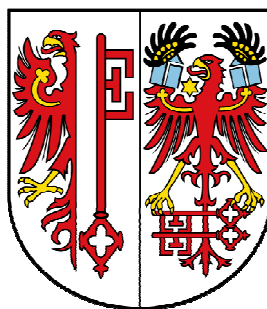


Begründung zum
vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16
„Photovoltaik Gerstedt“
der Hansestadt Salzwedel
nach § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB



Bearbeitung:

IIP GmbH Westeregeln
Ingenieurbüro Invest-Projekt
Am Spielplatz 1
39448 Börde-Hakel

Abschrift
Juni 2017



Begründung mit Umweltbericht

Vorhabenträger:

Enrico Wöhlbier
Projektentwicklung
Am Nesenitzbach 14
39638 Gardelegen
Telefon: 03907/778303
E-Mail: enricowoehlbier@aol.com

Planungsbüro:

IIP GmbH Westeregeln
Ingenieurbüro Invest-Projekt
Am Spielplatz 1
39448 Börde-Hakel
Telefon: 039268/98342
Fax: 039268/98355
E-Mail: maluche@iipgmbh.de

Begründung zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Photovoltaik Gerstedt“ der Hansestadt Salzwedel

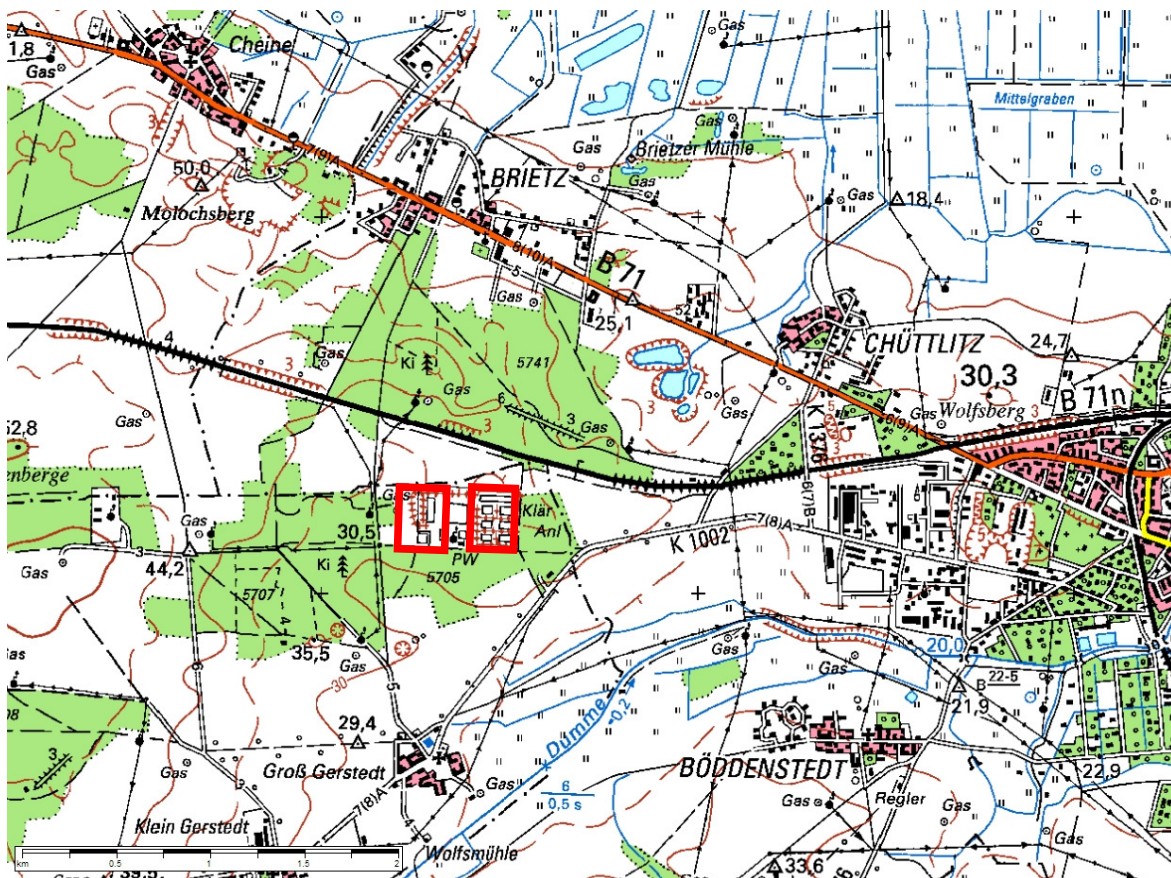
Inhalt

- 1. Allgemeine Angaben zum Vorhaben**
- 2. Anlass und Ziel des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- 3. Räumlicher Geltungsbereich**
- 4. Verfahren und Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen**
- 5. Festsetzungen des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 16 „Photovoltaik Gerstedt“ der Hansestadt Salzwedel**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 5.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - 5.4 Einfriedung**
 - 5.5 Maßnahmen zum Bodenschutz**
 - 5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
 - 5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft**
- 6. Denkmalschutz / Archäologie**
- 7. Geplante bauliche Nutzung**
- 8. Erschließung**
- 9. Löschwasser / Brandschutz**
- 10. Naturschutz und Landschaftspflege**
- 11. Altlasten**
- 12. Auswirkungen auf Umweltbelange und sonstige Auswirkungen**
- 13. Rechtsgrundlagen**

Umweltbericht

1. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

- Bezeichnung:** Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16
„Photovoltaik Gerstedt“ der Hansestadt Salzwedel
- Standort:** Stadt: Hansestadt Salzwedel
Ortsteil: Groß Gerstedt
Gemarkung: Gerstedt
Landkreis: Altmarkkreis Salzwedel
Bundesland: Sachsen-Anhalt
- Plangebiet:** Gemarkung Gerstedt
Flur 2, Teilfläche des Flurstückes 114 und Flurstück 320/20
- Größe des Plangebietes:** ca. 12,926 ha aufgeteilt auf 2 Flächen
westlicher Bereich: ca. 7,657 ha
östlicher Bereich: ca. 5,269 ha
Komplette Nutzung als Sondergebiet Photovoltaik
- Straßenanbindung:** Von der Kreisstraße K1002 führt in westlicher Richtung ein gewidmeter Weg direkt zum Vorhabensstandort.



Übersichtskarte

2. Anlass und Ziel des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Anlass für die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Photovoltaik Gerstedt“ der Hansestadt Salzwedel ist der Antrag von Herrn Enrico Wöhlbier vom 22.10.2015 auf einer Teilfläche einer ehemaligen Betriebsfläche des Verbandes Kommunalen Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA Salzwedel) in der Gemarkung Gerstedt eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten. Dabei handelt es sich um stillgelegte Stapelteiche zur Reinigung von Abwässern.

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

Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des Planungsinstrumentes vorhabenbezogener Bebauungsplan gegeben. Die Stadt wird von Planungs- und Erschließungsaufgaben entlastet und gleichzeitig werden private Initiativen bei der Planung und Erschließung gestärkt.

In einem bereits abgeschlossenen Pachtvertrag räumt der VKWA Salzwedel Herrn Enrico Wöhlbier das Recht ein, diese Flächen zur Errichtung und zum Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Nutzungsdauer beträgt 20 Jahre mit Option auf Verlängerung.

