VORZEITIGER VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN ‚SOLARPARK WEISSEWARTE'

BEGRÜNDUNG

Satzung

Stand Dezember 2024

Bearbeitung:

IIP Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln

Am Spielplatz 1

39448 Börde-Hakel

Inhaltsverzeichnis

A. Situationsbeschreibung 4

1. Plangebiet 4

a. Lage und Umfang 4

b. Eigentumsverhältnisse 5

c. Derzeitige Nutzung 6

d. Topographie 6

2. Rechtliche Situation 7

a. Raumordnung 7

b. Bauleitplanung 23

3. Kriterienkatalog 26

a. Kommunaler Vorrang 27

b. Mindestregeln 27

c. Erweiterter Orientierungsrahmen 28

d. Berücksichtigung 29

B. Verfahren 30

1. Anlass, Erfordernis und Ziel des Verfahrens 30

a. Anlass 30

b. Erfordernis 31

c. Ziele 36

2. Verfahrensart 37

a. Vorhabenbezogener Bebauungsplan 37

b. Vorzeitiger Bebauungsplan 37

3. Verfahrensstand 39

a. Aufstellungsbeschluss 39

b. Frühzeitige Beteiligung 39

c. Behördenbeteiligung 39

C. Inhalte und Auswirkungen 40

1. Art der baulichen Nutzung 40

2. Maß der baulichen Nutzung 41

3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 44

4. Zulässigkeit von planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb der Umgrenzung des Anlagenverbotsstreifens 46
5. Grünordnung 48
6. Erschließung und sonstiges 49
a. Verkehr 49
b. Elektroenergie 49
c. Löschwasserversorgung / Brandschutz 50
d. Regenwasserentsorgung 52
e. Abfallentsorgung 52
f. Altlasten 52
g. Kampfmittel 54
h. Hochwasserschutz 55
i. Vorhandene Leitungen 57
j. Bergbau/ Geologie/ Hydrologie 57
k. archäologische Denkmalpflege 58
l. Immissionsschutz 59
m. Flächenbilanz-Maximalvariante 60
D. Alternativenprüfung 60
1. Zweck und Zielstellung 60
2. Alternativen 61
3. Auswahl potentieller Standorte für großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gemeindegebiet Weißewarte 79
a. Vorgehensweise 79
b. Bewertung und Ermittlung der Suchräume für die Errichtung von FFPVA 82
c. Fazit 85

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

A. Situationsbeschreibung

1. Plangebiet

a. Lage und Umfang

Das 55,8 ha große Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung Weißewarte, die einen Teil der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte darstellt.

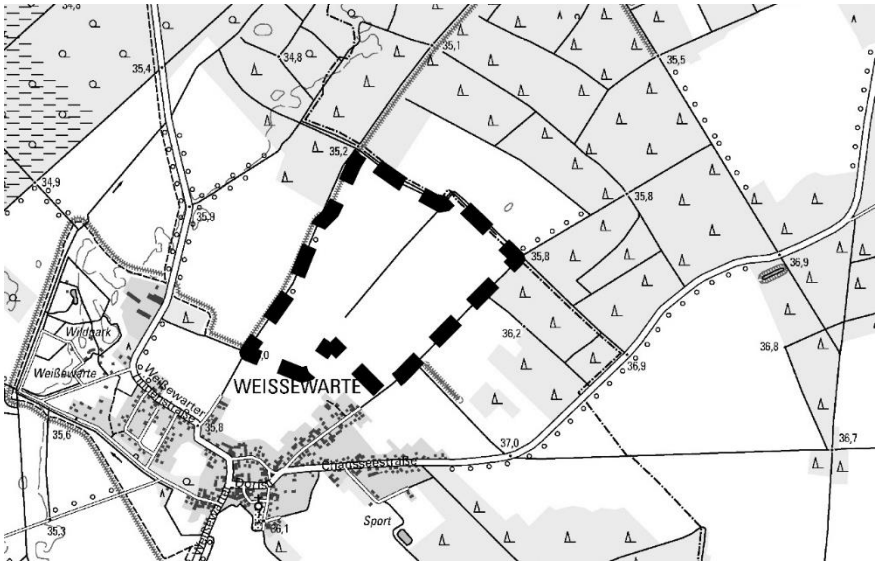
Lage des Plangebiets (gelb) in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

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, 990, 993, 996, 999 ,1002, 1005, 1008, 1010, 93, 1012, 1015, 1018, 1021, 1024, 1027, 1030, 1032 innerhalb der Flur 1 in der Gemarkung Weißewarte. Die Flurstücke 93 und 977, Flur 1, Gemarkung Weißewarte, wurden im Vorentwurf nicht mit aufgeführt. Sie sind Bestandteile des Verfahrens.

Folgende Parzellen werden wieder aus dem Plangebiet herausgenommen: 989, 992, 995, 998, 1001, 1004, 1007, 1009, 1011, 1014, 1017, 1020, 1023, 1026, 1029, 1031, 1035 und 1036. Aus den aufgeführten Flurstücken soll in Zukunft ein Wegeflurstück gebildet werden (im Entwurf als Wirtschaftsweg ausgewiesen), über dem die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgen kann. Entspr. Stellungnahme des LHW ist der Grunderwerb für den Deichbau noch nicht abgeschlossen. Um den notwendigen Grunderwerb nicht zu erschweren oder in Kollission mit dem Grunderwerb zu gelangen, werden die Flurstücke aus dem Geltungsbereich heraus genommen.

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

Das Flurstück 977 ist hingegen zeitlich nach dem Aufstellungsbeschluss in den Geltungsbereich aufgenommen worden und war bereits im Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB Gegenstand des Bebauungsplans. Durch den Offenlagebeschluss hat der Stadtrat dieses Flurstück auch offiziell zum Gegenstand des Bebauungsplans erklärt - entsprechend waren die Flurstücksflächen auch im Entwurf des Bebauungsplans bereits berücksichtigt worden und sind nunmehr Teil der Geltungsbereichsflächen des Rechtsplans.



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.

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.

Mittlerweile ist die Vorhabenträgerschaft auf die Energiepark Solar Eins GmbH & Co. KG, Kaistraße 2, 40221 Düsseldorf übergegangen. Die Energiepark Solar Eins GmbH & Co. KG wird als Vorhabenträgerin die vertraglichen Verpflichtungen aus den Nutzungsverträgen als auch die sich aus dem Durchführungsvertrag ergebenden Pflichten übernehmen.

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 außerhalb des Plangebietes erfolgt über einen Privatweg, der sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet bzw. über öffentliche Wege. Die Nutzung der Wege ist Gegenstand des Duchführungsvertrages.

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 wurden 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 wurden und bspw. diesbezüglich abzuwägende Auswirkungen auf das Landschaftsbild ermittelt sowie der gebotenen Abwägung zugeführt werden konnten.

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

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 bestimmbaren, 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.

Am 07.07.2023 trat eine neue Fassung des Baugesetzbuchs (BauGB) mit umfassenden Neuregelungen in Kraft.

Entsprechend § 233 Abs. (1) BauGB sollen Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes, des neuen Gesetzes, durchgeführt werden. Vor dem eigentlichen Abwägungs- und Satzungsbeschluss als einzelner gesetzlich vorgeschriebener Schritt zielt die Gemeinde darauf ab, das weitere Verfahren nach der neuen Fassung des BauGB, vom Juli 2023, fortzuführen.

Die Gemeinde stellt entsprechend § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die neue Fassung um. Denn mit dem nächsten Schritt, nämlich einer etwaig notwendigen erneuten Veröffentlichung des B-Plan-Entwurfs und einer ggf. erforderlichen erneuten Einholung der Stellungnahmen, im Bebauungsplanverfahren ist noch nicht begonnen worden.

Entsprechend § 4a Abs. (3) BauGB (neue Fassung) ist der Entwurf erneut nach § 3 Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, wenn der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 geändert oder ergänzt wird, **es sei denn, die Änderung oder Ergänzung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen**. Nach der Entwurfsbeteiligung wurden folgende Änderungen am B-Plan-

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

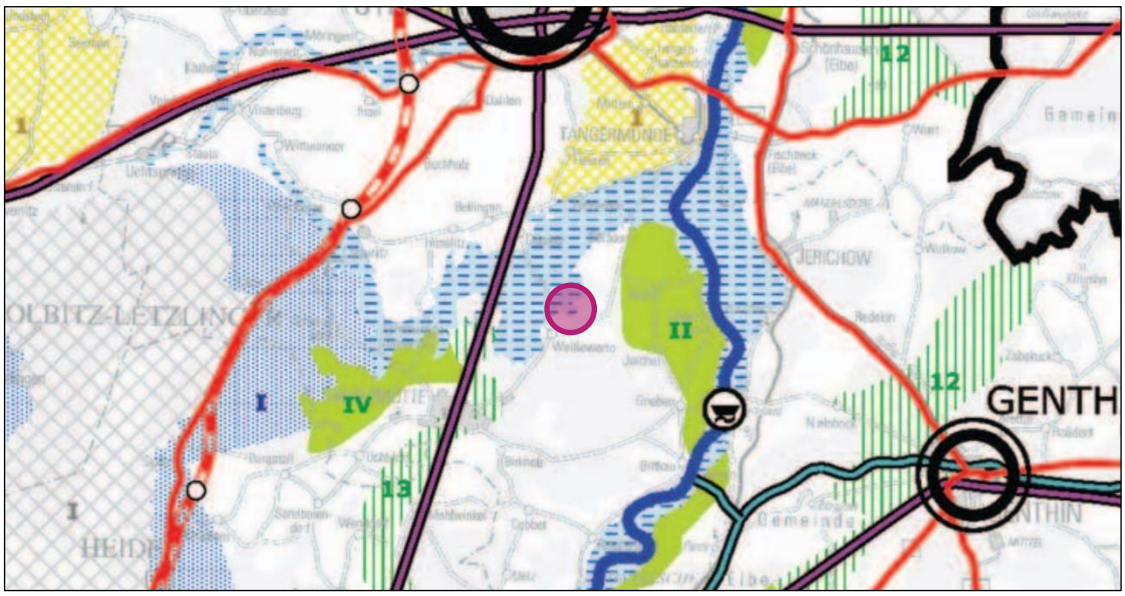
Entwurf vorgenommen, die ausschließlich aus der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde (UWB) und des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft resultieren:

Folgende Parzellen werden wieder aus dem Plangebiet herausgenommen: 989, 992, 998, 1001, 1004, 1007, 1009, 1035, 1036, 1011, 1014, 1017, 1020, 1023, 1026, 1029, 1031, 995. Die in Rede stehenden Flächen stehen in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Vorhaben und ein solcher ist auch nicht bspw. für die zukünftige Erschließung des Vorhabens beabsichtigt bzw. erforderlich. Bereits zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans für die Offenlage waren keine planerischen Absichten für die in Rede stehenden Flächen mit Bezug auf das gegenständliche Vorhaben des Bebauungsplans intendiert. Dementsprechend erfolgte zum damaligen Zeitpunkt lediglich die nachrichtliche Übernahme der zum Zeitpunkt der Offenlage beabsichtigten verkehrlichen Nutzung dieser Flächen, dies allerdings alleinig für einen informatorischen Zweck.

Die sich abzeichnende Konfliktsituation von geplantem Wegebau und Schutz der teilweise vorhandenen Hecke ist durch eine entsprechende Fachplanung aufzulösen und kann auf Grund einer fehlenden Planungsabsicht nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans sein.

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 beplant worden.



Zeichnerischen Darstellung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung im LEP 2010

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

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 des Vorranggebiets Hochwasserschutz, der grundsätzlich bei Vorliegen der raumordnerischen Begründung für dieses Vorranggebiet angesichts des Freihaltegebots nachvollziehbar erscheint. Aus

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

diesem Sekundäreffekt heraus kann jedoch kein Tatbestand begründet werden, dass eine Inanspruchnahme dieser Flächen aus ökologischen Gründen weiterhin unzulässig wäre, wenn die Flächen für den Hochwasserschutz nicht mehr beachtlich sind - insbesondere, weil die Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt werden und somit derzeit bei Weitem nicht den Idealtypus für ein ökologisches Verbundsystem darstellen. Dem Ausbau der erneuerbaren Energien wird dementsprechend an diesem Vorrang angesichts des überragenden öffentlichen Interesses i.S.d. § 2 EEG eingeräumt.

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 da die Voraussetzungen, unter denen die innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes liegenden Flächen teilweise als dieses Vorranggebiet festgelegt wurden, auf Grund der Errichtung der entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Hochwasserschutzmaßnahme faktisch nicht mehr vorliegen. 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 Ener-

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

gien 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, das 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

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

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 somit die planerische Grundlage des Kriterienkatalogs der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte.

  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

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

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. Beispielseise 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. Aufgrund einer fehlenden Fernwirkung besteht so gut wie keine Betroffenheit. Städtebaulich bedeutsame Aussichtspunkte, wie zum Beispiel der überregional bekannte Altmark Rundkurs, sind nicht betroffen.

Die Anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkungen auf das Landschaftsbild sind auf Grund des wenig schützenwerten Ist-Zustands wenig erheblich und werden mithilfe

einer entsprechenden Eingrünung des Plangebiet nochmals gemindert. Durch die relative Ebenheit innerhalb des Plangebietes in Verbindung mit der geplanten Eingrünung, ist für den außenstehenden Betrachter, ob nah oder fern, die Fläche nach der Entwicklung der Eingrünung, kaum einsehbar. Die temporäre Betroffenheit während der Bauphase und der Entwicklung der Eingrünung wird abwägend hingenommen.

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 2 % 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 Aufständerung 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.

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

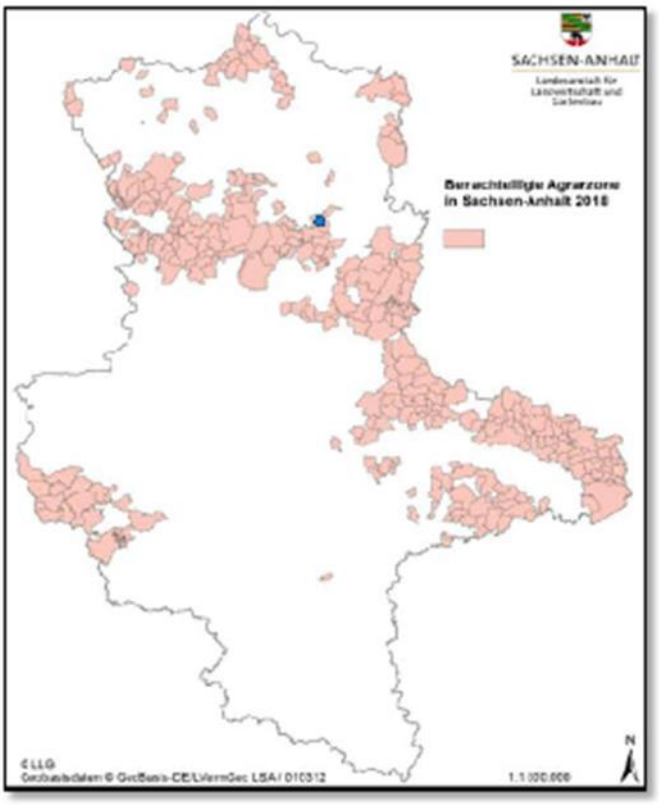
Eventuell auftretende Bodenverdichtungen im Zuge der Baumaßnahme werden durch vegetationstechnische Maßnahmen erforderlichenfalls wieder beseitigt. Abgrabungen und Aufschüttungen finden nicht statt. Die Hauptfunktion des Bodens als Standort für Pflanzen geht teilweise durch die Verschattung des Bodens verloren. Der in diesem Zusammenhang festzustellende naturschutzrechtliche Eingriff wird jedoch in anerkannter Form innerhalb der Gemarkung Weißewarte ausgeglichen.

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.

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07



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 zudem nicht 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. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass der Landesgesetzgeber von der vormalig geltenden "Länderöffnungsklausel" Gebrauch gemacht hatten, diese benachteiligten Gebiete der Förderkulisse nach § 37

EEG hinzuzufügen - mittlerweile hat der Bundesgesetzgeber die gestzlichen Regelungen dahingehend geändert, dass die benachteiligten Gebiete bundesweit und regelmäßig Teil dieser Förderkulisse sind und nur dann keine Zuschläge nach § 37 EEG auf diese Flächen erteilt werden, sofern die Bundesländer von ihrem Recht Gebrauch machen, mithilfe der neuerlichen Länderöffnungsklausel, die benachteiligten Gebiete der Förderkulisse zu entziehen. Das Bundesland Sachsen-Anhalt hat von diesem Recht bislang keinen Gebrauch gemacht und mit der Nutzung der vorherigen Länderöffnungsklausel hinreichend dokumentiert, dass sie die Integration der benachteiligten Gebiete in die Förderkulisse unterstützt

Diese historische Entwicklung stellt ungeachtet der mittlerweile bundesweiten Regelung eine abwägende politische Entscheidung auf Landesebene zu Gunsten derjenigen landwirtschaftlichen Nutzflächen dar, die innerhalb der benachteiligten Gebiete liegen 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 Solarenergie 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

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

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."

