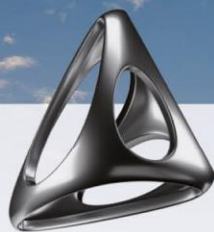


aream



SMART. GREEN. ASSETS.

**VORZEITIGER VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN ‚SOLARPARK WEISSEWARTE‘**

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand April 2024

Bearbeitung:

IIP Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln

Am Spielplatz 1

39448 Börde-Hakel

Inhaltsverzeichnis

1

A. Situationsbeschreibung.....	4
1. Plangebiet	4
a. Lage und Umfang	4
b. Eigentumsverhältnisse	5
c. Derzeitige Nutzung	6
d. Topographie	6
2. Rechtliche Situation	6
a. Raumordnung	6
b. Bauleitplanung	20
3. Kriterienkatalog	22
a. Kommunalen Vorrang.....	23
b. Mindestregeln	24
c. Erweiterter Orientierungsrahmen.....	24
d. Berücksichtigung.....	25
B. Verfahren	26
1. Anlass, Erfordernis und Ziel des Verfahrens	26
a. Anlass	26
b. Erfordernis	26
c. Ziele	31
2. Verfahrensart	32
a. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	32
b. Vorzeitiger Bebauungsplan	32
3. Verfahrensstand.....	34
a. Aufstellungsbeschluss.....	34
b. Frühzeitige Beteiligung.....	34
c. Behördenbeteiligung.....	34
C. Inhalte und Auswirkungen	35
1. Art der baulichen Nutzung	36
2. Maß der baulichen Nutzung	37
3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	40

2

4.	Geh,- Fahr- und Leitungsrecht	41
5.	Zulässigkeit von planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb der Umgrenzung des Deichschutzbereiches.....	42
6.	Grünordnung.....	44
7.	Erschließung und sonstiges.....	44
a.	Verkehr	44
b.	Elektroenergie	44
c.	Löschwasserversorgung	45
d.	Regenwasserentsorgung	47
e.	Abfallentsorgung	47
f.	Altlasten	47
g.	Kampfmittel	49
h.	Hochwasserschutz.....	49
i.	Vorhandene Leitungen	50
j.	Bergbau/ Geologie/ Hydrologie	51
k.	archäologische Denkmalpflege.....	51
l.	Flächenbilanz-Maximalvariante	53
D. Alternativprüfung.....		53
1.	Zweck und Zielstellung.....	53
2.	Gesetzliche und planerische Vorgaben	54
a.	Gesetzliche Grundlagen auf Bundesebene.....	54
3.	Gemeindegebiet und bereits vorhandene Photovoltaik-Freiflächenanlagen	54
4.	Auswahl potentieller Standorte für großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gemeindegebiet Weißewarte	56
a.	Vorgehensweise	56
b.	Auswahlkriterien	56
c.	Bewertung und Ermittlung der Suchräume für die Errichtung von FFPVA.....	61

A. Situationsbeschreibung

1. Plangebiet

a. Lage und Umfang

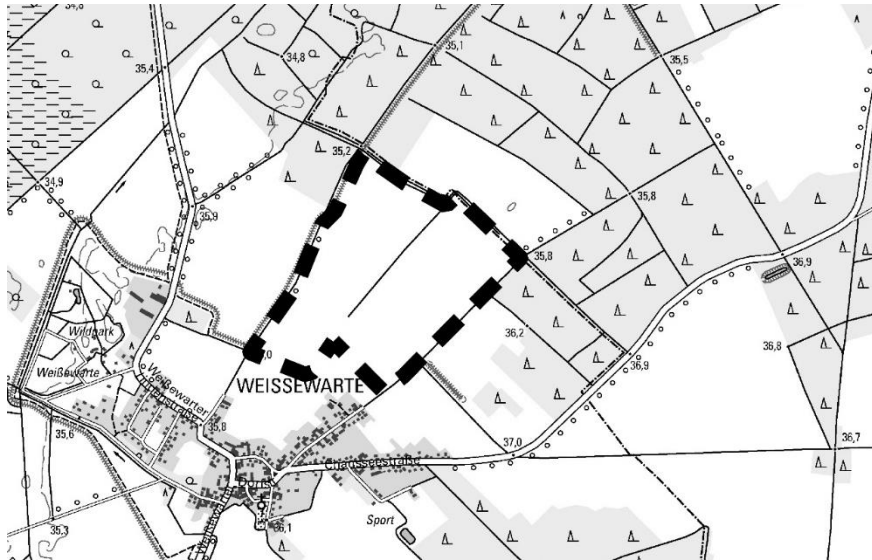
Das 56,6 ha große Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung Weißewarte, die einen Teil der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte darstellt.



Lage des Plangebiets (gelb) in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Das Plangebiet umfasst eine Vielzahl im Vergleich zur Plangebietsgröße teilweise kleinteiliger Flurstücke 100, 101, 102, 103, 104, 105/2, 105/1, 107, Sie109/2, 109/1, 110, 111, 112, 315/92, 316/92, 318/94, 380/94, 381/94, 382/94, 383/94, 392/99, 427/105, 428/105, 430/105, 431/105, 432/105, 433/105, 656/94, 783/94, 785/106, 976, 977, 989, 990, 992, 993, 995, 996, 998, 999, 1001, 1002, 1004, 1005, 1007, 1008, 1009, 1010, 1035, 93, 1036, 1011, 1012, 1014, 1015, 1017, 1018, 1020, 1021, 1023, 1024, 1026, 1027, 1029, 1030, 1031, 1032 innerhalb der Flur 1 in der Gemarkung Weißewarte. Die Flurstücke 93, 977, 995, 1035 und 1036, Flur 1, Gemarkung Weißewarte, wurden im Vorentwurf nicht mit aufgeführt. Sie sind Bestandteile des Verfahrens. Die Flurstücke 1035 und 1036 wurden aus dem Flurstück 95/2 gebildet, welches im Vorentwurf mit aufgeführt wurde.

Aufgrund einer Neuordnung der Flurstücke nach dem ergangenen Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans, sind einige Flurstücke geteilt und umbenannt worden.



Lage des Plangebiets (schwarz) in der Ortschaft Weißewarte

Das Plangebiet ist vornehmlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen und an dem nördlichsten sowie östlichsten Teilstück der Plangebietsgrenze von Wald umgeben. Von der südlichen Plangebietsgrenze – in einer ca. 130 bis 200 m großen Entfernung – liegt zudem der im Zusammenhang bebaute Ortsteil der Ortschaft Weißewarte. Entlang der Plangebietsgrenzen verlaufen öffentliche Wege und Wirtschaftswege.

Ein Deich verläuft entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches. Im nord-westlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Deich innerhalb des Geltungsbereiches.

b. Eigentumsverhältnisse

Die Vorhabenträgerin, die aream Advisory GmbH • Kaistr. 2 • 40221 Düsseldorf und somit vorliegend Planbegünstigte hat mit den privaten Eigentümern der v.g. Flurstücke jeweils gesondert Nutzungsverträge abgeschlossen. Durch diese ist sie berechtigt, Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PVFF-Anlagen) auf den verpachteten Flächen zu errichten und zu betreiben.

Die Erschließung des Plangebiets auf den im Privateigentum stehenden Flächen ist mit den jeweiligen Eigentümern vonseiten der Vorhabenträgerin vertraglich geregelt – die Flächen befinden sich zudem innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die weitere Erschließung über ist Gegenstand des Durchführungsvertrags.

In den Nutzungsverträgen zwischen der Vorhabenträgerin und den privaten Eigentümern ist vertraglich geregelt, dass die PVFF-Anlagen für ca. 30 Jahre betrieben werden dürfen – diese Betriebsdauer kann zweimalig um jeweils fünf Jahre einseitig durch die Planbegünstigte verlängert werden.

c. Derzeitige Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans werden derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. In den Nutzungsverträgen ist geregelt, dass diese Nutzung so lange ausgeübt werden kann, bis eine tatsächliche Inanspruchnahme in Form des Baubeginns erfolgt. Außerdem liegt der Grenzgraben Weißewarte-Buch-Bölsdorf entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und zentral innerhalb des Plangebiets, wo er von Nordosten in Richtung Südwesten verläuft.

Nach Ablauf der Laufzeit der Nutzungsverträge und der daraufhin erfolgenden Nutzungsaufgabe sowie dem vertraglich geregelten Rückbau der PVFF-Anlagen durch die Planbegünstigte, liegt es im politischen Ermessensspielraum des Stadtrats der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den Bebauungsplan ggf. in der Art zu ändern, dass die landwirtschaftliche Nutzung in Zukunft unter Wahrung der sodann geltenden gesetzlichen Bestimmungen wieder aufgenommen werden kann. Ansonsten wäre dies auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich, sofern auch nach Ablauf der verlängerten Vertragslaufzeiten weiterhin PVFF-Anlagen innerhalb des Plangebiets betrieben werden sollen. Selbstverständlich ist die Einleitung einer neuerlichen Bauleitplanung durch einen entsprechenden Beschluss des Stadtrats der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte auch für das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen anderweitiger Nutzungen gemessen am städtebaulichen Erfordernis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zukünftig möglich.

d. Topographie

Die topographischen Gegebenheiten werden im Rahmen des Verfahrens durch eine entsprechende Vermessung insoweit bestimmt, dass verbindliche Regelungen zu den maximalen Höhen baulicher Anlagen in Bezug auf die Photovoltaik-Module als auch der für den Betrieb erforderlichen Technikgebäude vorgenommen werden und bspw. diesbezüglich abzuwägende Auswirkungen auf das Landschaftsbild ermittelt sowie der gebotenen Abwägung zugeführt werden können.

2. Rechtliche Situation

a. Raumordnung

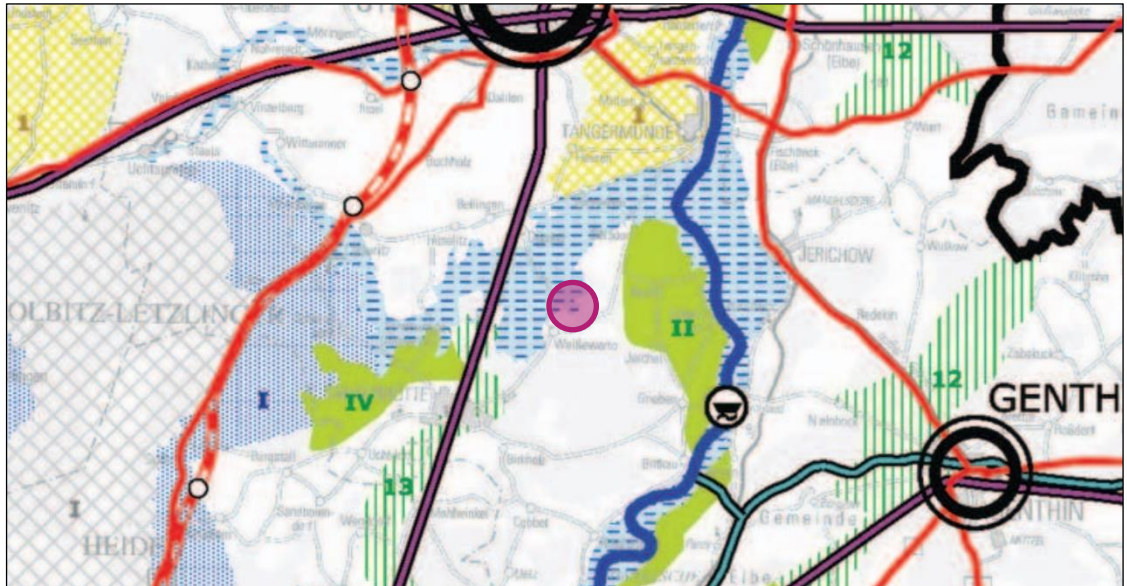
Die Bauleitpläne sind i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogene textliche oder zeichnerische Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Bedeutsam für die Anpassung ist neben der inhaltlichen Behandlung gewisser planerischer Aspekte im Rahmen der Raumordnungspläne demnach vor allem, ob die Abwägung bereits abschließend vorgenommen wurde oder diese im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen kann. Nach den Bestimmungen des § 6 Abs. 1 ROG können in Raumordnungsplänen zudem Ausnahmen von den Zielen festgelegt werden. Während die in Raumordnungsplänen festgelegten Ziele ungeachtet festgelegter Ausnahmen grundsätzlich bereits endabgewogen sind, eröffnen die sog. Grundsätze einen

Abwägungsspielraum im Rahmen der Bauleitplanung. Sie sind in dieser jedoch mit einem erhöhten Gewicht zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) bildet die Anlage zur nach § 5 Abs. 3 Satz 1 LPlG durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 14.12.2010. In der dazugehörigen zeichnerischen Darstellung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind die Flächen des Geltungsbereichs wie folgt geplant worden.



Zeichnerische Darstellung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung im LEP 2010

Im LEP 2010 werden zudem Vorranggebiete für Natur und Landschaft, Hochwasserschutz, Wassergewinnung, Rohstoffgewinnung sowie Militärische Nutzung zeichnerisch festgelegt. Die Flächen des Geltungsbereichs liegen teilweise innerhalb des Vorranggebiets Hochwasserschutz. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets, hinter der östlichen Begrenzung des Geltungsbereichs, befindet sich zudem das mit einer römischen 2 gekennzeichnete Vorranggebiet für Natur und Landschaft.



© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA

Vorranggebiet Hochwasserschutz i.S.d. LEP 2010

 Plangebiet

Durch die Festlegung von Vorranggebieten für Natur und Landschaft wird der Notwendigkeit Rechnung getragen, ökologisch wertvolle Bereiche vor nachhaltigen Störungen und schädigenden Einflüssen gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen zu schützen. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes i.H.v. 2.000 m zum Vorranggebiet für Natur und Landschaft, kann eine Beeinflussung ausgeschlossen werden.

Gemäß Ziel Z 121 i.S.d. LEP 2010 sind Vorranggebiete für Hochwasserschutz Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, welche die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten. Sie sind gemäß Ziel Z 122 i.S.d. LEP 2010 zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten. Gemäß G89 LEP gehören Vorranggebiete für Hochwasserschutz zum ökologischen Verbundsystem. Der Grundsatz G 89 ist ein planerischer Sekundäreffekt, der keine Tatbestand begründen kann, dass eine Inanspruchnahme unzulässig wäre. Weiterhin ist dem Belang „Erzeugung von Erneuerbaren Energien“ im Abwägungsprozess gegenüber ökologischem Verbundsystem Vorrang zu gewähren. Der Vorrang ist dem überragenden öffentlichen Interesse geschuldet, indem der Ausbau der Erneuerbaren Energien i. S. d. §2 EEG steht.

Vorbehaltsgebiete Erstaufforstung ist ein faktischer Sekundäreffekt: würde anstelle der in Rede stehenden Flächen Waldflächen in Anspruch genommen werden, wäre der genannte Konflikt gegenstandslos.-

Das Vorranggebiet Hochwasserschutz, in dem das Plangebiet teilweise liegt, steht dem vorliegenden Bebauungsplan entgegen. Dieses Ziel ist jedoch auf Grund der erfolgten Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden und der zwischenzeitlich errichteten Hochwasserschutzanlage unbeachtlich. Ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren wurde bereits beantragt.

Die im LEP 2010 zeichnerisch festgelegten sog. Vorrangstandorte berühren das vorliegende Plangebiet nicht. Diese umfassen Standorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen, landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen, landesbedeutsame Verkehrsanlagen sowie internationale Verkehrsflughafen. Vorbehaltsgebiete sind für die planerischen Aspekte Landwirtschaft, Tourismus und Erholung, Aufbau eines ökologischen Verbundsystems sowie Kultur und Denkmalpflege im LEP 2010 zeichnerisch festgelegt. Die Plangebietsflächen sind auch von diesen nicht berührt. Es befindet sich in sog. „Weißflächen“.

Des Weiteren sind im LEP 2010 zeichnerisch westlich der Ortschaft Weißewarte eine von Norden nach Süden verlaufende überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (teilweise als Bestand und teilweise als Planung) sowie eine überregionale Schienenverbindung – ebenfalls von Norden nach Süden verlaufend – dargestellt. Nahezu parallel zu diesen Verkehrswegen verläuft östlich der Ortschaft eine überregionale Wasserstraßenverbindung. Diese Darstellungen berühren das Plangebiet nicht unmittelbar, sondern sind allenfalls in Bezug auf ihre verkehrliche Erschließung, in einem überregionalen Maßstab, von Bedeutung.

Der LEP 2010 sieht unter anderem vor, dass der Anteil der erneuerbaren Energien in Form von Windenergie und zunehmend von Biomasse, Biogas, Solarenergie, Wasserkraft und Geothermie am Energieverbrauch entsprechend dem Klimaschutzprogramm und dem Energiekonzept des Landes ausgebaut werden kann. Gemäß dem Ziel Z 103 i.S.d. LEP 2010 ist sicherzustellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung soll auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hingewirkt werden. Dabei sollen eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die Wirtschaft sichergestellt werden. Die Stromerzeugung aus Sonnenenergie ist ein wichtiger Teil des künftigen Energieversorgungssystems, das auf erneuerbaren Energien basieren soll. Dies ermöglicht eine Energieversorgung mit geringfügigen Auswirkungen auf die Umwelt, dient dem Klimaschutz und bietet eine wirtschaftliche Alternative für die konventionelle Energieerzeugung.

Im Kapitel 4.1.4 Klimaschutz/Klimawandel des LEP 2010 sind die nachfolgenden allgemeinen Aussagen formuliert:

„Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Raumentwicklung und von elementarer Bedeutung für Gesellschaft, Ökonomie und Ökologie. Klimaschutz und Anpassungsstrategien an den Klimawandel stellen eine fachübergreifende Aufgabe dar, die entsprechende Maßnahmen in allen Fachbereichen erfordert.“

Die innerhalb des LEP 2010 festgelegten Umweltziele und -grundsätze werden wie folgt begründet:

„Klimaschutz gehört zu den großen Herausforderungen der Gesellschaft. Aktuelle Szenarien zeigen, dass die Auswirkungen des steigenden CO₂-Gehaltes der Atmosphäre zu klimatischen Veränderungen wie z.B. Temperaturerhöhung, veränderter Niederschlags- und Windverteilung, Dürre- und Hitzeperiode in Mitteleuropa führen können. Diese Entwicklungen werden sich in den Regionen in unterschiedlicher Art zeigen. Damit einhergehen erhöhte Verletzlichkeiten vieler Bereiche wie Wasser, Natur und Landschaft, Land- und Forstwirtschaft, Gesundheit und Wirtschaft.

Eine vorausschauende Bewältigung des Klimawandels erfordert Anpassungsstrategien aller Fachplanungen. Diese beinhalten eine konsequente planerische Unterstützung einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die weitere Förderung der Gewinnung regenerativer Energien, angepasste Freiraumnutzungskonzepte sowie die Sicherung eines übergreifenden Freiraumschutzes.

Durch die Regionalplanung ist zu prüfen, ob neben den Festlegungen zur Nutzung der Windenergie für die Gewinnung weiterer regenerativer Energien (z.B. Photovoltaik) in den Regionalplänen entsprechende Flächen gesichert werden müssen.“

- Die Grundsätze G 84 und G 101 sind darauf ausgerichtet, dass PVFF-Anlagen vorrangig auf bereits versiegelten Flächen oder Konversionsflächen errichtet werden sollen. Der Grundsatz G 85 besagt zudem, dass die Errichtung von PVFF-Anlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche weitestgehend vermieden werden sollte. Grundsätze stellen i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG jedoch lediglich Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen dar. Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat diesbezüglich einen Kriterienkatalog, insbesondere über die Rahmenbedingungen möglicher Inanspruchnahmen von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für PVFF-Anlagen, aufgestellt, der dementsprechend im Rahmen der Abwägung des vorliegenden Bebauungsplans eine besondere Berücksichtigung erfährt. Die Grundsätze 84 und 85 i.S.d. LEP 2010 LSA bilden die planerische Grundlage des Kriterienkatalogs der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte dar, so dass auf die dort formulierte Antwort verwiesen wird.