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

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

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

Deshalb fasste der Stadtrat entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO am 24.02.2016 den Beschluss Nr. 2016/155 über die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Photovoltaik Gerstedt“ der Hansestadt Salzwedel.

Mit dem vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen im Außenbereich der Hansestadt Salzwedel geschaffen werden.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sondergebiet zur Gewinnung von Solarenergie ausgewiesen.

Sondergebiet zur Gewinnung von Solarenergie:

- der Solarpark ist ein sinnvoller und gewichtiger Baustein im Mix der regenerativen Energieerzeugung im Gemeindegebiet,
- der Solarpark, so wie er geplant ist, lässt sich an diesem Standort in die Landschaft einfügen,
- die Flächen werden, aufgrund der aktuell geringen Rentabilität (momentan stillgelegte Betriebsflächen ohne wirtschaftliche Nutzung), einer sinnvollen Nutzung zugeführt,
- das Grundstück ist relativ eben.

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

Beschreibung des Vorhabens:

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich ca. 1,5 km westlich der Hansestadt Salzwedel und ca. 1 km nördlich der Ortschaft Groß Gerstedt. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 12,926 ha und soll für die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage genutzt werden. Das Gebiet wird in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich unterteilt. Beide Bereiche befinden sich auf dem ehemaligen Betriebsgelände des VKWA Salzwedel. Die bewirtschafteten, dazwischenliegenden Anlagen des VKWA Salzwedel (Wassersammelbecken und Pumpstation) gehören nicht zum B-Plangebiet.

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

Mit der vorliegenden Planung werden die Ziele der CO₂-Einsparung, der Sicherung der Energieversorgung und der Stärkung der Wirtschaftskraft der Region verfolgt, wobei den landesplanerischen und landschaftlichen Belangen Rechnung getragen

wird. Durch die geplante Leistung der Anlage von 8 bis 10 MWp können jährlich ca. 7.200.000 bis 10.000.000 kWh Strom erzeugt werden. Damit können ca. 4.900 bis 6.125 t CO₂-Ausstoß pro Jahr vermieden werden.

Die Module werden auf Tragkonstruktionen (Tische) aus Aluminium/Stahl feuerverzinkt aufgeschraubt. Der Abstand der Tische zur Geländeoberkante beträgt ca. 0,80 m, die maximale Höhe beträgt ca. 4 m. Die Tische werden an entsprechende Stahlstützen montiert, welche durch Rammen ca. 1,5 m ins Erdreich eingetrieben werden.

Das gesamte Freilandgestell ist pultdachförmig ausgebildet und in Richtung Süden ausgerichtet. Der Abstand zwischen den Tischen beträgt ca. 2,5 m.

Der erzeugte Strom soll entsprechend des Erneuerbaren Energie Gesetzes (EEG) in das öffentliche Netz eingespeist werden. Der Übergabepunkt zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz ist mit dem Energieversorger noch abzustimmen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Lage und Größe:

Der räumliche Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Gerstedt“ befindet sich ca. 1,5 km westlich der Hansestadt Salzwedel und ca. 1 km nördlich des Ortsteils Groß Gerstedt, in der Gemarkung Gerstedt, Flur 2, auf einer Teilfläche des Flurstückes 114 und dem Flurstück 320/20.

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes ist über die Wegegrundstücke Gemarkung Gerstedt, Flur 2, Flurstück 272/17 und Gemarkung Salzwedel, Flur 41, Flurstück 107/1 mittelbar an die K 1002 gegeben.

Nähere Erläuterungen dazu befinden sich unter Punkt 8. Erschließung – Verkehr.

Die Kreisstraße K 1002 verbindet die Hansestadt Salzwedel mit dem Ortsteil Groß Gerstedt.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 12,926 ha. Der Geltungsbereich wird in einen westlichen und einen östlichen Bereich unterteilt. Der westliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7,657 ha und der östliche Geltungsbereich von ca. 5,269 ha.

Die Unterteilung in diese zwei Bereiche ist erforderlich, weil sich dazwischen eine bewirtschaftete Anlage des Verbandes Kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel, bestehend aus Wassersammelbecken und Pumpstation, befindet.

Im westlichen Geltungsbereich werden ausgewiesen als

- | | | |
|---------------------------------------|---|----------|
| - Sondergebietsfläche | - | 5,339 ha |
| - private Grünflächen und SPE-Flächen | - | 2,149 ha |
| - private Straßenverkehrsflächen | - | 0,169 ha |

Im östlichen Geltungsbereich werden ausgewiesen als

- | | | |
|---------------------------------------|---|----------|
| - Sondergebietsfläche | - | 3,708 ha |
| - private Grünflächen und SPE-Flächen | - | 1,392 ha |
| - private Straßenverkehrsflächen | - | 0,169 ha |

(SPE – Schützen, Pflegen, Erhalten)

Folgende Nutzungen umgeben momentan das Plangebiet:

im Norden:	landwirtschaftliche Nutzfläche
im Osten:	Wald
im Süden:	Wald
im Westen:	Wald

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich südlich in einer Entfernung von ca. 1.015 m (südliche Grenze des Geltungsbereiches bis zur Wohnbebauung Ortsteil Groß Gerstedt Nr. 1).

4. Verfahren und Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der zugleich den Vorhaben- und Erschließungsplan darstellt, wird nach § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB mit der Bezeichnung vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 „Photovoltaik Gerstedt“ der Hansestadt Salzwedel entsprechend § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) – als Sondergebiet Photovoltaik aufgestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird auf Antrag des Vorhabenträgers, Enrico Wöhlbier, Projektentwicklung, Am Nesenitzbach 14, 39638 Gardelegen, vom 22.10.2015, ausgearbeitet.

Gesetzliche Grundlage:

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 343); BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Übergeordnete Planungen

Für den Betrachtungsraum sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 geregelt (zum 07.08.2015 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe).

Das Land Sachsen-Anhalt ist nach § 17 Abs. 2 LPIG in fünf Planungsregionen gegliedert. Hier zutreffend Planungsregion Altmark mit dem Altmarkkreis Salzwedel und dem Landkreis Stendal.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark wurde am 15.12.2004 durch die Regionalversammlung beschlossen und am 14.02.2005 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt.

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

5.4.2. Vorranggebiete für Hochwasserschutz

Z „Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten.“

5.4.2.3. Z

„Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden im LEP LSA unter Punkt 3.3.3. für die Planungsregion Altmark festgelegt:

- 1. die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer Aland, Alte Dumme, Biese, Elbe, Havel, **Jeetze**, Milde, Ohre, **Salzwedeler Dumme**, Tanger und Uchte*
- 2. ...“*

Die südöstlichste Spitze der Plangebietsfläche (ungünstigster Fall) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in ca. 700 m Abstand zur festgelegten Hochwasserschutzzone der Salzwedeler Dumme.