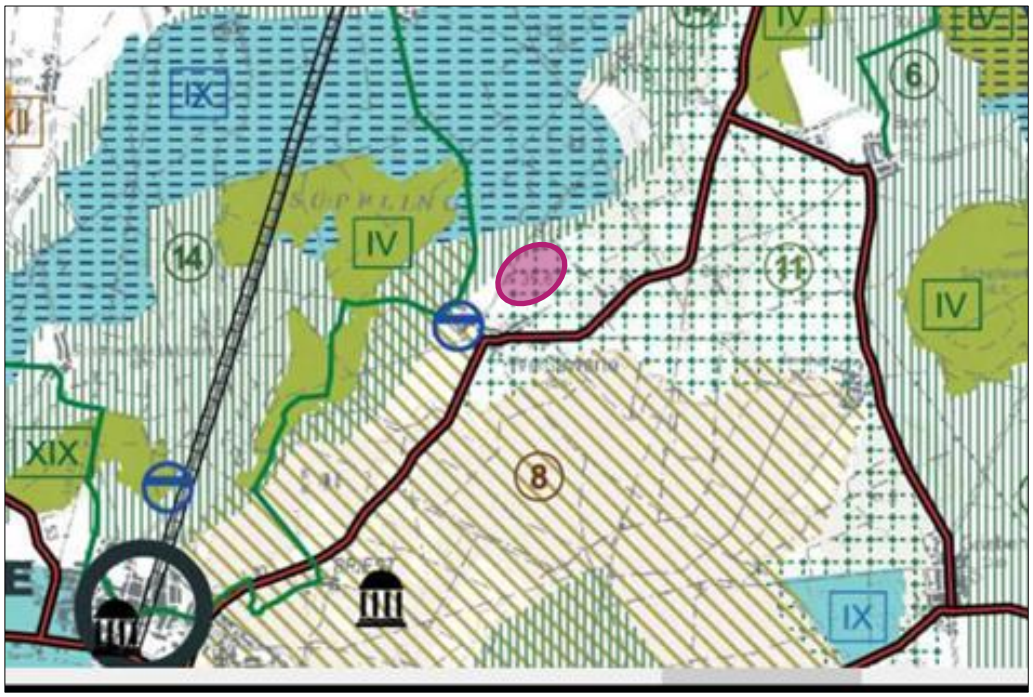
Aufgrund des vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen zeitlich ambitionierten Ausbaupfades für die erneuerbaren Energien kann dem Vorhaben aber auch nicht vorgehalten werden, dass angesichts der Flächenverfügbarkeit zunächst anderweitige Standorte noch nicht ausgeschöpft sein sollten. Abwägend wird daher dieser Grundsatz, der gleichlautend auch im LEP enthalten ist, zu Gunsten des zeitlich ambitionierten Ausbaupfades für die Erneuerbaren Energien zurückgestellt. Dementsprechend handelt es sich auch um einen vorzeitigen Bebauungsplan. Die strategische Betrachtung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans, aushilfsweise in Form der hier vorgenommenen Alternativenprüfung. Auf die Flächen des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans konnte sich die Politik einigen, die öffentlichen Belange stehen dem nicht relevant entgegen und ein Vorhabenträger (die gehören auch zur Energiewende) hat durch den Abschluss von Nutzungsverträgen und der Allokation finanzieller Mittel sowie der Projektierung die Voraussetzungen für die Durchführung des in Rede stehenden Vorhabens an dieser Stelle geschaffen.

Der Leitfaden des Landkreises Stendal ist aktuell nicht mehr veröffentlicht.

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

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 vollumfänglich als Vorbehaltsgebiet für Erstaufforstung dargestellt. Es liegt im Vorbehaltsgebiet Nr. 11 Grieben – Weißewarte.

Folgende Grundsätze enthält der Regionalplan für das Vorbehaltsgebiet für Erstaufforstungen:

5.6.5.1. G *„Als Vorbehaltsgebiete für Erstaufforstung werden Gebiete ausgewiesen, die auf Grund der forstlichen Rahmenplanung (FRP) forstwirtschaftlich sinnvoll, agrarstrukturell zweckmäßig und landespflegerisch unbedenklich sind.“*

5.6.5.2. G *„Der Erhaltung der Wälder ist besonders wegen ihrer Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktion ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“*

5.6.5.4. G *„Im Einzugsbereich jener großen Industriebetriebe in der Altmark, die Holz als Rohstoff verwenden, sollen langfristig zusammenhängende Waldflächen mit mehr als 100 ha entstehen.“*

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

5.6.5.5. G „*Vorbehaltsgebiete für Erstaufforstungen sind da auszuweisen, wo im Rahmen vorhandener Waldflächen durch Erstaufforstungen mittelfristig zusammenhängende Waldflächen von mehr als 60 ha entstehen können.*“

Als Ziel definiert der Regionalplan für das das Vorbehaltsgebiet für Erstaufforstungen:

5.6.5.3. Z *„Ausgehend von der Verpflichtung zur Nachhaltigkeit bei der Waldbewirtschaftung und zur Verbesserung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist langfristig eine Erhöhung des Waldanteils in der Altmark auf 25 % anzustreben. Eine weitere Erhöhung des Waldanteils ist nicht ausgeschlossen, wenn Flächen in größeren Umfang aus der landwirtschaftlichen Nutzung entlassen werden.*“

Der Regionalplan sagt zu Vorbehaltsgebieten aus: „*Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen.*

Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen. Werden im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass er dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat. Damit wird über das Ergebnis der Abwägung aber keine präjudizierende Aussage getroffen.“

Dem Kontext des Regionalplanes folgend, ist bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen dem Vorbehaltsgebiet für Erstaufforstung ein besonderes Gewicht beizumessen. Es ist der Nutzungskonflikt zwischen einer Erstaufforstung und der Errichtung und dem Betrieb einer Freiflächen PVA gegeneinander abzuwägen.

Zum einen liegt der Waldanteil innerhalb der Gemarkung Weißewarte bereits überdurchschnittlich hoch, zum Anderen sind dies bereits große, zusammenhängende Waldflächen, die auch dem Grundsatz 5.6.5.4. bereits gerecht werden. In der Gesamtbetrachtung der ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes für Erstaufforstungen wird zudem deutlich, dass das Plangebiet am Rande liegt. Unter Beachtung anderer Schutzgebietsausweisungen, die sich mit dem Vorbehalt Erstaufforstung überlagern, wird deutlich, dass hier in Abwägung aller Belange, mit dem Plangebiet die konfliktärmste Fläche innerhalb der Gemarkung Weißewarte ausgewählt wurde.

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. Unter Würdigung der oben genannten Aspekte wird dem Belang Errichtung und Betrieb einer Freiflächen PVA ein höheres Gewicht beigemessen und es erhält gegenüber dem Belang der Erstaufforstung den Vorrang.

Ein weiteres Vorbehaltsgebiet überlagert am nördlichen Rand das Plangebiet. Es handelt sich um das Vorbehaltsgebiet „Aufbau eines ökologischen Verbundsystems“ Nr.

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

14 Tanger Unterlauf. Jedoch überlagert die vorliegend gegenständliche Vorhabenfläche das Vorbehaltsgebiet in einem geringfügigen Umfang, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass diesbezüglich eine Raumbedeutsamkeit vorliegt. Außerdem ist das Vorbehaltsgebiet ein Grundsatz der Raumordnung und demnach ohnehin einer Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung und dem § 2 des EEG 2023 zugänglich.

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

Die Neuaufstellung 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 Frei-

raum 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 Erstaufforstung 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 Vorranggebiets 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.

Der Zielabweichungsantrag (ZAV-Antrag) ist bereits gestellt worden. Es wurde seitens des Ministeriums mit Schreiben vom 11.07.2024 in Aussicht gestellt, dass im Falle einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG auf ein Zielabweichungsverfahren verzichtet werden kann.

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 für einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte beschlossen. Dieser wurde vom Stadtrat nicht veröffentlicht und ruht seitdem. Vorbereitende Planungen laufen. Die Verfahrenszeiträume für die Neuaufstellung eines FNP widersprechen dem Gebot des beschleunigten Ausbaus der Erneuerbaren Energien. Es ist aber aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Alternativenprüfung jedoch zu erwarten, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Weißewarte“ der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entspricht.“

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.

a. Kommunaler 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 Prozent anteilig der Gemarkungsgröße sowie die Lage in der Gemarkung eigenständig fest.

Die Regel wird erfüllt.

- 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.

Die Regel wird erfüllt, da eine Bepflanzung zwischen Wohnbebauung und PVFF-Anlage erfolgt.

- 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 Regel wird erfüllt, da eine Bepflanzung zwischen Wohnbebauung und PVFF-Anlage erfolgt.

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

- 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.

Die Regel wird erfüllt, da die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung umgesetzt werden.

- Eine landwirtschaftliche Nutzung durch Tierbeweidung sollte technisch möglich sein.

Die Regel wird nicht erfüllt.

- Der Bau von PVFF-Anlagen an Radwegen bedarf einem erweiterten Sichtschutz durch mehrreihige Strauch- und Baumstreifen in Richtung des Radwegs.

Die Anlage befindet sich nicht an einem Radweg.

- Investoren übernehmen alle mit der Entwicklung, Planung und Ausweisung von Flächen für die Energieerzeugung verbundenen Planungskosten.

Diese Regel wird erfüllt.

- Es sind marktübliche Zahlungen für die Inanspruchnahme von Wegen und sonstigen Flurstücken, für die Gewährung von Grunddienstbarkeiten (Abstandsflächen, Leitungsrechte) und Pachten für die Nutzung von städtischen Grundstücken zu entrichten,

Diese Regel wird erfüllt.

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.

Die Anlage befindet sich nicht an einem Radweg.

- PVFF-Anlagen sollten einen Abstand von mindestens 300 m zur nächsten Wohnbebauung.

Die Regel wird nicht erfüllt.

- Die Einzelanlagengröße sollte auf 50 ha begrenzt sein.

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

Die Regel wird nicht erfüllt. Beschlussempfehlung des Ortsrates beinhaltet in diesem Fall ausdrücklich das Abweichen von den Kriterien absolute Größe und Abstand sowie generelle Lage des Parkes. Der Ortschaftsrat hat der Überschreitung von 50 ha zugestimmt.

- Von den Regelungen des Punkt III Orientierungsrahmen sind Abweichungen zulässig und durch den Ortschaftsrat zu begründen.

Der Ortschaftsrat der Ortschaft Weißwarte 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.

Die Gemeinde möchte die Voraussetzungen für die Erlangung des Baurechtes explizit an dieser Stelle schaffen. Zudem wird durch die bestehenden Bebauungspläne sowie die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne hinreichend dokumentiert, dass die Gemeinde alternative Standorte zusätzlich beplant.

Die Alternativenprüfung in der Begründung wird fortgeschrieben und entsprechend den Hinweisen geführt.

Der Stadtrat ist frei, sich von seinen eigenen Regeln (aufgestellter Kriterienkatalog) diesbezüglich ganzheitlich oder fallbezogen zu läsen: Im vorliegenden Fall ist dies nicht vorgesehen - alleinig erfolgt eine inhaltliche Abweichung, die durch den Ortschaftsrat in Form seiner Billigung des Aufstellungsbeschlusses, der ersten Offenlage und letztlich des Satzungsbeschlusses akzeptiert wird. Eine explizite Begründung muss nicht erfolgen.

d. Berücksichtigung

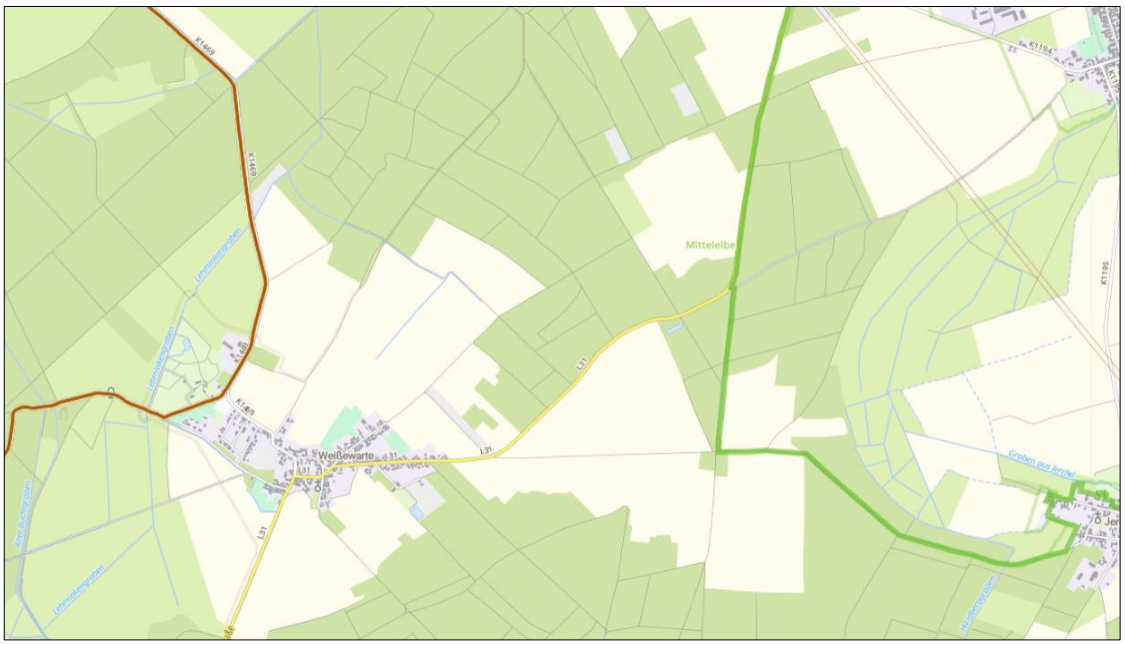
Von dem v.g. Orientierungsrahmen sind begründete Abweichungen auf Grund des Wortlauts des Kriterienkatalogs regelmäßig zulässig. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden die im Kriterienkatalog formulierten Mindestregeln zudem als Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen 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. Der Ortschaftsrat hat sich im Rahmen seiner Entscheidungskompetenz nach Abwägung aller relevanten Aspekte

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

und unter Nutzung seiner im Kriterienkatalog definierten Entscheidungskompetenzen für die Einleitung des Verfahrens ausgesprochen.

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.

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

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 Ortschaftsrat 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.

Die Unterschreitung des 300 m – Abstandes zur Wohnbebauung und die Überschreitung von 50 ha wurden außerdem vorgenommen, da bei einer Reduzierung der Flä-

che auf 50 ha keine sinnvoll und wirtschaftlich nutzbaren Landwirtschaftsflächen verblieben wären. Die absolute Hektargröße im Kriterienkatalog ist eine Kannbestimmung von der in begründeten Fällen abgewichen werden kann.

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.

Diese Einsehbarkeit ist angesichts der topographischen Veränderungen durch die Errichtung des Deichs vermutlich eher geringfügig, wodurch eine geringe Betroffenheit für die Naherholung an dieser Stelle festzustellen ist. Dennoch erfolgt eine Eingrünung entlang dieser Plangebietsgrenze, um auch die Einsehbarkeit von vermeintlich städtebaulich weniger bedeutsamen Aussichtspunkten möglichst gering zu halten.

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. Aufgrund der Entfernung und der vorhandenen Ebenheit des Plangebietes ist die Vorhabensfläche vom Altmarkrundkurs nicht einsehbar. Schon jetzt wird die Fläche durch den neugebauten Deich und die dahinter liegende Fläche abgeschirmt. Mit der Umsetzung der Planung wird diese Hecke zusätzlich verbreitert und der Sichtschutz nochmals erhöht.

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. Aus diesem Grund erfolgt trotz der ebenen Topographie eine Eingrünung.

Obgleich die PVFF-Anlagen vorliegend im Außenbereich entwickelt werden sollen, wird das Vorhaben zukünftig jedoch keineswegs atypisch in einem ansonsten unzerschnittenen Offenland positioniert sein. Entscheidend für die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist vor diesem Hintergrund ebenfalls die planerische 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.

- 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. Es ist insbesondere die Flächeneffizienz, die für die Freiflächen-Photovoltaik spricht.

- 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. Die Bodenpunkte erfordern eine Auseinandersetzung mit anderen Standortmöglichkeiten, die im Rahmen der Alternativenprüfung im Kapitel D erfolgt ist. Im Kapitel D

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

wird eine tiefgreifende Auseinandersetzung auf der Ebene der gesamten Einheitsgemeinde anhand der Bodenpunkte und anhand der Ackerzahlen auf der Ebene der Ortschaft vorgenommen.

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. Die 10 % sind mit der Billigung durch den Ortschaftsrat hinsichtlich der Einzelgröße des Vorhabens und auf Basis dieser Billigung letztlich auch durch den Stadtrat abwägend zu Gunsten des Ausbaus der Erneuerbaren Energien abwägend hingenommen worden - dies auch angesichts der zur Verfügung stehenden Netzanschlusskapazitäten, die für das Erreichen der ambitionierten Ausbauziele auszulasten sind.

Die Entwicklung von EE-Anlagen kann nicht singulär alleinig in Bezug auf die Landwirtschaft oder das Landschaftsbild abgewogen werden. Vielmehr bedarf es einer gerechten Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB, in deren Rahmen die zur Verfügung stehenden Anschlusskapazitäten an das öffentliche Stromnetz mit einem besonderen Gewicht (§ 2 EEG) einzustellen sind.

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. Die Alternativenprüfung wurde im Kapitel D durchgeführt.

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.

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

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 Energiepark Solar Eins GmbH & Co. KG sollen innerhalb des Geltungsbereichs ca. 70.000 -75.000 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 tägig 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 Netzkapazitäten i.H.v. 60 MW und für die Errichtung sowie den Betrieb eines entsprechend dimensionierten Umspannwerks gesicherte Flächen in ca. 4 km Entfernung zur Verfügung. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt zudem die Errichtung eines sog. Co-Located-Großbatteriespeichers, der für die Zwischenspeicherung des mithilfe des Solarparks produzierten Grünstroms verwendet werden soll. Somit leistet das Vorhaben nicht nur einen Beitrag zum Hochlauf der Produktionskapazitäten für grünen Strom, sondern leistet einen Beitrag zu den dringend erforderlichen Flexibilitäten im Stromnetz. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte im Rahmen des Durchführungsvertrags, die erforderlichen Infrastrukturen für die Einspeisung herzustellen und bestimmungsgemäß zu betreiben.

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, ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschliessen.

Die Beratung und die Beschlussfassung über die Annahme des Vertrags durch den Stadtrat erfolgt dementsprechend in der Sitzung, in der auch der Satzungsbeschluss erfolgen wird - die politische Entscheidung über die Annahme des Durchführungsvertrags erfolgt nach Maßgabe der rechtlichen Bestimmungen zeitlich vor dem Satzungsbeschluss.

