

STADT TANGERHÜTTE
Landkreis Stendal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Photovoltaikanlage Waldstraße, OT Tangerhütte"

Entwurf
SATZUNG für Durchführungsvertrag

30.06.2016

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------------|--|----|
| 1. | Planungsgegenstand | 3 |
| 1.1. | Notwendigkeit der Planaufstellung | 3 |
| 1.2. | Verfahren | 5 |
| 1.2.1. | Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§2 Abs. 1 BauGB)..... | 5 |
| 1.2.2. | (Frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden | 5 |
| 1.3. | Angaben zum Plangebiet | 6 |
| 1.3.1. | Abgrenzung des Plangebietes | 6 |
| 1.3.2. | Historie und Bestandsbeschreibung des Plangebietes, | 7 |
| 1.3.3. | Schutzgutbezogene Bestandsbewertung..... | 10 |
| 1.3.4. | Bestehende Verkehrserschließung | 11 |
| 1.3.5. | Bestehende versorgungstechnische Anlagen und Erschließungen | 11 |
| 1.3.6. | Kampfmittel und Altlasten | 13 |
| 1.3.7. | Risikogebiet Hochwasser..... | 14 |
| 1.3.8. | Oberflächenentwässerung im Plangebiet..... | 14 |
| 1.4. | Fachgesetze, Planungsvorgaben und planerische Ausgangssituation | 14 |
| 2. | Planinhalt | 21 |
| 2.1. | Hauptziele der Planung | 21 |
| 2.2. | bestehende und geplante Bauvorhaben | 22 |
| 2.2 | Baufläche und Anlagenbeschreibung der Photovoltaik-Freiflächenanlage | 23 |
| 2.3. | Hauptziele der Planung | 24 |
| 2.4. | Geltungsbereich, Baugrenzen, Zufahrten | 24 |
| 2.5 | Art der baulichen Nutzung | 25 |
| 2.6 | Maß der baulichen Nutzung | 26 |
| 2.7 | Baugrenzen | 27 |
| 2.8 | Gestalterische Festsetzung | 27 |
| 2.9 | Sonstige Festsetzung | 28 |
| 3. | Umweltbericht | 28 |
| 4. | Auswirkung des Bebauungsplanes | 28 |
| 4.1 | Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts | 28 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 4.2 | Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts | 28 |
| 4.3 | Herstellung öffentlicher Straßen und Wege..... | 28 |
| 4.4 | Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens..... | 29 |
| 4.5 | Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen..... | 29 |
| 4.6 | Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes..... | 29 |
| | Quellenverzeichnis..... | 30 |
| | Rechtsgrundlagen | 32 |
| | Anlagenverzeichnis | 34 |

1. Planungsgegenstand

1.1. Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte als planaufstellende Kommune beabsichtigt mit dem privaten Projektentwickler Herrn Enrico Wöhlbier aus Gardelegen auf dem Gebiet der ehemaligen Firma Mahrenholz Altmark GmbH eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten.

Das betreffende Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von 9,4 ha von der 6,1 ha bebaut werden sollen.

Die Nutzung der Photovoltaikanlage soll auf 30 ½ Jahre begrenzt werden.

Derzeit ist die Fläche als ungenutzt und als Industriebrache zu bezeichnen.

Die Gebäude sind größtenteils verfallen, abgebrannt oder einsturzgefährdet. Das Gebiet stellt ein Gefahrenpotenzial für Mensch und Umwelt dar.

Auf Antrag des privaten Investors hat der Stadtrat der EG Stadt Tangerhütte am 04.11.2015 den Beschluss Nr. BV 287/2015 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Photovoltaikanlage Waldstrasse, OT Tangerhütte“ gefasst.

Die die Photovoltaikanlage betreffenden Flächen befinden sich zum größten Teil im Eigentum des privaten Investors.

Der vor Ort erzeugte Strom soll in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

Ein erklärtes Staatsziel der Bundesrepublik Deutschland ist die Steigerung des Anteils des Energieaufkommens aus regenerativen Energien bis zum Jahr 2020 auf mindestens 20%. Die Bundesregierung hat dazu als Gesetzgeber durch das Gesetz zum Ausbau erneuerbarer Energien (EEG)¹ sowie mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden² wirtschaftliche Anreize geschaffen.

Dieser Entwicklung trägt das Land Sachsen-Anhalt mit seiner Energieentwicklung auf Landesebene Rechnung. Die Landesregierung setzt dabei auf einen ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix, der zu einem Großteil auf erneuerbaren Energien beruht. Das Energiekonzept 2007 bis 2020 der Landesregierung Sachsen-Anhalt basiert auf dem Leitbild einer nachhaltig entwickelbaren Energieversorgung. In dem Konzept sollen ökologische, ökonomisch und soziale Belange sowie ethnische Aspekte angemessen berücksichtigt werden. Die Stromerzeugung aus Solarenergie mit Photovoltaikanlagen stellt dabei eine Energiegewinnung in regenerativer Form dar.

¹ vgl. EEG 2014

² vgl. Änd.BauGB 22.7.2011

Die Stadt Tangerhütte bereitet mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage OT Waldstrasse“, die Umsetzung der Ziele der Bundes- und Landesentwicklung auf dem Gebiet der weiteren Erschließung und Nutzung von regenerativen Energien auf kommunaler Ebene, vor.

Das Interesse der Allgemeinheit an einer möglichst sicheren und umweltverträglichen Energiegewinnung und Energieversorgung ist ein besonders wichtiges öffentliches Interesse und ist vom Gesetzgeber in §1 des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG)³ festgehalten.

Die geplante Bebauung ist aufgrund des derzeit geltenden Planungsrechtes - gewerbliche Bauflächen - nicht möglich. Das vorliegende Verfahren, das im Parallelverfahren auch die Änderung des betreffenden Teils des Flächennutzungsplanes betrifft, soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Anlage schaffen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen notwendig:

1. Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der betreffenden Flächen entsprechend § 1 Abs.3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB)⁴ erreicht werden.
2. Die bestehende Industriebrachfläche, die eine Konversionsfläche darstellt, wird wirtschaftlich für den Zeitraum von 30 ½ Jahren als Fläche zur Erzeugung von erneuerbaren Energien genutzt.
3. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Herstellung der Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden.
4. Die bestehende Anlage für Telekommunikation bleibt in ihrer Nutzung ebenso erhalten, wie die Gewerbeflächen, die innerhalb des Plangebietes als bestehende Gewerbeflächen ausgewiesen sind und unverändert genutzt werden.

³ vgl. EnWG

⁴ vgl. BauGB

1.2. Verfahren

1.2.1. Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§2 Abs. 1 BauGB)

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage Waldstrasse, OT Tangerhütte“ ist am 4.11.2015 in der Stadt Tangerhütte durch den Stadtrat der Stadt Tangerhütte beschlossen worden. In der gleichen Stadtratsitzung wurde die dazu notwendige 2. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der beiden Beschlüsse erfolgte im Amtsblatt für den Landkreis Stendal vom 9.12.2015 Nr, 29 S. 161.

1.2.2. (Frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgte in der Zeit vom 13.11.2015 bis 30.12.2015.

Es gingen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange insbesondere zu der geplanten Befristung des Bebauungsplanes, zu Belangen der Forstwirtschaft und Belangen des Denkmalschutzes ein. Umweltbezogene Stellungnahmen und Hinweise wurden in einer Übersicht zusammengestellt und werden im Entwurf mit ausgelegt. Stellungnahmen oder Hinweise der Eigentümer der Privatflächen wurden in in diesem Verfahren nicht abgegeben. Es liegen auch keine Stellungnahmen, Hinweise oder Anregungen aus der Offenlegung in der Stadt Tangerhütte vor.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Zu den den Themen „Befristung“, Forstwirtschaft“ und „Denkmalschutz“ wurde eine Abstimmungsberatung am 5.2.2015 im Landratsamt Landkreis Stendal mit den jeweiligen Behörden und der Stadt Tangerhütte durchgeführt.

Dabei wurden die Einwände des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt Referat 44, Halle und des Landratsamtes Landkreis Stendal zur ursprünglich geplanten Befristung des Bebauungsplanes diskutiert. Entsprechend der Nutzung der Anlage auf 30 ½ Jahre als Photovoltaikstandort wurde angedacht den Bebauungsplan auf diese Zeit zu befristen und im Nachgang bereits in diesem Verfahren eine Folgenutzung fest zulegen. Die notwendige Festsetzung einer Folgenutzung nach einem so langen Zeitraum lässt sich im Hinblick auf die Ziele, Erfordernisse und Belange der Raumordnung nicht darstellen. Sie ist damit mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar.

Die angedachte Befristung ist nicht gerechtfertigt und sinnvoll, sodass die weitere Bearbeitung ohne den Aspekt einer zeitlichen Befristung der Planung durchgeführt wird.

Die Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet für Photovoltaikanlagen ist mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Für die Nutzung des Plangebietes nach Ablauf der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage muss gegebenenfalls ein neues Bauleitverfahren, entsprechen den zukünftigen Erfordernissen durchgeführt werden.

Für die Belange der Forstwirtschaft wurde festgelegt, die Bebauung des Flurstückes 62 einschließlich der Fundamente abzurechen und das Flurstück mit einer qualifizierten Aufforstung zu versehen. Weiterhin wird am südöstlichen Plangebietsrand in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden eine Anpflanzung von qualifizierten Sträuchern vorgesehen. Die drei als schützenswerte Eichen auf dem Flurstück 14/ 10 sind zu beschneiden und zu erhalten.