Unter Ziffer 3.4, Z 115 ist festgelegt, dass PVFF-Anlagen in der Regel raumbedeutsam sind und vor Ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung bedürfen. Dabei ist insbesondere die Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushaltes zu prüfen. Darüber hinaus sollen großflächige Photovoltaikanlagen vorrangig auf geeigneten Konversionsflächen aus militärischer oder ziviler Nutzung errichtet werden. Dieser raumordnerische Grundsatz wird durch die vorliegende Planung nicht erfüllt und umgesetzt – die Begründung dieser Abweichung erfolgt jedoch auf Basis des v.g. Kriterienkatalogs.

Landschaftsbild

Gemäß einer Studie des Kompetenzzentrum Naturschutz und Energiewende (2020) über die Auswirkungen von Solarparks auf das Landschaftsbild, erfolgt die Bewertung des Landschaftsbildes zunächst über eine Beurteilung des Ausgangszustandes. Als Grundlage zur Bewertung können die Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit angesehen werden.

Das Plangebiet selbst umfasst derzeit ackerbaulich genutzte Flächen und sind umgeben von weiterer landwirtschaftlicher Nutzung.

Das Plangebiet ist umgeben von folgenden Nutzungen:

- im Norden: landwirtschaftliche Nutzfläche und teilweise Waldfläche,
- im Osten: landwirtschaftliche Nutzfläche und teilweise Waldflächen,
- im Süden: landwirtschaftliche Nutzfläche und teilweise Waldflächen,
- im Westen: landwirtschaftliche Nutzfläche.

Demnach ergibt sich für das Plangebiet ein Landschaftsbild, welches durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Eine besondere Vielfalt des Landschaftsbildes ist dementsprechend nicht festzustellen. Die Eigenart des Landschaftsbildes ergibt sich aus den zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der mittig verlaufende Graben ist nicht wahrnehmbar und wirkt sich weder auf die Vielfalt noch auf die Eigenart des Landschaftsbildes aus. Auf Grund der geringen Anzahl der vorhandenen Landschaftselemente ist die Vielfalt des Landschaftsbildes sehr begrenzt.

Das Kriterium Schönheit unterliegt vor allem einer subjektiven Betrachtungsweise. Beispielsweise kann der Radfahrer oder Wanderer, der den Altmarkrundkurs befährt/begeht, die vorhandene Landschaft als „schönes Landschaftsbild“ wahrnehmen. Es ist jedoch festzustellen, dass der Radweg in einem "sicheren" Abstand zum Plangebiet verläuft. Somit kann festgestellt werden, dass die auf den Radweg nahwirkenden schönen Räume nicht betroffen sind und etwaige sekundären Beeinträchtigungen durch Eingrünungen gemindert werden. Daher ist eine Eingrünung des Plangebietes an der westlichen Grenze geplant, um die Sichtbarkeit der PVFF-Anlagen vom Radweg aus zu unterbinden.

Weiterhin setzt sich die Intensität der negativen Auswirkungen aus den Wirkfaktoren (flächige Rauminanspruchnahme, Spiegelungen/Reflexionen, Einzäunung) des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sowie der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes zusammen.

Hinsichtlich der Empfindlichkeit, die aus den Kriterien Wiederherstellbarkeit, Vorbelastungen und der Sichtbarkeit resultiert, ist zu erläutern, dass eine Wiederherstellbarkeit der Ausgangsflächen aufgrund der entsprechenden Konstruktion der Solarmodule jederzeit möglich wäre. Um die Sichtbarkeit der Photovoltaikanlage zu minimieren und das Landschaftsbild zu schützen, erfolgt weiterhin die v.g. Begrünung in südlicher Richtung zur Wohnbebauung.

Die zukünftig durch die PVFF-Anlage überdeckte Fläche wird als anthropogen geänderte und belastete Flächen eingestuft. Die PVFF-Anlage wird als dunkles Feld wahrgenommen. Geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind zu erwarten und werden dementsprechend nicht als erheblich prognostiziert. Es wird eine abwägende Entscheidung vorgenommen, diese geringen und nicht erheblichen Beeinträchtigungen hinzunehmen, um die Nutzung von Sonnenenergie in der angesichts der beabsichtigten Energiewende und -sicherheit gebotenen Form zu ermöglichen.

Die geplanten PVFF-Anlagen stellen in ihrem Umfang eine Veränderung des Landschaftsbildes dar. Die Wirkung der aufgestellten PV-Modulreihen ist unter dem Aspekt eines ungestörten Landschaftsgenusses als „naturfern“ zu betrachten, so dass diesbezüglich strukturelle Veränderungen der Eigenart auftreten. Die in diesem Zusammenhang festzustellenden visuellen Beeinträchtigungen sind jedoch von geringer Erheblichkeit, da die bestehende Eigenart auf Grund der geringen quantitativen und qualitativen Ausprägung besonderer Landschaftselemente keine besondere Bedeutung für die Landschaft entfaltet.

Die Anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkungen auf das Landschaftsbild sind auf Grund des wenig schützenswerten Ist-Zustands wenig erheblich und werden mithilfe einer entsprechenden Eingrünung des Plangebiet nochmals gemindert. Insgesamt wird die Qualität des Landschaftsbildes durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt. Doch auch wenn mit dem geplanten Vorhaben eine relevante Veränderung des Landschaftsbildes einhergeht, bleibt anzumerken, dass auf Grund der ambitionierten Ausbauziele der Bundesregierung für die Erneuerbaren Energien ebendiese als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung einzubringen sind. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden demnach abwägend hingenommen, um die Nutzung von Sonnenenergie in der angesichts der beabsichtigten Energiewende und -sicherheit gebotenen Form zu ermöglichen.

Naturhaushalt

Die Vorhabenflächen werden bislang weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt und regelmäßig umgepflügt. Mit der Errichtung der PVFF-Anlagen auf in den Boden eingerammten Pfosten erfolgt nur ein geringer und kleinflächiger Eingriff in

den Naturhaushalt, da die Plangebietsfläche weitestgehend lediglich überdeckt anstatt überbaut werden. Der Anteil der tatsächlichen Versiegelung im Bereich erforderlicher Technikgebäude wird im Übrigen planungsrechtlich auf das erforderliche Maß (inkl. der gebotenen Offenheit für zukünftige technische Entwicklungen) auf 8 % der nach Maßgabe der festzusetzenden GRZ überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Die Gestaltung der innerhalb des Plangebiets bspw. für die Wartung der PV-Module notwendigen Wege als nicht (vollständig) versiegelte Flächen wird im Rahmen des Durchführungsvertrags hinreichend gesichert, da rechtssichere Regelungen im Bebauungsplan selbst nicht zweifelsfrei zur Verfügung stehen. Es ist jedoch auch die erklärte Absicht der Vorhabenträgerin, Versiegelungen auch in Hinblick auf den sodann erforderlich werdenden Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs zu minimieren. Mit Betriebsende der Anlage wird die Aufständigung vollständig zurückgebaut, so dass es zu keiner bleibenden nachteiligen Veränderung kommt – auch dies wird im Durchführungsvertrag verbindlich gesichert.

Baubedingte Störung des Bodenhaushalts

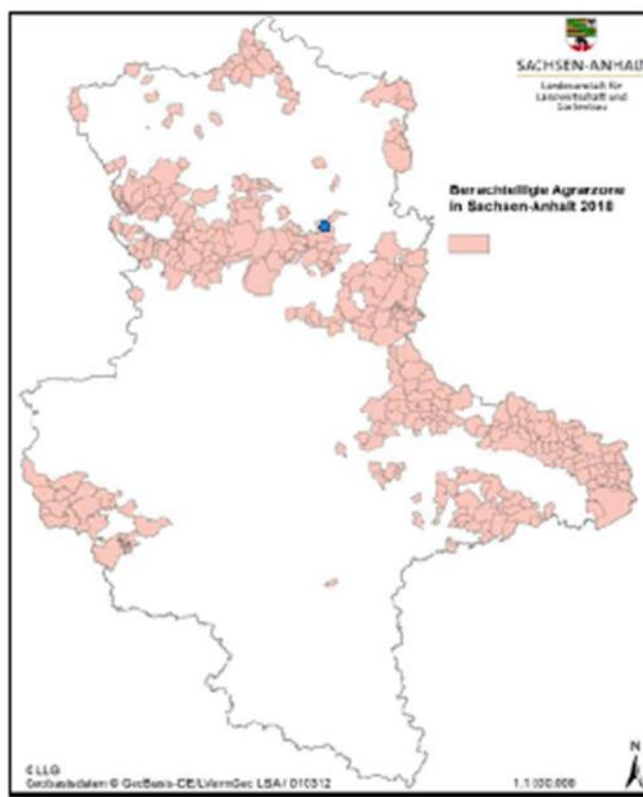
Bei der Errichtung und dem Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlagen wird die Nutzung der benachbarten Flächen nicht beeinträchtigt. Bodenumlagerungen und Bodenverdichtungen entstehen in der Bauphase z.B. durch den Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge sowie durch Geländemodellierungen. Eine Versiegelung von Boden wird in einem relevanten Umfang nämlich allenfalls durch die Herstellung von Fundamenten für den Bau von Technikgebäuden (Trafo) und durch Erschließungsmaßnahmen (ggf. Wege, Bedarfsparkplätze) verursacht. Für die Solarmodule werden keine Fundamente errichtet.

Eventuell auftretende Bodenverdichtungen im Zuge der Baumaßnahme werden durch vegetationstechnische Maßnahmen erforderlichenfalls wieder beseitigt. Abgrabungen und Aufschüttungen finden nicht statt. Die Hauptfunktion des Bodens als Standort für Pflanzen geht teilweise durch die Verschattung des Bodens verloren. Der in diesem Zusammenhang festzustellende naturschutzrechtliche Eingriff wird jedoch in anerkannter Form ausgeglichen werden: vermutlich sogar innerhalb der Gemarkung Weißewarte. Diesbezügliche Verhandlungen zwischen der Vorhabenträgerin und Grundstückseigentümern laufen derzeit und sollen bis zum Beschluss über die Offenlage i.S.d. § 3 Abs. 2 BauGB abgeschlossen werden.

Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden wird bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung der Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht eintreten – soweit dies erforderlich sein sollte, können diesbezüglich im Rahmen des Durchführungsvertrags ergänzende Regelungen verbindlich gesichert werden. Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die zukünftige Nutzung nicht wesentlich geändert. Es erfolgt keine vollflächige Bodenversiegelung im Zusammenhang mit der Errichtung der PVFF-Anlage.

Die vorhandene Filter- und Pufferfunktion des Bodens wird nicht nachhaltig beeinflusst. Durch die Überplanung des Gebietes als PVFF-Anlage kommt es zu keiner wesentlichen Verdichtung und Vollversiegelung des Bodens. Damit ist kein erheblicher Verlust der bodentyp- und bodenartspezifischen Speicher-, Filter- und Lebensraumfunktionen sowie der Gas- und Wasseraustauschfunktion mit der Atmosphäre verbunden. Es kommt durch die Errichtung der PV-Module zu kleinflächigen Bodenversiegelungen und Bodenverletzungen, die jedoch den bodenkundlichen Charakter der Fläche nicht grundlegend ändern werden.

Das Plangebiet befindet sich im Übrigen in der „Benachteiligten Agrarzone Sachsen-Anhalt“ ausgewiesen von der Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau Sachsen-Anhalt.



Darstellung der benachteiligten Gebiete

● Plangebiet

Auf der Fläche des Plangebietes befinden sich vornehmlich Ackerflächen. Der Boden ist durch die vergangene Nutzung stark anthropogen geprägt. Die Böden innerhalb des Geltungsbereichs sind in ihrer Gesamtheit durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung stark verändert worden. Durch Inanspruchnahme von für die Landwirtschaft wenig ertragreichem Boden für die Errichtung einer PVFF-Anlage und die damit verbundene Stilllegung der Flächen über einen längeren Zeitraum, können sich die landwirtschaftlich intensiv genutzten Böden erholen. Ferner werden die Belange des Umweltschutzes i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB, d.h. die Nutzung erneuerbarer

Energien, in gebotener Weise berücksichtigt. Insoweit entspricht die vorliegende Planung auch diesen raumordnerischen Erfordernissen.

- Alternative wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen sind nicht zudem erkennbar. Alle anderen wirtschaftlichen Nutzungen dieser Fläche sind mit erheblichen Eingriffen hinsichtlich der Bodenversiegelung sowie des Biotop- und Artenschutzes verbunden. Die bisherige landwirtschaftliche Flächennutzung ist im Übrigen mit erheblichem finanziellem Aufwand (Fördermittel für landwirtschaftlich benachteiligtes Gebiet) verbunden. Auf der Landesebene ist in diesem Zusammenhang dementsprechend von der durch den Bundesgesetzgeber zur Verfügung gestellten sog. „Länderöffnungsklausel“ i.S.d. § 37c EEG-Gebrauch gemacht worden: Nach dieser können Landesregierungen die Kulisse für die Ausschreibungen der Einspeisevergütung gemäß EEG durch eine entsprechende Verordnung auf die v.g. benachteiligten Gebiete für die Landwirtschaft erweitern.

Der Landtag hat demnach die grundsätzliche politische Absicht hinterlegt, diese Flächen den Erneuerbaren Energien zuzuführen – insbesondere in Kenntnis der eigenen Verordnung über die Benachteiligten Gebiete und deren Flächenumfänge.

Dies stellt bereits eine abwägende politische Entscheidung zu Gunsten derjenigen landwirtschaftlichen Nutzflächen dar, die nicht Teil der Flächenkulisse i.S.d. der v.g. Verordnung sind und dies ist auch sachlich in Bezug auf die ökonomischen Bedingungen der Landwirtschaftsbetriebe im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans begründbar.

Im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt, Erster Entwurf zur Neuaufstellung, Kabinettsbeschluss vom 22.12.2023 (derzeit in der Aufstellung) steht

Begründung zu G 6.2.2-1

Das Land Sachsen-Anhalt hat sich aus klima- und energiepolitischer Sicht zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2050 den Endenergieverbrauch vollständig aus erneuerbaren Energien zu decken. Eine zentrale Rolle bei der Energieversorgung aus erneuerbaren Energien nimmt die Solarenergie ein. Um dem im EEG festgelegten Ausbaupfad für Solarenergie anteilig als Land Sachsen-Anhalt gerecht zu werden, bedarf es der Bereitstellung einer entsprechenden Flächenkulisse.

Für die Erreichung der klima- und energiepolitischen Ziele des Landes werden jedoch auch in zunehmenden Maßen unversiegelte Flächen, insbesondere landwirtschaftlich genutzte Flächen, für den Ausbau der Solarenergie benötigt werden.

Damit dies gelingen kann, soll in einer jeden Gemeinde nicht mehr als fünf Prozent der jeweiligen Gemeindefläche für die Errichtung von Freiflächensolaranlagen genutzt werden. Des Weiteren soll die Errichtung von Freiflächensolaranlagen vorrangig auf bereits vorbelasteten Flächen, wie insbesondere militärischen, wirtschaftlichen, verkehrlichen und wohnungsbaulichen Konversionsflächen sowie Ackerlandflächen in benachteiligten Gebieten

erfolgen, um wertvolle Flächen aus natur- und umweltschutzfachlicher Sicht zu schützen. Auch die Nutzung von technisch überprägten Flächen, die zum Beispiel unter Hoch- und Höchstspannungsleitungen oder in der direkten Nähe von Industrieanlagen liegen und entsprechend ein eingeschränktes Freiraumpotenzial aufweisen, sollen vorrangig genutzt werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Ziel Z 103 der Landesplanung dient, Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung zu stellen. Dieses entspricht den Grundsätzen G 74, G 75 und G 77 die zur Verwirklichung der Ziele im LEP 2010 festgelegt sind. Diesen raumordnerischen Erfordernissen entspricht die vorliegende Planung.

In dem Grundsatz G 77 sollen die Regionalen Planungsgemeinschaften im Rahmen ihrer Koordinierungsaufgaben unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten unterstützen, dass der Anteil der erneuerbaren Energien auch in Form von Solar-energie ausgebaut werden kann. Das entspricht dem Landesenergiekonzept. Des Weiteren soll die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökologischen Energiemix beruhen (G75). Diesen raumordnerischen Erfordernissen entspricht die vorliegende Planung bzw. leistet diesbezüglich einen entsprechenden Beitrag.

Nach LEP 2010 LSA, Grundsatz 115 sind „Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.“

In Bezug auf den genannten Grundsatz 115 sei auf die dynamische Reformpolitik der Bundesregierung seit dem Ausbrechen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine verwiesen.

Das o.g. überragende öffentliche Interesse, in dem der Ausbau Erneuerbarer Energien i.S.d. § 2 EEG steht, stellt zudem eine fundamentale Anpassung der Abwägungsprinzipien dar, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Grundsatzes nicht absehbar war. Es kann auf Grund der sich veränderten Gesamtsituation in Bezug auf die Versorgung der Öffentlichkeit mit Elektrizität nicht übergangen werden, dass mit dem heutigen Wissen es geboten erscheinen würde, einen derartigen Grundsatz lediglich für Flächen zu formulieren, die tatsächlich für die Landwirtschaft geeignet sind. Im Übrigen wird im 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans darauf hingewiesen, dass bis zu 5 Prozent der Gemeindefläche für die Errichtung von FFPVA genutzt werden sollen.

Durch die Festsetzung eines Baufensters mit einer Grundflächenzahl soll eine Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung in einem verträglichen Maß gesichert werden. Außerdem werden naturschutzrechtlich wertvolle Bereiche von der Errichtung mit Solarmodulen ausgeschlossen.

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales stellt in der Arbeitshilfe für die Raumplanerische Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Kommunen (Arbeitshilfe PVFA MIO) Punkt 6 zum Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen dar, dass „die Nutzung von Freiflächenphotovoltaik nur auf landesweit vergleichbar ertragsschwachen Acker- und Grünlandflächen in benachteiligten Gebieten möglich sein soll. Die Einbeziehung solcher Flächen zur Errichtung und den Betrieb von PVFA hat stets restriktiv zu erfolgen und erfordert eine dezidierte Begründung.“

Die in Rede stehende Planungshilfe bezieht sich auf die raumplanerische Steuerung und behandelt entsprechend nicht die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die konkrete Ableitung der Inhalte der Planungshilfe ist demnach in den Raumordnungsplänen umzusetzen – die Bauleitplanung kann dies nicht ersatzweise gewährleisten.

Vielmehr obliegt es den jeweiligen Plangebern, entsprechende Verfahren anzustrengen, sofern die Raumordnungspläne nicht mehr geeignet erscheinen, die räumliche Entwicklung in gebotener Weise zu ordnen.