5.4.4. Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung

G *„Wegen der Standortgebundenheit von Rohstoffen wird mit der Festlegung von Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung den Erfordernissen der vorsorgenden Sicherung von erkundeten Rohstoffvorkommen sowie einer Gewinnung von Rohstoffen im Rahmen einer räumlich geordneten Gesamtentwicklung des Landes unter Beachtung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Erfordernisse Rechnung getragen.“*

5.4.4.1. G

„Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit erkundeten Rohstofflagerstätten, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll.“

5.4.4.2. Z

„In diesen Vorranggebieten stellt der Abbau von Rohstoffen das überwiegende öffentliche Interesse dar. Diese Bereiche sind von Nutzungen freizuhalten, die den Abbau wesentlich erschweren oder verhindern würden.“

5.4.4.3. Z

„Folgende Vorranggebiete wurden im LEP LSA unter Punkt 3.3.5. für die Planungsregion Altmark festgelegt:

- I. ...*
- II. Erdgasförderfeld Altmark / Altmarkkreis Salzwedel (untertägig) (LEP LSA Punkt 3.3.5. Nr. II), einschließlich der Bergwerksfelder Sanne und Wenze.“*

Das im LEP LSA ausgewiesene Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung befindet sich auch im geplanten Bebauungsplanbereich. Die vorgesehene Nutzung als Photovoltaikanlage wirkt sich bei einem Abbau nicht als wesentlich erschwerend aus.

Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde wird diese Einschätzung mitgetragen (Stellungnahme vom 02.06.2016).

Auch die Bergwerkseigentümerin, die ENGIE E&P Deutschland GmbH (ehemals GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH) aus Lingen erklärt in ihrer Stellungnahme vom 24.05.2016 grundsätzliches Einverständnis zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Da diverse Anlagen des Unternehmens im Bereich der geplanten Baumaßnahme liegen, müssen alle aufgeführten Hinweise, wie das Freihalten der Schutzstreifen vorhandener Leitungen und das Gewährleisten einer ständigen Zufahrt zu den Anlagen, beachtet werden.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt hat ebenfalls keine Bedenken zu der geplanten Maßnahme, wenn die Auflagen und Hinweise der ENGIE E&P Deutschland GmbH beachtet werden (Stellungnahme vom 31.05.2016 zum Vorentwurf).

5.5.3. Z Regional bedeutsame Vorrangstandorte

5.5.3.4. Z Regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege

„Bei den regional bedeutsamen Standorten für Kultur und Denkmalpflege handelt es sich um Städte und Gemeinden, die aufgrund ihrer Kulturgüter und oder ihrer geschichtlichen Entwicklung eine Bereicherung der Kulturlandschaft Altmark darstellen.

Als regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege werden festgelegt:

*....., **Salzwedel**,*

Die Entfernung des Plangebietes zur historisch geprägten Innenstadt der Hansestadt Salzwedel mit ihrer denkmalgeschützten Substanz beträgt ca. 2.500 m. Ein negativer Einfluss darauf geht von dem geplanten Vorhaben nicht aus.

5.5.3.8. Z Regional bedeutsame Standorte zur Abwasserbehandlung

„Als regional bedeutsame Standorte zur Abwasserbehandlung werden festgelegt:

*...; **Salzwedel**,“*

Die bestehende Kläranlage befindet sich nördlich der Hansestadt Salzwedel.

5.6.1. Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft

5.6.1.1. Z

„In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“

5.6.1.2. G

„Die landwirtschaftliche Nutzung des Freiraumes soll dazu beitragen, dass naturbetonte, die Landschaft prägende Strukturelemente der Feldflur erhalten werden.“

5.6.1.3. G

„In Gebieten, in denen die Landwirtschaft aufgrund spezifischer Standortfaktoren besondere Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung des ländlichen Raumes besitzt oder in denen die Landwirtschaft eine hervorgehobene Rolle zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft einnimmt, sind diese Funktionen bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen, zu unterstützen bzw. langfristig zu sichern.“

5.6.1.4. Z

„Im LEP LSA wurden unter Punkt 3.5.1. für die Planungsregion Altmark folgende Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt:

Teile der Altmark einschließlich Schollener Land (LEP LSA Punkt 3.5.1. Nr. 1).“

Bei dem vorgesehenen B-Plangebiet handelt es sich nicht um landwirtschaftliche Nutzfläche, sondern um stillgelegte Stapelteiche zur Reinigung von Abwässern.

Diese jetzige Konversionsfläche soll durch die Errichtung der Photovoltaikanlage eine wirtschaftliche Nutzung erhalten.

5.6.3. Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

5.6.3.5. Z

„Im LEP LSA unter Punkt 3.5.3. wurden für die Planungsregion Altmark folgende Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt:

1.
2.
3. **Jeetze Niederung (südlich Salzwedel)** (LEP LSA Punkt 3.5.3. Nr. 5)
Das VB ÖVS Nr. 3 wird um folgende Flächen reduziert:
 - Flächen des HWS Nr. III (Jeetze)
 - Flächen des VR NAT Nr. XIII (Tangelnscher Bach und Bruchwälder)Das VB ÖVS Nr. 3 wird um Bereiche nördlich von Mahlsdorf und östlich von Dambeck erweitert.
4. **Teile der Dumme-Niederung** (LEP LSA Punkt 3.5.3. Nr. 6)
Das VB ÖVS Nr. 4 wird um folgende Flächen reduziert:
 - Flächen des VR HWS Nr. III (Jeetze)
 - Flächen des VR NAT Nr. VI (Teile der Dumme-Niederung)Das VB ÖVS Nr. 4 wird um Bereiche nördlich von Brietz, **nördlich von Salzwedel** und nördlich von Arendsee erweitert.
5.
6.“

Die ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems befinden sich in relativ großer Entfernung zum geplanten Bebauungsplangebiet. Das geplante Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Ziele für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems an diesen Standorten.

5.6.6. Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege

5.6.6.1. Z

„In den Vorbehaltsgebieten für Kultur und Denkmalpflege ist den Belangen der Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“

5.6.6.2. Z

„Als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege werden folgende historische Bahnlinien aufgrund ihres Verlaufes und ihrer Haltepunkte festgelegt:

- **Salzwedel** – Klötze – Oebisfelde
- Wolfsburg – Gardelegen – Stendal
- **Salzwedel** – Arendsee – Wittenberge
- Uelzen – **Salzwedel** – Stendal („Amerika-Linie“)
- Kalbe – Bismark“

Die Bahnlinie Uelzen – Salzwedel – Stendal („Amerika-Linie“) befindet sich nördlich des Gebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Gerstedt“. Der kleinste Abstand zur nördlichen Plangebietsgrenze beträgt 200 m. Demzufolge

entstehen durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigungen bei der Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung des vorgenannten Vorbehaltsgebietes.

5.7.2. Schienennetz

5.7.2.3. Z

„Im LEP LSA unter Punkt 3.6.2.5. sind für die Planungsregion Altmark folgende für die Landesentwicklung bedeutsame Neu- und Ausbaumaßnahmen (einschließlich Elektrifizierung), die vorrangig durch- oder weitergeführt werden sollen, festgelegt:

1. Verkehrsprojekte Deutsche Einheit (VDE)
 - a) Ausbau mit Lückenschluss und teilweise Neubau der Strecke Uelzen – **Salzwedel** – Stendal (VDE-Nr. 3)
(nachrichtlich: durchgängige Zweigleisigkeit wurde noch nicht hergestellt)
 - b)
2. Sonstige Maßnahmen
 - h)
 - n)
 - o)

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Gerstedt“ beeinträchtigt das vorstehende Ziel Ausbau und teilweise Neubau der Strecke Uelzen – Salzwedel – Stendal nicht.