Bezug nehmend auf die Hinweise der Denkmalschutzbehörden wurde in der Beratung am 5.2.2016 und bei weiteren Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in Halle festgelegt, die bestehenden Anlagen aufzunehmen und zu dokumentieren. Eine archivfähige Dokumentation wird dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle im Rahmen der Bearbeitung des Planentwurfs vorgelegt. Die Angaben zu der Lage der ehemaligen Schießbahn wurden in den Planteil aufgenommen und mit den Angaben von Koordinaten detailliert. Bei der Gestaltung der Ausführung Photovoltaikanlage wurde dieser Bereich berücksichtigt und gesondert betrachtet. Die Anlagenteile werden in diesem Bereich auf die Geländeoberfläche aufgelegt und beschwert. Teile eines ehemaligen Bunkers im südlichen Bereich, sowie Gleisreste im östlichen Bereich des Plangebietes, liegen außerhalb der Bauflächen und werden nicht verändert.

Alle Angaben zu der Lage von Versorgungsleitungen und Anschlüssen der Versorgungsunternehmen wurden ebenso wie die vorhandenen Baulasten in den vorliegenden Planteil eingearbeitet.

1.3. Angaben zum Plangebiet

1.3.1. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Fläche von 9,4 ha und umfasst die folgenden Flurstücke:

| | |
|--------------------------------|---|
| Gemarkung Tangerhütte, Flur 14 | 60; 61; 62; 47; 45; 59; 54/14; 14/9; 14/13; 15; 11/2; 76/14; 14/10; |
| Gemarkung Birkholz, Flur 1 | 473 |

Die nördliche Grenze bildet der nicht öffentlich gewidmete Scheerener Weg, der in Verlängerung der Parkstraße von Westen nach Osten verläuft Flur-Nr. 8/1.

Östlich grenzen die Flurstücke 42, 479 und 474 an das Baugebiet. Die genannten Flurstücke sind Waldflächen.

Die südliche Grenze bilden die Waldflächen der Flurstücke 16/6 und 465/16.

Im Westen schließen an das Baugebiet die Flur-Nummern 79/14; 48/14; 74/14 und 39 an.

Die Waldstraße als Erschließungsstraße Fl.-Nr. 11/1 ist aus Westen kommend und endet am Bebauungsplangebiet.

Aufgrund der Größe des Plangebietes erfolgt die Darstellung des Teils A, Planzeichnung im Maßstab 1:1.000

1.3.2. Historie und Bestandsbeschreibung des Plangebietes,

Regionale Einordnung

Die Stadt Tangerhütte liegt im norddeutschen Tiefland im Landkreis Stendal im Bundesland Sachsen-Anhalt. Durch Tangerhütte fließt der Tanger, ein Zufluß der Elbe.

Die Fläche der aus 19 Ortschaften bestehenden Einheitsgemeinde beträgt 294,73 km² mit einer Einwohnerzahl von 11.204, Stand 12/2013.⁵

Am 30. Mai 2010 haben sich die bisherigen Gemeinden Bellingen, Birkholz, Bittkau, Cobbel, Demker, Grieben, Hüselitz, Jerchel, Kehnert, Lüderitz, Ringfurth, Schelldorf, Schernebeck, Schönwalde (Altmark), Uchtdorf, Uetz, Weißewarte und Windberge sowie die Stadt Tangerhütte als gleichberechtigte Gemeindeteile zur Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zusammengeschlossen.⁷

Tangerhütte liegt an der Bahnstrecke Magdeburg-Stendal. Durch den Ort verlaufen die Landesstraßen L 53 und L 31.

Aus geologischer Sicht befindet sich das Gebiet um Tangerhütte ca. fünf Kilometer südlich der Altmark-Fläming-Senke. Hier liegen Sandsteine aus dem Mesozoikum bzw. Paläozoikum. Tangerhütte liegt zwischen der nördlich gelegenen Glogau-Baruther Urstromtalung und der südlichen Magdeburg-Breslauer Urstromtalung. Das Gebiet zwischen diesen Talungen ist Altmoränengebiet und Aufschüttungsgebiet der Elbe.⁸

Historie

Tangerhütte ist aus dem erstmals 1375 erwähnten Ort Vaethen hervorgegangen. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts gibt es in Tangerhütte eine Eisenhütte mit der die industrielle Entwicklung der Stadt begann.

Mit der Weiterentwicklung der Eisengießerei durch Hermann Gruson und die Gründung des Grusonwerkes in Magdeburg- Buckau wurde bei Tangerhütte ein zehn Kilometer langer Schießplatz zur Erprobung und Vorführung der hergestellten Geschütze und Waffen gebaut. Die Anlagen wurden, wie das Grusonwerk später von der Friedrich Krupp AG übernommen. Sie befanden sich an der Waldstrasse im jetzigen Plangebiet und auf der Flur Birkholz.

Die Friedrich Krupp AG Grusonwerk und später die umfirmierte Friedrich Krupp Grusonwerk AG Magdeburg war wichtiger Hersteller von Rüstungsanlagen.

Der Tangerhütter Schießplatz diente bis 1919 der Erprobung von Waffen, danach wurde ein Teil des Schießplatzes, die Schießbahn entsprechend den Festlegungen des Versailler Vertrages, aufgeforstet.

Das restliche Gelände wurde nach dem 1. Weltkrieg zu einem Betrieb für Landmaschinen und später zu einem Gartenmöbelhersteller umfunktioniert.

Der Standort entwickelte sich als Gebiet für Holzindustrie, ein Sägewerk und eine Holz Trocknungsanlage wurden gebaut. Die aus der Zeit des Krupp'schen Schießplatzes stammende Villa diente als Verwaltungsgebäude.

⁵ Wikipedia Tangerhütte

⁶ ebenda

⁷ ebenda

⁸ Wikipedia Tangerhütte

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Waldstraße, OT Tangerhütte“

Ab 1933 bis zum Ende des 2. Weltkrieges konzentrierte sich die Produktion auf Kasernenausrüstungen aus Holz.

Nach dem Kriegsende wurden in dem Betrieb zuerst Möbel und Bauelemente gefertigt, ab 1950 Holzfenster, Holztüren und Holzmöbel.

1990 erfolgte die Privatisierung. Es entstand 1998 die Mahrenholz Altmark GmbH, die 2005 verkauft wurde und 2006 Insolvenz anmeldete.

Das Insolvenzverfahren wurde 2014 abgeschlossen.

Seit 2006 sind die Betriebsanlagen ungenutzt.⁹

Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger, Herr Enrico Wöhlbier, hat die im Plangebiet, mit der Photovoltaikanlage zu bebauenden Grundstücke, käuflich erworben.

Die Flurstücke 45, 59, 61 und 47 bleiben in ihrer Nutzung unverändert und befinden sich in Privatbesitz.

| Gemarkung/Flur | Flurstück | Eigentümer Stand 9/2015 |
|------------------|-----------|---|
| Tangerhütte / 14 | 14/13 | Auflassung E. Wöhlbier (noch eingetragen HEVA GmbH & Co. KG) |
| Tangerhütte / 14 | 14/9 | Auflassung E. Wöhlbier (noch eingetragen HEVA GmbH & Co. KG) |
| Tangerhütte / 14 | 15 | Auflassung E. Wöhlbier (noch eingetragen HEVA GmbH & Co. KG) |
| Tangerhütte / 14 | 54/14 | Auflassung E. Wöhlbier (noch eingetragen HEVA GmbH & Co. KG) |
| Tangerhütte / 14 | 60 | Auflassung E. Wöhlbier (noch eingetragen HEVA GmbH & Co. KG) |
| Tangerhütte / 14 | 11/2 | Auflassung E. Wöhlbier (noch eingetragen HEVA GmbH & Co. KG) |
| Tangerhütte / 14 | 14/10 | Auflassung E. Wöhlbier (noch eingetragen HEVA GmbH & Co. KG) |
| Tangerhütte / 14 | 76/14 | Auflassung E. Wöhlbier (noch eingetragen HEVA GmbH & Co. KG) |
| Birkholz / 1 | 473 | Auflassung E. Wöhlbier (noch eingetragen HEVA GmbH & Co. KG) |
| Tangerhütte / 14 | 45 | Jürgen Koch Industriemontagen GmbH Waldstraße 3, 39517 Tangerhütte |
| Tangerhütte / 14 | 59 | Daniel Koch und Hans-Jürgen Koch OT Birkholz, Waldfrieden 1, 39517 Tangerhütte |
| Tangerhütte / 14 | 47 | Jürgen Koch Industriemontagen GmbH Waldstraße 3, 39517 Tangerhütte |
| Tangerhütte / 14 | 61 | Daniel Koch und Hans-Jürgen Koch OT Birkholz, Waldfrieden 1, 39517 Tangerhütte |
| Tangerhütte / 14 | 62 | Auflassung E. Wöhlbier (noch eingetragen HEVA GmbH & Co. KG) |

⁹ Mahrenholz-Firmenvorstellung

Baulasten - Grunddienstbarkeiten

Die Errichtung der Antennenanlage auf dem Schornstein, Gemarkung Tangerhütte, Flur 14, Flurstück 15 (ehemaliger Schornstein Kesselhaus) wurde mit Schreiben vom 05.08.2009 vom Landkreis Stendal genehmigt. Gemäß § 60 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) war dies möglich, da es sich bei dem Vorhaben um ein verfahrensfreies Vorhaben handelt. Die Nutzung des Schornsteins als Antennenanlage wurde durch den Vorhabenträger gekündigt. Das alte Heizhaus und der Schornstein werden abgerissen. Die Antennenanlage entfällt.