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 kein Flächennutzungsplan, so dass nur ein vorzeitiger Bebauungsplan in Betracht kommt. Die in diesem Fall erforderliche Alternativenprüfung ist im Kapitel D erfolgt. Dabei ist das gesamte Gemeindegebiet betrachtet worden. Die Auswahlentscheidung für den Standort und seine Alternativen wurden untersucht.

Ein Bebauungsplan kann demnach aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe dies erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird.

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. Darüber hinaus offenbart die im Rahmen der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans dargestellte tiefgehende Auseinandersetzung mit den Standortalternativen, dass die Gemeinde auch die Folgen für ihre weitergehende Siedlungsentwicklung in gebotener Weise abgewogen hat, so dass ebenso festgestellt werden kann, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

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)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- 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 erfolgte im Rahmen der ortüblichen Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB am 12.07.2023.

b. Frühzeitige Beteiligung

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. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in gebotener Weise berücksichtigt und die daraus resultierenden Änderungen im Entwurf vorgenommen.

c. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde für den Zeitraum vom 01.07.2024 bis zum 09.08.2024 ausgelegt und am 22.06.2024 ortsüblich i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 26.06.2024 und dauerte bis zum 09.08.2024 an. Die in der Entwurfsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in gebotener Weise berücksichtigt und die daraus resultierenden Änderungen im Entwurf vorgenommen. Der gesamte Vorgang ist in der Abwägungstabelle dargestellt.

Die vorgenommenen Änderungen oder Ergänzungen führen offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Entsprechend § 4a Abs. (3) BauGB ist der Entwurf daher nicht erneut nach § 3 Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen. Die Stellungnahmen sind nicht erneut einzuholen.

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 Folgennutzungen.

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.

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

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, Zaunanlagen sowie Technikgebäude, insbesondere Transformatoren und Speicher.

Das Sonstige Sondergebiet SO PV wird für das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des Grenzgrabens Weißewarte-Buch-Bölsdorf zeichnerisch festgesetzt. In diesen Bereichen erfolgt die Festsetzung von Wasserflächen (Grenzgraben). 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.

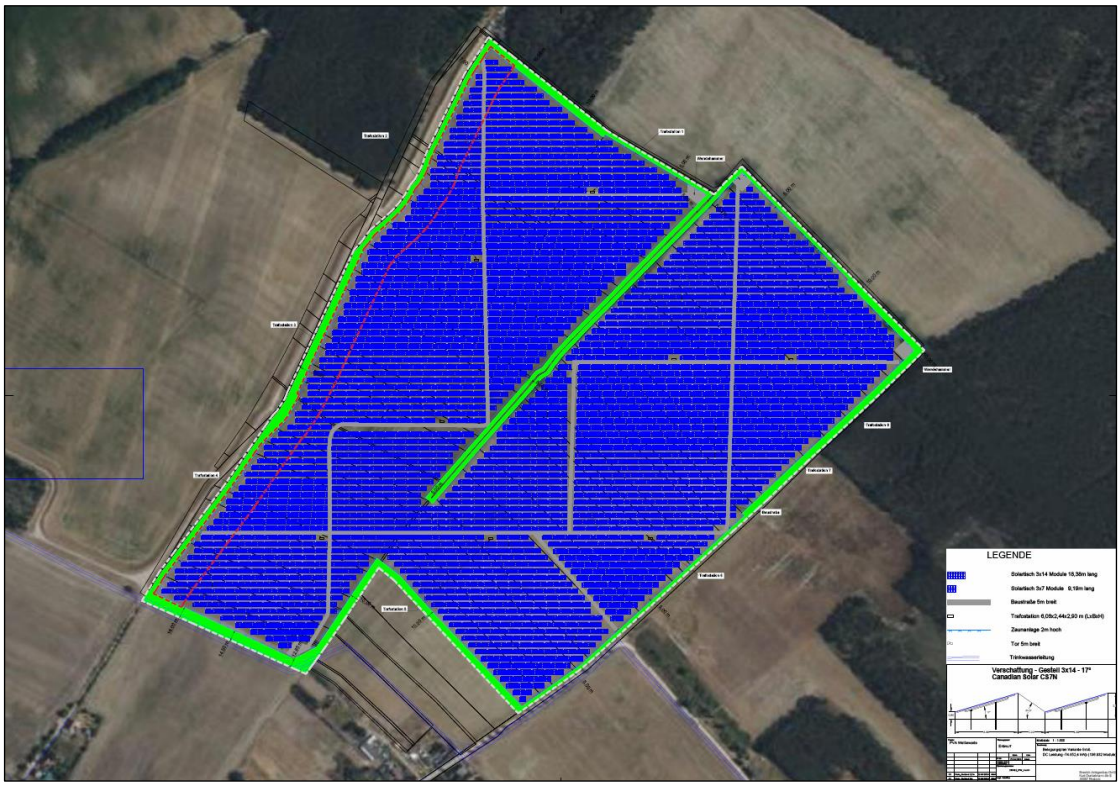
In Anlehnung an den Kriterienkatalog soll eine landwirtschaftliche Nutzung untergeordnet, in Form von Tierbeweidung, zulässig sein.

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.

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

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- uns 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 2 % der nach Maßgabe der festgesetzten GRZ insgesamt überbaubaren Grundstücksflächen überbaut werden.

Die 2 % 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 MW 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.

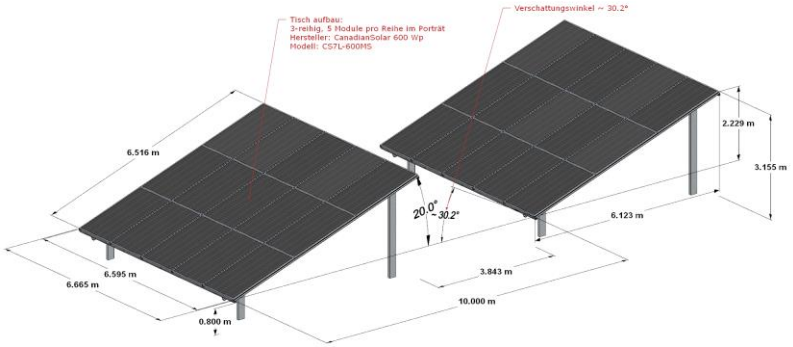
Eine tatsächliche Versiegelung erfolgt demnach weitestgehend nur im Umfang der für den bestimmungsgemäßen Betrieb erforderlichen Technikgebäude, so dass durch die Ermittlung des für die GRZ festgesetzten Zahlenwerts nach Maßgabe einer plausiblen Wirtschaftlichkeit des Vorhabens nicht nur die berechtigten 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 2% der überbaubaren Grundstücksflächen überbaut werden dürfen. Die festgesetzte Prozentzahl basiert auf der Annahme, dass für einen potentiellen Batteriespeicher ca. 5.000 qm und für die restlichen Nebenanlagen wie Transformatoren, Löschwasserbehälter und Wartungsgebäuden ca. 600 qm benötigt werden. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wird damit gefolgt und damit den Erforderlichkeiten aus einem noch nicht absehbaren technischen Fortschritt dennoch ausreichend Raum gegeben.

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 der geplanten Einfahrt bei 36,01 m DHHN 2016. 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 (Kraftwerkerneuerung) 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 Anlagenschutzstreifen nach Maßgabe des städtebaulichen Erfordernisses i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB so festgesetzt, dass keinerlei unlösbare Konflikte in die Genehmigungsebene durch die vorgenommene Bauleitplanung verlagert werden.

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.

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 den Gräben frei zu erhalten. Im Anlagenverbotsstreifen, dem Bereich in einer Entfernung von 50 m zum Deich, kann nur unter bestimmten Bedingungen bebaut werden, die in der Festsetzung 4 geregelt ist. Die Festsetzung 4 ist eine bedingte Festsetzung, die die städtebaulich erforderliche Konfliktbewältigung auf der Ebene des Bebauungsplans derart bewerkstelligt, dass die Inanspruchnahme der in Rede stehenden Flächen nur dann zulässig wird, sofern eine entsprechende Verbotsbefreiung erteilt wird.

Bis zur Erteilung einer Verbotsbefreiung kann diese Fläche entsprechend Festsetzung 4.2 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt werden.

Der Grenzgraben Weißewarte-Buch-Bölsdorf, der durch die Vorhabenfläche und nördlich von ihr verläuft und die Trasse der Trinkwasserleitung einschl. des Schutzstreifens sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Die Unterhaltung des Grabens und die Reparaturarbeiten an der Trinkwasserleitung werden weiterhin gewährleistet.

Zur Grabenunterhaltung wird ein 5 m breiter Bearbeitungsstreifen benötigt, der von Bebauung, dauerhafter Bepflanzung oder Einzäunung freizuhalten ist, um Gewässerunterhaltung und Pflege zu gewährleisten. Die Zugänglichkeit wird mit dem Wasserverband privatrechtlich geregelt. Die Baugrenze ist jeweils 5 m von der Böschungsoberkante entfernt. Der Zaun wird so auf der Baugrenze errichtet, dass die Gräben jederzeit erreichbar sind. Die Darstellung der Zaunverläufe ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Der Grünflächenbereich im 5 m - Korridor der Gräben kann entsprechend Festsetzung 5 – Grünordnung, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt werden.

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

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. Der Schutzstreifen der Trinkwasserleitung kann entsprechend Festsetzung 5 – Grünordnung, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt werden.

4. Zulässigkeit von planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb der Umgrenzung des Anlagenverbotsstreifens

Textliche Festsetzung 4.1: Unzulässigkeit von baulichen Anlagen bis zur Verbotsbefreiung (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb der Umgrenzung des gemäß § 97 (2) WG LSA festgesetzten Anlagenverbotsstreifens 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 4.2. Zulässigkeit von baulichen Anlagen bis zur Verbotsbefreiung (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb der Umgrenzung des gemäß § 97 (2) WG LSA festgesetzten Anlagenverbotsstreifens 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 4.3. – Erteilung der Verbotsbefreiung

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 BauGB)

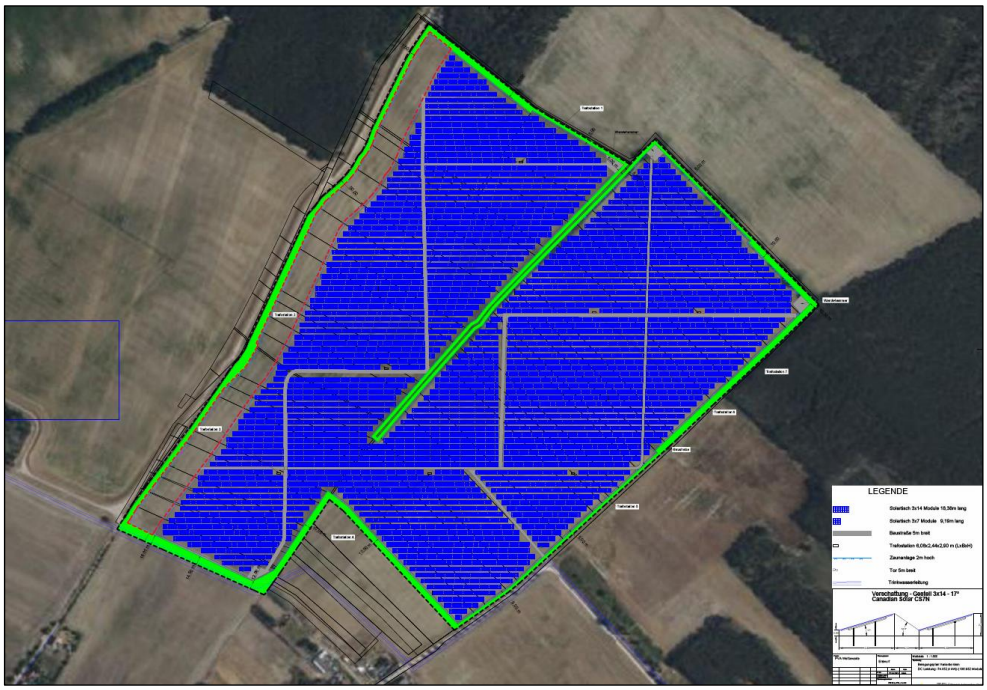
Maßgebend für das Eintreten der Bedingungen zur Festsetzung 4.1. und 4.2. ist die schriftliche Freigabe der betroffenen Flächen durch das Landesverwaltungsamt Sachsen -Anhalt, die auch für Teilbereiche erfolgen kann. Die Bedingungen müssen bis zum 31.12.2031 eintreten.

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 Anlagenverbotsstreifen bis maximal zu einer Entfernung von 10 m zum Deich bebaut werden. Um die Möglichkeit zu erhalten, diesen Bereich zu bebauen, ist der An-

lagenverbotsstreifen 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, d.h. so weit dies landeswasserrechtlich sodann tatsächlich zulässig ist.

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

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

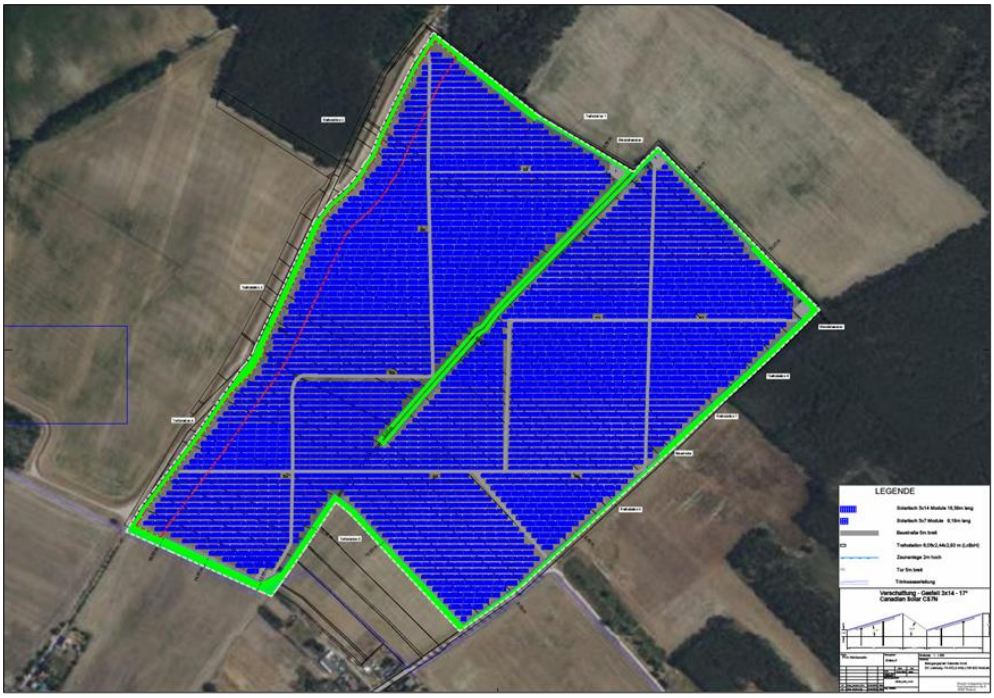


Variante 2 geht von einer vollständigen Nutzung des ausgewiesenen Baufensters innerhalb des Anlagenverbotsstreifens aus (Maximalvariante).

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

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

Maße größer aus. Es wird daher im Umweltbericht die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die Maximalvariante berechnet.



5. 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

Mit den Kompensationsmaßnahmen, die teilweise eine Kombination von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsaspekten darstellen, wird den Belangen von Natur und Umwelt gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft und der Energieversorgung, hier insbesondere durch Verwendung umweltschonender regenerativer Energien, ausreichend Rechnung getragen und die Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter ausgeglichen. Entsprechend der artenschutzrechtlichen Betrachtungen sind weitere Maßnahmen festgesetzt.

Die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs im Zusammenhang mit der Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes realisiert. Die festgesetzten Grünflächen sind im Nutzungszeitraum der Anlage dauerhaft artgerecht zu unterhalten. Die Flächen dienen als Lebensraum und Rückzugsort vorkommender Arten. Mit der Realisierung des Vorhabens werden, unter Einbeziehung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen, keine Schutzgüter erheblich und/oder nachhaltig beeinträchtigt.

Die entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffene Festsetzungen werden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Weißewarte“ zur Grünordnung sind im Umweltbericht (Anlage) aufgeführt und erläutert.

6. Erschließung und sonstiges

a. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den östlichen Wirtschaftsweg der an das Plangebiet angrenzt. Er dient aktuell bereits als Zufahrt für landwirtschaftliche Maschinen zur Bewirtschaftung der Plangebietsflächen. 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.

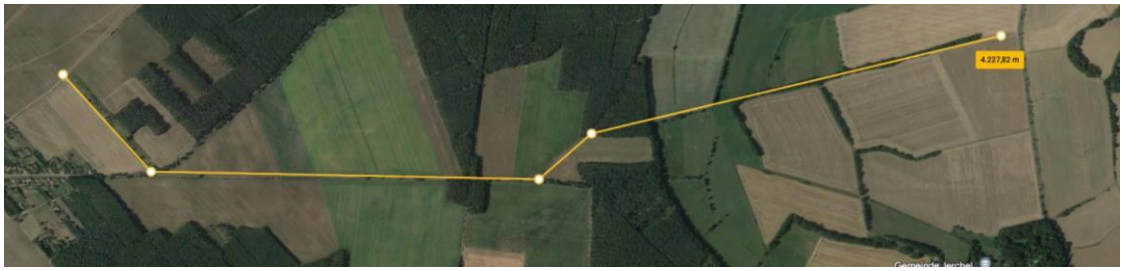
Entlang der Deichanlage soll ein neuer Wirtschaftsweg geschaffen werden. Dazu wurde bereits westlich des Deiches Flurstücke herausparzelliert. Diese Grundstücke werden vom Landesbetrieb Hochwasser erworben und dann der Stadt Tangerhütte übertragen. Durch den neu geschaffenen Wirtschaftsweg soll die Erschließung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

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 MW 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. und befindet sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses kurz vor dem Abschluss. Die für die Errichtung des Umspannwerks und der Kabeltrasse erforderlichen Genehmigungen werden durch die Vorhabenträgerin eingeholt und sind teilweise bereits beantragt. Da sie planungsrechtlich grundsätzlich durch das Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans sog. "mitgezogen" nach Maßgabe des § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zulässig sein werden, sind sie nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Im Rahmen der Genehmigung wird entsprechend überprüft, ob öffentliche Belange entgegenstehen oder nicht - im Fall, dass die Kabeltrasse und/oder das Umspannwerk (teilweise) an der beabsichtigten Stelle nicht errichtet werden können, stehen alternative Standorte hinreichend zur Verfügung.