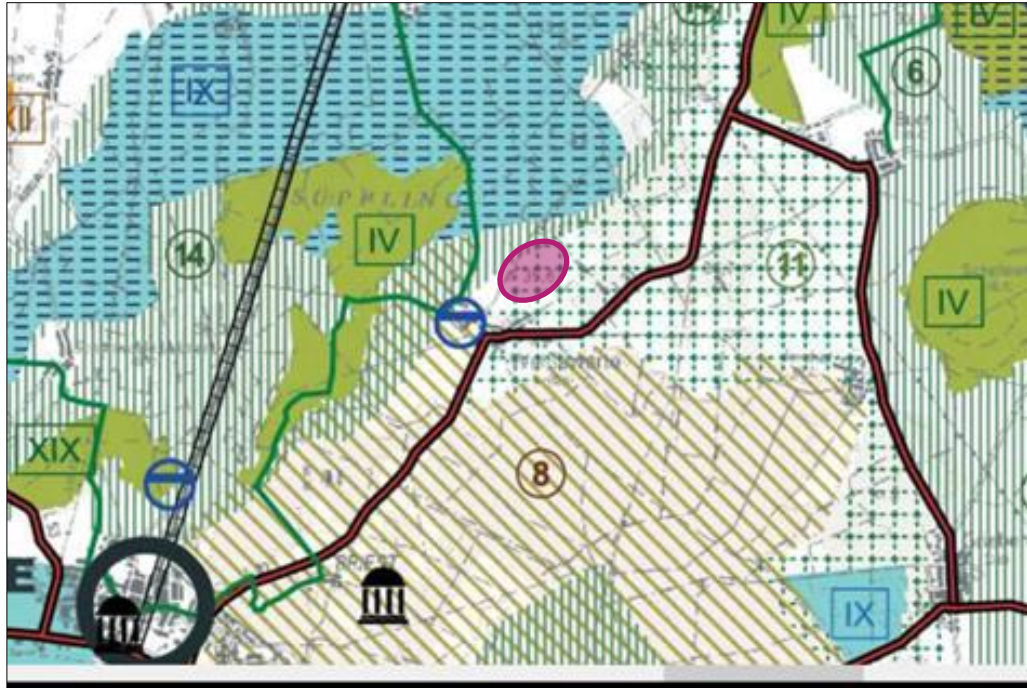
Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist jedoch die Inanspruchnahme der Geltungsbereichsflächen hinsichtlich der planinduzierten Umweltauswirkungen sowie gegenüber potentieller Alternativstandorte innerhalb der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und der Gemarkung Weißewarte abgewogen worden.

Ebenso verweist der Landkreis Stendal im Leitfaden zur Ausweisung von Flächen für Freiflächensolaranlagen (Leitfaden LK SDL) auf S. 13, Kapitel Grundsätze, auf den Schutz der Landwirtschaftsflächen: „... sind im Rahmen der Gesamtbetrachtung des Gemeindegebietes vorrangig Konversionsflächen, Brachflächen oder nicht ausgelastete Gewerbeflächen (Übermaßplanungen) für die Ausweisung eines Sondergebietes zur Nutzung von Freiflächensolaranlagen in Anspruch zu nehmen. Erst wenn diese Alternativen ausgeschöpft sind, sollten entsprechend geeignete Flächen im Außenbereich ausgewiesen werden.“

Der Leitfaden des Landkreises Stendal ist aktuell nicht veröffentlicht.

Regionalplan

Für die Regionalplanung innerhalb des Gebiets der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte ist die Regionale Planungsgemeinschaft mit Sitz in Salzwedel zuständig. Diese hat den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REP Altmark 2005) in der Regionalversammlung am 15.12.2004 beschlossen – die oberste Landesplanungsbehörde hat diesen am 14.02.2005 genehmigt.



Auszug aus dem Regionalplan 2005 Planungsregion Altmark GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA

 Plangebiet

Für den Bereich Weißewarte wurden im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion (REP) Altmark folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung festgelegt: Im REP ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Erstaufforstung dargestellt.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark hat mit Beschluss vom 22.06.2022 nunmehr die Einleitung des Verfahrens zur Neuauflistung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark beschlossen.

Die Neuauflistung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark soll folgende Schwerpunkte umfassen:

- **Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur:** Die Zentralen Orte sind ein grundlegendes Element zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und mit dem Ziel, die Grundversorgung und die Daseinsvorsorge nachhaltig zu sichern, gilt es, die Siedlungsentwicklung dieser Orte zu stärken. Bei der Gestaltung der Siedlungsentwicklung gewinnen Faktoren wie die demografische Entwicklung, konkurrierende Raumnutzungsansprüche sowie Maßnahmen zum Erreichen der Klimaschutzziele wie zum Beispiel die Reduktion des Energieverbrauchs, neue Mobilität, grüne Infrastruktur weiterhin an Bedeutung. Im Rahmen einer ausgewogenen Raumentwicklung unter der Voraussetzung gleichwertiger Lebensverhältnisse bedarf es dabei einer gezielten Steuerung siedlungsstruktureller Vorhaben und wirtschaftlicher Ansiedlung.

- **Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel:** Vor dem Hintergrund der Entwicklungen und Auswirkungen des Klimawandels bedarf es zukünftig einer stärkeren Auseinandersetzung mit dieser Thematik, um die Vulnerabilität der natürlichen, gesellschaftlichen und ökonomischen Systeme gegenüber den Folgen des Klimawandels zu reduzieren und deren Resilienz zu stärken. Hierbei sind neben den Möglichkeiten zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen auch Maßnahmen zur Klimaanpassung und zur Verbesserung der Ökosystemleistungen (wie zum Beispiel Hochwasser- und Starkregenrisikomanagement, Wasserrückhalt in der Fläche, Bodenschutz, Schutz der Wälder und Waldumbau) zu berücksichtigen. Ein wesentlicher Aspekt zur Erreichung der von Bund und Land vorgegebenen Klimaschutzziele ist die planerische Steuerung eines verträglichen Ausbaus der erneuerbaren Energien, insbesondere der Windenergie. Ein weiteres Thema in diesem Kontext ist die Herstellung von grünem Wasserstoff sowie der Aufbau der dazu notwendigen Infrastruktur auch für die stoffliche Nutzung im Rahmen der Sektorenkopplung.
- **Schutz und Nutzung des Freiraums:** Die Konkurrenz unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche außerhalb von Siedlungsflächen nimmt stetig zu. Um den Freiraum zu schützen und gleichzeitig die vielfältigen Nutzungen des Raums zu ermöglichen, bedarf es einer konfliktminimierenden raumordnerischen Steuerung. Planerische Handlungserfordernisse werden hierbei insbesondere in den Bereichen Naturschutz, Hochwasserschutz, Rohstoffsicherung sowie Land- und Forstwirtschaft gesehen.

Bis zum Inkrafttreten des in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans, ist der Bebauungsplan jedoch an die im REP Altmark 2005 festgelegten Ziele i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Dementsprechend ist festzustellen, dass das beabsichtigte Vorhaben derzeit dem Vorranggebiet Hochwasserschutz und den weiteren diesbezüglich formulierten Zielen widerspricht. Es ist auf Grund der zwischenzeitlich errichteten Hochwasserschutzmaßnahme jedoch absolut erwartbar, dass eine Festlegung dieses Vorranggebiets im Rahmen der Neuaufstellung durch die Plangeberin nicht mehr verfolgt werden wird.

Zielabweichung

Wie vorstehend dargestellt, liegen die Plangebietsflächen teilweise innerhalb des Vorranggebietes Hochwasserschutz i.S.d. LEP 2010 und des Vorbehaltsgebietes Erstausforstung REP Altmark 2005. Die zwischenzeitliche Errichtung der Hochwasserschutzmaßnahme dokumentiert bereits, dass diese Festlegung für das Plangebiet nicht mehr erforderlich sein werden. In Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stendal war es beabsichtigt, den REP Altmark 2005 zu ändern und in diesem Rahmen an die Ziele des Landesentwicklungsplans anzupassen. In diesem Verfahren sollten die Lage und der Umfang des Vorranggebietes Hochwasserschutz i.S.d. REP Altmark 2005 entsprechend der neu errichteten Deichlinie der Hochwasserschutzmaßnahme um die Ortschaft Weißewarte angepasst werden. Zeitgleich mit dem Beschluss der Neuaufstellung des REP Altmark wurde das Verfahren

zur Änderung und Ergänzung des REP Altmark 2005 eingestellt. Die v.g. Anpassung des Vorranggebiets Hochwasserschutz soll daher im Rahmen der Neuaufstellung erfolgen. Auch der Landesentwicklungsplan befindet sich in der Neuaufstellung.

Von den im LEP 2010 festgelegten und diesem Plan entgegenstehenden Ziel abzuweichen, wird beantragt werden, sofern die Aufhebung des Vorranggebiets Hochwasserschutz für die Flächen des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans tatsächlich nicht beabsichtigt sein sollte. Diese Abweichung erscheint unter raumordnerischen Gesichtspunkten angesichts der errichteten Hochwasserschutzmaßnahme vertretbar und die Grundzüge der Raumordnungspläne werden dadurch auch nicht berührt.

Das Vorranggebiet Hochwasserschutz, in dem das Plangebiet teilweise liegt, steht dem vorliegenden Bebauungsplan entgegen. Dieses Ziel ist jedoch auf Grund der erfolgten Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden und der zwischenzeitlich errichteten Hochwasserschutzanlage unbeachtlich.

Das diesem Plan entgegenstehende Ziel, das im REP Altmark 2005 festgelegte Vorbehaltsgebiet Erstaufforstung, kann im Zuge der Abwägungsentscheidung der Gemeinde überwunden werden. Gemäß EEG § 2 sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden, bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist. Das Vorhabengebiet Erstaufforstung dient vorrangig dem Ausgleich von Eingriffen von Wald. Dies kann einem Vorhaben, durch das selbst keine Waldflächen in Anspruch genommen werden, nicht negativ vorgehalten werden. Dem Ausbau der erneuerbaren Energien wird vorliegend i. S. d. § 2 EEG vorrangig gegenüber einer Bildung eines Waldmantels eingeräumt. Auch hinsichtlich der diesbezüglichen Zerschneidungswirkung des zwischen dem Geltungsbereich und dem Wald verlaufenden Weges. Ein Abstand im gebotenen Umfang zum Wald wird eingehalten und die Anlage durch eine entsprechende Eingrünung und Einfriedung auch räumlich getrennt.

b. Bauleitplanung

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitpläne setzen sich zusammen aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und dem Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplan). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung

der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Vorbereitende Bauleitplanung

Zwar existieren für einige andere Ortschaften innerhalb der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte rechtsgültige Flächennutzungspläne aus der Zeit vor dem Zusammenschluss als Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte – diese sind: Bellingen, Bittkau, Demker, Grieben, Jerchel und Tangerhütte. Die Ortschaft Weißewarte gehört jedoch nicht zu diesen Ortschaften. Für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte wurde am 06.07.2022 ein Aufstellungsbeschluss beschlossen. Dieser wurde vom Stadtrat nicht veröffentlicht und ruht seitdem.

Flächennutzungsplan.

Verbindliche Bauleitplanung

Für die Plangebietsflächen besteht keine verbindliche Bauleitplanung in Form von Bebauungsplänen, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach dem Planersatzrecht i.S.d. § 35 BauGB auf Grund der Lage des Plangebiets innerhalb des Außenbereichs bemisst. Darüber hinaus bestehen auch in der unmittelbaren Umgebung keine Bebauungspläne in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben. Nachfolgend aufgeführte Vorhaben befinden sich in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte im Verfahren:

Cobbel	Freiflächen PVA "Energiepark Cobbel"
Ringfurth	Freiflächen PVA "Bürgersolarpark Ringfurth"
Schernebeck	Agri- Freiflächen PVA "Agri-Photovoltaik Schernebeck"
Schernebeck	Freiflächen PVA "Bürgersolarpark Birkhorst"
Schönwalde	Freiflächen PVA "Sondergebiet PV- Freiflächenanlage Schönwalde - Gemarkung Schönwalde"
Uchtdorf	Freiflächen PVA "Uchtdorf an der Agrargenossenschaft"
Weißewarte	Freiflächen PVA "Solarpark Weißewarte"
Weißewarte	"Powersolar Weißewarte"
Windberge	Freiflächen PVA
Tangerhütte	Freiflächen PVA "Solarpark Am Horstweg"

Rechtskräftige Bebauungspläne, um im funktionellen Zusammenhang erneuerbare Energien zu nutzen, bestehen demnach innerhalb der Gemarkung Weißewarte nicht. Für die übrigen Ortschaften bestehen die folgenden Bebauungspläne im Bereich der PVFF-Anlagen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage auf dem ehemaligen LPG-Betriebshof Flurstück 84/2, 98 und 99“ innerhalb der Ortschaft Demker, Ortsteil Elversdorf (inkl. 2. Änderung Teilflächennutzungsplan Demker im Parallelverfahren), in Kraft getreten am 28.02.2018;
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gebiet für erneuerbare Energien Photovoltaik nördlich der Ortschaft Uchtdorf" innerhalb der Ortschaft Uchtdorf, in Kraft getreten am 15.03.2017;
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Waldstraße, OT Tangerhütte“ innerhalb der Ortschaft Tangerhütte (inkl. 2. Änderung des Teilflächennutzungsplans Tangerhütte im Parallelverfahren), in Kraft getreten am wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 21.12.2016 rechtskräftig;
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikfreiflächenanlage im OT Mahlpfuhl“ innerhalb der Ortschaft Mahlpfuhl (inkl. 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans Tangerhütte im Parallelverfahren), in Kraft getreten am 06.10.2021.

In der Ortschaft Grieben existiert zudem eine ca.1,7 ha große PVFF-Anlage innerhalb eines Gewerbegebiets. Die dort errichtete PVFF-Anlage war auf Grund ihrer verhältnismäßigen Größe als untergeordnete Nutzung zuzulassen, so dass die Festsetzung eines Sondergebiets i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO und somit die Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich war.

Darüber hinaus bestehen in den Ortschaften Grieben, Lüderitz und Schönwalde rechtskräftige Bebauungspläne, durch deren Inhalte Biogasanlagen planungsrechtlich ermöglicht werden.

3. Kriterienkatalog

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat einen Kriterienkatalog für die Genehmigung des Baus von PV-Anlagen und PVFF-Anlagen aufgestellt. Einleitend regelt dieser Kriterienkatalog ein auf eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegtes Vorgehen für die Ermittlung geeigneter Gebietskulissen. Diese Vorgaben sind im vorliegenden Fall selbstverständlich beachtet worden.

Es wird einleitend in Bezug auf diesen Kriterienkatalog hingewiesen, dass dieser eine vonseiten der Stadt sich selbst auferlegte Regelung darstellt, von dem dieser im eigenen politischen Ermessen zu jeder Zeit abweichen kann. Entscheidend für die Bauleitplanung sind das städtebauliche Erfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB.

Vorliegend ist eine grundsätzliche Abweichung von den Kriterien, insbesondere den Mindestkriterien – nicht vorgesehen, sondern lediglich eine nach Maßgabe der gebotenen Abwägung entsprechende Interpretation der städtebaulichen Ziele.

Der grundsätzlich beabsichtigte Vorrang der Nutzung von Konversionsflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen hat zudem nicht zur Folge, dass eine Entscheidung für die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen weniger zulässig wäre. Vielmehr muss gerade vor dem Hintergrund der beabsichtigten Anlagengröße und den ambitionierten Ausbauzielen der Bundesregierung festgestellt werden, dass die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte nicht über die erforderlichen Umfänge von Konversionsflächen verfügt.

Dies ist im Übrigen eine positive Erkenntnis bzgl. der Nachhaltigkeit bestehender baulicher Nutzungen und darf der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte nicht dahingehend negativ ausgelegt werden, keinen in ihrem Möglichkeitsrahmen wesentlichen Beitrag zur Energiewende beitragen zu können.

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte ist demnach seiner Selbstverpflichtung in angemessener Form im räumlichen Zusammenhang des vorliegenden Bebauungsplans nachgekommen.

Somit ist auch festzustellen, dass die Ansprüche i.S.d Leitfadens zur Ausweisung von Flächen für Freiflächensolaranlagen des Landkreises Stendal erfüllt sind, die Alternativen zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen auszuschöpfen.

Angesichts der v.g. Ausbauziele der Bundesregierung und dem durch den Gesetzgeber eingeführten Status des überragenden öffentlichen Interesses für die Erneuerbaren Energien i.S.d. § 2 EEG sei an dieser Stelle auch die hinreichende Begründung der vorzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans erwähnt.

Für die vorliegende Bauleitplanung ist es dementsprechend unbeachtlich, ob Freiflächen-Photovoltaikanlagen bereits auf allen diesen Alternativflächen zum Zeitpunkt der Abwägungsentscheidung planungsrechtlich zulässig wären.

Angaben zu den Einzelgrößen und dem Gesamtumfang der bestehenden sowie der geplanten Photovoltaikanlagen innerhalb der Gemarkung Weißewarte wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

a. Kommunalen Vorrang

Zu PVFF-Anlagen sind in dem Katalog die nachfolgenden Kriterien für PVFF-Projekte formuliert, die kommunalen Vorrang genießen:

- PVFF-Anlagen auf Konversionsflächen (alte Mülldeponien, aufgegebene Stall- und Betriebsgelände, Siloanlagen usw.): Die Nutzung der genannten Flächen hat grundsätzlich Vorrang vor der Nutzung von landwirtschaftlicher Nutzfläche;

- Agri-Photovoltaikprojekte: Kombinationsprojekte mit sog. Agri-PV-Anlagen, die eine Kombination aus landwirtschaftlicher Nutzung und PVFF-Anlagen bilden, haben Vorrang vor reinen PVFF-Anlagen;
- PV-Anlagen in einem 500 m breiten Korridor entlang der Bahnlinie und Bundesautobahnen (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn) wird Vorrang eingeräumt.

b. Mindestregeln

Außerdem werden in dem Kriterienkatalog allgemeine Regelungen für PVFF-Anlagen auf benachteiligten landwirtschaftlichen Flächen formuliert. Für derartige Anlagen gelten demnach die folgenden planerischen Mindestregeln:

- Jeder Ortschaftsrat legt nach den jeweiligen Begebenheiten der Ortschaft/Gemarkung den Abstand von PVFF-Anlagen zur nächsten Wohnbebauung, die maximale Einzelanlagengröße, den Gesamtumfang von PVFF-Anlagen in Prozentanteil der Gemarkungsgröße sowie die Lage in der Gemarkung eigenständig fest;
- Es wird sichergestellt, dass keine Blendung von Wohngebäuden und dem Straßenverkehr auftritt. Gegebenenfalls sind Pflanzungen zwischen Wohnbebauung und PVFF-Anlagen so anzulegen, dass die PVFF-Anlagen von den Wohngebäuden und dem Straßenverkehr optisch entkoppelt werden;
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind so anzulegen, dass neben den natur-, landschafts- und artenschutzbezogenen Zielen auch eine optische und akustische Entkopplung zwischen Wohngebieten und PVFF-Anlagen erreicht wird. Hierzu wird die Eingrünung der dieser PVFF-Anlage zugewandten Seiten der Ortschaften durch mehrreihige Strauch- und Baumstreifen (15-30 m breit, auch mit schnellwachsenden Bäumen) angestrebt;
- Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und der Gemarkung der jeweiligen Ortschaft umgesetzt werden. Denkbar sind dabei auch Sanierungen von gemeindlichen Grünflächen in betroffenen Ortschaften;
- Eine landwirtschaftliche Nutzung durch Tierbeweidung sollte technisch möglich sein;
- Der Bau von PVFF-Anlagen an Radwegen bedarf einem erweiterten Sichtschutz durch mehrreihige Strauch- und Baumstreifen in Richtung des Radwegs.

c. Erweiterter Orientierungsrahmen

Ergänzend wird ein sog. erweiterter Orientierungsrahmen für PVFF-Anlagen geboten, der die nachfolgenden planerischen Aspekte beinhaltet:

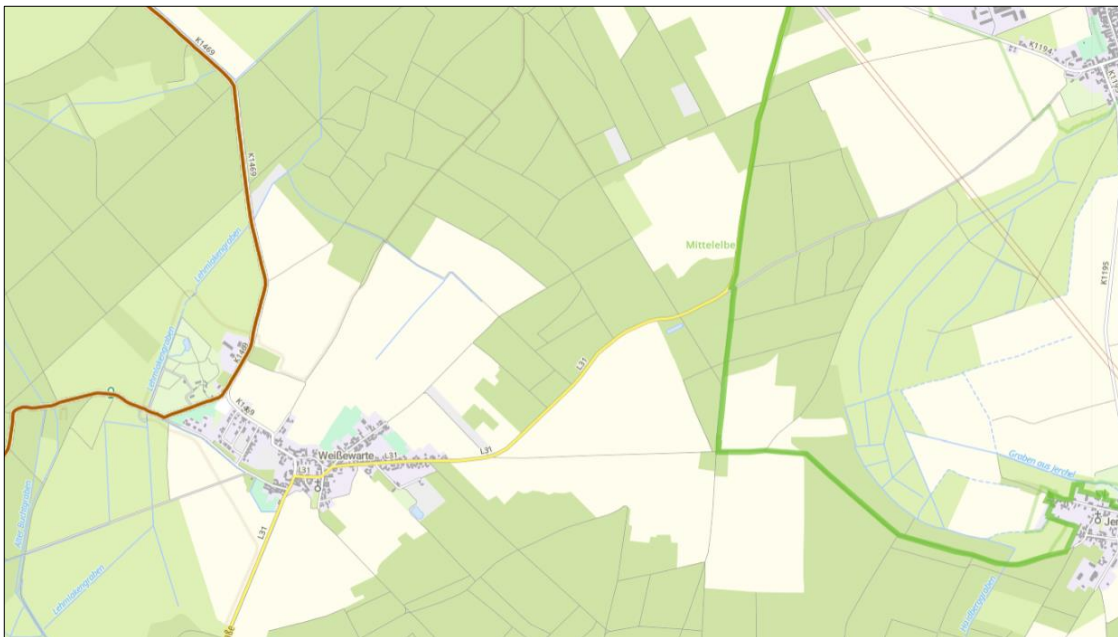
- Der Bau von PVFF-Anlagen entlang von Radwegen mit besonderer Bedeutung (z.B. Altmark Rundkurs) muss die Ausnahme bleiben und ist nur zu genehmigen, wenn öffentliche Interessen begründet werden;
- PVFF-Anlagen sollten einen Abstand von mindestens 300 m zur nächsten Wohnbebauung;
- Die Einzelanlagengröße sollte auf 50 ha begrenzt sein.

d. Berücksichtigung

Von dem v.g. Orientierungsrahmen sind begründete Abweichungen auf Grund des Wortlauts des Kriterienkatalogs regelmäßig zulässig. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden die im Kriterienkatalog formulierten Mindestregeln zudem als Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung angesehen, die i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind.