Am südlichen Rand des Plangebietes steht eine weitere Antennenanlage in Form eines frei stehenden Mastes mit Technikanlage.

Die Errichtung dieses Antennenträgermastes einschließlich Container als Technikraum wurde 1994 im Landkreis Stendal beantragt. Es handelt sich dabei um den Antennenträgermast am südlichen Plangebietsrand, Flurstück 15/14, Flur Tangerhütte. Für diese Anlage wurde eine Baugenehmigung gemäß § 70 BauO LSA am 12.04.1994 erteilt. Als Zuwegung für diesen Mobilfunkstandort wurde eine Baulast von der Waldstraße über die Flurstücke 14/10 und 15 eingetragen.

Derzeitige Nutzung

Entsprechend den Beschreibungen zur historischen Entwicklung des Plangebietes ist das Baugebiet seit Jahren ungenutzt und verfällt. Vandalismus, Brandstiftung und illegale Müllablagerung haben Gebäude zerstört und vermüllt sowie Natur und Umwelt beschädigt. In den vergangenen Jahren wurde versucht die Anlagen wieder zu nutzen, leider ohne Erfolg.

Die Gebäude auf den Flurstücken 59, 61, 45 und 47 sind in privater gewerblicher Nutzung und dienen als Lagerflächen. Der ehemalige Schornstein dient als Traggerüst für eine Mobilfunkanlage. Durch diese seit Jahren bestehende Nutzung erfolgte eine Wartung der Anlage, die den Weiterbetrieb, ermöglichte.

Eine wirtschaftliche Verwendung oder Wiedernutzbarmachung der anderen Bereiche und Anlagen ist aufgrund des desolaten Bauzustandes nicht mehr möglich.

Die Fläche ist als Konversionsfläche anzusehen.

1.3.3. Schutzgut bezogene Bestandsbewertung

Im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Bestandsbeschreibung der Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Landschaft und Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Die im Plangebiet liegende Industriebrache der ehemaligen Holzverarbeitung Altmark basiert auf einen im Jahr 1888 angelegten Schießplatz der Fa. Gruson Magdeburg.

Dieser Schießplatz einschließlich der im Wald liegenden Schießbahn und der an der Waldstrasse befindlichen Gebäude stellte eine Gesamtanlage von technisch- wirtschaftlicher Bedeutung dar. Die in den Gruson-Werken in Tangerhütte und später in den Krupp-Werken entwickelten und produzierten Waffen, Kanonen und Geschütze wurden in der Anlage getestet und einem ausgewählten Publikum zu Vorführ- und Kaufzwecken präsentiert.

Nach dem 1. Weltkrieg und mit den Vereinbarungen des Versailler Vertrages wurde das Gelände einer zivilen Nutzung unterstellt. Die Schießbahn im Wald wurde aufgeforstet. Das Produktionsprofil der Industrieanlagen wurde auf Holzverarbeitung geändert. Umbauten der Gebäude erfolgt bis zur Produktionsaufgabe in den Jahren 2005-2007.

Damit lässt sich eine militärische Nutzungsepoche der Kaiserzeit bis zum Jahr 1918 und die Epoche der zivilen Nutzung einteilen. Das ehemalige Logierhaus der Fa. Guson in 39517 Tangerhütte Waldstrasse 1 wurde entsprechend des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt¹⁰ (DenkmSchG LSA) als Kulturdenkmal gewürdigt. Dieses vorwiegend aus Holz bestehende Logierhaus einschließlich der umgebenden Nebengebäude diente der Unterbringung der hochrangigen Gäste und Besucher des Schießplatzes und der Schießbahn. In seiner Bauart dokumentierte es ebenso wie die Größe der Gesamtanlage die damalige Bedeutung als Übungs-, Mess- und Verkaufsanlage für Waffen und waffentechnische Ausrüstungen, die in Tangerhütte und Umgebung hergestellt wurden.

Das Logierhaus ist ebenso wie die Hauptproduktionshallen der Holzverarbeitung durch Brand zerstört. Die Nebengebäude sind durch ihre Holzbauweise und die Nichtnutzung eingestürzt oder vom Einsturz bedroht. Der umliegende Wald breitet sich in den Gebäuden und Anlagenresten aus. Ein Erhalt oder eine Wiederherstellung der Anlagen ist nicht möglich, nicht zuletzt weil durch mehrfache Umnutzung und Umbau der Gebäude, die ursprünglichen Gebäudeteile verloren gegangen sind. In Verbindung mit der Denkmalschutzbehörde wird der vorhanden Bestand archivfähig aufgenommen und dokumentiert. Die Daten zur Lage der Schießbahn aus den Jahren 1932 sind in die Planungszeichnung aufgenommen. In dem Bereich werden durch die gesonderte Ausführung der Photovoltaikanlage mögliche Reste der Schießbahn unter der Oberkante Gelände geschützt. Die aufgefunden Teile von zwei Gleisbahnen an der Schießbahn und der Bunker liegen außerhalb des Plangebietes und bleiben unverändert.

Ein Betretungsrecht gem. § 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG-LSA LSA)¹¹ zum Zwecke der Überprüfung des Denkmals wird in Abstimmung mit Eigentümer der Anlage wird dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie eingeräumt.

¹⁰ DenkmSchG LSA

¹¹ ebenda

1.3.4. Bestehende Verkehrserschließung

Die Zufahrts- und Erschließungsstraße zum Plangebiet ist die Waldstraße, Flur-Nr. 11/1. Die Waldstraße ist eine kommunale Anliegerstraße, die im Plangebiet endet.

Die Waldstraße hat eine Grundstücksbreite von 6 m und ist sowohl von Pkw als auch von Lkw befahrbar. Sie mündet auf die Birkholzer Chaussee, die Landesstraße L 31, die von Tangermünde über Tangerhütte zur Bundesstraße 189 verläuft.

Im Norden des Plangebietes verläuft ein weiterer, nicht öffentlich gewidmeter Weg, der Scheerener Weg. Dieser in Verlängerung der Parkstraße befindliche Weg verläuft von Osten nach Westen in das anliegende Waldgebiet, Flurstück 42.

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in der Birkholzer Chaussee. Der ehemalige Bahnanschluss des Gewerbegebietes ist nicht mehr existent. Fußläufig ist das Plangebiet über die Waldstraße erreichbar.

1.3.5. Bestehende versorgungstechnische Anlagen und Erschließungen

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet befindet sich in der Rechtsträgerschaft des Wasserverbandes Stendal-Osterburg, Am Bültgraben 5, 39606 Hansestadt Osterburg. Entsprechend den Angaben des Rechtsträgers befindet sich auf dem Grundstück 76/14 ein Wasserzählerschacht. Dort endet die Trinkwasserleitung. Die Abwasserentsorgung erfolgte über ein Pumpwerk auf dem Flurstück 76/14. Das Pumpwerk ist in Verantwortlichkeit des Grundstückseigentümers. Für den Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind keine Trinkwasser- oder Abwasseranschlüsse erforderlich, weshalb die Pumpanlage einschließlich Gebäude abgebrochen wird.

Die vorhandenen Anschlüsse für die Bereiche mit gewerblicher Nutzung bleiben bestehen.

Die Flurstücke 47 und 45 mit dem bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 45 sind an das Wasserversorgungssystem und das Abwassernetz in der Waldstraße angeschlossen. Die Bestandsunterlagen liegen vor und sind in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die Flurstücke 59 und 61 mit dem Gebäude auf dem Flurstück 59 sind nicht trinkwasser- und abwasserseitig erschlossen. Eine Erschließung ist nicht vorgesehen.

Gasversorgung

Entsprechend der Bestandsauskunft der GDMcom, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH, Maximilianallee 4, 04129 Leipzig, befinden sich im Plangebiet keine Anlagen, die in der Rechtsträgerschaft der Ontras Gastransport GmbH Leipzig und der VNG Gaspeicher GmbH Leipzig liegen.

Die vorhandenen Gasleitungen im Baugebiet dienten zur Versorgung der ehemaligen Industrieanlagen. Sie sind stillgelegt und bleiben im Boden.

Entsprechend der Leitungsauskunft der Avacon AG, Anderslebener Straße 62, 39387 Oschersleben, befinden sich im Planbereich Leitungen, die aus Richtung Waldstraße kommend das Flurstück 75/14 queren und im Plangebiet an dem ehemaligen Verwaltungsgebäude, Flurstück 15, enden. Für den Betrieb der Photovoltaikanlage sowie der bestehenden Telekommunikationseinrichtungen wird kein Gasanschluss benötigt.

Die Gasleitung vom ehemaligen Logierhaus bis zu dem Standort der ehemaligen Produktionshalle ist bereits außer Betrieb genommen. Die Gasleitung von der Waldstraße bis zum ehemaligen Logierhaus muss noch außer Betrieb genommen werden. Ein Rückbau der Gasleitungen aus Sicht des Baus der Photovoltaikanlage ist nicht notwendig. Grunddienstbarkeiten zu den Gasleitungen liegen nicht vor.

Die gewerblich genutzten Bereiche an der Waldstraße, Haus Nr. 3, Flurstück 45, 47, 59 und 61 haben entsprechend der Planauskunft keinen Hausanschluss zur Gasversorgung.

Elektroenergieversorgung Mittelspannung

In der Waldstraße befindet sich eine Verteilereinrichtung. Von dort aus verläuft eine 15-kV-Leitung durch das Plangebiet in Richtung der südlichen Plangebietsgrenze.