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07



Beabsichtigter Verlauf der Kabeltrasse

c. Löschwasserversorgung / Brandschutz

Auf Grund der Verwendung regelmäßig für die Errichtung eines derartigen Solarparks verwendeter 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 BauVorlVO
- 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, RASt 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 Feuerwehrschließung 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 Anhanges 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

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

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.

Darüber hinaus sind die Belange des vorbeugenden Waldbrandschutzes zu berücksichtigen. Die vom Landeszentrum Wald vorgeschlagenen Maßnahmen:

- Erhalt der Erschließungswege im nördlichen und östlichen Waldbreich,
- Anlage und Unterhaltung eines 5 m breiten und vegetationsfreien Waldbrandschutzstreifens

werden beachtet.

d. Regenwasserentsorgung

Das auf den Flächen des Sonstigen Sondergebiets SO PV anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen Ein entsprechender textlicher Hinweis ist auf der Planurkunde eingetragen worden. 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 2 % 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. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in Form des Durchführungsvertrags im rechtlich erforderlichen Umfang, die bei der Errichtung und der zukünftigen Demontage der PFVV-Anlagen ggf. anfallenden relevanten Abfälle einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

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 unbekannte Belastun-

gen 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.

Der v.g. Hinweis wurde nach Maßgabe der im Rahmen dieser Bauleitplanung durch das zuständige Umweltamt (Abteilung Abfallwirtschaft und Bodenschutz) abgegebene Stellungnahme wie folgt formuliert:

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 vorgesehenes, ortsfremdes Bodenmaterial ist rechtzeitig vor dem Einbau durch ein zertifiziertes Labor fachgerecht und nach den einschlägigen Regelungen beproben und - unter Maßgabe der analytischen An-forderungen 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 Bauaus-führung 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.

Des Weiteren wurde ein Hinweis zur Regelung der Rückbauverpflichtung in den Bebauungsplan aufgenommen, die im Übrigen Gegenstand des Regelungsinhalts des Durchführungsvertrages ist:

> 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 gibt eine behördlich attestierte Kampfmittelfreiheit und auch in dem Rahmen der archäologischen Dokumentation angefertigten Referenzschnitten, wurden keine Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung gefunden.

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 (DVW) gehört mit zur baulichen wasserwirtschaftlichen Anlage Deich. Er ist kein öffentlicher Weg von Weißewarte nach Köckte. Die vorhandene Beschilderung untersagt das Befahren. Der Weg ist für die Erschließung des Solarparks nicht erforderlich und dementsprechend nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die geplante B-Planfläche liegt zudem bis auf die östlichen Randbereiche innerhalb des 2014 bekanntgegebenen Überschwemmungsgebietes HQ100 „Elbe 3 und Vereinigter Tanger“. Nach der Neuerrichtung des „Bucher Deiches 3“ im Jahr 2018, unmittelbar westlich der Vorhabenfläche, liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes allerdings mittlerweile außerhalb der im Rahmen der Hochwassergefahren- und -risikokarten des Landes Sachsen-Anhalt (LHW 2022) prognostizierten Überschwemmungsflächen für ein Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100), sodass im Rahmen des geplanten Vorhabens nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Überschwemmungsgebiet zu rechnen ist.

Das Plangebiet liegt ebenfalls fast vollständig in dem vom LHW Sachsen-Anhalt dargestellten Hochwasserrisikokarten Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem / 200-jährliches Ereignis ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Im Rahmen des geplanten Vorhabens ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Risikogebiet zu rechnen. Der Überflutungsbereich HQ 200 wurde nachrichtlich auf der Planzeichnung übernommen.

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

Verlauf der Deichanlage

Aufgrund einer Neuordnung der Flurstücke zu Gunsten der Errichtung der Hochwasserschutzmaßnahme „Bucher Deich Köckte-Weißewarte“ zeitlich nach dem ergangenen Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans, sind einige Flurstücke geteilt und umbenannt worden.

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.

Auch das förmlich nach Wasserhaushaltsgesetz festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist durch den Geltungsbereich berührt, so dass rein formell die Ausweisung von Baugebieten in diesen Bereichen regelmäßig unzulässig ist. Dementsprechend ist ein Ausnahmeantrag nach § 78 Abs. 2 WHG durch die Vorhabenträgerin gestellt worden und Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Fachbehörden geführt worden, so dass auch die Lage innerhalb des v.g. Überschwemmungsgebiets unbeachtlich erscheint.

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 Anlagenverbotsstreifen bis maximal zu einer Entfernung von 10 m zum Deich bebaut werden. Um die Möglichkeit zu erhalten, diesen Bereich zu bebauen, ist der Anlagenverbotsstreifen mit einer aufschiebenden Bedingung versehen (Festsetzung 4). Erst nach Erteilung der Ausnahmeregelung darf dieser Bereich bebaut werden. Wird die Ausnahmeregelung nicht erteilt, wird dieser Bereich für das Eingrünen benutzt, d.h. so weit dies landeswasserrechtlich sodann tatsächlich zulässig ist.

i. Vorhandene Leitungen

Die 50Hertz Transmission GmbH, Deutsche Telekom AG, Richtfunk; Ortungs-, Navigations-, Flugfunk; Campusnetze Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen 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.

Der vom Wasserverband Osterburg vorgegebene Schutzstreifen wird durch die Festsetzungen des B-Planes von einer Bebauung und Bepflanzung freigehalten. Er liegt außerhalb des Baufensters. Die Fläche ist in der Planzeichnung definiert als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

j. Bergbau/ Geologie/ Hydrologie

Das fachlich zuständige Landesamt für Geologie und Bergwesen hat die nachfolgenden Befunde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange i.S.d. § 4 BauGB mitgeteilt:

Bergbau: 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: Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeroberfläche sind innerhalb des Plangebiets und seiner 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 seien können. Planinduziert erfolgt jedoch angesichts der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung keine sonderliche Gefährdung in dieser Hinsicht.

Hydrogeologie: Grundwasser ist - nach den vorhandenen Daten - in Tiefen von 1 bis 2 m unter Flur zu erwarten. Die anmoorigen Bildungen im Zentralteil verweisen auf mögliche flurnahe Grundwasserstände. Planinduziert erfolgen keine erheblichen Beeinträchtigungen in diesem Zusammenhang.

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.

Das beabsichtigte Vorhaben, das Gegenstand des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist (PV-Anlage in Leichbauständerbauweise), 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 vom25.08.2023 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 vonseiten der zuständigen Fachbehörde in seiner Stellungnahme geforderten Maßnahmen wurden durchgeführt und lassen im Ergebnis keine planinduzierte Betroffenheit der archäologischen Denkmalpflege erwarten. Eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA wurde gestellt.

I. Immissionsschutz

Bei PV-Freiflächenanlagen handelt es sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen LS. der §§ 22 ff. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG).

Eine Ausnahme in Bezug auf die Zuständigkeit bilden die Transformatoren ab einer Nennspannung von 1.000 Volt, die als Niederfrequenzanlagen in den Anwendungsbereich der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BlmSchV) fallen.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder können bei Transformatoren von PV-Freiflächenanlagen zumeist ausgeschlossen werden, da der Einwirkungsbereich mit nur einem Meter um die Trafo-Einhausung eng begrenzt ist und somit keine Orte betroffen sind, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Die vorgenommenen zeichnerischen Festsetzungen in

Form der Baugrenzen in größeren Abständen als 1 m zu den Baugebietsgrenzen schließen demnach eine derartige Beeinträchtigung faktisch aus.

Es gelten die Betreiberpflichten nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen und der Zuständigkeit des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt betreffend die Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV (26. BImSchV) sowie der Geltungsbereich der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm).

m. Flächenbilanz-Maximalvariante

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für die Maximalvariante dargestellt.

Flächen	m²	%
Geltungsbereich	**558.382**	**100,00%**
davon zulässige Grundfläche (Überdeckung)	*332.920*	*59,60%*
davon zulässige Grundfläche (Überbauung)	*11.164*	*2,00%*
Baufeld (innerhalb Baugrenze)	**522.776**	**93,62%**
Anpflanzungsflächen (außerhalb Baugrenze)	**33.712**	**6,04%**
davon Fläche für extensiv bew. Grünland	*12.953*	*2,32*
davon Fläche für Bepflanzung	*20.759*	*3,72*
Graben	**1.894**	**0,34%**
Sondergebiet	**556.488**	

D. Alternativenprüfung

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 Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte 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. Entsprechend des durch den Stadtrat sich selbst auferlegten Kriterienkatalogs erfolgt die Ermittlung derartig geeigneter Standorte in Abstimmung und mit Beteiligung der jeweiligen Ortschaftsräte - vorliegend ist die Standortauswahl dementsprechend mit dem Ortschaftsrat Weißewarte vorgenommen worden.

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. Gleichwohl wird auch darauf hingewiesen, dass die vorliegende Bauleitplanung bis zum Verfahrensstand der Offenlage nicht gegen den Willen des Ortschaftsrats vorgenommen wurde und im Rahmen der Billigung des Satzungsbeschlusses durch den Ortschaftsrats eine nochmals eindeutiger Formulierung für die Beschlussfassung gefunden wird, aus der eindeutig die Zustimmung zu diesem Vorhaben nach Maßgabe des Kriterienkatalogs hervorgeht.

Der vorliegende vorzeitige Bebauungsplan i.S.d. § 8 Abs. 4 BauGB muss zudem ersatzweise das leisten, was ansonsten der Flächennutzungsplan leisten würde. Da weder ein Flächennutzungsplan für die Ortschaft Weißewarte aus Zeiten vor der Gründung der Einheitsgemeinde noch für die Einheitsgemeinde in Gänze ein Flächennutzungsplan besteht, ist somit eine tiefergehende Abwägung der Standortauswahl erforderlich, als dies ansonsten in Bebauungsplänen geboten erscheint - insbesondere, um auch die Vorzeitigkeit und die besondere Begründung der Vorzeitigkeit zu erbringen. Die Standortauswahl erfolgt selbstverständlich insbesondere anhand der bereits bestehenden PVFF-Anlagen sowie der weiteren in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne für derartige Anlagen.

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

2. Alternativen

Der Ortschaftsrat der Ortschaft Weißewarte hat den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans in seiner Sitzung vom 09.08.2022 einstimmig als potenzielle Entwicklungsfläche für PVFF-Anlagen festgelegt und somit die grundsätzliche Zustimmung der Ortschaft zum Vorhaben nach Maßgabe des Kriterienkatalogs trotz vereinzelter Abweichungen von den darin angesetzten allgemeinen Kriterien gegeben. Wie v.g. dargestellt, erfolgt im Rahmen der Billigung des Satzungsbeschlusses jedoch eine präzisere Darstellung der Zustimmung in Form eines darauf ausgelegten Beschlusstextes.

Die Gemeinde möchte die Voraussetzungen für die Erlangung des Baurechtes explizit an dieser Stelle schaffen. Zudem wird durch die bestehenden Bebauungspläne sowie die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne hinreichend dokumentiert, dass die Gemeinde alternative Standorte zusätzlich beplant. Darüber hinaus befinden sich weitere potenzielle Flächen, der vorstehenden Alternativenprüfung, wie v.g. beschrieben im politischen Raum zur Diskussion, da die Gemeinde plant einen weitergehenden Beitrag zur Energiewende zu leisten, sofern weiterhin gut geeignete Standorte und entsprechende Netzanschlusskapazitäten zur Verfügung stehen.

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

Die Auswahl des vorliegenden Geltungsbereichs fiel auf Grund harter und weicher Kriterien, die der für die Fassung des Bebauungsplans für den Satzungsbeschluss nunmehr ausführlich dargestellt werden. Angesichts der - faktisch zwar obsoleten aber - förmlich weiterhin bestehenden Lage des Plangebiets innerhalb des festgesetzen Überschwemmungsgebiets, erfolgt die Alternativenprüfung vorliegend zudem in Anlehnung an die Anforderungen für eine ausnahmsweise Zulassung der Ausweisung von Baugebieten nach § 78 Abs. 2 WHG.

Mithilfe der harten Kriterien sind ausgehend von der gesamten Gebietskulisse der Einheitsgemeinde in einem ersten Schritt Flächen ausgeschlossen worden, die für die Entwicklung einer PVFF-Anlage grundsätzlich nicht in Betracht kommen. Dies erfolgte auf Basis der nachfolgend aufgelisteten harten Kriterien:

- Nutzungskonflikte (bspw. mit dem Siedlungsbereich, Straßenverkehrswegen und Wald);

- Schutzgebiete (u.a. Geltungsbereiche bestehender Landschafts-, Vogel- und Naturschutzgebiete);

- Hochwasserschutz (Inhalte der beachtlichen Hochwasserrisikokarten HQ100 und HQ10);

- Landesentwicklung (insbesondere Vorranggebiete);

- Regionalplanung (insbesondere Vorranggebiete);

- Infrastrukturaspekte (z.B. hinreichende Flächengröße zur Auslastung des zur Verfügung stehenden Netzanschlusses).

Diese Kriterien betreffen nicht nur das konkrete Vorhaben der Vorhabenträgerin, sondern beschreiben grundlegende Voraussetzungen für jegliche wirtschaftlich sinnvolle PVFF-Anlage.

In einem zweiten Schritt sind die anhand der harten Kriterien ermittelten und für die Entwicklung grundsätzlich in Betracht kommenden Potentialflächen evaluiert worden. Dies erfolgte anhand der nachfolgend aufgelisteten weichen Kriterien:

W1 - Nutzungskonflikte (bspw. einzuhaltende Abstände zur Wohnbebauung i.S.d. politisch beschlossenen Kriterienkatalogs der Einheitsgemeinde);

W2 - Schutzgebiete/Schutzräume (u.a. für den Artenschutz berücksichtigte Ab-stände zu deren Geltungsbereichen;

W3 - Hochwasserschutz (u.a. die Hochwasserrisikokarte HQEXTREM);

W4 - Landesentwicklungsplanung (insbesondere Vorbehaltsgebiete);

W5 - Regionalplanung (insbesondere Vorbehaltsgebiete);

W6 - Bodenmerkmale (z.B. die Güter der Äcker in Form der Bodenpunkte).

Beachtlich in diesem Zusammenhang ist die von der grundlegenden Systematik abweichende Berücksichtigung des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets (W3) sowie der in der Landesentwicklungsplanung (W4) und der Regionalplanung (W5) festgelegten Vorranggebiete Hochwasserschutz als weiche Kriterien – dies auf Grund der zwischenzeitlich errichteten Hochwasserschutzmaßnahme entlang des Geltungsbereichs des vorliegend gegenständlichen Bebauungsplans.

Die harten Kriterien H1 bis H5 bilden zudem die gleichen Themen ab wie die weichen Kriterien W1 bis W5 – lediglich die Kriterien H6 und W6 unterscheiden sich grundsätzlich: Während das harte Kriterium H6 inhaltlich auf die infrastrukturellen Aspekte des Netzanschlusses, insbesondere der diesbezüglich beim Netzbetreiber reservierten Leistung i.H.v. 60 MW, abstellt, wird mithilfe des weichen Kriteriums W6 die Bodenqualität für die Landwirtschaft in Form der Bodenpunkte abgewogen.

Nachfolgend werden die Kriterien bzw. ihre einzelnen Indikatoren näher bestimmt und die diesbezügliche Abwägung für die Auswahl der vorliegend beabsichtigten Vorhabenkulisse anhand der auf diese Weise ermittelten Prüfergebnisse dargestellt.

Untenstehend erfolgt in diesem Zusammenhang zunächst die Darstellung der harten Kriterien anhand der Kriterienkarten H1 bis H6 – die auf dieser Basis ermittelten Rest- bzw. verbleibenden Potentialflächen sind in Form einer aufeinander aufbauenden Genese identifiziert worden: Die in dem jeweiligen Abwägungsschritt noch verbleibenden Potentialflächen sind in gelber halbtransparenter Farbe dargestellt und bereits ausgeschlossene Flächen in halbtransparentem Weiß.

In der Kriterienkarte H6 werden die Potentialflächen als Abschluss der pauschalen Ausschlüsse nach Maßgabe der harten Kriterien letztlich mit grüner Farbe dargestellt. Eine dicke weiße Linie umrandet die Gebietskulisse der Einheitsgemeinde. Mit farbigen Flächen und Schraffuren sind die jeweiligen Indikatoren der harten Kriterien eingetragen. Zudem erfolgt die Kennzeichnung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans mit einer schwarzen gestrichelten Linie.

Infolgedessen wird eine verbal-argumentative Abwägung der weiteren strategischen Flächenauswahl für den vorliegend beabsichtigten Standort anhand der weichen Kriterien vorgenommen. Anders als bei den harten Kriterien, handelt es sich da-bei nicht um eine Genese auf Basis jeweils pauschal auszuschließender Flächen, sondern um eine Überlagerung der auf Grund der harten Kriterien identifizierten verbleibenden Potentialflächen innerhalb des Gemeindegebiets.