5.7.2.7. Z

„Als Grundlage der Verknüpfung von Nah- und Fernverkehr im integralen Taktfahrplan sind in der Planungsregion Altmark insbesondere die Knoten **Salzwedel** und Stendal von Bedeutung. Der Eisenbahnknoten Stendal verbindet den Nahverkehr aus der Altmark mit den Räumen Berlin, Hannover, Magdeburg, Schwerin und Hamburg, sein Erhalt ist zu gewährleisten.“

5.7.2.8. Z

„Für die Einbindung der Oberzentren in das Personenfernverkehrsnetz (ICE-, IC- und EC-Verbindungen) ist zur Erreichbarkeit von Landeshauptstädten und Wirtschaftsschwerpunkten unter Berücksichtigung der Neu- und Ausbaumaßnahmen die Bedienung folgender Streckenrelationen im Taktverkehr vordringlich anzustreben.

Für die Planungsregion Altmark wurden im LEP LSA unter Punkt 3.6.11. folgende Stecken festgelegt:

- Hamburg – Uelzen – **Salzwedel** – Stendal – Magdeburg – Köthen – Halle – Leipzig – Dresden (LEP LSA Punkt 3.6.11 Nr. 5)
-

5.7.2.10. Z

Für die regionale und überregionale Verknüpfung der Ober- und Mittelzentren sowie die Erschließung von Fremdenverkehrsgebieten ist unter Berücksichtigung von Neu- und Ausbaumaßnahmen die Bedienung folgender Streckenrelationen im Taktverkehr auf Fernverkehrsebene vordringlich anzustreben:

Für die Planungsregion Altmark wurde im LEP LSA unter Punkt 3.6.2.13 festgelegt:

- Bremen – Uelzen – **Salzwedel** – Stendal – Magdeburg – Schönebeck – Köthen – Halle – Merseburg – Weißenfels – Zeitz (LEP LSA Punkt 3.6.2.13 Nr. 1).“

5.7.2.13. Z

„Für die regionale und überregionale Verknüpfung der Ober- und Mittelzentren sowie die Erschließung der umliegenden Ballungsräume ist die Bedienung folgender Streckenrelationen im SPNV auf Regionalexpresssebene anzustreben:

- Uelzen – **Salzwedel** – Stendal mit Weiterführung nach Berlin
- Hannover – Wolfsburg – Oebisfelde – Gardelegen – Stendal mit Weiterführung nach Berlin
- Leipzig – Halle – Magdeburg – Stendal – Wittenberge / **Salzwedel**“

Es bestehen keine Diskrepanzen zwischen der Verwirklichung der vorgenannten Ziele für das Schienennetz und der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Gerstedt“.

Weitere regionalplanerische Grundsätze und Ziele treffen nicht zu. Somit kann festgestellt werden, dass durch das geplante Vorhaben „Photovoltaik Gerstedt“ die Grundsätze und Ziele des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Altmark nicht negativ beeinflusst werden.

Flächennutzungsplan

Photovoltaikanlagen, die in das öffentliche Stromversorgungsnetz einspeisen, werden, wegen der fehlenden Standortgebundenheit im Außenbereich, grundsätzlich nicht von den Privilegierungstatbeständen des § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfasst. Auch eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen als sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB wird in der Regel ausgeschieden, da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit kann daher nur über die Bauleitplanung (Bebauungsplan) erreicht werden. Dabei kann insbesondere der Flächennutzungsplan als Chance genutzt werden, zu klären, welche Standorte für die Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Anlagen geeignet sind.

Derzeit existiert für den Bereich des Plangebietes kein wirksamer Flächennutzungsplan. Aufgrund der Eingemeindungen im Rahmen der Gebietsreform gibt es keinen flächendeckenden Flächennutzungsplan für die Hansestadt Salzwedel mit ihren Ortsteilen. Es liegen nur Teil-Flächennutzungspläne vor, aber nicht für die ehemalige Gemeinde Gerstedt.

Ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Hansestadt ist zurzeit in Aufstellung. Der Beschluss zur Neuaufstellung wurde am 10.12.2014 gefasst.

Allerdings gibt es für die Hansestadt Salzwedel einen Entwurf für ein Gesamträumliches Konzept zu potentiellen Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Dieser wurde im Zusammenhang mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Salzwedel-Brietz – Photovoltaik Fuchsberg und der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans Chüden „Photovoltaik Ritze“ erstellt.

Darin ist die Vorhabensfläche des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Gerstedt“ als Potentialfläche aufgelistet.

2.) Konversionsflächen

...

8. Südlich der Bahn, westlich von Salzwedel

...

Gemäß § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).

Dringende Gründe können sein: die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens, wie der Ausbau erneuerbarer Energien, die Abwendung eines Schadens von der Gemeinde (auch ausbleibende Steuereinnahmen) oder die Umsetzung (umwelt-) politischer Ziele.

Es ist vorgesehen den hier gegenständlichen Bebauungsplan als „vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Bei der Vorhabensfläche handelt es sich um einen Betriebsstandort des Verbandes Kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA Salzwedel) ca. 1 km nördlich der Ortslage Groß Gerstedt.

Das Areal weist mehrere stillgelegte Stapelteiche auf. Stapelteiche sind Anlagen zur Reinigung von Abwässern. Das Abwasser wurde großflächig auf einem wasserdurchlässigen Bodenkörper aufgebracht und dort der natürlichen Selbstreinigung überlassen. Der Schadstoffabbau erstreckte sich über mehrere Monate. Er erfolgte anaerob und war mit Geruchsstoffemissionen verbunden. Die Tiefe der Stapelteiche beträgt etwa 1,0 bis 1,2 m.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Fläche des Geltungsbereiches ungenutzt. Es handelt sich um eine Grünlandbrache, die im Zusammenhang mit der ehemaligen Stapelung von Abwasser entstanden ist.

Durch den Vorhabenträger wird es möglich, in absehbarer Zeit eine wirtschaftliche Nutzung für diese Brachfläche zu ermöglichen. Die Hansestadt Salzwedel verfolgt durch die Realisierung des Vorhabens gleichzeitig die Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt.

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt beinhaltet unter Punkt 3.4. Aussagen zur Energie.

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 74

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

Begründung:

„Eine moderne, leistungsfähige und umweltschonende Energieversorgung bildet die Grundlage für die Wirtschaft und zur Sicherung der Daseinsvorsorge in allen Landesteilen. Die Energieversorgung in Sachsen-Anhalt wird auch künftig auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix und zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen. Die Landesregierung orientiert sich mit ihrem Energiekonzept 2007 bis 2020 am Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung unter Beachtung von ökonomischen, ökologischen und sozialen sowie ethisch vertretbaren Aspekten. Aufgrund der unverantwortbaren Risiken sollen in Sachsen-Anhalt keine Atomkraftwerke errichtet und betrieben werden.

Ein stärkeres Augenmerk auf kleinere Kraftwerke auf der Basis regenerativer Energien kann im Einzelfall einen wichtigen Beitrag zur Stabilität der Stromversorgung auf lokaler Ebene leisten.“

Die im B-Plangebiet vorgesehene Freiflächen-Photovoltaik-Anlage hat eine geplante Leistung von ca. 8 bis 10 MWp. Dadurch können jährlich ca. 7.200.000 bis 10.000.000 kWh Strom erzeugt werden. Somit können ca. 4.900 bis 6.125 t CO₂ Ausstoß pro Jahr vermieden werden. Dadurch kann entsprechend des Erneuerbaren Energien Gesetzes (EEG) eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung unterstützt und der Beitrag der erneuerbaren Energien an der lokalen Stromversorgung im Stadtgebiet deutlich erhöht werden.