Weitere ehemalige Mittelspannungsleitungen am Südrand des Plangebietes in Richtung Briester Weg wurden außer Betrieb gesetzt. Die 15 KV-Leitung im Briester Weg liegt außerhalb des Planbereiches.

Elektroenergieversorgung Niederspannung

Von der Verteilerstation in der Waldstraße verläuft ein Niederspannungskabel in das Plangebiet und endet am südlichen Bereich (Mobilfunksendestation). Entsprechend der vorhandenen Elektroleitung sowie der Verteileranlagen in der Waldstraße wird im Plangebiet an der Waldstraße sowie an der Nordgrenze eine Fläche für betriebsbedingte Gebäude und Anlagen und Übergabestationen von der Photovoltaik-Freiflächenanlage in das öffentliche Netz vorgesehen.

Telekom

Entsprechend der Planauskunft der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technikniederlassung Ost, 49032 Osnabrück, befinden sich im Plangebiet Leitungen der Telekom, die zum Anschluss der ehemaligen Industriegebäude dienten. Diese Anschlüsse werden nicht mehr benötigt. Sie verbleiben im Boden, werden nicht rückgebaut. Weiterhin ist über eine Telekomleitung das Anwesen Briester Weg Nr. 4, Flurnummer 476, versorgt. Diese Leitung liegt zu einem Großteil im Bereich der ehemaligen Schießbahn. Dort sind keine Tiefbauarbeiten vorgesehen bzw. erlaubt. In Abstimmung mit der Telekom wird vorgesehen, dass diese Leitung im Boden unverändert verbleibt, eine Grunddienstbarkeit liegt nicht vor und wird nicht eingetragen. Eine Än-

derung oder Umverlegung der Leitung kann aufgrund der Maßgaben des Denkmalschutzes im Bereich der Schießbahn nicht erfolgen.

Die bestehenden Baulasten und Grunddienstbarkeiten für Leitungen zur Versorgung der Mobilfunkanlagen der Telekom im südlichen Planbereich bleiben unverändert bestehen.

1.3.6. Kampfmittel und Altlasten

Entsprechend der Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stendal vom 25.08.2015¹² werden die Flurstücke 15, 11/2, 14/9, 14/10, 14/13, 54/14, 59, 60, 76/14, 47, 61, 62 der Flur 14 von Tangerhütte und das Flurstück 473 der Flur 1 Birkholz im Altlastenkataster unter der ALVF 00572 Holzindustrie Altmark registriert. Es liegen keine weiteren Untersuchungsergebnisse zu dieser Altlastenverdachtsfläche vor.

Im Rahmen der Beräumung des Gesamtgrundstückes werden Ablagerungen in Form von Müll, Schutt sowie Abbruchmaterialien ordnungsgemäß beräumt und auf Nachweis entsorgt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen alten Standort der Holzindustrie Altmark handelt, kann das Auffinden von Altlasten und Kampfmitteln oder Resten von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollte bei der Durchführung des Vorhabens Verunreinigungen des Boden und/oder des anfallenden Bauschutts festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des zuständigen Landkreises Stendal anzuzeigen.

Bei allen Tiefbauarbeiten sind die mit der Durchführung der Maßnahme beauftragten Firmen von der Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln zu informieren und auf Bestimmung der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden von Kampfmitteln (KampfMGA-VO)¹³ vom 27.04.2005 hinzuweisen. Vom Landkreis Stendal, Straßenverkehrs- und Ordnungsamt, liegt eine Stellungnahme zur Kampfmittelbeseitigung vom 17.05.2016 vor.¹⁴ In dieser Stellungnahme wird mitgeteilt, dass die betreffenden Planflächen durch das technische Polizeiamt Magdeburg am 02.03.2016 überprüft wurde. Sie wurden eingeschätzt als Kampfmittelverdachtsfläche, da es sich bei dem Gebiet um ein ehemals militärisch genutztes Gebiet handelt. Aufgrund der Spezifik der ausgewiesenen Belastung sowie aufgrund der Tatsache, dass in der Vergangenheit dort keine Kampfmittelfunde bekannt geworden sind, besteht kein weiterer Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Kampfmittelfunde niemals ganz ausgeschlossen werden können. Die dazu notwendigen Vorsorgemaßnahmen bzw. Handlungshinweise sind einzuhalten. Im betreffenden Planbereich besonders im Bereich der ehemaligen Schießbahn werden keine Tiefbauarbeiten durchgeführt, damit wird das Risiko des Auffindens von Kampfmitteln verkleinert.

Alle bestehenden Gebäude und Anlagen sowie Gebäudereste, die im Bereich der Baufläche der Photovoltaikanlage liegen, werden abgebrochen. Der Abbruch der Gebäudesubstanz und der baulichen Anlagen ist selektiv durchzuführen, sodass eine Trennung in mineralische Bau-

¹² Altlastenauskunft vom 25.8.2015

¹³ KampfM-GAVO

¹⁴ Stellungnahme LK Stendal

abfälle und nichtmineralische Bauabfälle erfolgt. Der Abbruch ist zu überwachen und ordnungsgemäß zu dokumentieren.

1.3.7. Risikogebiet Hochwasser

Der Geltungsbereich befindet sich im Risikogebiet „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit“, Extremereignis (200 jähriges Ereignis HQ 200/HQ extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen)

Eine Gefährdung der geplanten baulichen Anlagen ist auch durch das HQ 200 nicht zu erwarten. Bei dem genannten Hochwasserereignis ist mit einer Überflutung von maximal 0,5m über Geländeoberkante bei nicht Vorhandensein von Hochwasserschutzanlagen zu rechnen.

1.3.8. Oberflächenentwässerung im Plangebiet

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde in der Anlage ein Versickerungsnachweis gemäß ATV-A 138 neu erbracht (Anlage 2).¹⁵

Für die Gebäude, die im Bereich der Waldstraße stehen bleiben, wird die jetzige Oberflächenentwässerung des Regenwassers nicht geändert. Alle Regenfallrohre münden direkt als freier Auslauf auf das Gelände.

1.4. Fachgesetze, Planungsvorgaben und planerische Ausgangssituation

Der Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Waldstraße, OT Tangerhütte“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB¹⁶ aufgestellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte.

1.4.1. Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhaben- und Erschließungsplan (‘vorhabenbezogener Bebauungsplan’)

Der Bebauungsplan nach § 8 BauGB¹⁷ dokumentiert ein Mittel des langfristigen planungsrechtlichen Rahmens für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines vorgegebenen Gebietes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB¹⁸ regelt diesen langfristigen planungsrechtlichen Rahmen bezogen auf ein konkretes Vorhaben, das von einem Vorhabenträger realisiert werden soll. Damit wird ein konkretes Vorhaben an ein konkretes Ge-

¹⁵ Anlage 2 Hydraulische Berechnung

¹⁶ BauGB

¹⁷ BauGB

¹⁸ ebenda

biet gebunden und stellt eine konkrete städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieses Gebietes dar.

Innerhalb des Verfahrens ist ein Durchführungsvertrag entsprechend § 12 (1) BauGB¹⁹ abzuschließen. Er muss mindestens die Durchführungsverpflichtung für das betreffende Vorhaben mit konkreter Fristsetzung sowie Kostenübernahme für den Vorhabenträger umfassen. Wird das Projekt nicht innerhalb der vertraglich festgesetzten Frist realisiert, kann die Gemeinde von der Planung zurücktreten und der Standort ist für neue Planungsziele offen. Diese Aufhebung der Planung löst keine Entschädigungsansprüche entsprechend § 12 (6)²⁰ BauGB aus. Die Aufstellung und Bearbeitung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen erfolgt im Wesentlichen im gleichen Verfahren wie die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 8 BauGB.²¹ Die Pläne müssen die Ziele der Raumordnung stringent berücksichtigen und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Besonderheit dieser Planung liegt darin, dass der Vorhabenträger die Initiative und den Schwerpunkt der Planung trägt.

Für das Verfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB²² in Verbindung mit dem BNatSchG §§ 2,18,19²³ und dem NatSchG LSA²⁴ zu beachten.

Den Anforderungen der Eingriffsregelung entspricht die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen. Diese werden überwiegend durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt.

Die rechtsverbindliche Absicherung dieser Maßnahmen wird in einem abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln § 8 (2) BauGB): Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gemäß § 8 (3) BauGB²⁵ gleichzeitig der bestehende Flächennutzungsplan geändert werden.

Dieses Verfahren wird als Parallelverfahren bezeichnet. Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz-EEG 2014)

Das Gesetz für den Ausbau der erneuerbaren Energien (EEG 2014)²⁶ verfolgt das Ziel, den Anteil an erneuerbarer Energie an der Stromversorgung der Bundesrepublik Deutschland bis

¹⁹ ebenda

²⁰ ebenda

²¹ ebenda

²² BauGB

²³ BNatSchG

²⁴ NatSchG LSA

²⁵ ebenda

²⁶ EEG 2014

2020 auf mindestens 35% zu erhöhen. Dieser Anteil soll bis zum Jahr 2030 auf 50% bis 2040 auf 65% und im Jahr 2050 80% der benötigten Strommengen betragen.

