforderlichen Aufreihung der Module besteht im Hinblick auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplans keine Alternative.

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

17. JUNI 2026
Hansestadt Salzwedel



Olaf Meining
Bürgermeister