Z 115

„Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor Ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf

- das Landschaftsbild,*
- den Naturhaushalt und*
- die baubedingte Störung des Bodenhaushalts*

zu prüfen.“

G 84

„Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.“

Der Begriff Konversion beschreibt die Umnutzung oder Nutzungsänderung einer nicht mehr genutzten Fläche (Brachfläche).

Militärische Konversionsflächen sind Flächen, die von ehemals mit der Landesverteidigung beauftragten Einheiten genutzt wurden.

Wirtschaftliche Konversionsflächen sind ehemals gewerblich bzw. industriell oder für die verkehrliche bzw. technische Infrastruktur genutzt worden. Dazu können z.B. ungenutzte Gewerbe- und Industrieflächen, vorbelastete / versiegelte Flächen, Lagerplätze, Abraumhalden und ehemalige Tagebaugelände gehören.

Voraussetzung für die Qualifizierung einer Fläche als Konversionsfläche ist, dass der ökologische Wert der Fläche infolge der ursprünglichen wirtschaftlichen oder militärischen Nutzung schwerwiegend beeinträchtigt ist und sich aufgrund der spezifischen Vornutzung schlechter darstellt, als vor dieser bzw. ohne diese Nutzung. Dabei handelt es sich nur noch dann um eine Konversionsfläche, wenn die Auswirkungen dieser Nutzungsarten noch fortwirken. Eine lange zurückliegende Nutzung, die keine Auswirkung mehr auf den Zustand der Flächen hat, ist also nicht ausreichend.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine Konversionsfläche. Mit der Nachnutzung von solchen Konversionsflächen als wirtschaftliche Nutzung für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen, kann der Flächenverbrauch an anderen ökologisch wertvollen Standorten vermieden werden.

Die geplante Ausweisung der Fläche des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Gerstedt“ der Hansestadt Salzwedel als „Sondergebiet Photovoltaik“ soll in den zukünftigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel aufgenommen werden.

Deshalb werden nachfolgend Kriterien aufgeführt, die zu abwägungsrelevanten Sachverhalten bei der Erstellung von Flächennutzungsplänen führen können.

- *Verfügbarkeit / Eignung von Grund und Boden*

Der wohl wichtigste Faktor bei der Auswahl von geeigneten Standorten ist die Verfügbarkeit, da nicht verfügbare Flächen von vornherein ausgeschlossen werden können.

Abhängig ist die Verfügbarkeit der Flächen z. B. von den Eigentumsverhältnissen, von der Lage in ausgewiesenen Schutzgebieten oder von den Baugrundverhältnissen.

Für den Vorhabensstandort des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Gerstedt“ gibt es einen Investor, der für diesen Standort einen langfristigen Pachtvertrag mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen hat.

Ein ausgewiesenes Schutzgebiet ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

- *Städtebauliche Verträglichkeit und räumliche Anbindung*

Eine unmittelbare Nachbarschaft der Plangebietsfläche zu vorhandenen empfindlichen bzw. unverträglichen Nutzungen (z. B. benachbarte Wohngebiete) liegt nicht vor. Die am nächsten gelegene Wohnbebauung befindet sich südlich der Vorhabensfläche in ca. 1 km Entfernung. Somit wird das Leitziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht gestört.

- *Erschließung*

Kriterien bei der Auswahl von Eignungsflächen sind die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließungsfähigkeit. Soweit wie möglich sollten vorhandene Einrichtungen und Anlagen genutzt werden.

Der Vorhabensstandort ist verkehrstechnisch erschlossen. Von der Kreisstraße K 1002 führt in westlicher Richtung ein öffentlicher Weg bis zum Plangebiet. Die Erläuterungen dazu werden unter Punkt 8. Erschließung – Verkehr gemacht.

Der Übergabepunkt zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz ist noch mit dem Energieversorger abzustimmen.

- *Auswirkungen auf öffentliche und private Belange*

Die Ausweisung eines „Sondergebietes Photovoltaik“ hat nur geringe Auswirkungen auf öffentliche und private Belange.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen beschränken sich auf die veränderte Landschaftsbildwahrnehmung der seit langem brachliegenden Fläche.

Im vorliegenden Fall befinden sich östlich, südlich und westlich, nahe am Planbereich angrenzend, Waldflächen. Dadurch wird die Sicht auf die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage aus diesen Richtungen verdeckt.

Nördlich angrenzend befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche. Der für die Vornutzung des Plangebietes als Stapelteich vorhandene Erdwall an der nördlichen Plangebietsgrenze soll erhalten bleiben.

Lärmemissionen sind durch den Betrieb der PV-Anlage nicht zu erwarten. Geruchsimmissionen und Staubemissionen treten während des Betriebes nicht auf.

- *Sicherheitskriterien (Betriebs- und Verkehrssicherheit)*

Die Photovoltaik-Freiflächenanlage kann sich weitgehend risikofrei in andere Nutzungen einfügen. Es entstehen meist keine Probleme mit Verkehrssystemen (z. B. Blendwirkungen für Kfz- und Bahnverkehr). Da die Bahnlinie Uelzen – Salzwedel nördlich der geplanten Anlage verläuft und die PV-Module nach Süden ausgerichtet werden, können Blendwirkungen für den Bahnverkehr weitestgehend ausgeschlossen werden. Sollte es dennoch zu Blendwirkungen kommen, wird ein Blendschutzzaun errichtet.

Aus versicherungstechnischen Gründen ist eine Einfriedung der Photovoltaik-Freiflächenanlage notwendig, um die Anlage vor Vandalismus und Diebstahl zu schützen.

- *Verträglichkeit mit dem Schutzgut Mensch*

Die räumliche Nähe oder unmittelbare Nachbarschaft von Wohnbebauung oder touristischen Nutzungsformen auf engem Raum führen zu einer Verträglichkeitsbeurteilung der Flächennutzung. Einsichten von hohen Wohngebäuden oder wertvollen Aussichtspunkten auf die großflächigen Anlagen bzw. mögliche Blendwirkungen auf Wohnstandorte und Verkehrsflächen sollten möglichst vermieden werden.

Der Planungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die nächste Wohnbebauung befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung zur Plangebietsfläche.

- *Verträglichkeit mit den Schutzgütern*

Bereits anthropogen geprägte Bereiche sind stets naturnahen Freiräumen vorzuziehen.

Die Flächen der ehemaligen Stapelteiche sind stark anthropogen vorgeprägt. Natürliche Bodenfunktionen sind eingeschränkt. Gegenwärtig gehen keine Belastungen auf die in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen, wie landwirtschaftlich genutzte Flächen, Waldflächen und ein Wassersammelbecken, aus.

Schutzgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Für den schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sind der § 1 des BBodSchG sowie der § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten. Danach ist grundsätzlich mit Grund und Boden sparsam umzugehen, neue Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Schützenswerte Böden oder gefährdete Böden bzw. besondere geologische Verhältnisse sind nicht bekannt. Aus Sicht des Bodenschutzes ist aufgrund der Lage, der Bodenverhältnisse und der Flächennutzung ein Standort mit geringer Bedeutung betroffen.