Ziel ist es, diese durch erneuerbare Energien gewonnenen Energien in das Elektrizitätsversorgungssystem zu integrieren. Der Anteil der erneuerbaren Energien am Gesamtbruttoenergieverbrauch ist bis zum Jahr 2020 auf mindestens 18% zu erhöhen (EEG § 1 (3))

Mit der zum 01.08.2014 in Kraft getretenen Änderung des EEG 2014²⁷ ändern sich die Rahmenbedingungen für Investitionen von Photovoltaikanlagen. Insbesondere gilt dies für die Umsetzung der Photovoltaikgeschäftsmodelle, für Eigenverbrauch, Stromlieferung sowie für die Direktvermarktung von Solarstrom.

Für die ab 01.08.2014 in Betrieb genommenen Anlagen einer bestimmten Größenordnung stellt die Förderung über eine Marktprämie im Wege der verpflichtenden Vermarktung künftig den Regelfall dar. Von diesem Regelfall darf nur von bestimmten, im Gesetz geregelten Regelfall, abgewichen werden. Die bisherige Festeinspeisevergütung gibt es ab 01.08.2014 nur noch für sogenannte „Kleinanlagen“. Diese sind ab 01.08.2014 alle neu installierte Anlagen bis einschließlich 500 kWp. Betreiber von Photovoltaikanlagen ab einer Leistung von 500 kWp bzw. 100 kWp ab 2016 müssen den Solarstrom direkt vermarkten. Gemäß § 51 EEG 2014' Punkt 3, Abs. CC, werden Vergütungen für Solarstrom aus Freiflächen-Photovoltaikanlagen an Betreiber gezahlt, wenn diese auf Konversionsflächen errichtet werden.

In der Stadtplanung beschreibt der Begriff Konversion Wiedereingliederung von Brachflächen in den Wirtschafts- und Naturkreislauf oder die Nutzungsänderung von Gebäuden und Flächen. Im großen Maßstab galt das für Flächen, die für militärische Zwecke genutzt wurden und eine Umnutzung für zivile Zwecke erfahren sollten bzw. für die Wiedernutzbarmachung von Gewerbeflächen, die als Wirtschafts- und Industriestandort aufgegeben wurden.

Der Bau der Freiflächen-Photovoltaikanlage bedeutet eine Wiedernutzbarmachung der Konversionsflächen und unterstreicht die Rundverfügung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 14.2.2011.²⁸

Detailliert und konkretisiert wurde die Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen durch den gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt und des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 13.3.2015.²⁹

Planerische Ausgangssituation

Ein erklärtes Staatsziel der Bundesrepublik Deutschland ist die Steigerung des Anteils des Energieaufkommens aus regenerativen Energien bis zum Jahr 2050 auf mindestens 80%. Die Bundesregierung hat dazu als Gesetzgeber durch das Gesetz zum Ausbau erneuerbarer Energien EEG 2014³⁰ sowie mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden wirtschaftliche Anreize geschaffen. Dieser Entwicklung trägt das Land Sachsen-Anhalt mit seiner Energieentwicklung auf Landesebene Rech-

²⁷ ebenda

²⁸ Rundverfügung

²⁹ Erlass

³⁰ EEG2014

nung. Die Landesregierung setzt dabei auf einen ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix, der zu einem großen Teil auf erneuerbaren Energien beruht. Das Energiekonzept 2007 bis 2020 der Landesregierung Sachsen-Anhalt basiert auf dem Leitbild der nachhaltigen entwickelbaren Energieversorgung. In dem Konzept sollen ökologische, ökonomische und soziale Bedingungen sowie ethnische Aspekte angemessen berücksichtigt werden. Die Stromerzeugung aus Solarenergie mit Photovoltaikanlagen stellt dabei eine Energiegewinnung in regenerativer Form dar.

Für die Durchführung des Vorhabens existiert ein der Gemeinde bekannter Investor, der die bestehenden Anlagen und Grundstücke käuflich erworben hat, entwickeln und vermarkten will. Er verfügt über die dafür notwendigen Mittel und ist bereit, die entstehenden Abbruch- und Räumungskosten zu tragen.

Die Wirtschaftlichkeit der Anlage berechnet sich für den Vorhabenträger durch die Vergütung des erzeugten Stroms entsprechend den Vergütungs- und Fördermöglichkeiten des EEG 2014. Entsprechend den derzeitigen Vergütungs- und Fördermöglichkeiten ist eine Nutzung der Anlage für maximal 30 Jahre für den Investor wirtschaftlich.

Neben dem Vorteil der Übernahme der Verfahrenskosten, Abbruch und Neubaukosten durch den Vorhabenträger hat die Stadt Tangerhütte darüber hinaus die Möglichkeit, durch abzuschließende Verträge die Durchführung der Baumaßnahme zu überwachen und auf die Einhaltung der Festsetzungen zu bestehen. Nach Ablauf der Nutzungsfrist von 30 ½ Jahren wird eine Folgenutzung als gewerbliche Baufläche festgesetzt, sodass die Stadt Tangerhütte weiterhin über das im Flächennutzungsplan festgesetzte gewerbliche Baugebiet verfügt und dieses weiter entwickeln und nutzen kann.

Der Betrieb der Photovoltaikanlagen besitzt gegenüber anderen Formen der Stromerzeugung aus regenerativen Energien wie z. B. fossilen Brennstoffen, den Vorteil, dass keine Emissionen entstehen. Ebenso ist die Anlage weitestgehend wartungsfrei, zuverlässig und von langer Nutzungsdauer. Es entstehen keine Abfälle, Lärm- oder Geruchsbelästigungen. Entsprechend der durch den Investor im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringenden Rückbauverpflichtung wird die Anlage nahezu vollständig der Kreislaufwirtschaft zur Gewinnung von Rohstoffen und Wiederverwendung zugeführt. Kosten entstehen dabei weder für die Kommune noch für den Landkreis und werden durch die Hinterlegung von Bürgschaften seitens des Vorhabenträgers³¹ abgesichert.

Die Belastung der Umwelt durch Photovoltaikanlagen ist gering.

³¹ BauO LSA

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt

Im Landesentwicklungsplan 2010³² werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt dargestellt. Der Punkt 3.4, Energie, beschreibt die Ziele und Maßgaben für die Entwicklung einer modernen, leistungsfähigen und umweltschonenden Energieversorgung. Dabei wird Wert darauf gelegt, dass Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien ausgeschöpft werden und die Energieeffizienz verbessert wird (Z 103)³³. Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen (G 75).

Photovoltaikfreiflächenanlagen werden als in der Regel raumbedeutsam eingestuft und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung (Z115). Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushaltes zu prüfen. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen zu errichten (G84). Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen soll für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen weitestgehend vermieden werden (85).

Das Plangebiet umfasst einen bereits vorhandenen Gewerbestandort, der als Konversionsfläche angesehen werden kann. Eine weitere Versiegelung dieser Fläche ist nicht geplant. Ebenso wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche für die Errichtung der Photovoltaikanlage benötigt. Im Bebauungsplan stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Das Plangebiet liegt am Stadtrand von Tangerhütte und ist von Waldflächen umgeben. Eine Sichtbeziehung zu Wohngebieten oder Denkmälern ist nicht gegeben. Störende Blendwirkungen der Anlage gegenüber Dritten und Anliegern sind nicht gegeben.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark, Stand 2005

Im regionalen Entwicklungsplan Altmark wird die Stadt Tangerhütte als Grundzentrum eingestuft. Ein Grundzentrum oder Unterzentrum bezeichnet einen zentralen Ort, der unteren Stufe im System der zentralen Orte der Raumplanung und Wirtschaftsgeografie. Er dient zur Grundversorgung der Einwohner aus dem Umland.

Entsprechend des REP 2005³⁴ Punkt 5.4.1.2 weist das Gebiet Tangerhütte regional bedeutende Vorrangstandorte auf. Im Einzelnen ist das das Gebiet für Natur und Landschaft „XIX Eschengehege nördlich von Tangerhütte“.

Das Gebiet südlich von Tangerhütte wird unter dem Punkt 5.4.3.2. VII, REP 2005³⁵ Tangerhütte als Vorranggebiet für die Wassergewinnung festgelegt.

³² LEP 2010

³³ ebenda

³⁴ REP 2005

³⁵ ebenda

Als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalspflege wird Tangerhütte unter den regional bedeutsamen Standorten für Kultur und Denkmalspflege im REP 2005 Punkt 5.3.4. aufgeführt.

Tangerhütte ist als regional bedeutsamer Standort für die Abwasserbehandlung ausgewiesen. Alle genannten Vorranggebiete und bedeutsamen Standorte werden durch das Plangebiet und das Bauvorhaben nicht berührt oder beeinträchtigt.

Die Festlegung der Region Tangerhütte, Birkholz, Wildpark Weißewarte als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung unter Punkt 5.6.2.4. REP 2005 ³⁶ betrifft das Plangebiet. In dem Vorbehaltsgebiet soll der Aufbau eines ökologischen Verbundsystems erfolgen.

Das Vorranggebiet schließt sich im Süden von Tangerhütte an das Vorranggebiet für Wassergewinnung an. In diesen großflächigen naturverbundenen Lebensräumen soll der Schutz von Tier- und Pflanzenarten sowie des gesamten Ökosystems Priorität genießen. Mit der Überplanung des ehemaligen Gewerbestandortes Waldstraße in Tangerhütte wird der ehemalige Gewerbestandort wieder nutzbar gemacht, ohne den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung zu widersprechen. Es werden keine weiteren Flächen versiegelt.

Die Beseitigung von bestehenden Altlasten durch Vermüllung und illegale Ablagerungen von Schutt und Hausmüll sowie der Abbruch von einsturzgefährdeten Gebäuden wird den Standort bereinigen und aufwerten. Gefahrenpotenzial durch einsturzgefährdete Gebäude, illegal abgelagerten Müll und Altlasten, wird beseitigt und wirkt sich positiv auf das gesamte Ökosystem aus.