Hartes Kriterium H1 „Nutzungskonflikte“

Die Indikatoren des harten Kriteriums H1 „Nutzungskonflikte“ umfassen entsprechende Nutzungsbelegungen der Gemeindegebietsflächen, die auf Grund ihrer derzeitigen Nutzung sowie ihrer diesbezüglichen Schutzwürdigkeiten und/oder funktio-

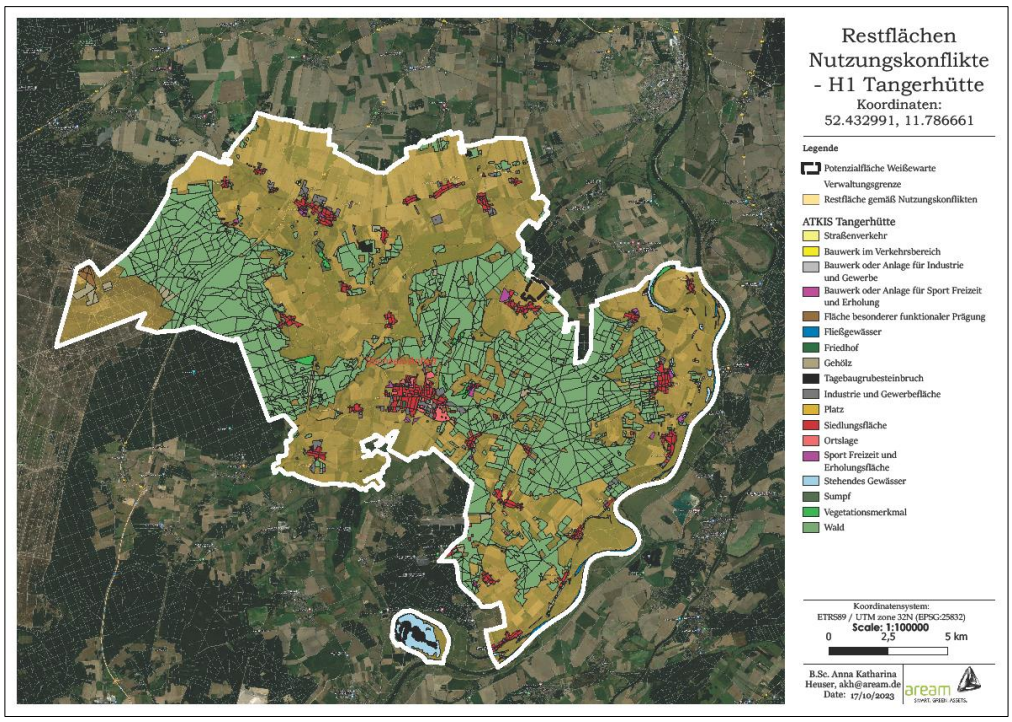
IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

nalen Bedeutsamkeit pauschal nicht für die Entwicklung einer PVFF-Anlage zur Verfügung stehen.

Diese Indikatoren sind:

1. Ortslage sowie Siedlungsbereich;
2. Platz, Flächen besonderer funktionaler Prägung sowie Friedhof;
3. Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche sowie Bauwerk oder Anlagen für Sport, Freizeit und Erholung;
4. Industrie- und Gewerbefläche sowie Bauwerk oder Anlagen für Industrie und Gewerbe;
5. Tagebaugruben und Steinbruch;
6. Straßenverkehr sowie Bauwerk im Verkehrsbereich;
7. Sumpf sowie Gewässer;
8. Wald sowie Gehölz

Den größten Teil der auf Grund des Kriteriums H1 „Nutzungskonflikte“ entfallenden potentiellen Entwicklungsflächen innerhalb des Gemeindegebiets sind als Waldflächen zu klassifizieren. Zudem werden vornehmlich die Ortslagen (Innenbereichsflächen i.S.d. § 34 BauGB) und weitere Siedlungsbereiche ausgeschlossen.



Kriterienkarte H1 „Nutzungskonflikte“

Die vorliegend beabsichtigte Vorhabenfläche liegt selbstverständlich außerhalb der pauschal auszuschließenden Nutzungsflächen. Mögliche Konversionsflächen, die innerhalb der nach Maßgabe des harten Kriteriums H1 ausgeschlossenen Potentialflächen liegen, werden vorliegend im abschließenden planerischen Fazit aller harten

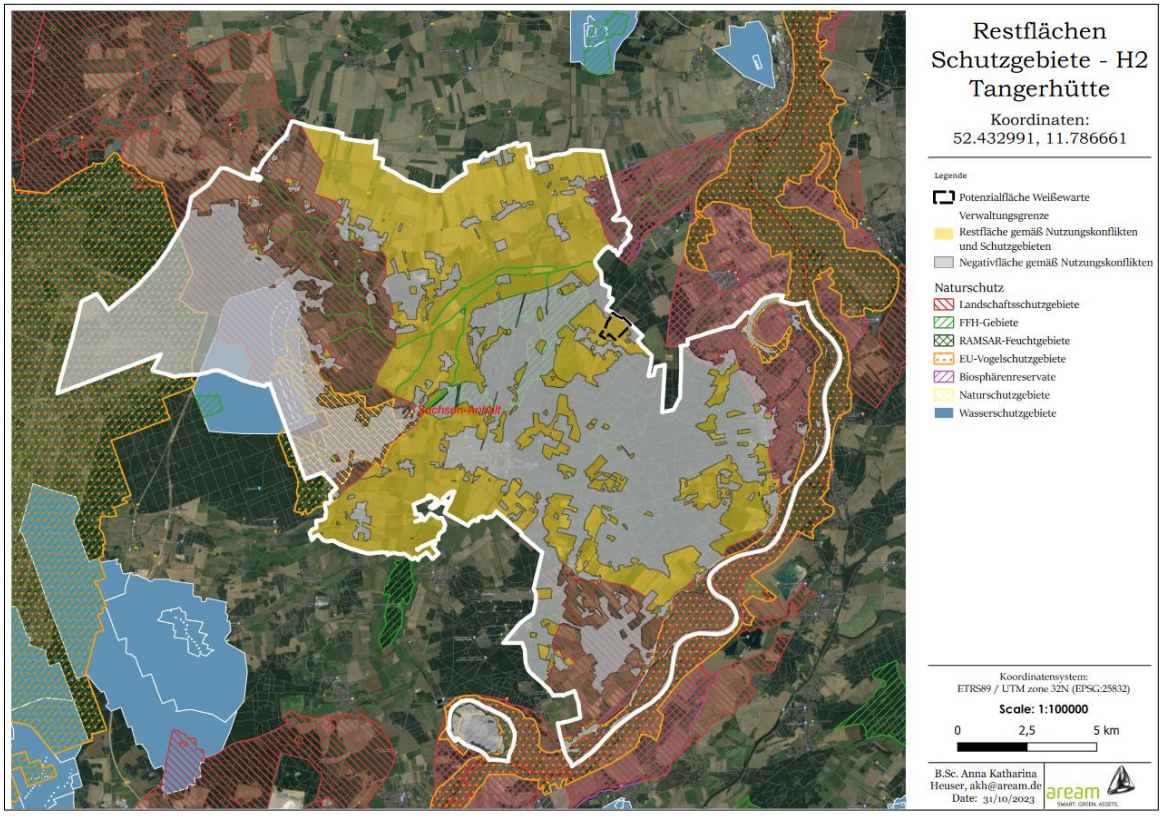
und weichen Kriterien in die Abwägung über die Standortauswahl- und Alternativenprüfung eingestellt.

Hartes Kriterium H2 „Schutzgebiete

Das harte Kriterium H2 „Schutzgebiete“ überlagert die bislang nicht ausgeschlossenen Potentialflächen. Die Indikatoren dieses Kriteriums umfassen die innerhalb des Gemeindegebiets befindlichen Schutzgebiete, deren Geltungsbereiche pauschal als Entwicklungsstandorte ausgeschlossen werden, um die Schutzzwecke der Gebiete grundsätzlich zu wahren.

Diese Indikatoren sind:

- Landschaftsschutzgebiet sowie Naturschutzgebiet;
- Vogelschutzgebiet sowie FFH-Gebiet;
- Biosphärenreservat;
- Wasserschutzgebiet sowie RAMSAR-Feuchtgebiet.

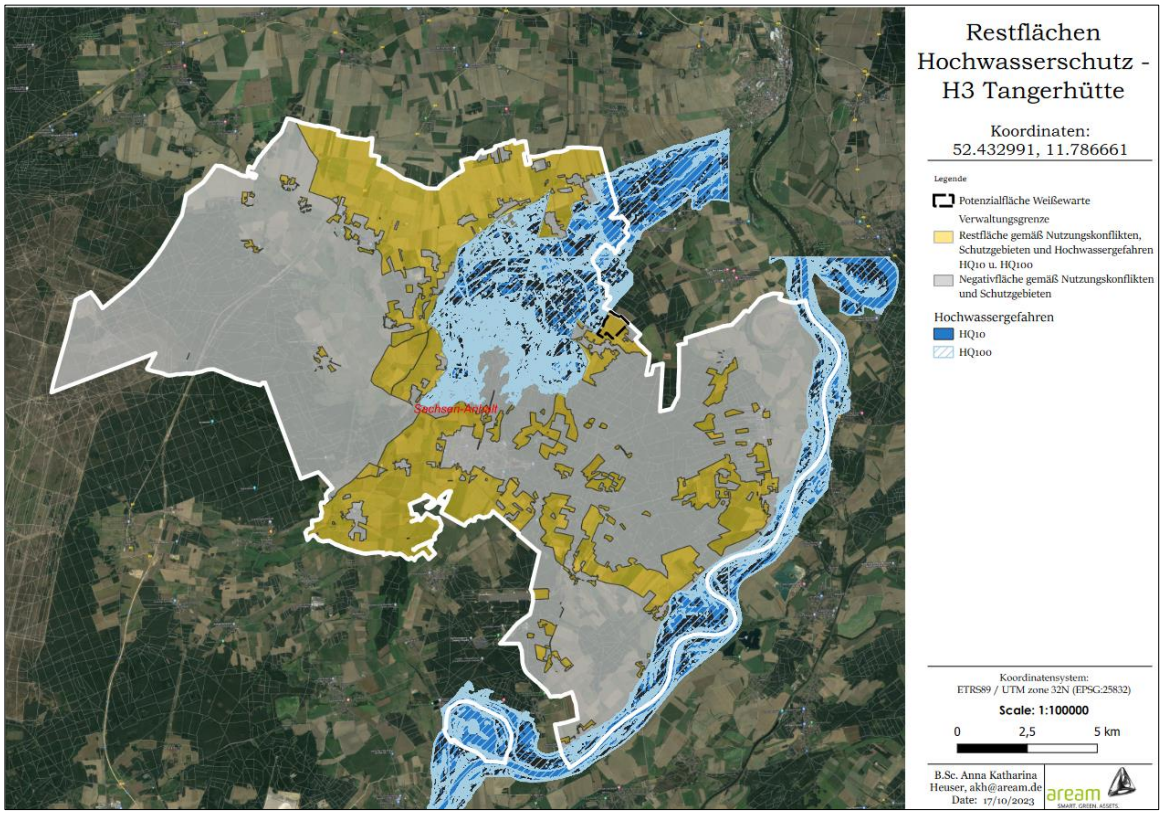


Kriterienkarte H2 „Schutzgebiete“

Der weit überwiegende Anteil der auf Grund des Kriteriums H2 „Schutzgebiete“ zusätzlich ausgeschlossenen Gemeindegebietsflächen liegt innerhalb von Landschafts-Schutzgebieten – zu geringen Teilen innerhalb von Vogelschutzgebieten. Die vorliegend beabsichtigte Vorhabenfläche ist durch die Geltungsbereiche der innerhalb des Gemeindegebiets befindlichen Schutzgebiete nicht berührt.

Hartes Kriterium H3 „Hochwasserschutz“

Die Hochwasserrisikokarten HQ10 und HQ100 bilden die Indikatoren für das harte Kriterium H3 „Hochwasserschutz“. Diese Risikogebiete werden planerisch für einen pauschalen Ausschluss von Potentialflächen in Bezug auf den Hochwasserschutz zu Grunde gelegt, weil innerhalb dieser Risikogebiete Überschwemmungen besonders erwartbar erscheinen und die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes in planungsrechtlicher Hinsicht eine Entwicklung von FFPV-Anlagen innerhalb dieser Risikogebiete im Regelfall verhindern.



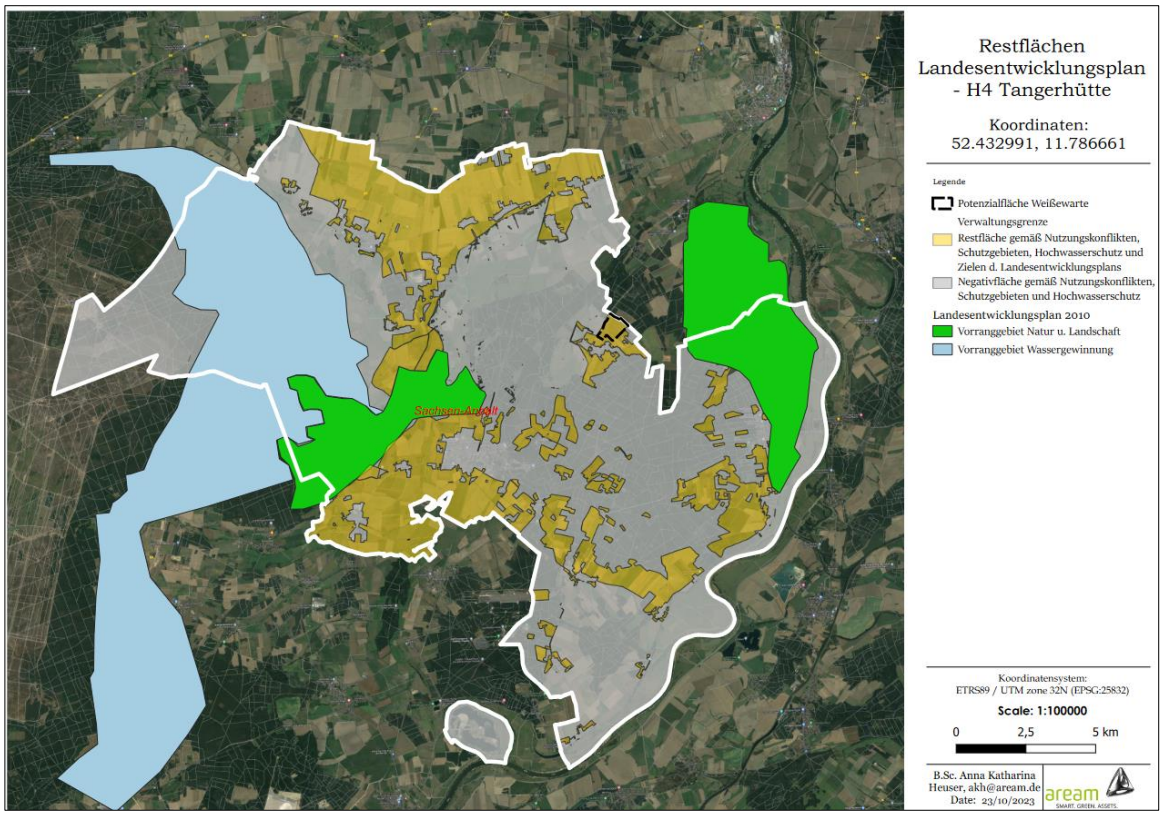
Kriterienkarte H3 „Hochwasserschutz“

Auf Grund der entlang der nordwestlichen Grenze des vorliegend beabsichtigten Vorhabengebiets verlaufenden und vor Kurzem errichteten Hochwasserschutzmaßnahme überlagert das Hochwasserrisikogebiet HQ_{100} nicht die Vorhabenflächen – entsprechend findet auch keine Überlagerung durch das Hochwasserrisikogebiet HQ_{10} statt. Der 50 m breite Anlagenschutzstreifen entlang der Deichanlage, in dem nach Landeswasserrecht die Zulässigkeit einer Inanspruchnahme der Flächen für bauliche Nutzungen in Frage steht, wird im Übrigen im Rahmen dieses Kriteriums außer Acht gelassen, da der Bebauungsplan auch den Planungsfall umfasst, dass die v.g. Inanspruchnahme nicht zulässig werden sollte.

Hartes Kriterium H4 „Landesentwicklungsplanung“

Die im derzeit geltenden Landesentwicklungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt festgelegten Vorranggebiete Natur und Landschaft sowie Wassergewinnung bilden die Indikatoren für das harte Kriterium H4 „Landesentwicklungsprogramm“. Aus den

v.g. Gründen der Redundanz des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets, findet das im Landesentwicklungsprogramm festgelegte Vorranggebiet Hochwasserschutz keine Berücksichtigung als Indikator dieses harten Kriteriums.