- *Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild*

Je nach Standort ist die Wirkung von Solarenergieanlagen auf das Landschaftsbild durch Sichtbehinderung bzw. deren optische Zerschneidungswirkung unterschiedlich groß. Je stärker einsehbar ein Standort von Solarenergieanlagen ist, desto weiter reicht die Wirkung dieser Anlagen auf das Landschaftsbild.

Durch die Lage der ehemaligen Stapelteiche ist die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage im weiträumigen Landschaftsbild kaum wahrnehmbar. Eine Einsehbarkeit der Anlage wird durch die benachbarten Waldflächen an der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des geplanten B-Planbereiches verhindert.

- *Verträglichkeit mit Kultur- und sonstigen Sachgütern*

Im Einzelfall können auf unbebauten Böden Bodendenkmale auftreten. In diesem Fall ist das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu beachten. Im Allgemeinen ist das Konfliktpotential bei überwiegend vorbelasteten Flächen als sehr gering einzustufen.

Es sind keine Kultur- und Sachgüter auf der Fläche betroffen. Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden und grenzen auch nicht unmittelbar an dieses an. Konkrete Hinweise für die Existenz von Bodendenkmalen liegen nicht vor.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nach aktueller Sachlage nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Standort für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geeignet ist. Er widerspricht keinen planerischen Vorgaben. Die Ziele und Grundsätze des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Altmark (REP Altmark 2005) und des

Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) werden eingehalten und berücksichtigt.

Entsprechend landesplanerischer Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.06.2016 kann aus raumordnerischer Sicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Photovoltaik Gerstedt“ an dem geplanten Standort aufgestellt werden.

Auch die abwägungsrelevanten Belange für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ergeben eine Eignung für die Ausweisung des Standortes als „Sondergebiet Photovoltaik“ und stehen einer städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

5. Festsetzungen des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Photovoltaik Gerstedt“ der Hansestadt Salzwedel

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Zweckbestimmung des Baugebietes sowie die festgesetzten zulässigen Nutzungen sind zur Realisierung des unter Punkt 2. erläuterten Vorhabens erforderlich.

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

§ 11 Sonstige Sondergebiete

- (1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.*
- (2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht*
Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung,
Ladengebiete,
Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
Hochschulgebiete,
Klinikgebiete,
Hafengebiete,
Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung

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

Es erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet Photovoltaik gemäß § 11 (2) BauNVO.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind nur zulässig:

- Solarmodule einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und
- Wirtschaftswege.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

Textliche Festsetzung 2: Maß der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; §§ 16 und 17 BauNVO)

Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) wird mit 4,0 m festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert als das senkrechte Maß zwischen dem jeweils nächst gelegenen Geländehöhenpunkt (Bezugspunkt) des, ~~noch zu erstellenden~~, Vermessungsplanes und der Oberkante der baulichen Anlagen.

5.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

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

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

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

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

Textliche Festsetzung 3: Überbaubare Grundstücksfläche

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze hat einen Abstand zur Plan-gebietsgrenze von mindestens 3 m. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.4 Einfriedung

Dort, wo Module aus der Verankerung gelöst werden können, wird von den Versicherungsunternehmen die Umzäunung von PV-Anlagen gefordert.

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie keine Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen. Sie sollten das Durchqueren der Anlage ermöglichen und die natürlichen Funktionsbeziehungen zwischen dem eingezäunten Grundstück und der freien Landschaft nicht stören. Auf Sockelmauern ist daher grundsätzlich zu verzichten. Die Zaununterkante sollte in einem Abstand von etwa 10 bis 20 cm über dem Gelände eingebaut werden. Zäune sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und 2,00 m hoch auszuführen.

Textliche Festsetzung 4: Einfriedung

Das Gelände der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist mit einem 2,00 m hohen Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun mit Übersteigenschutz einzuzäunen.

Die Einfriedung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Als Zaununterkante wird ein Abstand von mindestens 10 cm bis maximal 20 cm über Oberkante Gelände festgesetzt.

5.5 Maßnahmen zum Bodenschutz

Durch das geplante Vorhaben werden bau- und anlagenbedingt Flächen versiegelt. Vollständig versiegelt werden nur die Bereiche der Fundamente von Nebenanlagen, wie Trafostation und Zaunanlage. Dabei handelt es sich um sehr kleine Bereiche.

Die Wirtschaftswege innerhalb des Sondergebietes dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie sind in geschotterter Bauweise auszuführen.

Baubedingt sind einige Eingriffe in den Boden notwendig, insbesondere durch Baufahrzeuge (Materialtransport, Erdarbeiten) und die notwendigerweise zu erstellenden Leitungsgräben.

Trotz des großen Abstandes der Modulunterkante vom Boden, werden die durch Module überbauten Flächen in ihrer senkrechten Projektion, in Bezug auf auszuweisende Kompensationsmaßnahmen, als versiegelt eingestuft.

Das Schutzgut Boden wird demzufolge durch die Errichtung der PV-Freiflächenanlage in Teilbereichen beeinträchtigt.

Die Gründung der PV-Module erfolgt im Rammverfahren.

Textliche Festsetzung 5: Maßnahme zum Bodenschutz

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Wirtschaftswege innerhalb des Sondergebietes dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie sind in geschotterter Bauweise auszuführen.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Gasleitungen. Um den Leitungsbestand zu schützen und dem Eigentümer den Zugang zu seinen Anlagen zu ermöglichen, werden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Textliche Festsetzung 6: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es werden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt. Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden.

Nach dem Rückbau der Gasleitung entfallen die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

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

Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen werden im Umweltbericht erläutert und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Der Eingriff wird durch die Überstellung eines Teiles der Fläche mit den Photovoltaik-Modulen verursacht.

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

Die verbleibenden Grünflächen unter und zwischen den Modulreihen sind ebenfalls bewachsen und werden extensiv gepflegt und weiter entwickelt und tragen den Zielen der Eingriffsminimierung Rechnung (keine Bodenerosion auf bewachsenem Boden, keine Düngung der Flächen usw.).

Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine regelmäßige landschaftsgärtnerische Pflege der Grünflächen ist nicht vorzunehmen. Die Grünflächen sind nur bei Bedarf zu mähen. Die festgesetzten Grünflächen sind auf Dauer zu unterhalten. Durch die Pflege der festgesetzten Grünflächen soll einer Verbuschung dieser Flächen entgegengewirkt werden und der Charakter der Fläche als Offenlandfläche erhalten bleiben.

Durch die Festlegung der Maßnahme M1 Mindestabstand der Module von der Geländeoberkante soll gewährleistet werden, dass sich auch unter den Photovoltaik-Modulen eine Grünlandfläche entwickeln kann. Als Mindestabstand werden 0,80 m festgelegt.

Die Maßnahme M2 Grünlandfläche außerhalb der Baufelder dient als Kompensationsmaßnahme und der landschaftlichen Einbindung der Photovoltaik-Freiflächenanlage. Außerdem wird festgelegt, wie die Grünfläche zu schützen, zu pflegen und zu erhalten ist.

Durch die Maßnahme M3 Flächen in den Baufeldern soll festgelegt werden, wie die autochthonen Pflanzenbestände im Plangebiet erhalten werden. Außerdem sollen unter den Solarmodulen Lebensstätten für bestandsgefährdete Tierarten geschaffen werden.

Der Versiegelungsgrad der privaten Verkehrsflächen wird in der Maßnahme M4 festgelegt. Eine Ausführung in geschotterter Bauweise ist festgelegt worden.