Gleichzeitig wird aus raumordnerischer Sicht die vorhandene Industriebrache aufgearbeitet, durch die Nutzung zur Erzeugung erneuerbarer Energien effizient und nachhaltig genutzt und eine Folgenutzung als Gewerbestandort für die Stadt Tangerhütte nach Ablauf der Befristung ermöglicht.

1.4.2. Planungsvorgaben und planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Der Ortsteil Stadt Tangerhütte, als Gemeindeteil der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, verfügt über einen Flächennutzungsplan, genehmigt am 10.2.1993., rechtskräftig seit 24.2.1993 der weiterhin als Teilplan seine Rechtsgültigkeit behält.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte mit Antrag vom 16.07.1193 und wurde entsprechend Schreiben vom Regierungspräsidium wegen Geringfügigkeit als nicht genehmigungspflichtig eingestuft.

Die 2. Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung diese Bebauungsplanes und betrifft die Änderung der Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als gewerbliche Baufläche nach § 1 (1) Nr. 3 BauNVO³⁷ aus. Diese Nutzung soll in Sonderbaufläche geändert werden. Damit wird die

³⁶ ebenda

Grundlage zur Aufstellung Bearbeitung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes grenzt im Norden / Nordosten an Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung der Landwirtschaft und Forstflächen. Diese Forstflächen sind auch an der östlichen Plangebietsgrenze ausgewiesen. Nordwestlich schließen sich Flächen mit weiterer gewerblicher Nutzung an. Im Osten, auf der Gemarkung Birkholz, sind die Flächen als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen. Das Plangebiet liegt an der östlichen Grenze dieses Flächennutzungsplanes an der Gemarkung Birkholz.

Der bestehende Flächennutzungsplan ist nicht grundstücksgenau und basiert nicht auf digitalen Vermessungsunterlagen. Für die weitere Bearbeitung wurde der Flächennutzungsplan digitalisiert, die Grundstücksgrenzen und die bestehende Nutzung überprüft. Aktuelle Liegenschaftsdaten wurden der weiteren Planbearbeitung zugrunde gelegt.

Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung erfolgte im Flächennutzungsplan mit (G), gewerbliche Bauflächen. Diese Darstellung entspricht nach § 1 (1) BauNVO der allgemeinen Art der baulichen Nutzung von Bauflächen. Eine Festlegung nach § 1 (2) für eine besondere Art ihrer baulichen Nutzung der Flächen ist nicht erfolgt. Damit ist es notwendig, zur Schaffung von Plan- und Baurecht die besondere Art der baulichen Nutzung des Baugebietes als Sondergebiet erneuerbarer Energien nach § 11 (2) Baunutzungsverordnung festzusetzen.

Diese Umwandlung der „gewerblichen Baufläche“ in „Sonderbaufläche - Photovoltaik“ liegt im Interesse des Eigentümers, der als Inverstor und Vorhabenträger die Photovoltaikanlage errichten und im Interesse der Stadt Tangerhütte die das bestehende ungenutzte Gewerbegebiet einer weiteren wirtschaftlichen Nutzung zuführen will. Mit dieser neuen wirtschaftlichen Nutzung sind finanzielle Einnahmen für die Stadt Tangerhütte verbunden und Gefahrenpotenziale für die Kommune werden beseitigt.

Derzeitiges Planungsrecht

Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte. Derzeit sind gewerbliche Nutzungen innerhalb der Bestandsgebäude möglich. Da die Bestandsgebäude nicht mehr vorhanden bzw. einsturzgefährdet sind, erübrigt sich diese Überlegung. Jede weitere gewerbliche Nutzung und Bebauung bedarf einer Konkretisierung der Festsetzung des Flächennutzungsplanes durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, in dem die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinie und Baugrenzen festgesetzt werden.

³⁷ BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen aus dem FNP

Im Osten und Westen des Plangebietes befinden sich gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan Flächen für Forstwirtschaft und Landwirtschaft. Diese Flächen sind grundsätzlich zu schützen und in ihrem Bestand zu erhalten. Im Plangebiet vorhandene Leitungen und Kanäle werden entsprechend den Bestandsunterlagen der Versorgungsträger aufgenommen und dokumentiert. Die Anlagen für Telekommunikation, die im Plangebiet vorhanden sind, bleiben unverändert, werden aufgenommen und in die Planung einbezogen.

Konzepte der Nutzung regenerativer Energien auf kommunaler Ebene

Ein gesamträumliches Konzept zur Entwicklung von erneuerbaren Energien in der Stadt Tangerhütte liegt nur in Form einer Grundkonzeption vor. Entsprechend dieser Vorstellung sind Photovoltaikanlagen an der Peripherie der Stadt, außerhalb des Zentrums, in dezentraler Lage möglich und vorzusehen. Konzentrationen von Anlagenstandorten für erneuerbare Energien sind zu vermeiden. So befinden sich Photovoltaikanlagen in Elversdorf und Uchtdorf in der Planung, während die Anlage in Grieben bereits erfolgreich realisiert wurde.

Die vorliegende Planung an der Waldstrasse setzt die Prämissen bezüglich der Lage am Stadtrand um. Außerdem erfolgt mit der wirtschaftlichen Aufarbeitung einer Brachfläche die Umsetzung der Ziele zur Schaffung und Nutzung von regenerativen Energien.

Neben den Photovoltaikanlagen befinden sich in Grieben, Lüderitz, Schönwalde, Bellingen und Uchtdorf Biogasanlagen, die ebenfalls erfolgreich regenerative Energien erzeugen und dazu beitragen die gesetzten kommunalen Ziele bei der Umsetzung des Ausbaus der erneuerbaren Energien zu erfüllen.

2. Planinhalt

2.1. Hauptziele der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Waldstraße, OT Tangerhütte“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die Belange der Umwelt im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Die bestehende Industriebrache wird beseitigt. Das Gebiet wird einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Diese wirtschaftliche Nutzung, die der umweltfreundlichen Energiegewinnung dient, ist im Sinne der Allgemeinheit unter dem Aspekt des lebensnotwendigen Klimaschutzes gewinnt ständig an Bedeutung. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung dieser Ziele geleistet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Waldstraße, OT Tangerhütte“ soll zugleich als Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden. Dadurch soll die planungsrechtliche Zulässigkeit als Voraussetzung für die Errichtung von Modulen zur Gewinnung von Solarenergie geschaffen werden. Gleichzeitig wird die Durchführungspflicht zur Umsetzung der Maßnahme entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes sowie des Umweltberichtes vertraglich geregelt.

2.2.bestehende und geplante Bauvorhaben

Der Industriestandort der ehemaligen MAHRENHOLZ-ALTMARK GmbH liegt an der östlichen Stadtgrenze von Tangerhütte. Er ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und seit 2006 als Industrie- und Gewerbestandort zum großen Teil nicht mehr genutzt.

Das gesamte Gebiet befindet sich in einem verwilderten Zustand. Die Gebäude sind baufällig, einsturzgefährdet und teilweise abgebrannt. Für die Stadt Tangerhütte stellt dieser Bereich ein Gefahrenpotenzial dar, das trotz mehrfacher Versuche keiner wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden konnte. Eine Modernisierung oder Umnutzung der Anlagen ist durch den beschriebenen Bauzustand nicht mehr möglich.

Der Abbruch der Gebäude ist Vorbedingung im Rahmen der Wiedernutzbarmachung des gesamten Gebietes.

Alle vorhandenen Gebäude und Anlagen mit Ausnahme der Mastanlage der Telekom werden abgebrochen. Damit werden das Landschaftsbild verbessert und mögliche Gefahren für die Umwelt beseitigt.

Die bestehenden Gebäude verfügen zum Teil noch über Dacheindeckungen aus Asbestplatten. Weitere kontaminierte Baumaterialien können nicht ausgeschlossen werden. Das Gelände ist durch die Ablagerung von Hausmüll und Schutt stark verunreinigt. Der Bauzustand der Gebäude ist instabil, sie sind teilweise eingestürzt oder einsturzgefährdet. Der Abbruch im Rahmen der Errichtung der Photovoltaikanlage erfolgt kontrolliert und überwacht. Das Abbruchmaterial wird sortiert und beprobt. Kontaminierte Abbruchmaterialien und abgelagerter Müll werden entsprechend den Regeln der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)³⁸ untersucht, verwertet und entsorgt.

Damit wird das Gelände gesäubert und oberflächlich von Altlasten befreit.

Die Gebäude auf den Flurstücken 45, 47, 61 und 59, Waldstraße Nummer 3 sind derzeit in der Nutzung als Lager- und Abstellflächen. Diese Nutzung soll unverändert erhalten bleiben.

Im Plangebiet befinden sich zwei Anlagen von Telekommunikationsfirmen. Diese Anlagen sind genehmigt und funktionstüchtig. Die Mastanlage der Telekom an der südlich Plangebietsgrenze bleibt unverändert erhalten einschließlich der Zuwegung für die eine Baulast eingetragen wurde.

Die Anlage auf dem Schornstein des Heizhauses wurde dem Betreiber vom Investor gekündigt und wird mit dem Abbruch des Schornsteins und Heizhauses beseitigt.

³⁸ vgl. Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall

Die Zugänglichkeit des Funkmastes an der südlichen Plangebietsgrenze wird durch die Festlegung eines Zufahrtsweges, der von Bebauung frei zu halten ist, erreicht. Vorhandene Baukosten zu den Zuwegungen werden übernommen.