Auf diese Weise werden die dem Kriterienkatalog der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zu Grunde liegenden städtebaulichen Ziele der gebotenen gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zugeführt. Die Art und der Regelungsumfang der vorzunehmenden städtebaurechtlichen Konzeption werden somit bestimmungsgemäß anhand des städtebaulichen Erfordernisses i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 vor Ort bemessen.

Radwege des Landesverkehrswegeplans Sachsen-Anhalt



B. Verfahren

1. Anlass, Erfordernis und Ziel des Verfahrens

a. Anlass

Auf Grund der neu aufgeworfenen Frage der Versorgungssicherheit bzgl. der Energie und vor dem Hintergrund der beabsichtigten Transformation der Energieversorgung – weg von fossilen Energieträgern und hin zu erneuerbaren Energien – haben sich die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte sowie die jeweiligen Ortschaften mit den eigenen Möglichkeiten auseinandergesetzt, durch die Ausübung ihrer Planungshoheit einen Beitrag zu diesem strukturellen Wandel innerhalb der Gemeindegrenzen zu leisten.

Der Bundestag beschloss im April 2022 mit dem „Osterpaket“, dass der Ausbau der erneuerbaren Energie mit verdreifachter Geschwindigkeit erfolgen solle. Es handelt sich dabei um die größte energiepolitische Gesetzesnovelle seit Jahrzehnten. Die Nutzung der erneuerbaren Energie wurde in diesem Rahmen im EEG als überragendes öffentliches Interesse verankert und ist entsprechend gewichtig in die planerische Abwägung einzustellen. Bis 2030 sollen der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch auf mindestens 80 Prozent steigen. Deutschland macht sich damit unabhängiger von fossilen Energieimporten.

Ziel dieses Gesetzes ist es ferner, dass vor dem Jahr 2050 der gesamte Strom, der im Staatsgebiet der Bundesrepublik Deutschland einschließlich der deutschen ausschließlichen Wirtschaftszone (Bundesgebiet) erzeugt oder verbraucht wird, treibhausgasneutral erzeugt wird. Die kumulierte installierte Leistung von PV-Anlagen betrug im Jahr 2020 53,8 Gigawatt. Um das von der Bundesregierung im EEG 2021 geforderte Ausbauziel von Solaranlagen bis zum Jahr 2030 von 100 Gigawatt zu erreichen, ist ein jährlicher Zubau von ca. 5.000 MW erforderlich. Dieser geforderte Ausbau von Solaranlagen kann allein durch die geplanten Ausschreibungsgrößen nicht erreicht werden.

b. Erfordernis

Da PVFF-Anlagen durch den Gesetzgeber bislang lediglich in einem 200 m breiten Korridor beidseitig entlang von Autobahnen und Schienenwegen des übergeordneten Netzes (d.h. mit mindestens zwei Hauptgleisen) privilegiert wurden, ist das beabsichtigte Vorhaben auf den für die Errichtung und den Betrieb gesicherten Flächen i.S.d. Planersatzrechts nach § 35 BauGB derzeit nicht zulassungsfähig. Um die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die städtebauliche Entwicklung in gebotener Weise zu ordnen, ist demnach die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Die inhaltliche Dimension des städtebaulichen Erfordernisses ist vorliegend im Übrigen in besonderer Weise anhand des Kriterienkatalogs zu ermitteln. Der Ortschafts-

rat Weißewarte hat im Vorlauf des ergangenen Aufstellungsbeschlusses in seiner eigenen Sitzung am 23.09.2022 dem Vorhaben zugestimmt. Das nähere Heranrücken der vorliegend beabsichtigten PVFF-Anlage an die Wohnbebauung als die grundsätzlich i.S.d. erweiterten Orientierungsrahmen des Kriterienkatalogs politisch beabsichtigten, 300 m ist vorliegend bspw. auf Grund der Verfügbarkeit der in Rede stehenden Flächen, hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse und der geschlossenen Nutzungsverträge mit der Vorhabenträgerin, abwägend bereits hingenommen worden.

Seit dem Beschluss über den Kriterienkatalog ist im Übrigen die sog. EU-Notfallverordnung (vgl. lit. B Nr. 1 b.) in Kraft getreten, so dass die Berücksichtigung dieses Kriterienkatalogs in einer entsprechend politischen Kontextualisierung, insbesondere bzgl. dem der Energiesicherheit eingeräumten Status als überragenden öffentlichen Belang, zu erfolgen hat. Daraus resultiert jedoch weiterhin das städtebauliche Erfordernis, die den Regelungsinhalten des Kriterienkatalogs zu Grunde liegenden städtebaulichen Ziele im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Im Zusammenhang des vorliegend unterschrittenen Abstands i.H.v. 300 m ist dies die optische und akustische Entkopplung der PVFF-Anlage von der Wohnbebauung, die vorliegend durch eine entsprechende Eingrünung erreicht werden soll.

Durch die EU-Notfallverordnung ist auch in hinreichender Art das öffentliche Interesse begründet, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von PVFF-Anlagen innerhalb des vorliegend gegenständlichen Geltungsbereichs angesichts der Einsehbarkeit vom Radweg Altmarkrundkurs (K1469) zu schaffen. Die Hürde, ein derartiges öffentliches Interesse nachzuweisen, hatte der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte für eine Lage entlang von solchen Radwegen durch die Annahme des Kriterienkatalogs beschlossen.

Der Radweg verläuft entlang der nordwestlichen Grenzen des Plangebiets in einem ca. 370 bis 500 m großen Abstand. Dieser Abstand weist bereits darauf hin, dass es einer planerischen Abwägung bedarf, unter welchen Umständen eine optische Einsehbarkeit unterstellt werden muss. Die Erheblichkeit einer möglichen Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des Altmarkrundkurses ist demnach planerisch anhand der konkreten Situation vor Ort zu bemessen.

Als überregionale Radroute mit landesweiter Bedeutung erscheint es – auch in Abwägung gegenüber dem überragenden öffentlichen Belang der Energiesicherheit – geboten, dem Radweg eine grundsätzlich hohe Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung zu bescheinigen. Obgleich die PVFF-Anlagen vorliegend im Außenbereich entwickelt werden sollen, wird das Vorhaben zukünftig jedoch keineswegs atypisch in einem ansonsten unzerschnittenen Offenland positioniert sein. Vielmehr wird es sich in einem auch beim Befahren des Radwegs erfahrbaren räumlichen Zusammenhang mit der Ortschaft Weißewarte befinden. Entscheidend für die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist vor diesem Hintergrund ebenfalls die pla-

nerische Konfliktbewältigung unter Wahrung der durch den Kriterienkatalog formulierten Regelungsabsicht, die auch in Form der Eingrünung der PVFF-Anlage erfolgen soll.

Mit dem Kriterienkatalog hat der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zudem seine planungshoheitlichen Kompetenzen auch in Bezug auf die in der Raumordnung als Grundsätze formulierten Vorrangregelungen von bereits versiegelten Flächen und Konversionsflächen, insbesondere gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen, in der Frage von PVFF-Anlagen ausgeübt. Demnach ist durch die darin formulierten Mindestregeln für die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen i.V.m. den anderweitigen nach Maßgabe des Kriterienkatalogs durch die Ortschaftsräte eigenständig vorzunehmenden Regelungen bspw. in Bezug auf die maximale Größe einzelner PVFF-Anlagen konkretisiert worden, unter welchen Bedingungen dieser raumordnerische Vorrang etwaigen Vorhaben, wie dem vorliegenden, nicht entgegengehalten werden kann.

Es wird einleitend in Bezug auf diesen Kriterienkatalog hingewiesen, dass dieser eine vonseiten der Stadt sich selbst auferlegte Regelung darstellt, von dem dieser im eigenen politischen Ermessen zu jeder Zeit abweichen kann. Entscheidend für die Bauleitplanung sind das städtebauliche Erfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB.

Das zur Nutzung vorgesehene Gebiet wird gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf Basis umfangreicher fachlicher Sondierungen wurde diese Fläche bewusst gewählt, da auf dieser, dem Vorhaben keinerlei naturschutzrechtliche Bestimmungen oder Grundlagen bzw. Ziele aus dem regionalen und landesweiten Raumplanungsprogramm entgegenstehen – zumindest insoweit, dass die festgestellte Lage des Plangebiets teilweise in den dort festgelegten Vorranggebieten Hochwasserschutz im Rahmen der Neuaufstellung der Raumordnungspläne nicht weiter erforderlich sein wird.

Das Vorranggebiet Hochwasserschutz, in dem das Plangebiet teilweise liegt, steht dem vorliegenden Bebauungsplan entgegen. Dieses Ziel ist jedoch auf Grund der erfolgten Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden und der zwischenzeitlich errichteten Hochwasserschutzanlage unbeachtlich.

Zwar führt die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung der Fläche als Sonderbaugebiet zur Gewinnung von Solarenergie formal zu einem Entzug von bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche, jedoch sprechen nachfolgende Punkte für eine bauleitplanerische Ausweisung als Erzeugungsstandort:

- Aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse befindet sich das Gebiet in der vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie ausgewiesenen "Benachteiligten Agrarzone in Sachsen-Anhalt 2018". Mit der geplanten Nutzung von solchen

Flächen in benachteiligten Gebieten, kann der wirtschaftliche Ertrag für die Bewirtschaftung der Flächen erhöht werden.

- Die Lage, Beschaffenheit und Einbettung des Standortes sowie die topografischen Gegebenheiten bieten im Hinblick auf die Vermeidung möglicher Konfliktlagen (v.a. Sichtbeziehungen, verursachen keine Schallemissionen, kein Ausflugs-, Wander-, Erholungsgebiet) und die Energieausbeute sehr gute Voraussetzungen.
- Der Gesetzgeber hat die Flächenkulisse zur Förderung von Anlagen der Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien auf bestimmte Flächentypen begrenzt, aber auch gelenkt, hierbei jedoch auch ganz klar oftmals landwirtschaftlich genutzte Flächen im Blick gehabt (z.B. benachteiligte Gebiete über die sog. „Länderöffnungsklausel“ i.S.d. § 37c EEG oder Standorte entlang von bedeutsamen Verkehrswegen).
- Reduzierung minderwertiger, ertragsloser, unwirtschaftlicher Ackerflächen, dafür hohe Energieausbeute durch erneuerbare Stromerzeugung.
- Die Energieerzeugung aus Erneuerbaren Energien steht im überragenden öffentlichen Interesse nach § 2 EEG, um energie- und klimapolitische Ziele – denen auch die Landwirtschaft verpflichtet ist – zu erreichen.
- Die Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche ist Ausprägung und Folge der gesetzlichen Entscheidung für ein dezentrales Erzeugungsregime. Das Erreichen der Energieausbauziele ist ohne eine Einbeziehung landwirtschaftlicher Flächen gegenwärtig nicht erreichbar.
- Freiflächenanlagen haben vor allem einen Kostenvorteil und rechnen sich schon heute häufig unabhängig vom EEG. Sie bewirken zudem eine ökologische und artenvielfältige Aufwertung landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen.
- Photovoltaik-Anlagen sind erprobte, zuverlässige und vielfach kostengünstige Quellen für Strom aus Sonnenenergie, die zum Erreichen der Klimaschutzziele beitragen.
- Die Nutzung von PVFF-Anlagen kann die Wertschöpfung in der Region steigern und der ländlichen Entwicklung zugutekommen.

Grundsätze der Raumordnung sind nicht endabgewogen und unterliegen somit der Abwägungsentscheidung im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Grundsätze sind jedoch besonders zu berücksichtigen, so dass gemeinhin auch besondere Gründe angeführt werden müssen, um entgegenstehende Abwägungsentscheidungen vorzunehmen.

Durch den vonseiten des Gesetzgebers eingeführten Status der Erneuerbaren Energien als überragendes öffentliches Interesse i.S.d. § 2 EEG wird vorliegend jedoch

festgestellt, dass dieser Tatbestand allein auf Grund der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung grundsätzlich bereits erfüllt wird.

Abwägungsrelevant ist allerdings die vorgebrachte Einwendung, auf Basis der vergleichsweise „hohen“ Bodenpunkte. Ebenso beachtlich ist jedoch, dass auch eine Ackerzahl i.H.v. 35 Bodenpunkten keine sonderlich guten landwirtschaftlichen Erträge erwarten lässt, nur weil der Gemeindedurchschnitt nochmals niedriger liegt.

Auch ist vorliegend nicht ersichtlich, warum eine Inanspruchnahme der in Rede stehenden vermeintlich 10 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb der Gemarkung Weißewarte derart beachtlich sein sollten, das überragende öffentliche Interesse des Ausbaus der Erneuerbaren Energien abwägend zu schlagen, da im Rahmen der Bauleitplanung die städtebauliche Ordnung des gesamten Gemeindegebiets zu planen ist. Angesichts des Vorliegens eines vorzeitigen Bebauungsplans, ist die Inanspruchnahme der Geltungsbereichsflächen in diesem Zusammenhang unter Berücksichtigung möglicher Alternativstandorte innerhalb der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und der Gemarkung Weißewarte und dem zur Verfügung stehenden Netzanschlusses abgewogen worden.

Denn anders als bei Nutzungen des täglichen Bedarfs, die in einem sinnvollen räumlichen Zusammenhang zu bspw. den Wohnstandorten der Bevölkerung anzubieten sind, ist eine derartige Abhängigkeit vorliegend in vergleichbarer Art nicht auszumachen.

Im Übrigen wird im 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans darauf hingewiesen, dass bis zu 5 Prozent der Gemeindefläche für die Errichtung von FFPVA genutzt werden sollen.

Vielmehr ist im Rahmen der Bauleitplanung eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB integriert vorzunehmen und angesichts des überragenden öffentlichen Interesses, Erneuerbare Energien auszubauen, sowie die daraus erwachsenen Flächenkonkurrenzen zu befrieden.

In diesem Zusammenhang ist einerseits sicherlich auch die öffentliche Akzeptanz der vorliegenden Geltungsbereichsflächen für eine derartige Nutzung abwägungsrelevant.

Andererseits ist die nachstehend dargelegte Unterstützung des Vorhabens durch die in Weißewarte ansässige Landwirtschaft ebenfalls zu berücksichtigen.

Das landwirtschaftliche Unternehmen, das derzeit die Flächen des vorliegenden Geltungsbereichs bewirtschaftet, hat einerseits selbstschuldrechtliche Verträge mit dinglicher Absicherung durch persönlich beschränkte Dienstbarkeiten bzw. Dienstbarkeitsbestellungsverträge mit der Vorhabenträgerin für die in ihrem Eigentum stehenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs abgeschlossen.

In den v.g. Verträgen ist die in Rede stehende frühzeitige Abstimmung über den Zeitpunkt der Inanspruchnahme mit den Eigentümern und den bewirtschaftenden Unternehmen einvernehmlich und verbindlich geregelt.

Der Ortschaftsrat der Ortschaft Weißewarte hat den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zudem in seiner Sitzung vom 09.08.2022 einstimmig als potentielle Entwicklungsfläche für PVFF-Anlagen festgelegt und somit die Zustimmung der Ortschaft zum Vorhaben nach Maßgabe des Kriterienkatalogs gegeben.

c. Ziele

Gemeinsam mit den Grundstückseigentümern und der Vorhabenträgerin sollen innerhalb des Geltungsbereichs ca. 70.000 MWh Strom pro Jahr durch die Nutzung von Sonnenenergie entstehen. Die Vorhabenträgerin leistet durch Investitionen in erneuerbare Energien einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz i.S.d. Art. 10 Abs. 1 a) der Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852 – d.h. sie ist tätig in der Erzeugung, Übertragung, Speicherung, Verteilung und Nutzung erneuerbarer Energien.

Eine Wirtschaftstätigkeit wird i.S.d. Verordnung als ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz eingestuft, sofern sie wesentlich dazu beiträgt, Treibhausgaskonzentrationen in der Atmosphäre auf einem Niveau zu stabilisieren, das eine gefährliche von Menschen verursachte Störung des Klimasystems verhindert, indem im Einklang mit dem langfristigen Temperaturziel des Übereinkommens von Paris, Treibhausgasemissionen vermieden oder verringert werden. Die Vorhabenträgerin ist seit über 15 Jahren auf dem Markt der Erneuerbaren Energien tätig. Der gegenwärtige Bestand der Vorhabenträgerin beläuft sich auf über 50 Anlagen, von denen die ersten 2008 ans Netz gegangen sind.

Auf den geplanten Grundstücken kann eine Photovoltaikanlage entstehen, die sich wirtschaftlich selbst trägt und nicht den Einschränkungen in Lage und Leistungsgrenze dem EEG unterworfen ist. Somit kann diese Anlage auf dem freien Feld umgesetzt werden.

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 die Vorhabenträgerin im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringenden Rückbauverpflichtung, wird die Anlage nahezu vollständig der Kreislaufwirtschaft zur Gewinnung von Rohstoffen einer Wiederverwendung zugeführt. Kosten entstehen dabei weder für die Kommune noch für den Landkreis. Die Belastung der Umwelt durch Photovoltaikanlagen ist gering.