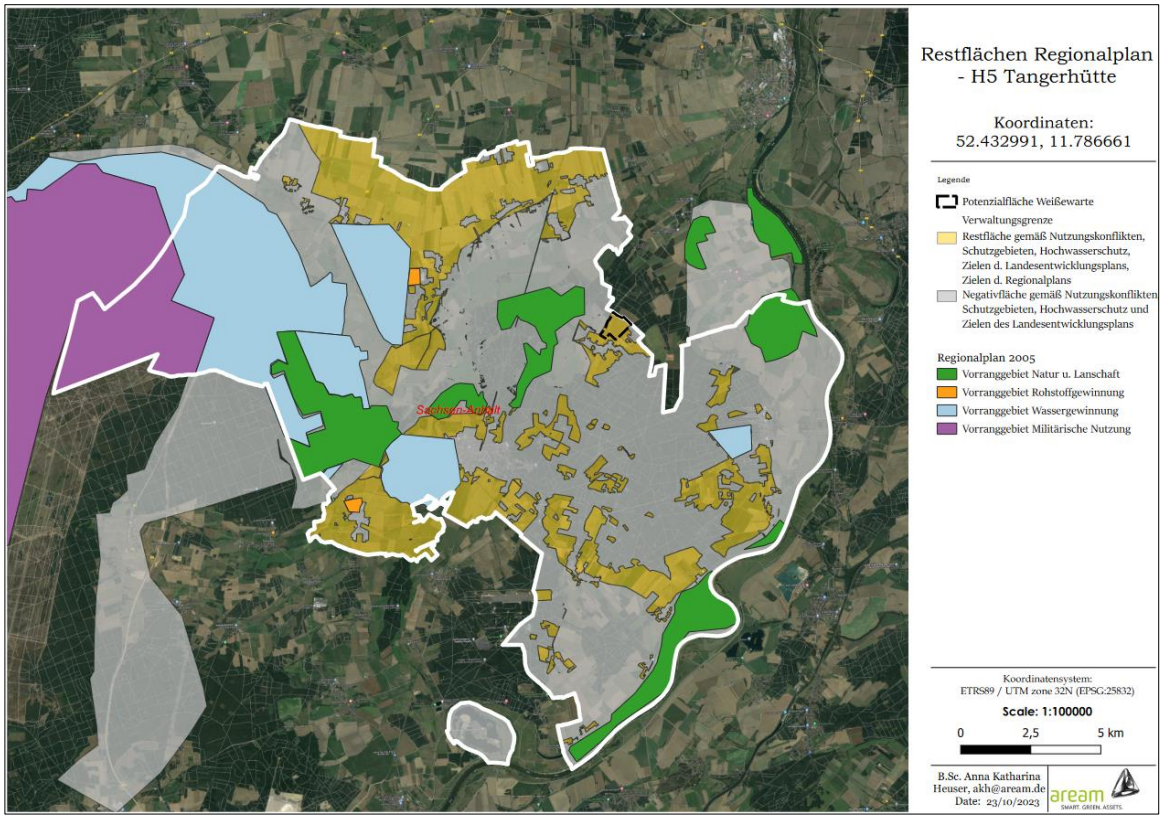
Kriterienkarte H4 „Landesentwicklungsplanung“

Anders als für das Vorranggebiet Hochwasserschutz besteht für ein etwaiges Zielabweichungsverfahren in Bezug auf die für das harte Kriterium berücksichtigte Vorranggebiete keine ausreichende sachliche Begründung, so dass ihre Inanspruchnahme für die Entwicklung einer PV-Freiflächenanlage auf Grund der Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes und des Baugesetzbuches in planungsrechtlicher Hinsicht unzulässig wäre. Die vorliegend beabsichtigten Vorhabenflächen sind von den in Rede stehenden Vorranggebieten jedoch nicht überlagert.

Hartes Kriterium H5 „Regionalplanung“

Für das harte Kriterium H5 „Regionalplanung“ findet das ebenso im geltenden Regionalplan festgelegte Vorranggebiet Hochwasser aus den bekannten Gründen auch keine Berücksichtigung. Berücksichtigt wurden für dieses Kriterium vielmehr die nachfolgend aufgelisteten Vorranggebiete, zu dessen fachlichen Zielen raumordnerisch vertretbare Ausnahmen für die Entwicklung von PVFF-Anlagen ebenfalls nicht vorliegen:

- Natur- und Landschaft;
- Rohstoffgewinnung;
- Wassergewinnung;
- Militärische Nutzung.



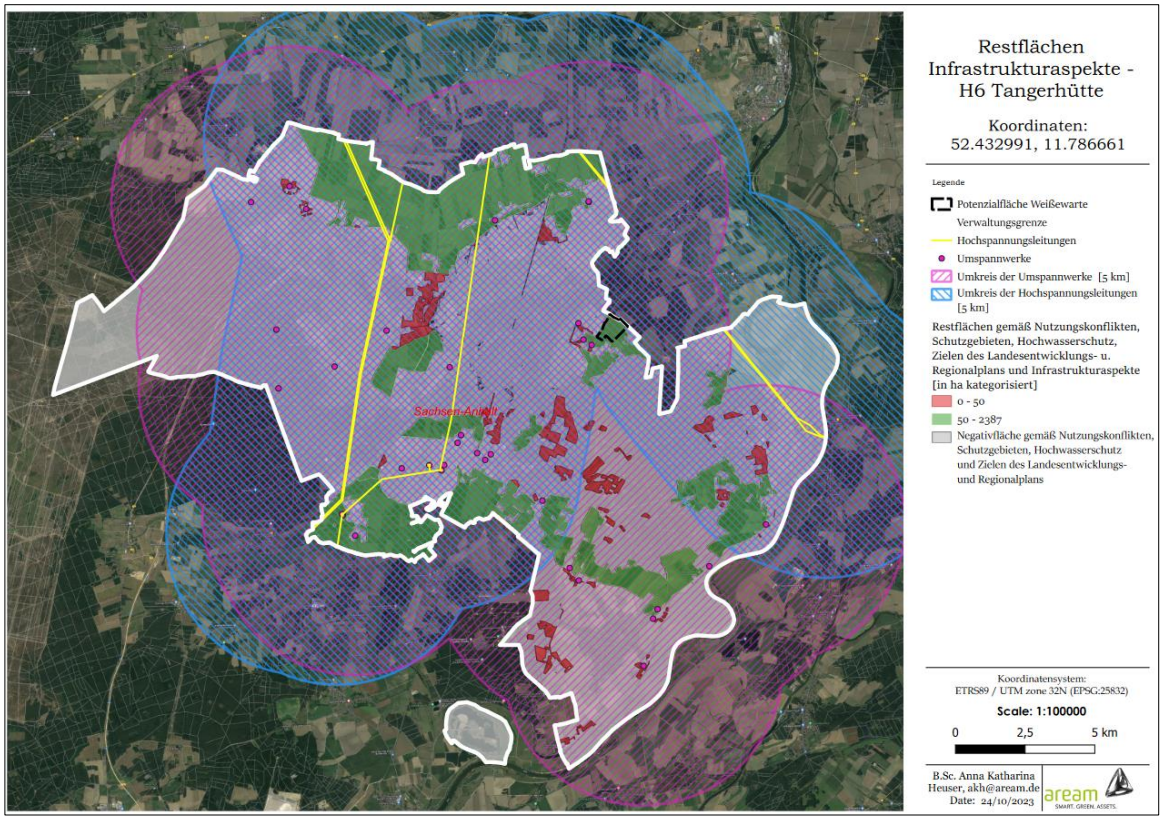
Kriterienkarte H5 „Regionalplanung“

Die vorliegend beabsichtigte Vorhabenfläche ist auch von den hier in Rede stehenden Vorranggebieten i.S.d. Regionalplans nicht überlagert.

Hartes Kriterium H6 „Infrastrukturaspekte“

Um die ambitionierten Ausbauziele der Bundesregierung in Bezug auf die Energiewende zu befördern, sind bestehende Infrastrukturen effizient zu nutzen. Die Indikatoren des harten Kriteriums H6 „Infrastrukturaspekte“ umfassen daher die räumliche Nähe (5 km Luftlinie) zu möglichen Netzanschlusspunkten – sowohl zu bestehenden Umspannwerken als auch zu möglichen Anschlusspunkten entlang der bestehenden Freileitungen.

Als final verbleibende Potentialflächen sind in diesem Zusammenhang diejenigen Flächen innerhalb des Gemeindegebiets berücksichtigt worden, die es in einer sinnvoll zusammenhängenden Flächenkulisse ermöglichen, den für das Projekt zur Verfügung stehenden Netzanschluss mit 60 MW auszulasten. Diesbezüglich ist eine Untergrenze für die Flächenkapazität i.H.v. 50 ha angenommen worden.



Kriterienkarte H6 „Infrastrukturaspekte“

Als sinnvoll zusammenhängende Flächenkulisse sind diejenigen verbleibenden Potentialflächen ermittelt worden, die in Bezug auf ihre räumliche Ausprägung geringe Flächenverluste im Rahmen der Belegungsplanung erwarten lassen. Dementsprechend sind Flächen ausgeschlossen worden, die insbesondere in ihrer Breite angesichts der bevorzugten Südausrichtung der PV-Module geringere Größen aufweisen und sich nicht in einem räumlichen Zusammenhang einer großflächigen Kulisse befinden. Durch die in Anrechnung gebrachten 50 ha wird jedoch keinesfalls unterstellt, dass alternative Standorte diese Zielgröße in jedem Fall erreichen müssten - möglich wäre bspw. auch die Auslastung der Netzanschlusskapazitäten mit zwei separaten Vorhabenflächen, wobei die Wirtschaftlichkeit eines Projekts in der Regel auch von der Strecke der Kabeltrasse und der dementsprechend erforderlichen Baukosten abhängt. Die in Anrechnung gebrachte Zielgröße i.H.v. 50 ha bildet vielmehr die erfahrungsgemäße Wahrscheinlichkeit ab, dass nicht jede geeignete Fläche im Eigentum eines willigen Flächeneigentümers steht. Denn auch die vonseiten des Gesetzgebers eingeführten Status der Erneuerbaren-Energien-Anlagen als überragendes öffentliches Interesse kann angesichts Art. 14 GG nicht dazu herangezogen werden, derartige Vorhaben gegen den Willen der Eigentümer durchzuführen.

Weiches Kriterium W1 „Nutzungskonflikte“

Die Indikatoren für das weiche Kriterium W1 „Nutzungskonflikte“ basieren auf den in dem themenverwandten harten Kriterium H1 berücksichtigten Nutzungen, die regel-

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

mäßig weitergehende Flächen- bzw. Gestaltungsansprüche für ihre unmittelbare Umgebung bedeuten:

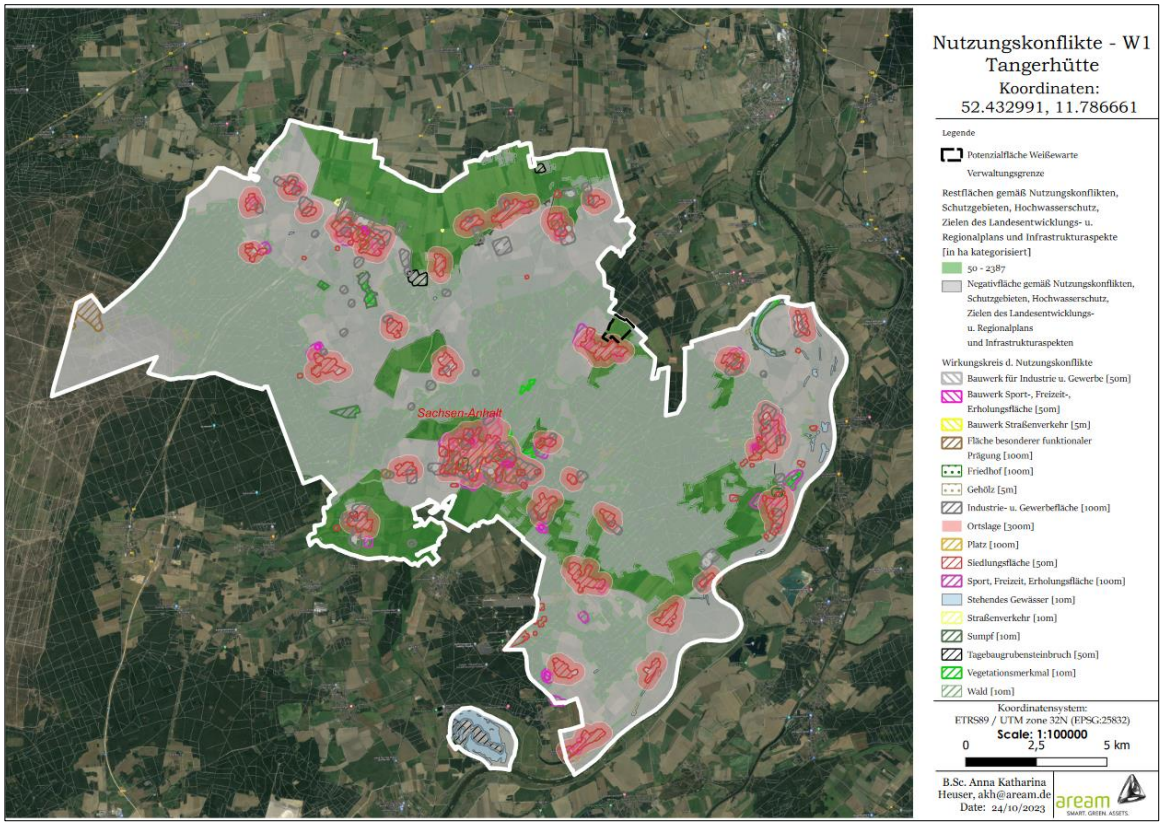
- 300 m Schutzkorridor für Ortslage sowie 50 m Schutzkorridor für Siedlungs-bereich;
- 100 m Schutzkorridor für Platz, Flächen besonderer funktionaler Prägung so-wie Friedhof;
- 100 m Schutzkorridor für Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche sowie 50 m Schutzkorridor für Bauwerk oder Anlagen für Sport, Freizeit und Erholung;
- 100 m Schutzkorridor für Industrie- und Gewerbefläche sowie 50 m Schutz-korridor für Bauwerk oder Anlagen für Industrie und Gewerbe;
- 50 m Schutzkorridor für Tagebaugruben und Steinbruch;
- 10 m Schutzkorridor für Straßenverkehr sowie 5 m Schutzkorridor für Bau-werk im Verkehrsbereich;
- 10 m Schutzkorridor für Sumpf sowie Gewässer;
- 10 m Schutzkorridor für Wald sowie 5 m für Gehölz.

Diesbezüglich sind i.S.d. Kriterienkatalogs der Einheitsgemeinde 300 m breite Schutzkorridore ausgehend von der Ortslage und 50 m von weiteren Siedlungsflächen (im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB) abgewogen worden. Dabei findet vorliegend Anrechnung, dass die Nahwirkung auf das Landschaftsbild durchaus mit einer vorzunehmenden Eingrünung gemindert werden kann. Ein pauschaler Ausschluss, der mit diesem Korridor sich überschneidenden Flächen erfolgt demnach nicht – selbiges gilt für die weiteren Schutzkorridore, die als Indikator des weichen Kriteriums W1 „Nutzungskonflikte“ dienen.

In Bezug auf ihre städtebauliche Bedeutung in Form einer Naherholungswirkung und darüber hinaus auch als Aussichtspunkt für den Blick in die Landschaft erfolgt die Berücksichtigung 100 m breiter Schutzkorridore für Plätze, Flächen besonderer funktionaler Prägung und Friedhöfe sowie für Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Für vereinzelte Bauwerke / Anlagen für Sport, Freizeit und Erholung sind zudem 50 m eingeplant.

Um nicht in einen nachgelagerten Konflikt mit dem berechtigten öffentlichen Interesse zu geraten, dem bestehenden Gewerbe, Möglichkeiten für die weitere räumliche Entwicklung einzuräumen, sind ausgehend von bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen 100 m und von vereinzelten vorfindlichen gewerblichen sowie industriellen Bauwerken / Anlagen 50 m eingeplant worden. Diese 50 m sind als Schutzkorridor zudem auch gemessen von Tagebaugruben und Steinbrüchen eingeplant worden, um etwaige unerwartete gegenseitige Störungen zu vermeiden.

Zusätzlich sind 10 m entlang öffentlicher Straßen und 5 m im Bereich von Bauwerken im Verkehrsbereich eingeplant worden. Diese 10 m sind zu Gunsten des Wasserhaushalts ebenfalls für Gewässer und Sümpfe berücksichtigt worden. Gemessen von Waldflächen erfolgt zudem die Einplanung eines weiteren 10 m breiten Schutzkorridors und von vereinzelten Gehölzagglomerationen sind 5 m eingeplant worden.



Kriterienkarte W1 „Nutzungskonflikte“

Mit der Auswahl der vorliegend beabsichtigten Vorhabenflächen wird in Bezug auf etwaige Nutzungskonflikte abwägend hingenommen, dass der im Kriterienkatalog festgelegte Abstand zwischen der Ortslage und der PVFF-Anlage unterschritten wird, da der Ortschaftsrat die Lage und den Umfang des vorliegenden Vorhabens bereits im Rahmen des Aufstellungs- und dem Offenlagebeschlusses gebilligt hat und im Rahmen des Satzungsbeschluss nochmals verdeutlicht billigen wird. Die Abweichung vom Kriterienkatalog erscheint dahingehend unbeachtlich, weil die vor Ort tatsächlich vorgefundene Bebauung einerseits in Richtung der geplanten Anlage wenig qualitätvolle Wohngärten und ebenso wenig große Fensterflächen aufweist. Andererseits ist festzustellen, dass auf Grund der Umfassung der Vorhabenfläche mit Wald lediglich eine Nahwirkung auf den öffentlichen Belang des Landschaftsbilds erwartbar erscheint.