2.2 Baufläche und Anlagenbeschreibung der Photovoltaik-Freiflächenanlage

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf befestigtem und unbefestigtem Untergrund einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen, wie Wechselrichter, Trafos, Schaltanlagen und Einfriedungen, vorgesehen. Darüber hinaus hat die im Plangebiet vorhandene Telekommunikationsanlage in Form eines Funkmastes Bestandsschutz und bleibt unverändert. Die Lager- und Gewerbegebäude auf den Flurstücken 45 und 59 sowie 61 und 47 bleiben ebenso in ihrem Bestand und ihrer Nutzung unverändert.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt 9,40 ha. Die bebaubare und für die Photovoltaikanlage nutzbare Fläche beträgt 6,10 ha.

Vorgesehen ist, Modultische reihenweise mit Südausrichtung anzuordnen, sodass eine installierte Leistung von 6,0 MWp erreicht werden kann. Da sich das Plangebiet als ebenes Gelände darstellt, sind die Reihen so anzuordnen, dass mögliche Verschattungen zu vermeiden sind. Es wird davon ausgegangen, dass der Abstand der Modultische untereinander von 2 m bis maximal 3,50 m ausreichend ist.

Für die betriebsbedingte Umfahrung wird ein frei zuhaltender Streifen von 3 m vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass stehende Modultische angeordnet werden. Der Neigungswinkel der Tische beträgt zwischen 15 und 25 ° nach Süden. Die Bauhöhe liegt zwischen 0,60 m und 5,00 m über OK Gelände. Die Modultische werden bei tragfähigem Baugrund mittels Erdankern oder Rammstützen gegründet, sodass eine Betongründung nicht notwendig ist. Im Bereich der versiegelten Flächen können die Tische direkt auf die befestigten Flächen aufgedübelt werden. Eine Neuversiegelung des Plangebietes wird nicht durchgeführt.

Im Bereich der ehemaligen Schießbahn und des Denkmalschutzbereiches „Logierhaus“ werden die Anlagenteile auf den Oberboden aufgelegt und durch geeignete Materialien gegen Verrutschen gesichert.

Durch den Mindestabstand der Unterkonstruktion der Modultische über Oberkante Gelände ist auch eine Grünfläche der überbauten Grundstücksflächen durchgängig gesichert. Es kann eine Beweidung oder maschinelle Mahd durchgeführt werden. Alle Baumaterialien der Konstruktionssysteme der Modultische sind langlebige Leichtmetallsysteme. Sie sind wartungsfrei. Die Photovoltaikmodule können leicht montiert und demontiert werden. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die Waldstraße im Westen aus Richtung Ortsmitte Tangerhütte. Es ist davon auszugehen, dass während des Betriebs der Freiflächen-Photovoltaikanlage ein geringer Fahrzeugverkehr 3 - 4-mal pro Jahr aus Anfahrten für Wartung und Kontrollgänge resultiert. Lediglich in der Bauphase ist durch die Materialtransporte mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Eine innere Erschließung der Anlage in Form von befestigten Wegen und Straße aufgrund der Funktion bzw. der für die Funktionsfähigkeit notwendigen Wartungs- und Kontrollgänge nicht notwendig.

Weitere Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Das Stromkabel für die Einspeisung in das Stromnetz sowie die Eigenversorgung der Anlage ist zu sichern.

Für den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist kein Personal erforderlich. Demzufolge werden auch keine Aufenthaltsräume benötigt. Die Notwendigkeit der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung entfällt.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist im Rahmen der weiteren Beplanung des Gebietes nachzuweisen und darzustellen. Im Bebauungsplangebiet befinden sich drei Saugstellen für Löschwasser. Die Leistungsfähigkeit ist zu prüfen und zu dokumentieren. Sollten die notwendigen 1600l/min für den Zeitraum von 2 Stunden nicht erbracht werden, wird der Investor eine Löschwasserbrunnenanlage auf dem Baugelände errichten.

Nach Ablauf der Nutzungsfrist der Freiflächen-Photovoltaikanlage besteht die gesetzliche Rückbaupflicht nach § 71 Abs. 3. Nach Vollzug der Abbaumaßnahmen kann die Fläche weiter entwickelt werden.

2.3. Hauptziele der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Waldstraße, OT Tangerhütte“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die Belange der Umwelt im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Die bestehende Industriebrache wird beseitigt. Das Gebiet wird einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Diese wirtschaftliche Nutzung, die der umweltfreundlichen Energiegewinnung dient, ist im Sinne der Allgemeinheit unter dem Aspekt des lebensnotwendigen Klimaschutzes und gewinnt zunehmend an Bedeutung. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung dieser Ziele geleistet.

2.4. Gebietsabgrenzung, Geltungsbereich, Zufahrten

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt.

- Im Norden durch den Scheerener Weg (nicht öffentlich gewidmet) Flurstück 8/1
- Im Osten durch die Flurstücke 42, 479, 474, Waldgrundstücke
- im Süden durch die Flurstücke 14/6 und 79/14, Waldgrundstücke.
- im Westen durch die Flurstücke 48/14, 75/14 und 39, Waldgrundstücke

Die Zufahrt erfolgt über das Flurstück 11/1, Waldstraße.

2.5 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

ZF/TF Die Flächen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden überwiegend als 'sonstige Sondergebiete' gemäß § 11, (2) der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Festsetzung wird konkretisiert, indem die Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt wird.

Einteilung in Baufelder

Die Gesamtfläche wird in drei Baufelder eingeteilt:

| | | |
|-------------|---|---------------------------------|
| Baufeld I | Flurstücke 15, 14/13, 14/9, 54/14, 60 in Teilen | Photovoltaik |
| Baufeld II | Flurstücke 61, 59, 47 und 45 | Photovoltaik, Bestand Gewerbe |
| Baufeld III | Flurstück 473 und 15 | Photovoltaik, Telekommunikation |

TF 1.1 Auf den Flächen für überörtliche Versorgungsanlagen mit erneuerbaren Energien SO Photovoltaik ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtung zur Gewinnung und Verteilung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) zulässig.

TF 1.2 Innerhalb der Flächen für überörtliche Versorgungsanlagen mit erneuerbaren Energien SO Photovoltaik, sind sämtliche technische Nebenanlagen zulässig, die in einer Beziehung zur Photovoltaik-Freiflächenanlage stehen oder deren Inanspruchnahme mit einer derartigen Nutzung verbunden ist.

Begründung:

Die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage bildet den Hauptentwicklungsgrund für das Gebiet. Darüber hinaus sind in der Solaranlage notwendige technische Einrichtungen für deren Betrieb zugelassen. Hierzu zählen z. B. Wechselrichter, Verteilerstation, Traföhäuser, Kabelleitungen, Kabelschächte; Zufahrten u. ä.

TF 1.3 Auf den Flächen für überörtliche Versorgungsanlagen mit erneuerbaren Energien „SO Photovoltaik, Telekommunikation“ sind die vorhandenen Telekommunikationsanlagen, deren Betrieb und deren Erneuerung im Rahmen der Festsetzung dieses Bebauungsplanes in den ausgewiesenen Nutzungsbereichen zulässig.

Begründung:

Im Baufeld III befindet sich eine Telekommunikationsanlage, deren Bestand durch diese Festsetzung gesichert werden soll. Die Zuwegung zu dieser Anlage wird durch Festsetzung des Bebauungsplanes und Ausweisung von Flächen mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten ge-

sichert. Die Telekommunikationsanlage wird unabhängig von der Photovoltaik-Freiflächenanlage weiter betrieben.

TF 1.4 Auf den Flächen für überörtliche Versorgungsanlagen mit erneuerbaren Energien, „SO Photovoltaik, Bestand Gewerbe“ sind die bestehenden Gewerbeanlagen, deren Nutzung und Betrieb und deren Erneuerung im Rahmen der Festsetzung dieses Bebauungsplanes zulässig.

Begründung:

Auf dem Baufeld II befinden sich auf dem Flurstück 45 und 59 Gewerbeobjekte, die als Lagerhallen und Gewerbeflächen sowie Gewerbegebäude genutzt werden. Die Grundstücke, einschließlich der Grundstücke Flurstück 47 und 61, befinden sich in Privatbesitz. Die Nutzung der Gebäude und Anlagen bleibt unverändert erhalten. Die Anlagen können im Rahmen des bisherigen Bestands der Anlagen erneuert und modernisiert werden.

2.6 Maß der baulichen Nutzung

ZF Das Maß der baulichen Nutzung „sonstiges Sondergebiet“ wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen über Oberkante Gelände definiert.

TF 2.1. Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,8 festgelegt.

Begründung:

Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Sie orientiert sich an § 17 Baunutzungsverordnung sonstige Sondergebiete und resultiert aus der bisherigen Nutzung des Gebietes als Gewerbefläche mit versiegelten Hof- und Gebäudeflächen. Der Versiegelungsgrad und die zulässige GRZ stellen die Obergrenze dar. Eine zusätzliche Versiegelung durch die Photovoltaik-Freiflächenanlage erfolgt nicht. Entsprechend der Abbrucharbeiten werden Flächen eher entsiegelt, sodass die festgesetzte GRZ die Höchstgrenze darstellt.

TF 2.2. Die Höhe von Gebäuden und Anlagen wird mit maximal 70,0 m über Geländeoberkante für den Bereich mit Telekommunikationsanlagen festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen der sonstigen Bereiche beträgt 10,0 m.