Der auf den Plangebietsflächen zukünftig produzierte Strom aus Sonnenenergie soll sodann in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Diesbezüglich stehen Netz-

kapazitäten i.H.v. 60 MWp und für die Errichtung sowie den Betrieb eines entsprechend dimensionierten Umspannwerks gesicherte Flächen in ca. 4 km Entfernung zur Verfügung. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte im Rahmen des Durchführungsvertrags, die erforderlichen Infrastrukturen für die Einspeisung herzustellen und bestimmungsgemäß zu betreiben. In dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten insbesondere unter der gebotenen Berücksichtigung der Umweltbelange bspw. hinsichtlich des Landschaftsbilds in gerechter Weise abgewogen werden. Wegweisend für die diesbezügliche Abwägung ist der v.g. Kriterienkatalog der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte sowie die umweltrelevanten Fachgesetze und Fachpläne. Ein auf Basis der derzeit vorliegenden Erkenntnisse erarbeiteter Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, der als Anlage Teil des Durchführungsvertrags wird, ist in den Unterlagen für die Beteiligung enthalten.

2. Verfahrensart

a. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB nach Maßgabe des durch die Vorhabenträgerin gestellten Antrags vom 11.07.2022 aufgestellt. Der diesbezüglich zwischen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und der Vorhabenträgerin zu schließende Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens und zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet, soll nach der Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit i.S.d. § 4 Abs. 2 BauGB durch die beiden Vertragsparteien ausgehandelt und unterschrieben werden. Die Beratung und die Beschlussfassung über die Annahme des Vertrags durch den Stadtrat soll dementsprechend in seiner Sitzung erfolgen, in der der Satzungsbeschluss gefasst werden soll.

b. Vorzeitiger Bebauungsplan

- Bebauungspläne sind gemeinhin i.S.d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da für das Plangebiet derzeit kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan besteht, kann diese Regelung somit vorliegend nicht zur Geltung gelangen. Über das Gebiet der Ortschaft Weißewarte erstreckt sich keiner dieser Flächennutzungspläne, so dass ein vorzeitiger Bebauungsplan diesbezüglich in Betracht kommt. Die Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets ist nunmehr in die Betrachtung und die Auswahlentscheidung für den Standort und seine Alternativen einbezogen worden. Für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte wurde am 06.07.2022 ein Aufstellungsbeschluss beschlossen. Dieser wurde vom Stadtrat nicht veröffentlicht und ruht seitdem. Ein Bebauungsplan kann demnach aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan existiert ist, wenn dringende Gründe dies erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Durch die sog. EU-Notfallverordnung haben der Rat, - und das Parlament der Europäischen Union der Energieversorgung die Bedeutung als überragendem öffentlichen Belang eingeräumt und auch wesentliche Vorgaben zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren für die Mitgliedsstaaten beschlossen. Mit den planungsrechtlichen Verfahren, die der Genehmigungsebene in der Bundesrepublik Deutschland vorgelagert sind, ist die EU-weit beabsichtigte Beschleunigung für die Genehmigung von Vorhaben im Bereich erneuerbarer Energien jedoch nicht zeitverlustfrei umsetzbar. In diesem Zusammenhang stellt die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte die für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans dringenden Gründe fest

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (1) Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6);
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. | S. 1353) geändert worden Stand: Zuletzt geändert durch Art.5G v. 3.12.2020 I 2694;
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zu-letzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2021 (GVBl. LSA 2013,440,441);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes Naturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. IS. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist;
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) Vom 10. Dezember 2010, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021 Stand: 14.12.2021 aufgrund Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBl. 1 S. 1699);
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist;
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58) Zuletzt geändert Art. 3G v. 14.6.2021 I 1802.

3. Verfahrensstand

a. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans in seiner Sitzung am 19.10.2022 i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt im Rahmen der örtüblichen Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB am 12.07.2023.

b. Frühzeitige Beteiligung

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans ist beabsichtigt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange i.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. In diesem Vorentwurf erfolgt die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Des Weiteren werden die fachlich zuständigen Stellen auf Basis dieses Vorentwurfs zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert. In diesem Zusammenhang wird im Rahmen der Begründung nicht nur eine Abwägung auf Grundlage der bereits bestehenden Erkenntnisse vorgenommen, sondern insbesondere auch dargestellt, welche Fachgutachten für die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB im weiteren Verfahren vonseiten der Plangeberin beigebracht werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde für den Zeitraum vom 17.07. bis zum 11.08.2023 ausgelegt und am 12.07.2023 ortsüblich i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 10.07.2023 und dauerte bis zum 27.08.2023 an.

c. Behördenbeteiligung

Nach der frühzeitigen Beteiligung erfolgt die Erstellung der Entwurfsplanung durch die Gemeinde unter Abarbeitung der eingebrachten Stellungnahmen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind alle Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, das sogenannte Abwägungsmaterial, zu ermitteln und zu bewerten. Für die Umweltbelange wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Sie sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen.

In der nachfolgenden förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden Einwendungen und Stellungnahmen eingeholt. Für die Öffentlichkeitsbeteiligung

werden die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung, einschließlich des Umweltberichts, und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung der Planunterlagen sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Dazu gehören auch Angaben darüber,

- welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der Hinweis darauf,
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist möglich sind und
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB kann parallel durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB). Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt in der Regel im Rahmen der Behördenbeteiligung. Den von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist der Entwurf des Bauleitplans einschließlich der Begründung zur Stellungnahme zu übersenden. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können eingeholt werden durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und der Internetadresse, unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen nach § 4a Abs. 4 Satz 2 BauGB im Internet eingesehen werden können.

C. Inhalte und Auswirkungen

Da es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan i.S.d. § 12 BauGB handelt, ist die Plangeberin nach § 12 Abs. 3 BauGB nicht daran gebunden, Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und i.S.d. Baunutzungsverordnung (BauNVO) im VEP vorzunehmen. Festsetzungen erfolgen demnach lediglich auf der Planurkunde des Bebauungsplans in zeichnerischer und textlicher Form. Im VEP erfolgt allenfalls die nachrichtliche Übernahme, der für das Planverständnis relevanten zeichnerischen Festsetzungen (bspw. Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet SO PV).

Teile des südlichen Bereichs des Plangebietes liegen innerhalb des 300 m großen Radius zur Wohnbebauung. Für die Herstellung einer optischen und akustischen Entkopplung der PVFF-Anlagen von der Wohnbebauung, erfolgte in diesem Bereich eine umfangreiche Sicherung von Flächen für die Eingrünung, die durch entsprechende Festsetzungen in ihrer biotischen Qualität bestimmt und auch als geeigneter Landschaftsschutz ausgestaltet wird.

Im Übrigen erfolgt neben der planungsrechtlichen Bestimmung eines verbindlichen Rahmens für die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets und der vertraglichen Konkretisierung der zulässigen Nutzung auf Basis des zwischen der Vorhabenträgerin und der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zu schließenden Durchführungsvertrags i.S.d. § 12 Abs. 3a BauGB die weitergehende planerische Behandlung öffentlicher und privater Belange durch die Aufnahme von Hinweisen, Kennzeichnungen, Vermerken und nachrichtlichen Übernahmen.

1. Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 1.1. – Zweckbestimmung des Sondergebiets

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für das zeichnerisch i.S.d. § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Bezeichnung SO PV die Zweckbestimmung „Nutzung von Sonnenenergie“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet SO PV dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sowie der in ihrem funktionellen Zusammenhang für den bestimmungsgemäßen Betrieb erforderlichen Folgenutzungen.

Die Unterscheidung von Sondergebieten zu Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO stellt ab auf die planerisch gewollte Festsetzung – unmaßgeblich sind daher die faktischen Verhältnisse, bspw. ob die vorhandene Bebauung eine Besonderheit aufweist. Unterschiedsmerkmale für die Abgrenzung der Sondergebiete zu den Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO sind insbesondere die sich aus der Art ergebende Zweckbestimmung oder Funktion des Gebiets entsprechend der planerischen Zielsetzung, die baulich-technische Gestaltung der Anlage und die funktionelle Zusammenfassung bestimmter aufeinander bezogener baulicher Anlagen.

Mithilfe der Zweckbestimmung „Unterbringung von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie“ wird gewährleistet, dass das Sondergebiet ausschließlich der Errichtung und dem Betrieb von PVFF-Anlagen dient. Derartige PV-Anlagen sind, sofern sie nicht einer gewerblichen Nutzung zugeordnet sind, in den übrigen Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO nicht zulässig – auch im Falle ihrer Unterordnung gegenüber einer anderweitigen gewerblichen Nutzung stünde ihre Zulässigkeit in anderen Baugebieten noch in Frage. Mit dem Wortlaut des § 11 Abs. 2 BauNVO hat der Gesetzgeber zudem deutlich darauf hingewiesen, dass er das Sonstige Sondergebiet als das geeignete bauleitplanerische Instrument ansieht.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2. – Allgemein zulässige Nutzungen

Innerhalb des Sondergebiets SO PV sind i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO die nachfolgend aufgelisteten Nutzungen zulässig:

Photovoltaik-Module, Wechselrichter, Wirtschaftswege, sowie Technikgebäude, insbesondere Transformatoren und Speicher.

Das Sonstige Sondergebiet SO PV wird für das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des Grenzgrabens Weißewarte-Buch-Bölsdorf und des Deiches zeichnerisch festgesetzt. In diesen Bereichen erfolgt die Festsetzung von Wasserflächen (Grenzgraben) sowie die nachrichtliche Übernahme der Hochwasserschutzmaßnahme (Deich). Die beabsichtigte Eingrünung wird mithilfe von die Sondergebietsflächen überlagernden zeichnerischen Festsetzungen von Flächen für das Anpflanzen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Eine Festsetzung als Grünfläche ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich und auch nicht geboten, da die beabsichtigte Begrünung der PVFF-Anlage Nutzungsmäßig nachgelagert ist und die Festsetzung dieser Flächen nicht eigenständig aus den in Rede stehenden Flächen selbst zu begründen ist.

Textliche Festsetzung Nr. 1.3. – Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

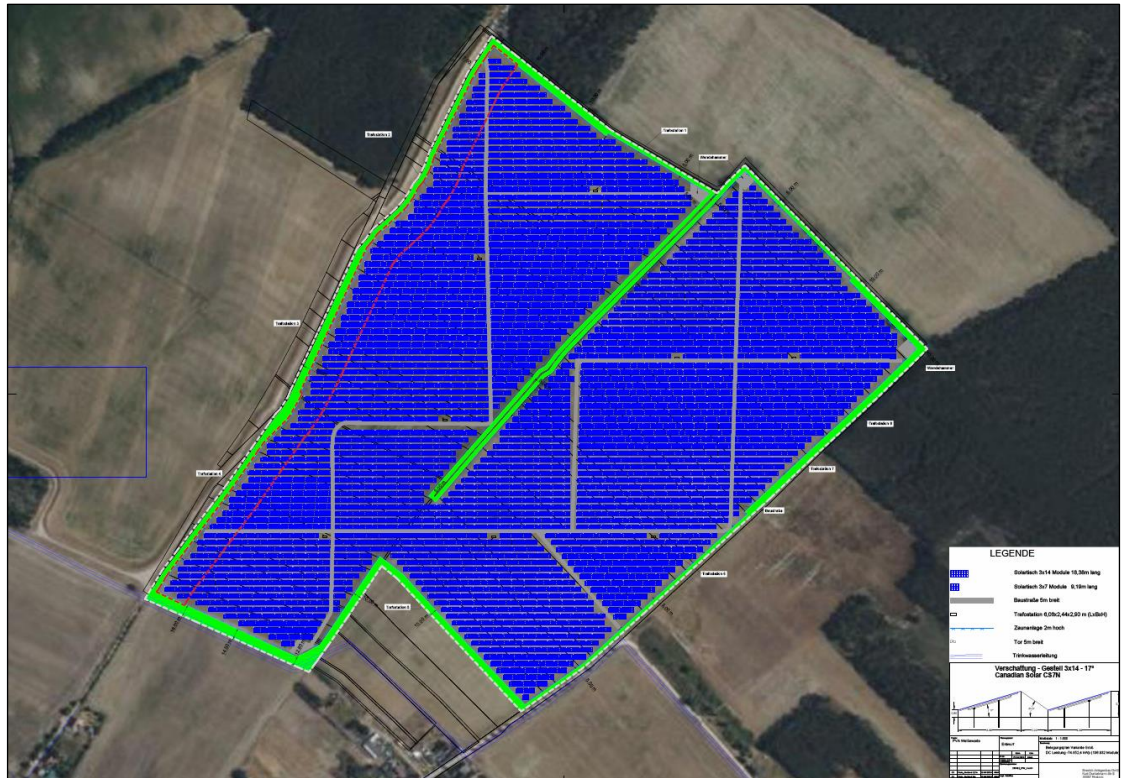
Innerhalb des Sondergebiets SO PV ist i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise die landwirtschaftliche Nutzung zulässig, sofern diese der Zweckbestimmung nicht entgegensteht.

In Anlehnung an den Kriterienkatalog soll eine landwirtschaftliche Nutzung untergeordnet, in Form von Tierbeweidung, zulässig sein.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet SO PV werden i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB hinreichend bestimmte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Dies erfolgt anhand der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (H_{MAX}) gemäß § 18 BauNVO. Die Festsetzung einer Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO und/oder einer Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO ist nicht erforderlich, da die vorgenommenen Festsetzungen i.V.m. dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag ausreichen, um die städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu ordnen.

Die durch den Gesetzgeber eingeführte Obergrenze für die in Sonstigen Sondergebieten i.S.d. § 11 BauNVO festzusetzende GRZ beträgt nach § 17 Abs. 1 BauNVO einen maximalen Zahlenwert i.H.v. 0,8. Eine derart hohe Überdeckung von Grundflächen ist innerhalb des Plangebiets jedoch nicht beabsichtigt. Die dem vorläufigen Modulbelegungsplan zu Grunde liegende Wirtschaftlichkeitsberechnung offenbart vielmehr eine für den bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlagen und das Erreichen der Planungsziele erforderliche ökonomische Belastbarkeit des Vorhabens bei einer festzusetzenden GRZ i.H.v. 0,6, so dass dieser Wert vorliegend als Höchstwert festgesetzt wird. Dadurch wird geregelt, dass sich die Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags innerhalb dieses planerischen Rahmens bewegen müssen.



Vorläufige Modellierung der beabsichtigten Belegungsplanung-Maximalvariante

Durch die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung wird zudem eine Versiegelung der in Rede stehenden Grundstücksflächen weitestgehend vermieden, da PVFF-Anlagen – wie sie auch vorliegend geplant sind – in baukonstruktivem Sinne aufgeständert werden und die jeweiligen PV-Module, im Vergleich zu den überdeckten Flächen, somit allenfalls geringfügig mit dem Boden verbundene Bauteile darstellen. Als überdeckte Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO wird i.S.d. Bebauungsplans die senkrechte Projektion der Flächen der Solarpaneele angerechnet. Die v.g. baukonstruktiven Festlegungen werden mithilfe des Durchführungsvertrags sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1. – Grundflächenzahl

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets SO PV darf durch Technikgebäude und Batteriespeicher maximal 8 % der nach Maßgabe der festgesetzten GRZ insgesamt überbaubaren Grundstücksflächen überbaut werden.

Die 8 % sind anhand der gesamten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Sondergebiets und nicht anteilig nach Maßgabe etwaiger zeichnerisch mithilfe von Baugrenzen festgesetzten Baufelder zu bemessen und dürfen entsprechend auf den gesamten überbaubaren Grundstücksflächen ausgenutzt werden.

Die technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit eines integrierten Speicherstandorts befindet sich derzeit in Prüfung. Durch diesen Speicherstandort kann die in Bezug auf den zur Verfügung stehenden Netzanschluss mit einer Kapazität i.H.v. 60 MWp und den weitergehend erforderlich werdenden Flächenverbrauch zu Gunsten der Energiewende vermutlich eine optimierte Auslastung der vorhandenen technischen Infrastruktur erreicht werden – d.h. eine maximale Auslastung auch zu Tageszeiten, zu denen die 60 MW gemeinhin nicht erreicht werden könnte. Gegebenenfalls werden die Speicher im Bereich des 4 km östlich gelegenen Anschlusspunktes errichtet. Die optimierte Ausnutzung der Fläche kann aber auch dann erfolgen, sofern die Speicher nicht innerhalb des Plangebiets errichtet werden.

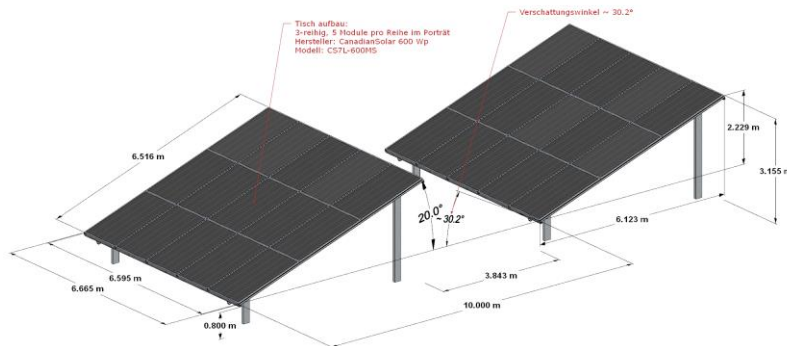
Eine tatsächliche Versiegelung erfolgt demnach weitestgehend nur im Umfang der für den bestimmungsgemäßen Betrieb erforderlichen Technikgebäude, so dass durch die Ermittlung des für die GRZ festgesetzten Zahlenwerts nach Maßgabe einer plausiblen Wirtschaftlichkeit des Vorhabens nicht nur die berechtigten Interessen der Vorhabenträgerin ausreichend Berücksichtigung finden, sondern in der Abwägung gegenüber den öffentlichen Belangen gerecht i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingeordnet wurden.

Denn ergänzend wird durch eine textliche Festsetzung geregelt, dass durch die i.S.d. festgesetzten Art der baulichen Nutzung zulässigen Technikgebäude und Batteriespeicher lediglich 8 % der überbaubaren Grundstücksflächen überbaut werden dürfen. Die festgesetzte Prozentzahl basiert auf der Annahme, ca. 0,2 ha große Flächen für den Betrieb von Transformatoren für eine Leistung von 5 MW sichern zu müssen. Da angenommen werden kann, dass für die v.g. Leistung i.H.v. 5 MW ca. 5,0 ha große – inkl. der 0,2 ha großen Flächen für die Transformatoren – und mit PV-Modulen belegte Flächen erforderlich sind, ergibt sich ein mathematisch berechneter Flächenanteil i.H.v. 4 %.

Unter Berücksichtigung der in den zwischen der Vorhabenträgerin und den Eigentümern geschlossenen Nutzungsverträgen beabsichtigten Nutzungsdauer sowie dem dynamischen technischen Fortschritt im Bereich erneuerbarer Energien erfolgt abwägend eine Erhöhung auf 6 %, um dem Gebot der planerischen Zurückhaltung zu folgen und zugleich hinreichende Regelungen für die Vermeidung weitgehender Versiegelungen vorzunehmen. Weitere 2 % werden für ggf. erforderlich werdende Speicheranlagen aufgeschlagen, die in Form einer technischen Modellierung erwartbar auch ausreichen, sofern sich technische Gegebenheiten hinsichtlich der Ausnutzbarkeit des Plangebiets in Zukunft grundlegend verändern.

*Textliche Festsetzung Nr. 2.2. – Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO)*

Innerhalb des Sondergebiets SO PV werden maximale Höhen baulicher Anlagen (H_{MAX}) mit 5,00 m über der Geländehöhe 36,01m ü. NHN festgesetzt. Der obere Bezugspunkt der maximalen Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt einer baulichen Anlage.