Da in Richtung der beabsichtigten PVFF-Anlage ausgehend von den in Rede stehenden Wohnstandorten heute bereits kein weiter Blick ins sog. Offenland möglich erscheint, können erhebliche negative Auswirkungen weitestgehend vermieden und letztlich mithilfe entsprechender Eingrünungen ausgeglichen werden. Dennoch ist für die übergeordnete Abwägung festzustellen, dass innerhalb des Gemeindegebiets in Bezug auf die 300-Meter-Abstandsregelung besser geeignete Potentialflächen, insbesondere im nördlichen Bereich der Einheitsgemeinde, bestehen. Jedoch darf der

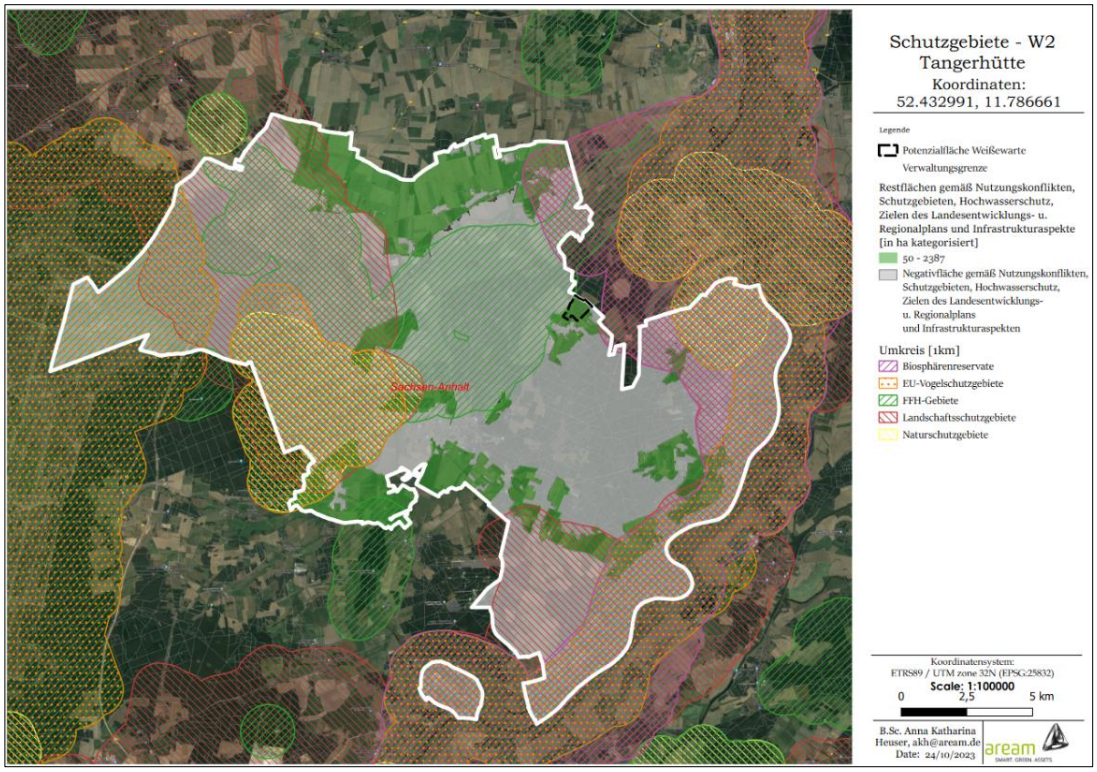
Kriterienkatalog dahingehend nicht außer Acht gelassen werden, dass die Einheitsgemeinde beabsichtigt, ihren Beitrag zur Energiewende nicht in einer Ortschaft zu konzentrieren, sondern nach Maßgabe der städtebaulichen Eignung, "gerecht verteilt" in den jeweiligen Ortschaften Solarparks entstehen zu lassen und damit verbundene Beeinträchtigungen öffentlicher Belange nicht derartig zu konzentrieren, dass bspw. eine örtlich bestimmte Bevölkerungsgruppe besondere von den Auswirkungen auf das Landschaftsbild betroffen wäre. Überdies erscheint es geboten, bei der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die sog. "Grünstromproduktion" auch eine zukünftige Elektrifizierung der Wärmeversorgung durch eine ortsgebundene Sektorkopplung vorauszudenken und die Erneuerbaren-Energien-Anlagen insbesondere im ländlichen Raum dezentral zu organisieren.

Weiches Kriterium W2 „Schutzgebiete/Schutzräume“

Als Indikatoren für das weiche Kriterium W2 „Schutzgebiete/Schutzräume“ ist denjenigen Schutzgebietskulissen ein 1 km breiter Schutzkorridor zugeordnet worden, die auf Grund der vergleichsweisen geringen Siedlungstätigkeit des Menschen innerhalb ihres Geltungsbereichs erwarten lassen, dass die Tierwelt, insbesondere die Avifauna, besonders geeignete Bedingungen vorfindet. Aus diesem Grund ist in die Abwägung eingestellt worden, dass innerhalb dieses Korridors bspw. Brutvögel Nahrungshabitate besonderer Bedeutung für die entsprechenden Populationen vorfinden könnten.

Die diesbezüglich eingeplanten Schutzkorridore sind wie nachfolgend aufgelistet berücksichtigt worden:

- Landschaftsschutzgebiet sowie Naturschutzgebiet;
- Vogelschutzgebiet sowie FFH-Gebiet;
- Biosphärenreservat.



Kriterienkarte W2 „Schutzgebiete/Schutzräume“

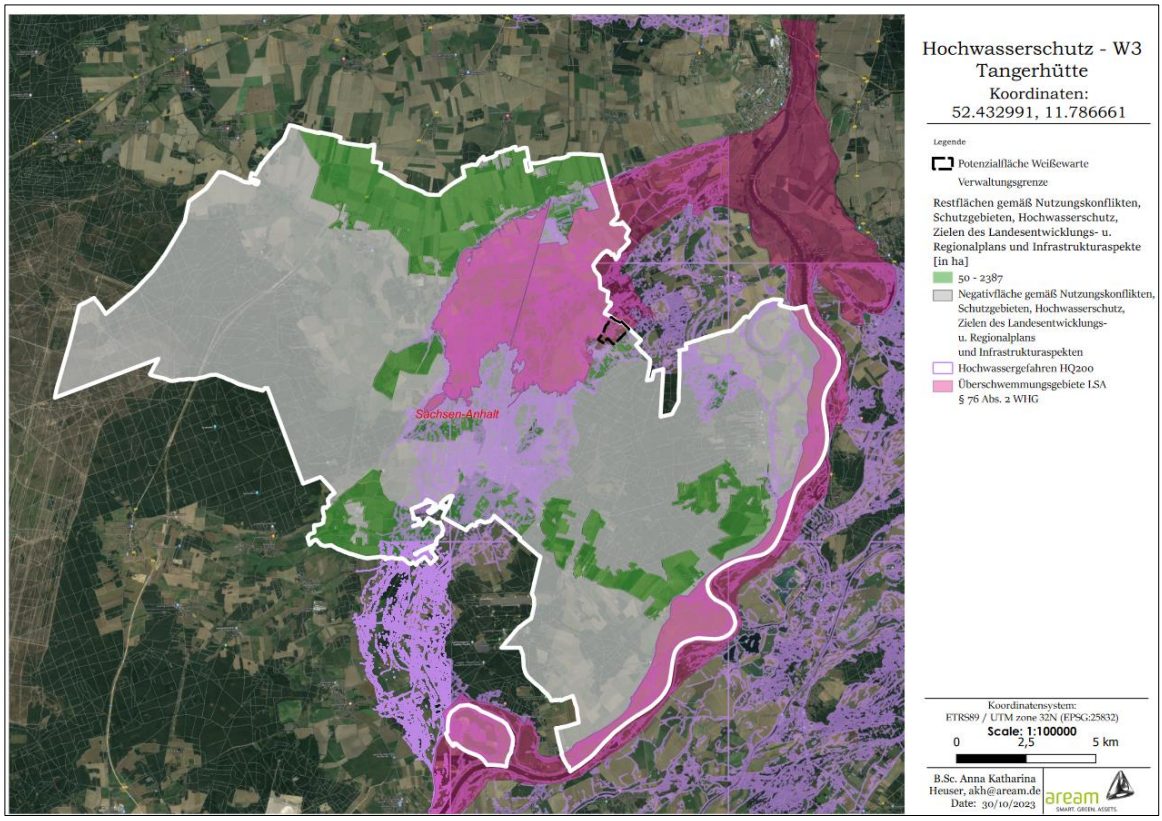
Ein pauschaler Ausschluss der überlagerten Potentialflächen erfolgt nicht, da die Lage innerhalb dieses planerischen Schutzkorridors nicht gesichert bedeutet, dass die Belange des Artenschutzes erheblich beeinträchtigt werden – die Einhaltung dieses Schutzkorridors lässt umgekehrt zudem nicht gesichert erwarten, dass Konflikte mit dem Artenschutz vermieden werden können.

In Bezug auf das vorliegend beabsichtigte Vorhabengebiet ist festzustellen, dass die Flächen lediglich geringfügig mit dem Schutzkorridor überlagert werden und dahingehend sicherlich als gut geeignete Zielfläche angesehen werden kann. Insbesondere im nördlichen Bereich des Gemeindegebiets bestehen jedoch Flächenpotentiale, die in Bezug auf das weiche Kriterium W2 „Schutzgebiete/Schutzräume“ bzw. seine indirekte Funktion für den Artenschutz etwas besser geeignet erscheinen.

Weiches Kriterium W3 „Hochwasserschutz“

Für das weiche Kriterium W3 „Hochwasserschutz“ sind das bestehende förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie die Hochwasserrisikokarte HQ_{200} als Indikatoren berücksichtigt worden. Die Hochwasserrisikokarte ist weitestgehend informatorisch auf Grund ihrer geringen normativen Wirkung in planungsrechtlicher Hinsicht berücksichtigt worden. Der Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist dahingehend indikativ berücksichtigt worden, die geringfügige Unwägbarkeit in Bezug auf ggf. bestehende Unterschiede zwischen dem zukünf-

tigen Überschwemmungsgebiet und der als Indikator für das harte Kriterium H3 berücksichtigten Hochwasserrisikokarte HQ_{100} in die Abwägung einzustellen.



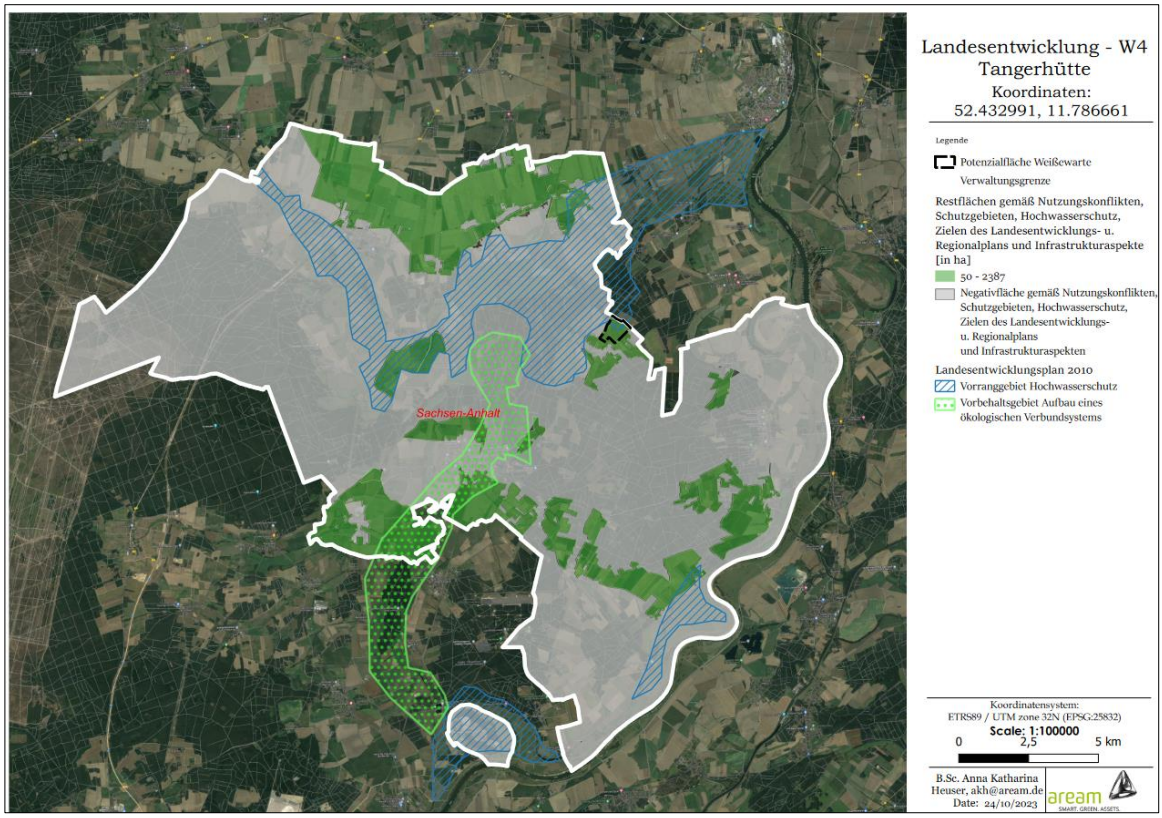
Kriterienkarte W3 „Hochwasserschutz“

Zwar liegt das vorliegend beabsichtigte Vorhabengebiet innerhalb des derzeit förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets, doch erscheint die unmittelbare räumliche Nähe der zwischenzeitlich errichteten Hochwasserschutzmaßnahme entlang der nordwestlichen Vorhabengebietsgrenze hinreichend begründend für die Klassifizierung der Vorhabenflächen als gut geeigneter Standort trotz der v.g. Unwägbarkeitten.

Weiches Kriterium W4 „Landesentwicklungsplanung“

Wie zuvor erläutert, ist das Vorranggebiet Hochwasserschutz i.S.d. Landesentwicklungsprogramms als Indikator des weichen Kriteriums W4 „Landesentwicklungsprogramm“ berücksichtigt worden. Als weiterer Indikator dient das Vorbehaltsgebiet „Aufbau eines ökologischen Verbundsystems“.

Das Vorbehaltsgebiet „Aufbau eines ökologischen Verbundsystems“ überlagert die vorliegend gegenständliche Vorhabenfläche in einem geringfügigen Umfang, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass diesbezüglich eine Raumbedeutsamkeit vorliegt – zudem ist das Vorbehaltsgebiet ein Grundsatz der Raumordnung und demnach ohnehin einer Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zugänglich.



Kriterienkarte W4 „Landesentwicklungsplanung“

Bzgl. der Lage der Vorhabenfläche innerhalb des Vorranggebiets Hochwasserschutz wird an dieser Stelle auf den untenstehend dargestellten Wortlaut der Stellungnahme vonseiten des als Obere Raumordnungsbehörde zuständigen Landesministeriums für Infrastruktur und Digitales abgegebene Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Diese Voraussetzungen sind demnach als erfüllt anzunehmen, sofern und sobald der wasserhaushaltsrechtliche Ausnahmeantrag nach § 78 Abs. 2 WHG über die Zulässigkeit der Ausweisung eines Baugebiets innerhalb des förmlich festgesetzten - und vorliegend jedoch faktisch auf Grund der mittlerweile errichteten Deichanlage nicht mehr notwendigen - Überschwemmungsgebiets positiv beschieden wird.

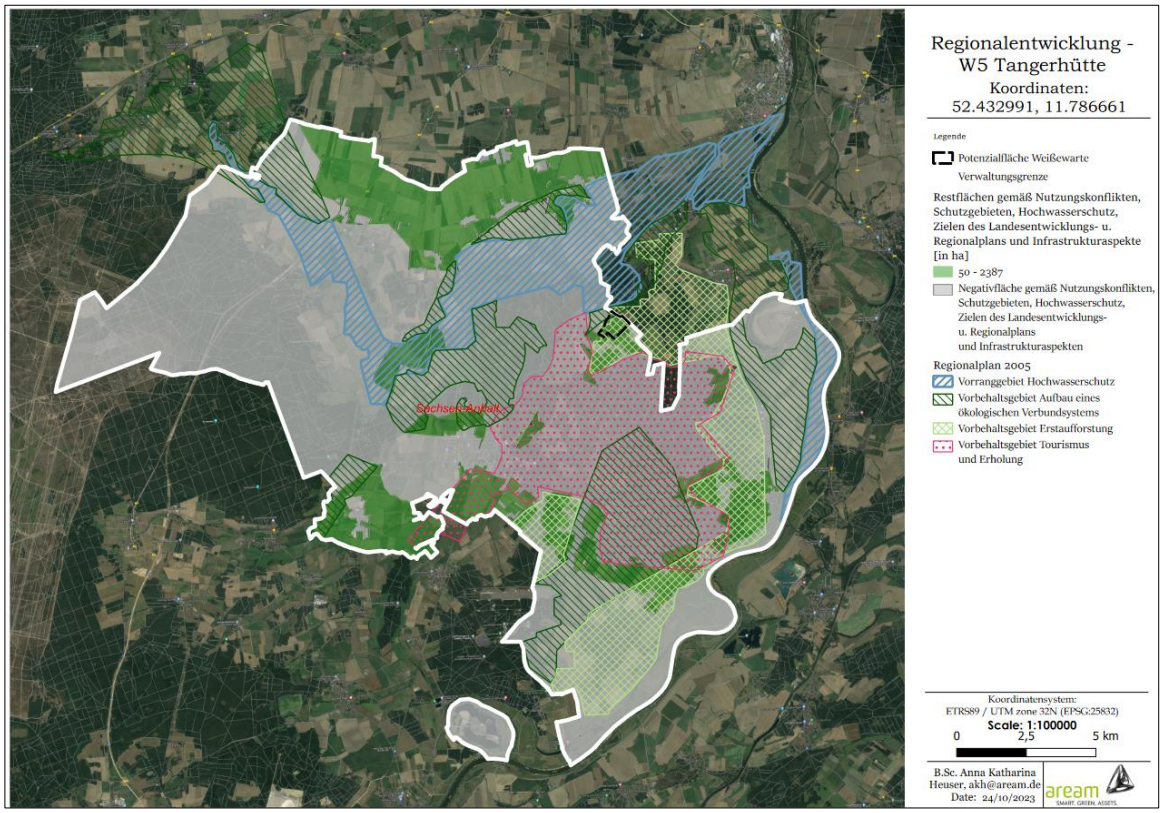
„Sofern eine positive Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde zur Verträglichkeit mit der Funktion für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss vorgelegt werden kann, wäre eine Vereinbarkeit mit dem Vorranggebiet auch anzunehmen.“

Weiches Kriterium W5 „Regionalplanung“

Für das weiche Kriterium W5 „Regionalplanung“ sind das Vorranggebiet Hochwasserschutz sowie die innerhalb des Gemeindegebiets verlaufenden und nachfolgend aufgelisteten Vorbehaltsgebiete als Indikatoren berücksichtigt worden

- Aufbau eines ökologischen Verbundsystems;
- Erstaufforstung;
- Tourismus und Erholung.