Die Festsetzungen M5 zur Höhe und Beschaffenheit der Einfriedung dienen der landschaftlichen Einbindung sowie der Gewährleistung der Passierbarkeit für Kleinlebewesen.

Maßnahme M6 legt fest, wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser auf dem Plangebiet zu verfahren ist.

In der Maßnahme M7 wird festgelegt in welchem Zeitraum die Baufeldfreimachung und Bautätigkeiten erfolgen können. Die Baufeldfreimachung und die Errichtung der Solarmodule außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit dienen dem Schutz von Kleinlebewesen und geschützten Arten.

Textliche Festsetzung 7: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

(Die Maßnahmen M1 bis M7 sind im Umweltbericht ausführlich beschrieben und werden auf der Planzeichnung festgesetzt!)

M 1		Mindestabstand der Module
M 2	35.410 m²	Grünlandfläche außerhalb der Baufelder
M 3	90.440 m²	Flächen in den Baufeldern
M 4	3.380 m²	Versiegelungsgrad der Verkehrsflächen
M 5		Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinlebewesen
M 6		Regelung zum Umgang mit Niederschlagswasser
M 7		Baufeldfreimachung/Bautätigkeit außerhalb der Brutperiode

6. Archäologie / Denkmalpflege

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich nicht im Bereich eines Kulturdenkmals (gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt). Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet selbst keine archäologischen Funde und Befunde bekannt.

Dennoch wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht, entsprechend § 17 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, im Falle unerwarteter Funde von Bodendenkmälern hingewiesen.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§14 Abs. 2 DenkmSchG LSA).

Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Entsprechend Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt § 14 Abs. 9 kann die Denkmalschutzbehörde 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.

7. Geplante bauliche Nutzung

Die geplante bauliche Nutzung ist entsprechend § 11 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Sondergebiet Photovoltaik.

Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Photovoltaik Gerstedt“ stellt gleichzeitig den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.

Der Planbereich für den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht aus zwei Teilbereichen. Davon hat der westliche eine Größe von ca. 7,47 ha und der östliche eine Größe von ca. 5,16 ha. Dazwischen befindet sich eine Betriebsfläche des Verbandes Kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel.

Je Teilbereich werden zwei Baufelder für die Aufstellung der Photovoltaik-Module ausgewiesen. Darüber hinaus ist für jede der beiden Flächen eine Zufahrt zum Gelände erforderlich. Beide Teilbereiche sind einzuzäunen.

Die Baufelder sollen ausschließlich mit Solarmodulen und den erforderlichen Nebenanlagen, wie Wechselrichter, Trafos oder Schaltanlagen, bebaut werden. Da die Photovoltaik-Freiflächenanlagen ohne Personal betrieben werden, sind bauliche Anlagen mit Aufenthaltsräumen und sanitären Anlagen nicht erforderlich. Die Aufständigung der Module erfolgt auf den unversiegelten Flächen. Zur Dimensionierung der Rammprofile (Ramppostensystem) werden entsprechende Rammversuche vorgenommen.

8. Erschließung

Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über den öffentlichen Weg (Gemarkung Salzwedel, Flur 41, Flurstück 107/1 und Gemarkung Gerstedt, Flur 2, Flurstück 272/17) von der Kreisstraße K 1002 bis zu den Zufahrten zum Vorhabengebiet.

Die Einmündung in die Kreisstraße ist vom Vorhabenträger so zu errichten und zu unterhalten, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügt.

Weitere Regelungen, wie Art der Befestigung dieses Wegeabschnittes, wurden im Durchführungsvertrag unter § 7 – Erschließung getroffen.

Stellungnahme - der Hansestadt Salzwedel vom 21. November 2016 zur Widmung

Hier: Gemarkung Gerstedt, Flur 2, Flurstück 272/17
Gemarkung Salzwedel, Flur 41, Flurstück 107/1

Bei dem Weg zwischen Henningen und Gerstedt handelt es sich um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Auszug aus der Stellungnahme des Tiefbauamtes des Altmarkkreises Salzwedel vom 05.08.2016

1. Der Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich des B-Planes mit verkehrsmäßiger Erschließung im Bereich der bestehenden Zufahrt über das Wegegrundstück Gemarkung Salzwedel, Flur 41, Flurstück 107/1 und einer dahingehenden Ausnahme von den Verboten des § 24 Abs. 1 Nr. 2 StrG LSA wird zugestimmt. Weitere Zufahrten zur Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße im Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen dürfen nicht hergestellt werden.

2. Die Zufahrt zur Kreisstraße ist gemäß § 22 Abs. 4 StrG LSA i.V.m. § 18 Abs. 4 StrG LSA durch den Träger des Vorhabens so zu errichten und zu unterhalten, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügt. Die Kosten trägt der Träger des Vorhabens.

Dadurch ist die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes gesichert. Diesen Weg erreicht man auch über die von Groß Gerstedt in nördlicher Richtung verlaufende Straße.

Die Verkehrssicherungspflicht im direkt an den Wald angrenzenden Teilen der Anlage wird vom Bauherrn übernommen.

Alles Weitere regelt sich auf dem Grundstück, im Sinne einer inneren Erschließung, selbst.

Unzumutbare Auswirkungen bezüglich Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten, da außer wenigen Wartungseinheiten pro Jahr, keine Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlich ist und das Plangebiet außerhalb bewohnter Siedlungen liegt.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

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

Niederschlagswasser

Durch den geringen Versiegelungsgrad der aufgeständerten Module kann im Plangebiet anfallendes Regenwasser ungesammelt breitflächig versickern. Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt auf der Fläche und gelangt an Ort und Stelle in den Boden.

Somit sind Maßnahmen zur gezielten Versickerung oder sogar zur Retention nicht erforderlich.

Grundwasser

Wegen der anthropogen veränderten Bodenverhältnisse wird vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Sollte im Zuge der Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung, auch wenn diese nur zeitweilig erfolgt, notwendig sein, stellt dies eine Gewässerbenutzung dar und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese wird rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 1 Monat) bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung obliegt der Zuständigkeit des Altmarkkreises Salzwedel. Für den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist ein Anschluss an das System der Abfallentsorgung nicht erforderlich.

Energieversorgung

Für die Energieversorgung im Plangebiet ist die E.ON Avacon AG zuständig. Eine Abstimmung zum Einspeisepunkt erfolgt im weiteren Verfahren.

Vorhandene Anlagen im Geltungsbereich des B-Planes

Auf dem Grundstück befinden sich Anlagen der ENGIE E&P Deutschland GmbH. Die betreffenden Flächen werden im Bebauungsplan, mit dem geforderten Schutzstreifen von jeweils 6,0 m rechts und links der Trasse, dargestellt. Diese Flächen werden nicht überbaut und auch nicht als Lagerfläche während der Bauphase genutzt. Eine ständige Zufahrt zu den Anlagen ist zu gewährleisten.

Die vorstehenden Forderungen der ENGIE E&P Deutschland GmbH werden im Bebauungsplan berücksichtigt, indem dem Unternehmen für die betreffenden Flächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt wird.