Maße der beabsichtigten Modulart

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (H_{MAX}) soll auf flächendeckend 5,0 m oberhalb der Geländeoberfläche festgesetzt werden. Der Bezugspunkt liegt im Bereich bei mit 36,01 m DHHN 2016 der geplanten Einfahrt. Die Ausbildung von Baufenstern ist nicht erforderlich, da das Plangebiet ein einheitliches Höhenniveau hat.

Auf diese Weise wird nach Maßgabe des vorstehend dargestellten Referenzbilds die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung hochleistungsfähiger PV-Anlagen geschaffen und zugleich Möglichkeiten für ein etwaiges Repowering (Kraftwerkenerneuerung) in der Gestalt eröffnet, für eine effizientere Nutzung von Sonnenenergie in Zukunft ggf. erforderliche andere Anlagenarten ersatzweise zu errichten. Eine hinreichende Beschränkung dieses planungsrechtlichen „Spielraums“ ist mithilfe des Durchführungsvertrags gewährleistet, für dessen Änderung es der Zustimmung der Kommune bedarf. In diesem Bebauungsplan werden in diesem Zusammenhang die festgesetzten 5,0 m Höhe bspw. hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild abgewogen.

3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die grundsätzliche Planungsabsicht besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb von PVFF-Anlagen zu schaffen. Es ist i.S.d. gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beabsichtigt, die PVFF-Anlagen für die optische und akustische Entkopplung von der vorhandenen Wohnbebauung südlich des Plangebiets und zum Schutz des Erholungswerts des nordwestlich gelegenen Radwegs einzugrünen. Dementsprechend erfolgt die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen entlang der dafür zu sichernden Flächen. Dadurch wird einerseits die gebotene Eingrünung und andererseits die zu Gunsten

des Beitrags zur Energiesicherheit erforderliche Ausnutzbarkeit der Plangebietsflächen gewährleistet. Selbstverständlich werden die Baugrenzen entlang des Grenzgrabens Weißewarte-Buch-Bölsdorf sowie der teilweise innerhalb des Plangebiets liegenden Hochwasserschutzmaßnahme nach Maßgabe des städtebaulichen Erfordernisses i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB so festgesetzt, dass eine konfliktreiche planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung der PVFF-Anlage in diesen Bereichen nicht begründet wird.

*Textliche Festsetzung Nr. 3 – Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)*

Baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen.

Die im Verfahren vorgenommenen Untersuchungen und die Aspekte, die sich im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung ergaben, wurden berücksichtigt. Demnach sind von der Bebauung die Bereiche neben dem westlichen Graben zu erhalten. Der Bereich einer Entfernung von 50 m zum Deich kann nur unter bestimmten Bedingungen bebaut werden, die in der Festsetzung 5 geregelt ist.

4. Geh,- Fahr- und Leitungsrecht

Der Grenzgraben Weißewarte-Buch-Bölsdorf, der durch die Vorhabenfläche und nördlich von ihr verläuft und der Deich sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Die Unterhaltung des Grabens und die Durchführung etwaiger Deichmaßnahmen werden weiterhin gewährleistet.

Zur Grabenunterhaltung wird ein 5 m breiter Bearbeitungstreifen benötigt, der von Bebauung, dauerhafter Bepflanzung oder Einzäunung freizuhalten ist, um Gewässerunterhaltung und Pflege zu gewährleisten. Auch die Zufahrt zu diesem Bearbeitungstreifen ist zu gewährleisten.

Der Wasserverband Stendal-Osterburg teilte mit, dass sich im Plangebiet trinkwassertechnische Anlagen in Rechtsträgerschaft des Wasserverbandes Stendal-Osterburg befinden. Der Leitungsverlauf befindet sich im südlichen Bereich des Flurstückes 780/92, Flur 1, Gemarkung Weißewarte. Einer Überbauung der Anlagen wird nicht zugestimmt. Für die über das o.g. Flurstück verlaufende Trinkwasserleitung DN 225, ist eine Schutzstreifenbreite nach DIN DVGW W403 von mindestens 6m einzuhalten. Demnach ist von Achse Rohrleitung bis zur geplanten Bebauung ein Mindestabstand von 3m einzuhalten. Die Leitungsanlagen sind während der Baumaßnahmen zu schützen und es ist ein ausreichender Abstand einzuhalten.

Auf der Planzeichnung ist gemäß 15.5 der Planzeichenverordnung eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu innerhalb des Schutzabstandes festgesetzt.

Textliche Festsetzung 4: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Unterhaltungsverbandes Tanger und des Wasserverbandes Stendal-Osterburg.

5. Zulässigkeit von planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb der Umgrenzung des Deichschutzbereiches

Textliche Festsetzung 5.1: Unzulässigkeit von baulichen Anlagen bis zur Verbotsbefreiung (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb der Umgrenzung des gemäß § 97 (2) WG LSA festgesetzten Deichschutzbereiches sind die planungsrechtlich festgesetzten baulichen Anlagen bis zur Erteilung einer Verbotsbefreiung gemäß § 97 (3) WG LSA unzulässig. Dies gilt entsprechend der Befreiung auch für Teilflächen.

Textliche Festsetzung 5.2.: Zulässigkeit von baulichen Anlagen bis zur Verbotsbefreiung (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb der Umgrenzung des gemäß § 97 (2) WG LSA festgesetzten Deichschutzbereiches sind die hier planungsrechtlich festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bis zur Erteilung einer Verbotsbefreiung gemäß § 97 (3) WG LSA zulässig. Dies gilt entsprechend der Befreiung auch für Teilflächen. Anschließend sind die Festsetzungen unzulässig.

Textliche Festsetzung 5.3. – Erteilung der Verbotsbefreiung

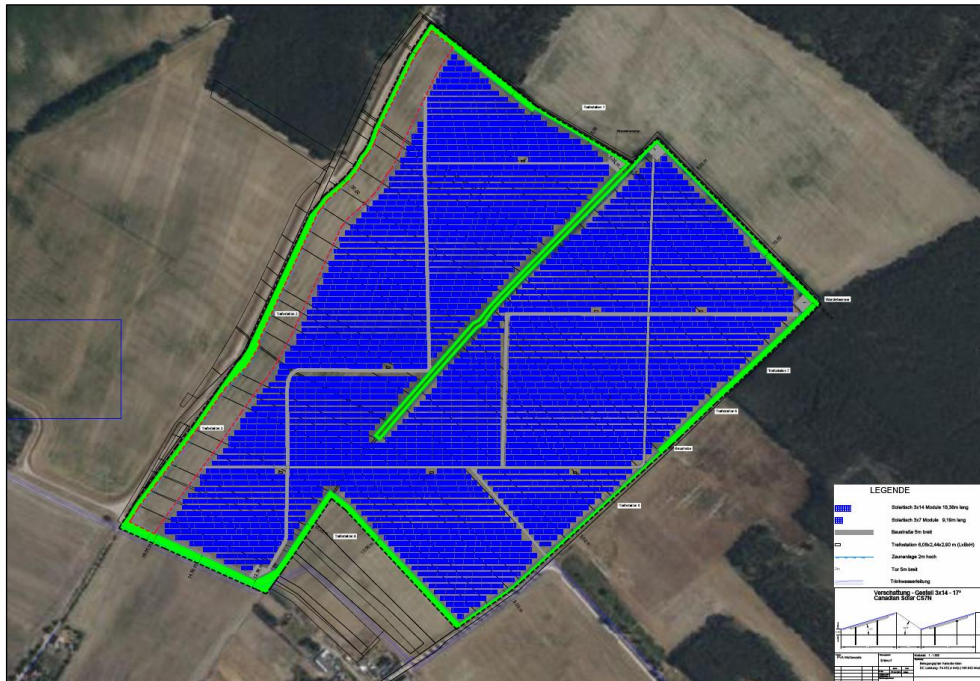
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 BauGB)

Maßgebend für das Eintreten der Bedingungen zur Festsetzung 5.1. und 5.2. ist die schriftliche Freigabe der betroffenen Flächen durch das Landesverwaltungsamt Sachsen -Anhalt, die auch für Teilbereiche erfolgen kann. Die Bedingungen müssen bis zum 31.12.2031 eintreten.

Gemäß § 97 (2) WG LSA dürfen in einer Entfernung von 50 m zum Deich keine baulichen Anlagen errichtet werden. Nur im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung darf der Deichschutzbereich bis maximal zu einer Entfernung von 10 m zum Deich bebaut werden. Um die Möglichkeit zu erhalten, diesen Bereich zu bebauen, ist der Deichschutzbereich mit einer aufschiebenden Bedingung versehen. Erst nach Erteilung der Ausnahmeregelung darf dieser Bereich bebaut werden. Wird die Ausnahmeregelung nicht erteilt, wird dieser Bereich für das Eingrünen benutzt.

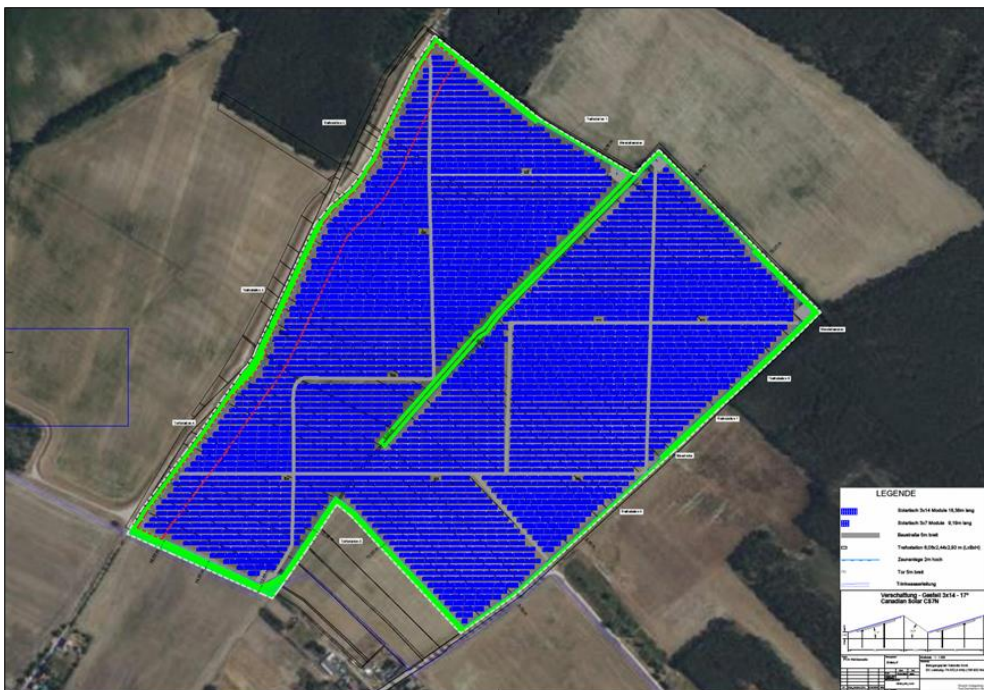
Aus diesem Umstand ergeben sich zwei mögliche Szenarien für eine Belegungsplanung.

Variante 1 geht von der Einhaltung des 50 Meter breiten Deichschutzstreifens aus, da eine Ausnahmegenehmigung nicht erteilt wird (Minimalvariante).



Variante 2 geht von einer vollständigen Nutzung des ausgewiesenen Baufensters innerhalb des Deichschutzstreifens aus (Maximalvariante).

Die Minimalvariante stellt einen erheblich geringeren Eingriff in Natur und Landschaft dar. Da ca. 3,94 ha nicht für eine Modulbelegung zur Verfügung stehen. Andererseits fällt der Eingriff in Natur und Landschaft bei der Maximalvariante im selben Maße größer aus. Es wird daher im Umweltbericht die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die Maximalvariante berechnet.



6. Grünordnung

Textliche Festsetzung 6: Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung sind im Umweltbericht (Anlage) aufgeführt und erläutert.

7. Erschließung und sonstiges

a. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den östlichen Wirtschaftsweg der an das Plangebiet angrenzend. Er dient aktuell bereits als Zufahrt für landwirtschaftliche Maschinen zur Bewirtschaftung der Plangebietsflächen. Ein Ausbau dieser Wege ist für die PVFF-Anlagen grundsätzlich nicht notwendig und dementsprechend nicht vorgesehen. Ggf. sind stabilisierende Vorkehrungen für die Zeit der Baumaßnahme zu treffen, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des Durchführungsvertrags insoweit verpflichtet, sofern sie tatsächlich erforderlich werden.

Entlang der Deichanlage soll ein neuer Wirtschaftsweg geschaffen werden. Dazu wurde bereits westlich des Deiches Flurstücke herausparzelliert. Diese Grundstücke werden vom Landesbetrieb Hochwasser erworben und dann der Stadt Tangerhütte übertragen. Durch den neu geschaffenen Wirtschaftsweg soll die Erschließung der angrenzenden Ackerflächen gewährleistet werden. Die ausgewiesene Wegefläche dient nicht der Erschließung des Solarparks.

Nach Abschluss der Materialtransporte zu der PVFF-Anlage wird sich die verkehrliche Frequentierung auf wenige Kontroll- und Pflegefahrten pro Jahr beschränken. Die innere Erschließung des Sonstigen Sondergebietes SO PV wird nach Maßgabe des VEP gewährleistet.

b. Elektroenergie

Für die gebotene Erschließung des Sonstigen Sondergebietes SO PV sind Anschlüsse zu Gunsten der Einspeisung der erzeugten Energie in das öffentliche Stromnetz und ein Anschluss für die Versorgung der betriebsnotwendigen Anlagen erforderlich. Diesbezüglich stehen Netzkapazitäten i.H.v. 60 MWp und für die Errichtung sowie den Betrieb eines entsprechend dimensionierten Umspannwerks gesicherte Flächen zur Verfügung. Die Flächensicherung für die Verlegung und den Betrieb der ca. 4,25 km langen Kabeltrasse im Doppelsystem erfolgt derzeit.



Beabsichtigter Verlauf der Kabeltrasse

c. Löschwasserversorgung

Auf Grund der Verwendung bestimmter Baumaterialien, ist die Wahrscheinlichkeit eines Brandfalls der PVFF-Anlagen als äußerst gering einzuschätzen. Empfindliche Anlagenteile werden entsprechend des F90-Standards errichtet. Etwaig diesbezüglich erforderlich werdende Verpflichtungen der Vorhabenträgerin werden im Rahmen des Durchführungsvertrags verbindlich gesichert.

In Bezug auf die Anforderungen an die feuerpolizeiliche Erschließung sind die einschlägigen Regelwerke, insbesondere der Feuerwehrplan nach DIN 14095 und die Brandschutzordnung nach DIN 14096, im bauordnungsrechtlichen Vollzug des Bebauungsplans zu beachten.

Für das vorgesehene Bebauungsgebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung von mindestens 400 l/ min für den Zeitraum von mindestens zwei Stunden zu berücksichtigen. Das Löschwasser wird zum Schutz der Anlage bzw. der anliegenden Fläche bei einem Brand benötigt.

Die Technischen Regelwerke, insbesondere das DVGW Arbeitsblatt W 405, W 400 und W 331, sind zu beachten. Ausführungsplanungen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind mit der zuständigen Brandschutzbehörde des Landkreises Stendal abzustimmen.

§ 2 Absatz 2 Ziffer 1, § 18 BrSchG i.V.m. § 3 Abs. 3 Ziffer 13 BauVorIVO

Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge die Zufahrt zu sichern sowie Bewegungsflächen anzulegen, zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Verkehrswege und Flächen für die Feuerwehr müssen den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007 - Anlage A 2.2.1.1 VV TB) sowie Pkt. 1 der Anlage A 2.2.1.1/1 - VV TB entsprechen. Die Wendeanlagen (3-achsiges Müllfahrzeug, RAS 06) und Kurvenbereiche sind ausreichend zu bemessen. Je nach Ausführung der Löschwasserversorgung sind ggf. zusätzliche Flächen für die Feuerwehr an den Löschwasserentnahmestellen zu schaffen. Die Kennzeichnung ist nach Pkt. 2 der Anlage A 2.2.1.1/1 der VV TB gemäß Rd.Erl. des MLV vom 04.06.2020 - 25/24011/03 auszuführen. Vor Baubeginn ist ein entsprechender Lageplan zur brandschutztechnischen Prüfung vorzulegen.

§ 18 BrSchG i.V.m. § 5, § 14 Absatz 1 BauO LSA und Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007 / MBL. LSA Nr. 45/2014 vom 15. 12. 2014 i. V. m. VV TB Teil A, A 2.2.1.1)

Sperrvorrichtungen (z. B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) sind in Zu- oder Durchfahrten zulässig, wenn sie Verschlüsse haben, die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 oder mit einem Bolzenschneider geöffnet werden können. Es wird empfohlen, diese mit einem Schlüsselrohrdepot mit Feuerwehrschißung entsprechen des Freischaltelementes auszurüsten. Die Art der Ausführung sowie die Freigabe der Schließung ist durch den Errichter der Toranlage beim Landkreis Stendal, Ordnungsamt, Brandschutzprüfer zu erfragen bzw. zu beantragen.

Die Art der Ausführung sowie die Freigabe der Schließung ist durch den Errichter der PV-Anlage beim Landkreis Stendal, Ordnungsamt, Brandschutzprüfer zu erfragen und zu beantragen.

Die Photovoltaikanlage ist mit entsprechenden Trenneinrichtungen (AC und DC) auszurüsten. Der Zugang ist ständig zu gewährleisten. Dieser sowie die Trenneinrichtungen sind dauerhaft und gut sichtbar zu kennzeichnen. § 14 Absatz 1, § 50 Ziffer 7 und 10 BauO LSA

Zwischen den anliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der PV-Anlage ist ein ausreichend großer Wundstreifen, mindestens 2,5 m breite brandlastarme Fläche, einzuplanen. § 18 BrSchG

Photovoltaikanlagen sind in regelmäßigen Zeitabständen von einem zugelassenen Fachmann prüfen zu lassen. Gültige Prüfberichte sind zur Einsicht vorzuhalten. § 14 Absatz 1 und § 50 Ziffer 7 und 10 BauO LSA

Es ist abschließend ein Feuerwehrplan entsprechend der aktuellen Fassung der DIN 14095 zu erstellen. Insbesondere sind eine Kurzdokumentation sowie die erforderlichen Ansprechpartner (Eigentümer/ Betreiber, Wartungsdienst, Serviceleitstelle, ...) der Photovoltaikanlage für den Gefahrenfall sowie ein Übersichtsplan für Photovoltaikanlagen entsprechend des Anhangs der Feuerwehrbroschüre „Einsatz an Photovoltaikanlagen“ (Stand: 10/2010) im B-Plan einzuarbeiten.