Begründung:

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Baufeld III wird mit maximal 70 m über Oberkante Gelände angesetzt. Sie resultiert aus der bestehenden Telekommunikationsanlage, die in ihrem Bestand gesichert werden soll. Die Bereiche in denen keine Telekommunikationsanlagen vorhanden sind, Baufeld I und II, werden mit 10,0 m über Oberkante Gelände festgesetzt.

TF 2.3. Die Unterkante der Photovoltaikmodule hat einen Mindestabstand von 0,60 m über Geländeoberkante zu halten..

2.7 Baugrenzen

ZF Die Baugrenzen sind zeichnerisch dargestellt und stellen die maximale äußere Grenze der bebaubaren Fläche dar. Sie orientieren sich an den Mindestabstand zu den umliegenden Waldflächen.

TF 3.1. Die Baugrenze wird festgelegt. Der Abstand der Baugrenze zu den Grundstücksgrenzen und den umliegenden Waldbeständen beträgt mindestens 10,0 m, zu Strassenflächen 3,0 m.

Begründung:

Es wird eine Baugrenze nach § 9(1) Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO festgelegt. Das Waldgesetz für Sachsen-Anhalt (WaldG LSA)³⁹ legt keinen Mindestabstand zwischen Wald und Bebauung in zahlenmäßiger Form fest. Wichtig ist, dass der Abstand neben der Erfüllung einer brandschutztechnischen Funktion auch Schäden durch umstürzende Bäume und Baumteile auf Gebäude und Anlagen verhindert. Unter diesem Aspekt und unter Berücksichtigung der Nord-Süd-Ausrichtung der Photovoltaikanlage wurde ein Abstand zu den Waldgrundstücken von mindestens 10 m bis maximal 67,95 m eingeplant. Der Maximalabstand, der am südlichen Plangebiet verläuft, begründet auch den Verlauf des Geltungsbereiches, der durch die Grundstücksgrenzen stark gegliedert ist. Die Baugrenze wird unter Berücksichtigung der umliegenden Waldflächen und der vorhandenen Grundstücksgrenzen festgelegt.

Die Verkehrssicherungspflicht in einer Breite von 60 m Abstand von der Waldgrenze obliegt dem Vorhabenträger.

2.8 Gestalterische Festsetzung

TF 4. Die Errichtung einer maximal 2,50 m hohen (exklusive Übersteigschutz), optisch durchlässigen Einzäunung ist für die Bereiche der Flächen für überörtliche Versorgungsanlagen mit erneuerbaren Energien SO "Photovoltaik" zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 0,10 m betragen.

Begründung:

Die Photovoltaik-Freiflächenanlage stellt eine technische Anlage dar, die gesichert werden muss. Die Zielsetzung der Einfriedung ist die Minimierung der Barrierewirkung der Einfriedungsanlage. Sie muss bei Erfüllung ihrer Funktion Offenheit und Transparenz vermitteln und die Durchlässigkeit für Vögel und andere Kleintiere gewährleisten.

³⁹ WaldG LSA

2.9 Sonstige Festsetzung

Leitungsrechte

ZF Die Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Unternehmensträger der Telekommunikationsanlage auf der Flur-Nummer 11/2; 14/10;15 und 473 zu belasten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

Begründung:

Die Telekommunikationsanlage für die Mobilfunkeinrichtung im südlichen Planbereich bleibt in ihrem Bestand und Betrieb erhalten. Dazu ist es notwendig, von der zentralen Zufahrt an der Waldstraße die Anlagen zu Wartungs- und Reparaturzwecken zu erreichen. Ebenso sind Leitungsrechte festzusetzen.

3. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde vom Büro für Umweltplanung, Alexander Hohmuth, Trebnitz 27, 07554 Gera, erarbeitet. Die Ergebnisse, Maßgaben und Festlegungen des Umweltberichts Stand 1.3.2016 einschließlich der Ergänzungen vom 1.6.2016 bilden Grundlagen der vorliegenden Planung.

4. Auswirkung des Bebauungsplanes

4.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes soll über einen Privatinvestor, welcher der Stadt Tangerhütte bekannt ist, erfolgen.

4.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Eine Sicherung entsprechend § 25 BauGB kommt nicht zur Anwendung.

4.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege

Für die Herstellung und den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage im Plangebiet sind keine zusätzlichen Zufahrtswege notwendig. Alle im Plangebiet befindlichen notwendigen Wege und Erschließungen sind durch den Privatinvestor zu erstellen.

4.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Im vorliegenden Plangebiet sind keine grenzregelnden oder grenzordnenden Maßnahmen notwendig.

4.5 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Die Erschließungskosten, sowie die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Grünordnung werden, ebenso wie die Errichtungskosten der Photovoltaik-Freiflächenanlage von einem privaten Investor getragen.

4.6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Sollten bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, die derzeit nicht erkennbar sind, wird die Stadt Tangerhütte im Rahmen ihrer Verpflichtungen und Möglichkeiten bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

Der Bebauungsplan wird zugleich als Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Zur Durchführung der Maßnahme wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem privaten Investor und der EG Stadt Tangerhütte geschlossen.

Quellenverzeichnis

| | |
|----------------------------------|--|
| Kurzform IBB | Langform |
| BauGB | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414)das zuletzt durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist. |
| LEP 2010 | andesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt, Anlage zur nach § 5 Abs. 3 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 12.12.2010. |
| DenkmSchG LSA | Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, zuletzt geändert durch Artikel 2 des dritten Inverstitionserleichterungsgesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) |
| EEG 2014 | Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2014) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 10 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2498) |
| Änd.BauGB | Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.Juli 2011 (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509) |
| EnWG | Energiewirtschaftsgesetz , Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 97 G v. 07.08.2013 I 3154. |
| Wikipedia Tangerhütte | Internetauskunft über die Einheitsgemeinde Tangerhütte aus Wikipedia, Stand 03.11.2015 |
| Mahrenholz-Firmenvorstellung | Firmenvorstellung der Firma Mahrenholz Altmark GmbH, Stand 02.11.2015. |
| Altlastenauskunft vom 25.08.2015 | Auskunft aus dem Altlastenkataster, Landkreis Stendal, Der Landrat, Umweltamt vom 25.08.2015. |
| KampfM-GAVO | Gefahrenverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 20.04.2015 |
| BNatSchG LSA | Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geä. durch Artikel 421 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474). |
| NatSchG LSA | Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659). |

| | |
|---|--|
| Rundverfügung D | Handreichung zur Bestandsuntersuchung und Dokumentation herausgegeben vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt 2010, www.lda-lsa.de . |
| Erlass | Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt und des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, 06112 Halle, vom 13.03.2015. |
| BauO LSA | Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288). |
| REP 2005 | Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark, beschlossen durch die Regionalversammlung am 15.12.2004, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 14.12.2005. |
| FNP | 2. Änderung des Flächennutzungsplanes v. 10.02.1993 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage Waldstraße, OT Tangerhütte". |
| BauNVO | Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung i. d. F. v. 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. 6. 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. |
| Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall | Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall. (Stand März 2015). |
| WaldG LSA | Waldgesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 13. April 1994* letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. Dezember 2012 (GVBl. LSA S. 649,651). (Dezember 2012). |
| DWA | Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. Th.-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef Tel.: 02242 / 872120, Fax: 02242 / 872135 E-Mail: vertrieb@dwa.de , www.dwa.de |
| RAS-Ew | FSG Verlags GmbH Wesseling Straße 17, 50999 Köln Tel.: 02236 / 384630, Fax: 02236 / 384640 E-Mail info@fgsv-verlag.de , www.fgsv-verlag.de |

Rechtsgrundlagen

- (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) das zuletzt durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- (BauGBuaÄndG) Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts.
- (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung i. d. F. v. 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. 6. 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- (BNatSchG LSA) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geä. durch Artikel 421 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- (BodSchG LSA) Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt) v. 02.04.2002 (GVBl. LSA S. 214) zul. geä. durch Artikel 1 des Gesetzes v. 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 708).
- (DenkmSchG LSA) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, zuletzt geändert durch Artikel 2 des dritten Investitionserleichterungsgesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769).
- (EEG 2014) Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2014) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 10 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2498).
- (KVG LSA) Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 2014, 288).
- (NatSchG LSA) Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659).
- (PlanzVO 90) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58).
- (StrG LSA) Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 06.Juli 1993, letzte berücksichtigte Änderung: § 42 geä. durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2014 (GVBl. LSA S. 522, 523).
- (UVPG) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung 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) .

(WaldG LSA) Waldgesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 13. April 1994* letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. Dezember 2012 (GVBl. LSA S. 649,651). (Dezember 2012).

(Wasserhaushaltgesetz - WHG) Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zul. geä. durch Artikel 12 des Gesetzes v.24.05.2016 (BGBl. I S. 1217).

(WG LSA) Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt v. 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492)rechtskräftig seit dem 01.04.2011 bis 01.04.2013, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 14, 54 u. 55 geä. durch Artikel 20 des Gesetzes vom 17.6. 2014 (LSA S. 288, 342).

(Änd. BauGB) Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.Juli 2011 (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509).

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Umweltbericht des Büros für Umweltplanung
Alexander Hohmuth
Trebnitz 27
07554 Gera
Stand 1.3.2016 mit Ergänzungen vom. 01.06.16
eingelegt

Anlage 2: Hydraulische Berechnung vom 30.06.2016
eingelegt

Planverzeichnis

Plan 1: vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB
„Photovoltaikanlage Waldstraße, OT Tangerhütte Stand: 30.6.2016
eingelegt