Nach dem Rückbau der Anlagen entfällt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

9. Löschwasser / Brandschutz

Nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Gemäß § 5 BauO LSA ist von der öffentlichen Verkehrsfläche für die Feuerwehr eine Zufahrt insbesondere zu den elektrischen Betriebsräumen der Photovoltaikanlage sicherzustellen, Bewegungsflächen und Wendemöglichkeiten sind einzuplanen. Zufahrten sowie Bewegungsflächen müssen insbesondere in ihrer Breite, Befestigung und im Bereich der Kurven den Anforderungen an die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der derzeit gültigen Fassung entsprechen.

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

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

Installationshinweise für PV-Freiflächenanlagen

Erdkabel sind sachgemäß anzuschließen und mit Schutz vor mechanischen Beschädigungen, wie z. B. beim Grasschnitt, zu verlegen.

Ebenso sind die Anschlüsse in Trafo und Wechselrichter ordnungsgemäß, mit Schutz vor mechanischen Beschädigungen auszuführen. Generell ist für die Gleichstromseite eine erd- und kurzschlussichere Installation vorzunehmen.

Brandlasten und Brandgefahren sollen minimiert werden:

- zu starken Bewuchs unter der PV-Anlage vermeiden (regelmäßige Mahd);
- anfallenden Grasschnitt von der Anlage entfernen;
- geeignetes Material für die Unterkonstruktion verwenden;
- nach der Installation keine Brandlasten auf dem Gelände zurücklassen (Kartonagen, Verpackungsmaterial usw.)

Freiflächenanlagen sind abgeschlossene elektrische Betriebsstätten und dementsprechend vor dem Zugriff durch Unbefugte zu sichern.

Im Brandfall können unterwiesene Einsatzkräfte Zutritt erhalten. Die Trafo- und Wechselrichterstationen sind vom direkten Zugriff durch Einsatzkräfte ausgenommen und mit Warnhinweisen auszustatten (Warnung vor gefährlicher elektrischer Spannung).

Im B-Plan wird je Teilbereich eine Feuerwehrezufahrt zur Photovoltaik-Freiflächenanlage ausgewiesen.

Im Falle eines Brandes würde die Feuerwehr die Freiflächenanlage kontrolliert abbrennen lassen.

Für eventuell erforderliche Löscharbeiten könnte Wasser aus dem dazwischenliegenden Wassersammelbecken des VKWA Salzwedel gezogen werden.

Außerdem verfügt die Feuerwehr Salzwedel über mehrere Feuerwehrfahrzeuge in denen Wasser mobil zur Verfügung steht.

10. Naturschutz und Landschaftspflege

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

BNatSchG § 14 Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Boden ist ein Schutzgut. Gemäß § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz

– BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion soweit wie möglich zu vermeiden.

Der § 1 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 beinhaltet in Ausführung und Ergänzung zum Bundes-

Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Funktionen des Bodens zu sichern und wiederherzustellen.

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

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

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

Im Umweltbericht werden die durch die Umsetzung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik Gerstedt“ verursachten umweltrelevanten Auswirkungen ermittelt und dargestellt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb jeglicher Schutzgebiete. Es beinhaltet keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

Europäische Vogelschutzgebiete gemäß EU-Richtlinie 2009-147-EG sowie FFH-Gebiete gemäß EU-Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) liegen im Plangebiet und in relevanter Nähe dazu nicht vor.

Nachstehende festgesetzte Schutzgebiete bzw. Flächennaturdenkmale sind im weiteren Umfeld des Vorhabensstandortes vorhanden:

- Landschaftsschutzgebiet Salzwedel-Diesdorf (STLSG007SAW) in 2.990 m Entfernung (südlich)
- Vogelschutzgebiet Landgraben-Dumme-Niederung (STSPA0008LSA) in 2.700 m Entfernung (nördlich)
- FFH-Gebiet Landgraben-Dumme-Niederung nördlich Salzwedel (STFFH0001LSA) in 2.700 m Entfernung (nördlich)
- Naturschutzgebiet Ferchauer Forst (STNSG0049__) in 5.170 m Entfernung (südlich)
- Flächennaturdenkmal Feuchtgebiet in Hasenwinkel (STFND0036SAW) in 2.920 m Entfernung (südöstlich)
- Flächennaturdenkmal Feuchtwiese Wolfsberg-Märsche (STFND0035SAW) in 3.300 m Entfernung (nordöstlich)

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. des § 14 BNatSchG dar, wird aber entsprechend ausgeglichen (Umweltbericht: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung). Schutzgebiete i. S. des Naturschutzrechts sind durch das geplante Vorhaben nicht betroffen.

11. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Durch den VKWA Salzwedel wurde ein Altlastenfreistellungsantrag gestellt.

Die erforderlichen Unterlagen wurden 2010 bei der Unteren Bodenschutzbehörde eingereicht.

In den Stellungnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) vom 27.05.2016 zum Vorentwurf und vom 26.10.2016 zum Entwurf wird dargelegt, dass, in dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster), der ausgewiesene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 als archivierte Fläche ohne einen Altlastenverdacht unter der Registrier-Nr.: 15081455-0-09337 registriert ist. Hierbei handelt es sich um den Standort der ehemaligen Kläranlage Salzwedel. Der Standort wurde mit Schriftsatz vom 20.09.2010 durch die UBB auf der Grundlage einer Standortuntersuchung aus dem Altlastenverdacht entlassen. Damit bestehen aus Sicht der Altlasten bodenschutzrechtlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Das Flurstück 320/20 in der Flur 2 in der Gemarkung Gerstedt ist als sanierte Altlast unter der Reistrier-Nr.; 15081455-0-02644 registriert. Der Standort wurde durch die Aufnahme der bergbaulichen Tätigkeit des Betriebspunktes E Sw 93/72 im Jahre 1972 unter Bergaufsicht gestellt und im Altlastenkataster als Altstandort erfasst. Durch die im Jahr 2011 erfolgten und in der Abschlussdokumentation vom 28.10.2014 belegten Rückbau- und Sanierungsarbeiten wurde der Standort aus der Bergaufsicht entlassen und im Altlastenkataster als sanierte Altlast eingestuft. Damit bestehen aus Sicht der Altlasten auch hier bodenschutzrechtlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 16 zur Errichtung einer Photovoltaik-Anlage.

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

Aufgrund der Vornutzung kann das Auffinden bisher nicht bekannter Bodenbelastungen trotz der durchgeführten Standortuntersuchung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

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

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

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

12. Auswirkungen auf Umweltbelange und sonstige Auswirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Photovoltaik Gerstedt“ der Hansestadt Salzwedel ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht, gemäß § 2a Nr. 2 BauGB, zu erstellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Aufgabe der Umweltprüfung ist es, alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes zusammenzuführen und in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen.

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

Zu erwartende Umweltauswirkungen:

- Nur minimale Flächenversiegelung mit geringen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt
- Veränderung und kleinräumige Differenzierung der Standortverhältnisse durch Überbauung / Beschattung
- Veränderung des Landschaftsbildes durch technisch geprägte Nutzung der seit langem brachliegenden Fläche
- Lärmemissionen sind durch den Betrieb der PV-Anlage nicht zu erwarten
- Geruchsimmissionen treten nicht auf
- Staubemissionen sind nicht vorhanden

13. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07. 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
- Bau- und Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474, 1495)

Landesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)

- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.07.1993, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2014 (GVBl. LSA S. 522, 523)
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark, beschlossen durch die Regionalversammlung am 15.12.2004, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 14.02.2005
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitions-erleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Salzwedel, den 21.06.2017

gez. Blümel