Die Pläne sind vor Fertigstellung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer abzustimmen. Die Anzahl der notwendigen Pläne wird nach der Freigabe mit der örtlich zuständigen Feuerwehr festgelegt. Die Abstimmung des Bearbeitungszustandes per E-Mail (PDF-Format) ist ausreichend. Dem Ordnungsamt des Landkreises Stendal sind die abgestimmten Exemplare in Papierformat sowie einmal als digitale Datei zu übergeben. Die Verteilung der Feuerwehrpläne wird durch das Ordnungsamt an die zum Einsatz kommenden Feuerwehren sowie der Feuerwehr- und Rettungsleitstelle sichergestellt. § 18 BrSchG i.V.m. § 14 Absatz 1, § 50 Ziffer 7 BauO LSA

Für die Freiflächenphotovoltaikanlage ist abschließend ein Brandschutzkonzept nach § 15 der Bauvorlageverordnung (BauVorlVO) vom 08.06.2006 [GVBl.LSA Nr. 19/2006, ausgegeben am 14.06.2006 und zuletzt geändert durch Verordnung vom 13. September 2021 (GVBl. LSA S. 489)] zu erstellen. Zusammen mit der Ausführungsplanung ist das Brandschutzkonzept der zuständigen Brandschutzbehörde des Landkreises Stendal zur Prüfung vorzulegen. § 14 Absatz 1 BauO LSA i.V.m. BauVorlVO

d. Regenwasserentsorgung

Das auf den Flächen des Sonstigen Sondergebiets SO PV anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. An der bisherigen Grundstücksentwässerung wird durch die Planung keine Änderung vorgenommen. Die Flächen verbleiben weitestgehend unversiegelt – sie werden allenfalls überdeckt. Dadurch, dass die einzelnen PV-Module auf Punktfundamente aufgestellt werden, ergibt sich nur eine geringfügige Flächenversiegelung, die auf den natürlichen Niederschlagsabfluss keinen erheblichen Einfluss entfaltet. Die über die PV-Module hinausgehend zulässigen Technikgebäude und technische Anlagen sind in ihrem Umfang auf 8 % der nach Maßgabe der festgesetzten GRZ zulässigerweise zu überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt worden, so dass auch diesbezüglich keine wesentliche Beeinträchtigung des natürlichen Abflusses zu erwarten ist.

e. Abfallentsorgung

Sofern dies neben den ohnehin bestehenden rechtlichen Bestimmungen erforderlich erscheint, wird sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des Durchführungsvertrags dazu verpflichten, die bei der Errichtung und der späteren Demontage der PVFF-Anlagen anfallenden Abfälle einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Eine solche Verpflichtung würde sodann auch die Verwendung recyclingfähiger Materialien umfassen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar erscheint. Außerhalb der Bauzeit und bei der geplanten Nutzung fallen keine planungsrelevanten zu entsorgenden Abfälle an.

f. Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie in seiner unmittelbaren Umgebung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes – bspw. unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen – angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer nach § 4 Abs. 3 BBodSchG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Bei allen Maßnahmen ist zudem Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, eine unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, den Verlust von Oberboden, eine Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

In diesem Zusammenhang wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweise des Umweltamtes / Abfallwirtschaft und Bodenschutz

- 1) Werden bei Erdarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen.
- 2) Der Flächenverbrauch und der Bodenaushub im Planungsraum sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Bei Erdarbeiten anfallender Mutterboden (Oberboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und möglichst am Standort als Oberboden wieder einzubauen. Alle Bodenarbeiten sind unter Umsetzung der Regelungen nach DIN 18915 - Landschaftsbauarbeiten durchzuführen.
- 3) Die Größe von Versiegelungsflächen im Planungsraum ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Flächen, für die aus technologischen Gründen kein Erfordernis zur Vollversiegelung gegeben ist, sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 4) Für die Bau- und Rückbauphase der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben zu beauftragen. Die mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Person muss über die notwendige Sach- und Fachkunde verfügen und diese vor Baubeginn der Unteren Bodenschutzbehörde gegenüber nachweisen.
- 5) Vor Einbau ortsfremder Materialien ist deren Unbedenklichkeit gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen. Zum Einbau vorgesehene, ortsfremde Bodenmaterial ist rechtzeitig vor dem Einbau durch ein zertifiziertes Labor fachgerecht und nach den einschlägigen Regelungen beproben und - unter Maßgabe der analytischen Anforderungen gemäß § 24 BBodSchV - auf die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 und 2 BBodSchV untersuchen zu lassen. Der Unteren Bodenschutzbehörde sind die entsprechenden Herkunftsnachweise, Probenahmeprotokolle und Prüfberichte unaufgefordert und rechtzeitig vor dem Einbau des Bodenmaterials zur Prüfung und Bewertung zu übergeben.
- 6) Die Böden im Planungsraum und damit deren natürliche Bodenfunktionen gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG sind vor schädlichen Bodenveränderungen durch physikalische und stoffliche Einwirkungen bei der Bauausführung und - nach Aufgabe der zulässigen Nutzung der Photovoltaik-Freiflächenanlage - bei den Rückbauarbeiten zu schützen. Es sind geeignete Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen im Planungsraum, insbesondere durch den Eintrag/die Freisetzung von schädlichen Stoffen und die damit einhergehenden Störungen der natürlichen Bodenfunktionen zu treffen. Beschädigte Module und Bauteile der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zeitnah fachgerecht zu entfernen und zu ersetzen. Die Böden sind vor Erosion, Verdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen (z.B. Gefügeschäden, Vernässungen) vorsorglich zu schützen. Bodenerosionen durch von

den Modultischen ablaufendes Niederschlagswasser ist durch geeignete bauliche Maßnahmen vorzubeugen.

- 7) Nach Aufgabe der zulässigen Nutzung der Photovoltaik-Freiflächenanlage und deren vollständigem Rückbau sind Verdichtungen im Untergrund aller Rückbauflächen unter Maßgabe der Regelungen der DIN 18915 - Landschaftsbauarbeiten zu lockern.

Hinweise zur Regelung der Rückbauverpflichtung

Für den Fall der dauerhaften Nutzungsaufgabe der Photovoltaik-Freiflächenanlage wird der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte empfohlen, im Rahmen der Bauleitplanung vertraglich mit der Vorhabensträgerin eine Verpflichtung zum vollständigen Rückbau der Anlage, d.h. aller zugehörigen (De-) Montage- und Lagerflächen, Zuwegungen, Kabeltrassen, versiegelten Bereiche, Baustoffe und -abfälle, sonstigen Verunreinigungen sowie auf oder in den Boden eingebrachten, standortfremden Materialien, mit nachweislich ordnungsgemäßer Entsorgung der rückbaubedingt angefallenen Materialien zu regeln.

Des Weiteren sollte nach § 71 Abs. 3 BauO LSA eine Bürgschaft zur finanziellen Absicherung des vollständigen Rückbaues der Photovoltaik-Freiflächenanlage und aller zugehörigen Anlagen vereinbart werden.

Darüber hinaus sollte bei dauerhafter Nutzungsaufgabe der Anlage auch die vorgesehene Folgenutzung der Vorhabensfläche durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte und der Vorhabensträgerin sichergestellt werden.

g. Kampfmittel

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

h. Hochwasserschutz

Die Ortschaft Weißenwarte wird durch einen neu errichteten Deich von insgesamt 5,7 km Länge geschützt, der im Jahr 2019 fertig wurde. Der Deichverteidigungsweg (DWW) gehört mit zur baulichen wasserwirtschaftlichen Anlage Deich. Er ist kein öffentlicher Weg von Weißewarte nach Köckte. Die vorhandene Beschilderung untersagt das Befahren. Er ist nicht als Zuwegung für den Solarpark auszuweisen.



Verlauf der Deichanlage

Aufgrund einer Neuordnung der Flurstücke zu Gunsten der Errichtung der Hochwasserschutzmaßnahme „Sucher Deich Köckte-Weißewarte“ zeitlich nach dem ergangenen Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans, sind einige Flurstücke geteilt und umbenannt worden. Dementsprechend ist es im Rahmen des Verfahrens.

Im Übrigen wird das Flurstück Nr. 977 in den Bebauungsplan zusätzlich aufgenommen, in dem der Grenzgraben Weißewarte-Buch-Bölsdorf verläuft, der jedoch für das Hochwasserrisiko nach Maßgabe des HQ100 unbeachtlich erscheint. Zudem werden diejenigen Flächen, die bislang Teil des Geltungsbereichs waren und auf denen die v.g. Hochwasserschutzmaßnahme errichtet wurde, aus dem Bebauungsplan entnommen. Der Deich verläuft sodann entlang der gesamten westlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Das Vorranggebiet Hochwasserschutz, in dem das Plangebiet teilweise liegt, steht dem vorliegenden Bebauungsplan entgegen. Dieses Ziel ist jedoch auf Grund der erfolgten Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden und der zwischenzeitlich errichteten Hochwasserschutzanlage unbeachtlich.

i. Vorhandene Leitungen

Die 50Hertz Transmission GmbH, Avacon AG Netzanlagen Genthin, Deutsche Telekom AG und GDMcom haben in Ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass sich im angefragten Bereich *keine Anlagen* und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s befinden.

Der Wasserverband Stendal-Osterburg teilte mit, dass sich im Plangebiet trinkwassertechnische Anlagen in Rechtsträgerschaft des Wasserverbandes Stendal-Osterburg befinden. Der Leitungsverlauf befindet sich im südlichen Bereich des Flurstückes 780/92, Flur 1, Gemarkung Weißewarte. Einer Überbauung der Anlagen wird nicht zugestimmt. Für die über das o.g. Flurstück verlaufende Trinkwasserleitung DN 225, ist eine Schutzstreifenbreite nach DIN DVGW W403 von mindestens 6m einzuhalten. Demnach ist von Achse Rohrleitung bis zur geplanten Bebauung ein Mindestabstand von 3m einzuhalten. Die Leitungsanlagen sind während der Baumaßnahmen zu schützen und es ist ein ausreichender Abstand einzuhalten.

j. Bergbau/ Geologie/ Hydrologie

Bergbau: Laut Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesens sind bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für den Standort nicht vor. Das LAGB plant oder unterhält im angegebenen Planungsbereich keine eigenen Anlagen oder Leitungen.

Geologie: Laut Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesens sind vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche dem LAGB am Standort und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

Gemäß der digitalen Geologischen Karte und nahegelegenen Bohrungen kommen im betreffenden Bereich unter Geländeoberkante Sande vor. Im zentralen Bereich des Vorhabens können auch moorige Sedimente oberflächennah auftreten, welche unter Umständen bei Belastung sehr setzungsanfällig sein können.

Hydrogeologie: Laut Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesens bestehen bezüglich des Vorhabens beim gegenwärtigen Kenntnisstand aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken. Grundwasser ist - nach den hier vorhandenen Daten - in Tiefen von einem 1 - 2 m unter Flur zu erwarten. Die anmoorigen Bildungen im Zentralteil verweisen auf mögliche flurnahe Grundwasserstände. Derzeit liegt das Gebiet im Vorranggebiet für Hochwasserschutz. Auf den Nutzungskonflikt wird hingewiesen.

k. archäologische Denkmalpflege

Laut Stellungnahme der Untere Denkmalschutzbehörde sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten an einem kleinen Fließgewässer zwischen Tanger und Elbe sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte gemäß § 14 (2) DenkmSchG LSA, dass bei Bodeneingriffen bei o.g. Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten

Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erst-mals bei invasiven Eingriffen erkannt. Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale zutage.

Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) Gleichbehandlung.

Die beantragte Baumaßnahme (PV-Anlage in Leichtbauständerbauweise) führt zu Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz (im Bereich der Modultische Magnetometerprospektion mit Bodenaufschlüssen für Referenzdokumentation) vorgeschaltet werden.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrags, die denkmalrechtliche Genehmigung zu erwirken, d.h. auch das Vorhaben in der Gestalt zu planen und umzusetzen, dass es aus denkmalschutzrechtlicher Sicht zustimmungsfähig sein wird.

Die Vorhabenträgerin hat diesbezüglich bereits die erforderliche Abstimmung bzgl. des in der Stellungnahme angeregten fachgerechten und repräsentativen Dokumentationsverfahrens zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz mit der Oberen Denkmalschutzbehörde begonnen.

Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, wurde entsprechend der Stellungnahme vom 25.08.2023 aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz durch eine Magnetometerprospektion mit Bodenaufschlüssen für Referenzdokumentation vorgeschaltet.

Die Dokumentation wurde gem. Schreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/07) durch das LDA LSA durchgeführt. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form

einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und LDA LSA abgestimmt worden.

Die geforderten Maßnahmen wurden durchgeführt. Die Ergebnisdokumentation der Untersuchungen können vom LDA LSA zur Verfügung gestellt werden. Eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA wurde gestellt.

I. Flächenbilanz-Maximalvariante

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für die Maximalvariante dargestellt.

Flächen	m ²	%
Geltungsbereich	566.490	100,00%
<i>davon zulässige Grundfläche (Überdeckung)</i>	<i>339.894</i>	<i>60,00%</i>
<i>davon zulässige Grundfläche (Überbauung)</i>	<i>33.989</i>	<i>6,00%</i>
Baufeld (innerhalb Baugrenze)	526.099	92,87%
Anpflanzungsflächen (außerhalb Baugrenze)	35.631	6,29%
<i>davon Fläche für Eingrünung</i>	<i>35.631</i>	<i>6,29%</i>
öffentlicher Weg	2.866	0,51%
Graben	1.894	0,33%

D. Alternativprüfung

1. Zweck und Zielstellung

Die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen erfordert eine Betrachtung von Standortalternativen innerhalb des gesamten Gemeindegebietes.

Die vorliegende Prüfung von in Frage kommenden Standorten setzt damit die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung um.

Die Ortschaft Weißewarte verfolgt das Ziel, die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf städtebaulich verträglichen Standorten zu konzentrieren, um dadurch eine gesteuerte sowie geordnete Entwicklung von PVFFA zu erreichen.

Es wird einleitend in Bezug auf den von der Stadt Tangerhütte aufgestellten Kriterienkatalog hingewiesen, dass dieser eine vonseiten des Stadtrats sich selbst auferlegte Regelung darstellt, von dem dieser im eigenen politischen Ermessen zu jeder Zeit abweichen kann. Entscheidend für die Bauleitplanung sind das städtebauliche Erfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB.

Der vorliegende vorzeitige Bebauungsplan i.S.d. § 8 Abs. 4 BauGB muss zudem, insbesondere in Bezug auf die gebotene Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten hinsichtlich anderer geeigneter Standorte für PVFF-Anlagen innerhalb des Gemeindegebiets im Zusammenhang als Ersatz für den Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Weißewarte betrachtet werden, in dem die Auswahl des vorliegend gegenständlichen Geltungsbereichs nochmals vertiefend begründet wird. Dies wird in diesem Rahmen auch unter Berücksichtigung der innerhalb der Gemeindegebietes bereits bestehenden PVFF-Anlagen sowie der weiteren in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne, durch welche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von PVFF-Anlagen an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebiets geschaffen werden sollen, bewerkstelligt.

Mit der Alternativprüfung soll die Standortauswahl und die Vorzeitigkeit des Bebauungsplanes als Ersatz für den Flächennutzungsplan begründet werden.

2. Gesetzliche und planerische Vorgaben

a. Gesetzliche Grundlagen auf Bundesebene

Bebauungspläne sind gemeinhin i.S.d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da für das Plangebiet derzeit kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan besteht, kann diese Regelung somit vorliegend nicht zur Geltung gelangen. Über das Gebiet der Ortschaft Weißewarte erstreckt sich keiner dieser Flächennutzungspläne, so dass ein vorzeitiger Bebauungsplan diesbezüglich in Betracht kommt. Die Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets ist nunmehr in die Betrachtung und die Auswahlentscheidung für den Standort und seine Alternativen einbezogen worden.

Die Vergütung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie richtet sich gegenwärtig nach dem EEG 2023.

3. Gemeindegebiet und bereits vorhandene Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Weißewarte ist eine Ortschaft und ein Ortsteil der Stadt Tangerhütte im Süden des Landkreises Stendal im Land Sachsen-Anhalt.

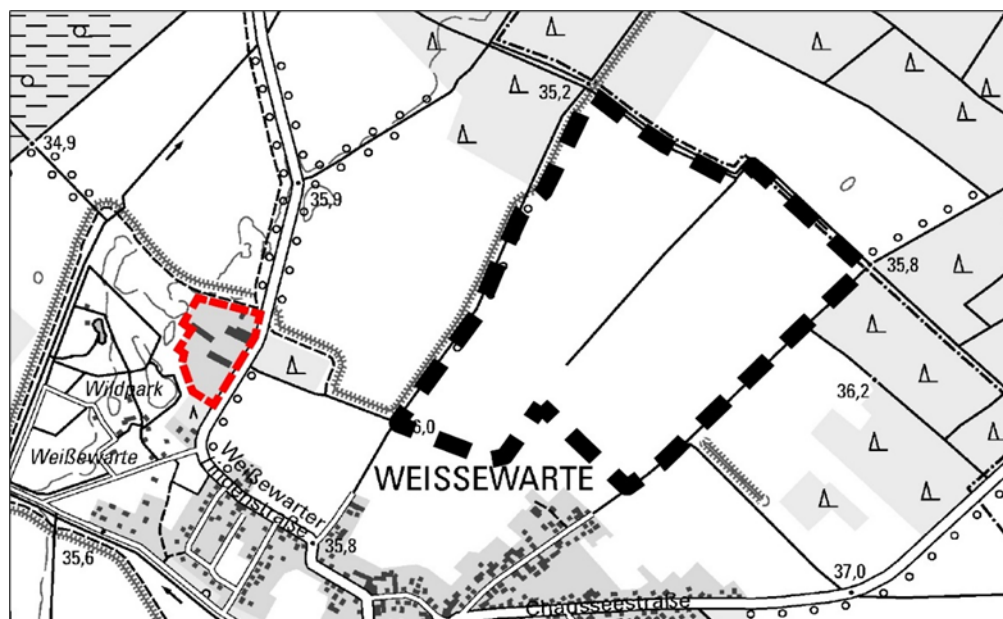
Die Fläche der Gemeinde beträgt 19,86 km². Mit Stand vom Dezember 2023 betrug die Einwohnerzahl 364.

In der Gemarkung Weißewarte befinden sich keine PVFFA.

Es befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt jedoch zwei Vorhaben im Verfahren. In der nachfolgende Tabelle sind diese Vorhaben aufgeführt.

Ifd. Nr.	Größe / Beschreibung der Lage
1	56,6 ha, vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Weißewarte“, Gemeinde Tangerhütte, nördlich der Ortslage Weißewarte Bebauungsplan befindet sich in der Trägerbeteiligung
2	3,4 ha vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solar-Power Weißewarte", am Rand der Ortslage Weißewarte

Beide Plangebiete sind in den weiteren Darstellungen enthalten.



Plangebiete die sich im Verfahren befinden

Die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen wird in der vorliegenden Prüfung weder im Bestand noch in der Planung berücksichtigt. Die Errichtung von Photovoltaikdachanlagen obliegt der Zustimmung des jeweiligen Eigentümers und lässt sich konzeptionell nicht steuern.

Weitere Vorhaben befinden sich zurzeit nicht im Verfahren oder in der Aufstellung.

4. Auswahl potentieller Standorte für großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gemeindegebiet Weißewarte

a. Vorgehensweise

Die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen erfordert eine Betrachtung von Standortalternativen innerhalb des gesamten Gemeindegebietes und diesbezüglich eine Alternativprüfung. Die vorliegende Prüfung von in Frage kommenden Standorten setzt damit die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung um.

- Entsprechend den Vorgaben sind PVFFA vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen zu errichten.
- Darüber hinaus sollen PVFFA auf den sogenannten Positivflächen (entlang von Autobahnen oder Bahnlinien) entspr. EEG installiert werden.
- Entsprechen der vom Land Sachsen-Anhalt beschlossenen Länderöffnungsklausel können in gewissen Umfang (100 MW je Jahr) auch Anlagen auf landwirtschaftlichen Flächen in benachteiligten Gebieten errichtet werden.
- Sollten die energiepolitischen Ziele der Gemeinde in den vorgenannten Flächen nicht realisierbar sein, muss die Prüfung ausgedehnt werden auf landwirtschaftliche Flächen mit geringer Güte.
- Im 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans wird darauf hingewiesen, dass bis zu 5 Prozent der Gemeindefläche für die Errichtung von FFPVA genutzt werden sollen und das für die Erreichung der klima- und energiepolitischen Ziele des Landes werden jedoch auch in zunehmenden Maßen unversiegelte Flächen, insbesondere landwirtschaftlich genutzte Flächen, für den Ausbau der Solarenergie benötigt werden.

Unter dieser Maßgabe werden alle Flächen im Gemeindegebiet, im Hinblick auf mögliche, weitere potenzielle Photovoltaik-Freiflächenanlagen Standorte geprüft.

b. Auswahlkriterien

Städtebauliche Auswahlkriterien

Folgende städtebauliche Kriterien zeigen, neben dem Kriterienkatalog, abwägungserhebliche Sachverhalte, die im Ergebnis zur Festlegung von geeigneten Flächenpotentialen führen können.

- Negativkriterien

Der wohl wichtigste Faktor bei der Auswahl von geeigneten Standorten ist die Prüfung von Negativkriterien. Innerhalb des gesamten Gemeindegebietes sind die Flächen zu identifizieren, die den Zielen der Raumordnung entgegenstehen bzw. sonstigen Rechtsvorschriften widersprechen. Auf diesen Flächen sind die Errichtung und

der Betrieb von FFPVA aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Sie bleiben bei der Planung unberücksichtigt.

- Städtebauliche Verträglichkeit und räumliche Anbindung

Eine unmittelbare Nachbarschaft der potenziellen Eignungsflächen (Potentialflächen) zu vorhandenen Nutzungen (z.B. benachbarte Wohngebiete) darf nicht vorliegen. Somit wird das Leitziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht gestört.

- Erschließung

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

Folgende Freileitungen verlaufen durch das Gemeindegebiet bzw. in der Nachbarschaft:

110 kV-Leitung von Genthin nach Stendal, 4 km östlich von Weißewarte

Durch die vorhandenen Freileitungen in der relativen Nähe besteht eine sehr gute Möglichkeit, den von den PVFFA erzeugten Strom ins öffentliche Netz einzuspeisen.

Folgende Straßen und Verkehrswege verlaufen durch das Gemeindegebiet:

- Landstraße L31
- Überregionale Schienenverbindung

Ökologische und energetische Auswahlkriterien

Die ökologische Verhältnismäßigkeit ist im Zusammenhang mit der Bestandsbewertung der einzelnen Flächen und einer mehr oder weniger lohnenswerten Energieausbeute abzuwägen. Es ist außerdem zu prüfen, inwieweit notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft verhältnismäßig und vertretbar sind.

Die folgenden ökologischen bzw. energetischen Einzelkriterien sind im Verhältnis zu den städtebaulichen Kriterien gleichwertig anzusehen.

- Exponierung, Sonnengunst, Verschattung mit Wirkung auf die Energieausbeute

Bei der Auswahl von geeigneten Standorten spielt die Exponierung eine große Rolle. Zu beachten wären Hanglagen und die Nähe von zu hohen Gebäuden und Gehölzen, die den Lichteinfall stark beeinflussen könnten.

Bevorzugt werden sollten flache Südhänge mit günstigem Einstrahlwinkel und Standorte ohne vermehrte Nebelbildung.

- Verträglichkeit mit den Schutzgütern

Bereits anthropogen geprägte Bereiche sind stets naturnahen Freiräumen vorzuziehen. Schutzgebiete im Sinne des Gesetzes für Natur und Landschaft Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) gelten generell als Tabu-Zonen.

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. Bei der Standorteignung ist generell zu überprüfen, ob vorrangige Belange der Landwirtschaft (ertragreiche Böden) ein Ausschluss oder ein erhebliches Restriktionskriterium für die geplante Nutzung bedeuten.

- Verträglichkeit mit dem Landschafts- oder Ortsbild

Bei Standortentscheidungen entlang von Naturräumen mit hoher Vielfalt und Eigenart bzw. auch in Nähe zu attraktiven Wohnstandorten oder historisch wertvollen Gebäudekomplexen besteht nur eine stark eingeschränkte Nutzung. Standortmäßig beeinflusste Unterschiede in den Umweltauswirkungen von Solarenergieanlagen bestehen vor allem im Schutzgut „Landschaft“. Je nach Standort ist die Fernwirkung der 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.

- Verträglichkeit mit Kultur- und sonstigen Sachgütern

Im Einzelfall können auf unbebauten Böden Bodendenkmale auftreten. In diesem Fall ist das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) zu beachten.

Ermittlung von Flächen mit Positivkriterien

In den weiteren Untersuchungen werden nur Flächen berücksichtigt, die größer als 2 Hektar sind.

Es gibt eine Konversionsflächen auf dem Gemeindegebiet. Eine ehemalige Stallanlage, ca. 3,5 ha, die sich nordwestlich von Weißewarte befindet.

Westlich der Ortschaft Weißewarte führt eine überregionale Schienenverbindung – von Norden nach Süden.

Entlang dieser Verkehrswege können Flächen in einer Entfernung von bis zu 500 Metern vom äußeren Fahrbahnrand gemessen mit PV belegt und gefördert werden (entspr. EEG). Insoweit diese Flächen nicht durch andere Schutzziele ausgeschlossen werden, erfolgt die Aufnahme und Ausweisung in der Alternativprüfung. Die Prüfung wird vorgenommen, nachdem die Negativkriterien untersucht sind.

Die Flächen, die sich dann ergeben, sind die sogenannten Positivflächen nach EEG.

Ermittlung von Flächen mit Negativkriterien

Da im gesamten Gebiet der Gemeinde nur eine Konversionsfläche zur Verfügung steht und die energiepolitischen Ziele der Gemeinde mit dieser Konversionsfläche nicht erreicht werden, wird die flächendeckende Prüfung auf die Eignung von Flächen für großflächige FFPVA um landwirtschaftliche Flächen erweitert.

Entsprechend dem „Gemeinsamen Erlass des MLV und MULE an die Landkreise und kreisfreien Städte zur Planung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ ist „die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen in den Bereichen, die zielförmig für andere Raumfunktionen vorgesehen sind, insbesondere Vorranggebiete für die Landwirtschaft, für Natur und Landschaft, für Rohstoffgewinnung und für Hochwasserschutz unzulässig“.

Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind im Untersuchungsraum im LEP nicht vorhanden.

In der nachfolgenden Darstellung werden die im LEP ausgewiesenen und relevanten Vorranggebiete/ Vorbehaltsgebiete im Untersuchungsraum dargestellt:

- VRG für Hochwasserschutz,

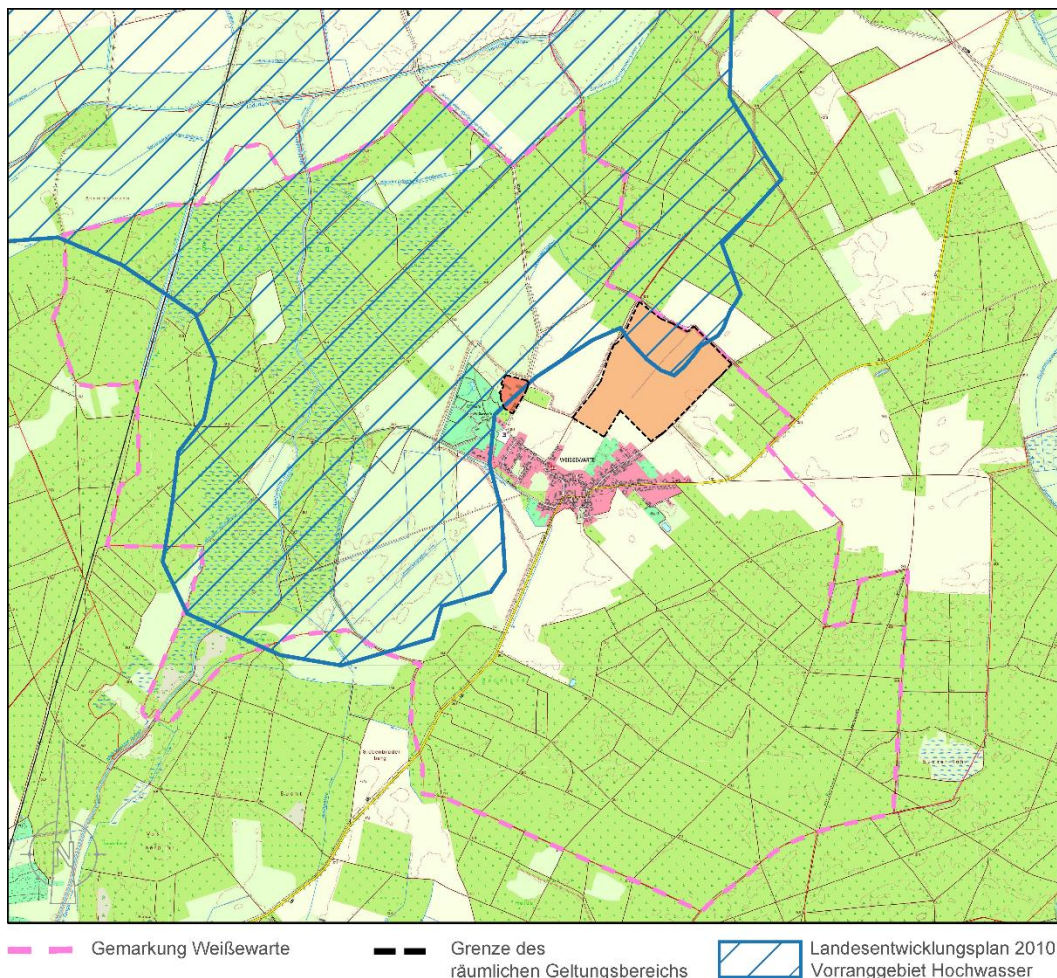


Abbildung : Vorranggebiete LEP

Das Vorranggebiet Hochwasserschutz, in dem die Plangebiet teilweise liegen, steht dem vorliegenden Bebauungsplan entgegen. Dieses Ziel ist jedoch auf Grund der erfolgten Abstimmung mit den Raumordnungsbehörden und der zwischenzeitlich errichteten Hochwasserschutzanlage unbeachtlich. Ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren wurde bereits beantragt.

Ein im Regionalplan (REP Altmark 2005) ausgewiesenes Vorranggebiet für Natur- und Landschaft befindet sich im Untersuchungsraum.

Das im Regionalplan ausgewiesene Vorranggebiet für Natur und Landschaft wird von dem im LEP ausgewiesenen Vorranggebiet für Hochwasserschutz vollständig überlagert und wird daher nicht weiter dargestellt.

Die im REP Magdeburg ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems, Tourismus und Erholung und Vorbehaltsgebiet Erstaufforstung, werden in der Alternativenprüfung nicht berücksichtigt. Diese Vorbehaltsgebiete führen nicht automatisch zum Ausschluss von PVA-Projekten. Vielmehr können die Vorbehaltsgebiete im Rahmen der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen (z. B. Standorten für PVA) durch einen noch höher zu bewertenden Belang (z. B. den Ausbau der erneuerbaren Energien voranzubringen) überwunden werden.

Diese Auseinandersetzung ist in den jeweiligen nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu führen.

Im nächsten Arbeitsschritt werden vorhandene Schutzgebiete Naturschutz wie Waldflächen und Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) berücksichtigt, in denen die Errichtung von PVFFA ebenfalls unzulässig sind:

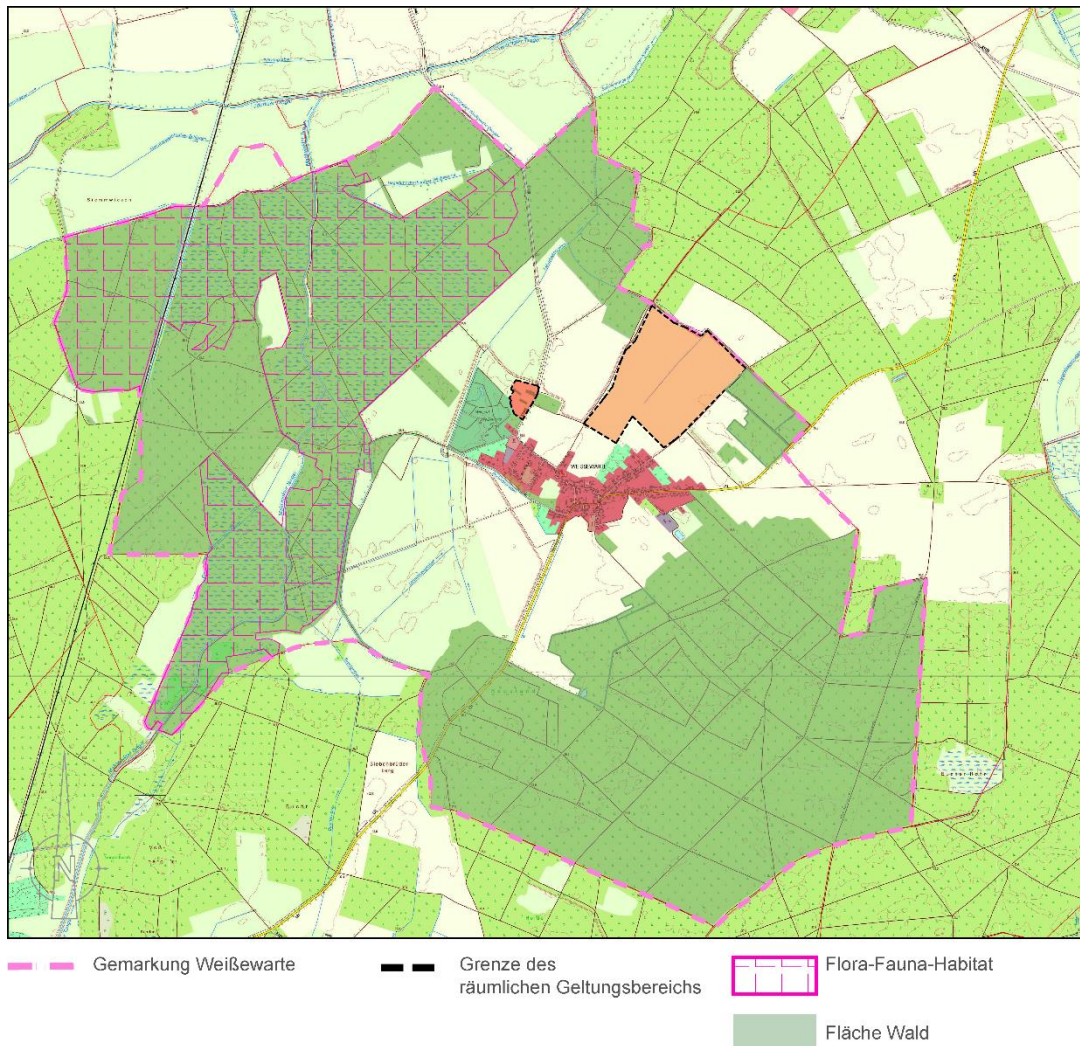


Abbildung : Schutzgebiete

c. Bewertung und Ermittlung der Suchräume für die Errichtung von FFPVA Positivflächen

Die Positivflächen (Flächen im Abstand von 500 m entlang der Bahnlinie) werden komplett vom Wald überlagert. Damit ist es ausgeschlossen, dass in diesem Bereich FFPVA errichtet werden. Auf eine Darstellung wird daher verzichtet.

Ermittlung von Suchräumen auf landwirtschaftlichen Flächen

Nachfolgende Abbildung bildet die Suchräume insgesamt ab, die sich unter Berücksichtigung aller Negativkriterien ergeben.

- VRG für Hochwasserschutz,
- VRG für Natur und Landschaft,
- FFH Gebiete
- Waldflächen
- Wohnsiedlungen

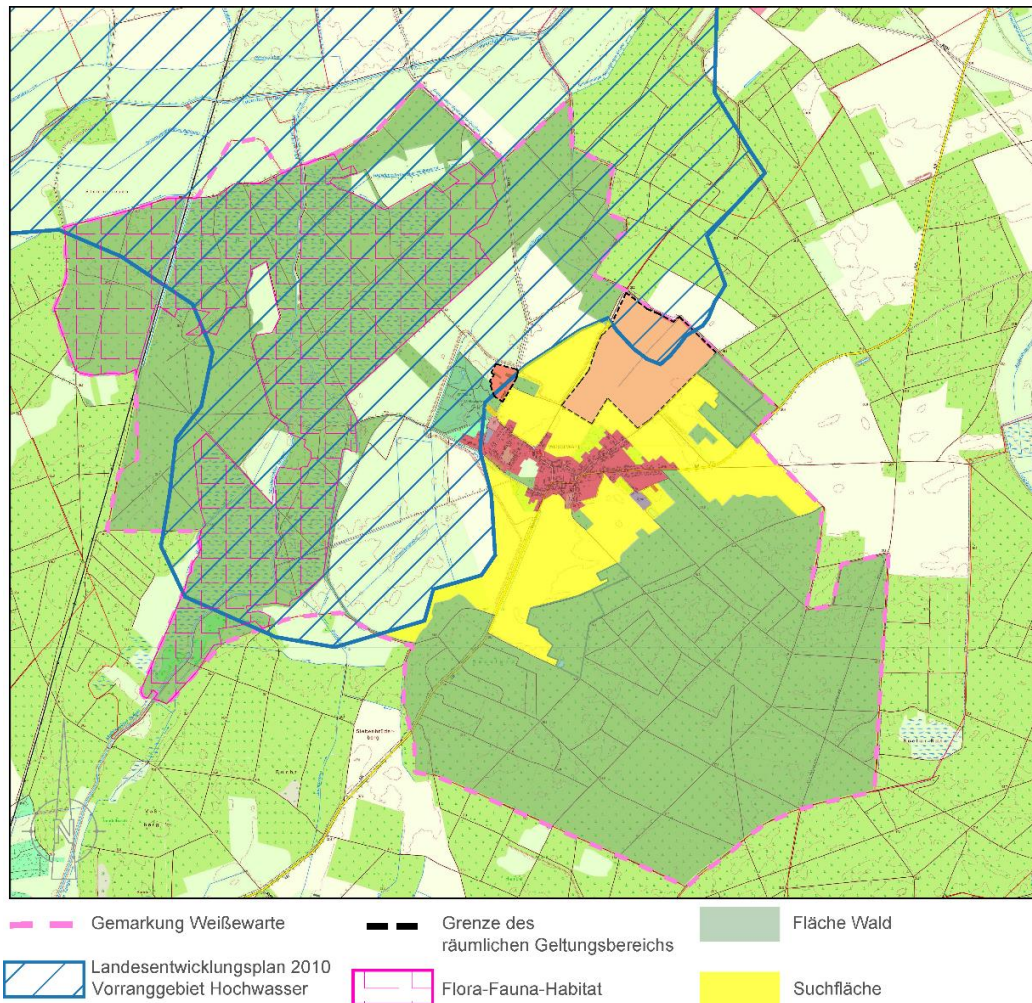


Abbildung: Ermittlung der Suchräume

Um diese Flächen noch weiter einzuschränken, wird die Güte und Qualität der Ackerflächen als Kriterium herangezogen.

Die gesamte Gemarkung Weißewarte befindet sich im sogenannten benachteiligten Gebiet. Eine weitere Abgrenzung kann mit diesem Kriterium nicht vorgenommen werden.

Ein weiteres Kriterium zur Qualität der Ackerflächen besteht in der Ackerzahl (AZ). Sie wird ausgehend von der Bodenzahl durch Zu- und Abschläge auf Grund von Faktoren wie Klima oder ausgewählter Landschaftsmerkmale wie z. B. Hangneigung und Waldschatten ermittelt. Die Ackerzahlen in den Suchräumen betragen flächendeckend < 28 . Somit ergibt sich auch aus diesem Kriterium keine weitere Konkretisierung hinsichtlich der Eignung der Flächen.

Die ermittelten Suchräume sind grundsätzlich für die Ausweisung von FFPVA gleich gut geeignet.

Insgesamt befinden sich in der Gemarkung Weißewarte FFPVA mit einer Fläche von ca. 60 ha im Bauleitplanverfahren. Bezogen auf die Größe der Gemarkung entspricht das 3 % der Gemarkungsfläche.