Der nicht letztabgewogene Status der Vorbehaltsgebiete sowie die kürzlich errichtete Hochwasserschutzmaßnahme und ihr Einfluss auf das weitergehende Erfordernis der räumlichen Ausprägung des in Rede stehenden Vorranggebiets Hochwasserschutz bilden die planerische Grundlage für die Einordnung als weiches Kriterium, durch deren Überlagerung keine Potentialflächen pauschal ausgeschlossen werden.



Kriterienkarte W5 „Regionalplanung“

Die beabsichtigte Vorhabenfläche liegt geringfügig innerhalb des Vorbehaltsgebiets „Aufbau eines ökologischen Verbundsystems“ und ganzflächig innerhalb des Vorbehaltsgebiets „Erstaufforstung“. Erstere Lage vermag keine außerordentliche Raumbedeutsamkeit zu begründen, so dass die geringfügige Festlegung als Vorbehaltsgebiet „Aufbau eines ökologischen Verbundsystems“ nicht dazu geeignet erscheint, eine gute Standorteignung an dieser Stelle für die Entwicklung einer PVFF-Anlage zu negieren. Die vollumfängliche Lage innerhalb des Vorbehaltsgebiets „Erstaufforstung“ kann ebenso nicht zu solch einem Tatbestand führen, da in derartigen Gebieten Flächenreserven vorgehalten werden sollen, die für die Erstaufforstung zu nutzen wären, sofern an anderer Stelle Waldflächen für bspw. bauliche Nutzungen in Anspruch genommen würden.

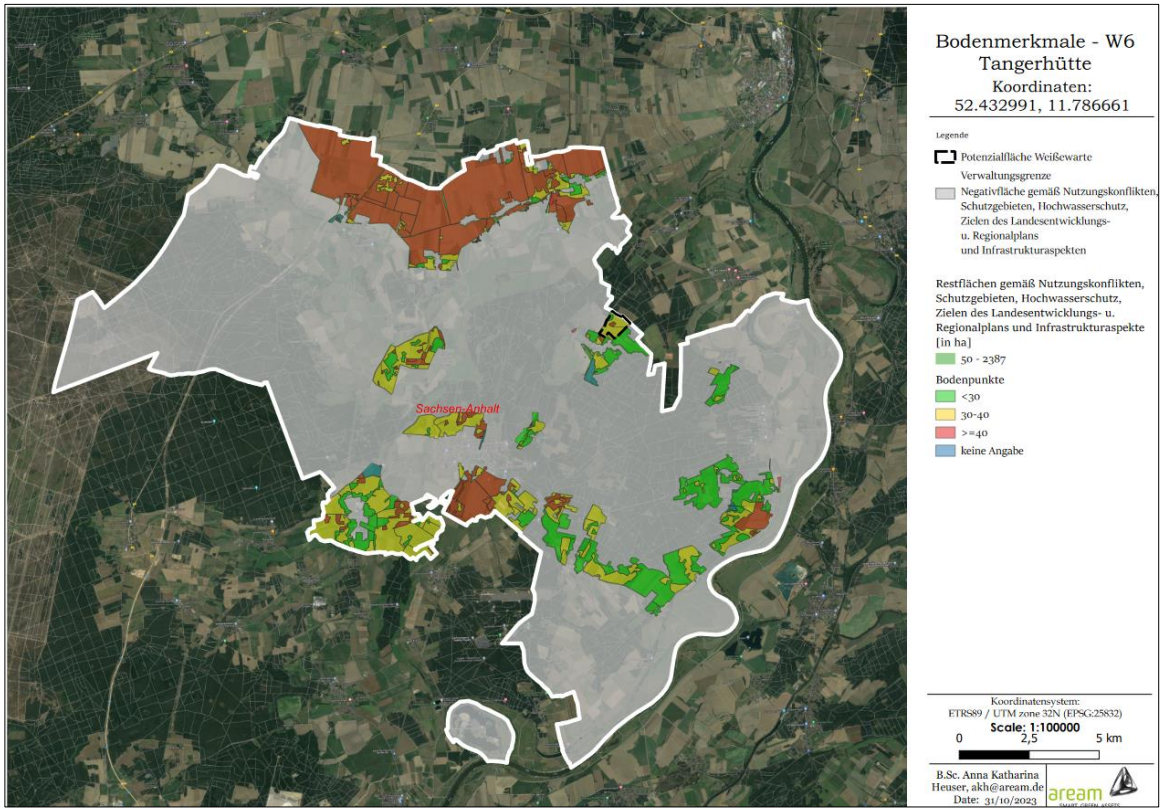
Dem vorliegend beabsichtigten Vorhaben kann jedoch nicht zum Verhängnis werden, dass für seine Umsetzung selbst keine Waldflächen bspw. an anderer Stelle in Anspruch genommen werden, die sodann innerhalb des vorliegend beabsichtigten Plangebiets ausgeglichen würden. Vielmehr kann allenfalls ein indirekter „negativer“ Aspekt für die Standortauswahl festgestellt werden. Darüber hinaus liegen viele der

restlichen Potentialflächen inner-halb eines oder mehrerer der v.g. Vorbehaltsgebiete, die als Indikatoren des weichen Kriteriums W5 Anwendung finden. Lediglich im nördlichen und südwestlichen Be-reich erscheinen Teile des Gebiets der Einheitsgemeinde – in Bezug auf dieses Kriterium – vergleichsweise besser geeignet.

Weiches Kriterium WG „Bodenmerkmale“

Das Gebiet der Einheitsgemeinde weist gänzlich den Status als benachteiligtes Gebiet i.S.d. Anlage der Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen auf Ackerland in benachteiligten Gebieten (FFAVO). Insgesamt befinden sich 1.442 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb der Einheitsgemeinde.

Das beabsichtigte Plangebiet weist Bodenpunkte i.H.v. 29 bis 35 auf. Entsprechend sind für die nach Maßgabe der harten Kriterien identifizierten Potentialflächen Klassifizierungen vorgenommen worden: Bodenpunkte unter 30 in grüner, ab 30 in gelber und über 40 in roter Farbe.

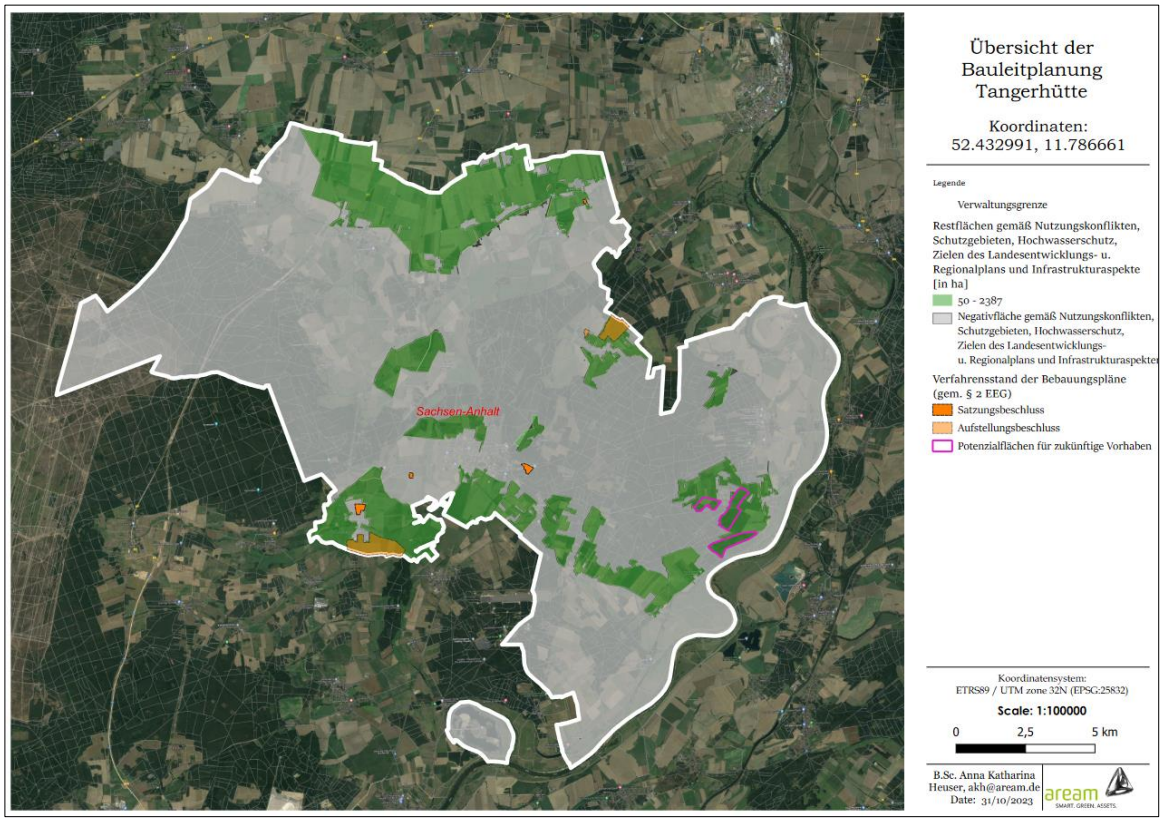


Kriterienkarte W6 „Bodenmerkmale“

Die im nördlichen Bereich des Gemeindegebiets hinsichtlich der harten Kriterien und in Bezug auf die vorstehenden weichen Kriterien als gut geeignet erscheinenden verbleibenden Potentialflächen, stellen sich in der Abwägung der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen als vergleichsweise „ungeeignet“ dar. Lediglich innerhalb der Ortschaft Bittkau erscheinen in Bezug auf die Bodenpunkte geeignetere Flächen als die vorliegend beabsichtigte Vorhabenfläche innerhalb des Gebiets der Einheitsgemeinde zur Verfügung zu stehen.

Fazit

Nach Maßgabe der in die Abwägung eingestellten harten und weichen Kriterien ergibt sich eine städtebaulich gute Eignung der vorliegend ausgewählten Vorhabenfläche. Standortalternativen stehen zwar potentiell zur Verfügung: Mit Ausnahme der Flächen innerhalb der Ortschaft Bittkau, die besonders gut geeignet erscheinen, bestehen jedoch keine alternativen Standorte, an denen eine vergleichbare Abwägung möglicher Beeinträchtigung anderer öffentlicherer Belange gegenüber dem Ausbau Erneuerbare-Energien-Anlagen nicht erfolgen müsste.



Übersichtskarte – Verbindliche Bauleitplanung

Die Gemeinde beabsichtigt, einen relevanten Beitrag zur Energiewende zu leisten. Die vorliegend ausgewählte Vorhabenfläche steht demnach nicht in einer direkten Konkurrenz mit den besonders gut geeigneten Flächen innerhalb der Ortschaft Bittkau. Vielmehr ist die Frage zu beantworten, warum die vorliegenden Flächen Gegenstand eines vorzeitigen Bebauungsplans sind und nicht die Flächen in Bittkau - dies ist dadurch begründet, dass der Ortschaftsrat in Weißewarte die vorliegende Fläche gebilligt und die Flächeneigentümer in Form von Nutzungsverträgen dem Vorhaben auch zugestimmt haben. Die politische Billigung durch den Ortschaftsrat und auch die Zustimmung der Eigentümer der in Rede stehenden Flächen in Bittkau liegen noch nicht vor. Somit sind bspw. angesichts der fehlenden Zustimmung in Form von Nutzungsverträgen bereits die Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan derzeit noch nicht erfüllt, nach denen ein Vorhabenträger in der Lage sein muss, das Vorhaben tatsächlich durchzuführen.

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

a. Vorgehensweise

In diesem Abschnitt wird die vorhergehende Prüfung des gesamten Gebietes der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte fortgeschrieben, in dem speziell das Gebiet der Ortschaft Weißewarte untersucht wird.

Ermittlung von Flächen mit Positivkriterien

In den weiteren Untersuchungen werden nur Flächen berücksichtigt, die größer als 2 Hektar sind. Diese Kleinteiligkeit bildet einen bewussten planerischen Kontrast zu der grobkörnigen Betrachtung auf der Ebene der gemeindeweiten Standortprüfung, so dass auf der Ortschaftsebene alle relevanten Standortalternativen berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt werden.

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. Es handelt sich um die Streckennummer 6402 Tangerhütte – Demker.

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 Alternativenprüfung. Die Prüfung wird vorgenommen, nachdem die Negativkriterien untersucht sind.

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

Neben dem EEG-Aspekt können innerhalb eines 200 m Korridors PVFF-Anlagen entspr. § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB privilegiert errichtet werden.

Ermittlung von Flächen mit Negativkriterien

Da im gesamten Gebiet der Ortschaft nur eine Konversionsfläche zur Verfügung steht und die energiepolitischen Ziele der Ortschaft 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,

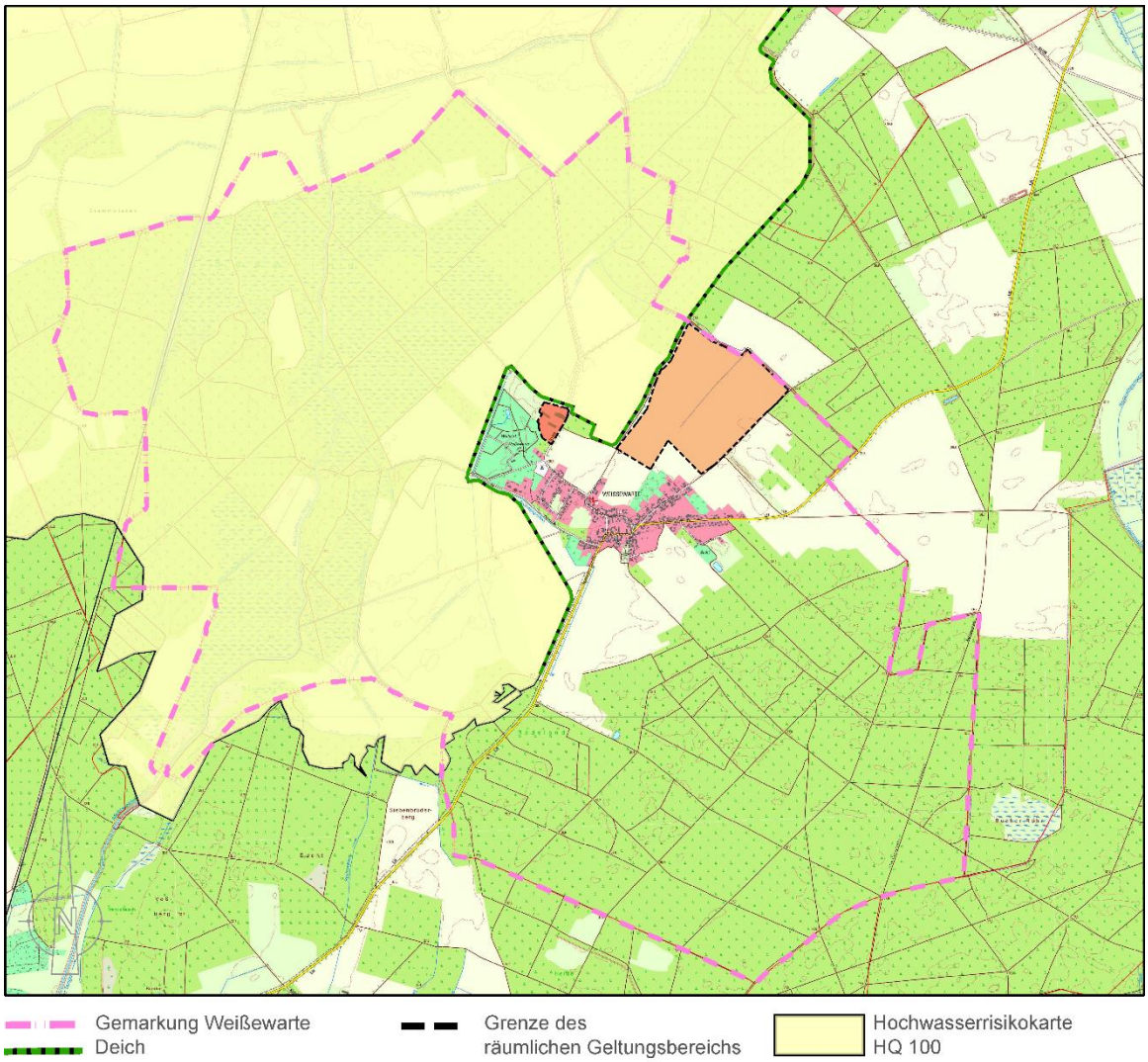


Abbildung : Hochwasserrisikokarte HQ 100

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 in den Bereichen unbeachtlich, die nicht durch

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

das Hochwasserrisikogebiet HQ100 überlagert werden. Ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren wurde bereits beantragt. Aus diesem Grund wird anstelle der Karte VRG Hochwasserschutz die Hochwasserrisikokarte HQ 100 zur Darstellung verwendet.

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 Hochwasserrisikogebiet HQ100 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, da sie einer Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zuführbar sind und bereits auf der gesamtgemeindlichen Prüfebene entsprechend berücksichtigt wurden. Diese Vorbehaltsgebiete führen somit nicht zum Ausschluss als mögliche Standortalternative auf der Prüfebene der Ortschaft.

Im nächsten Arbeitsschritt werden vorhandene Schutzgebiete Naturschutz wie Waldflächen und Fauna-Flora-Habitate-Gebiete (FFH) berücksichtigt, in denen die Errichtung von PVFFA ebenfalls unzulässig sind. Die auf der gesamtgemeindlichen Prüfebene bereits abgewogenen zusätzlichen 1 km breiten Pufferzonen rund um die in Rede stehenden Schutzgebiete finden auf der Prüfebene der Ortschaft keine Anwendung, da dieses vorsorgliche weiche Prüfkriterium seine zielführende Abwägungswirkung auf Grund der Kleinteiligkeit des Untersuchungsraums nicht zu entfalten vermag.

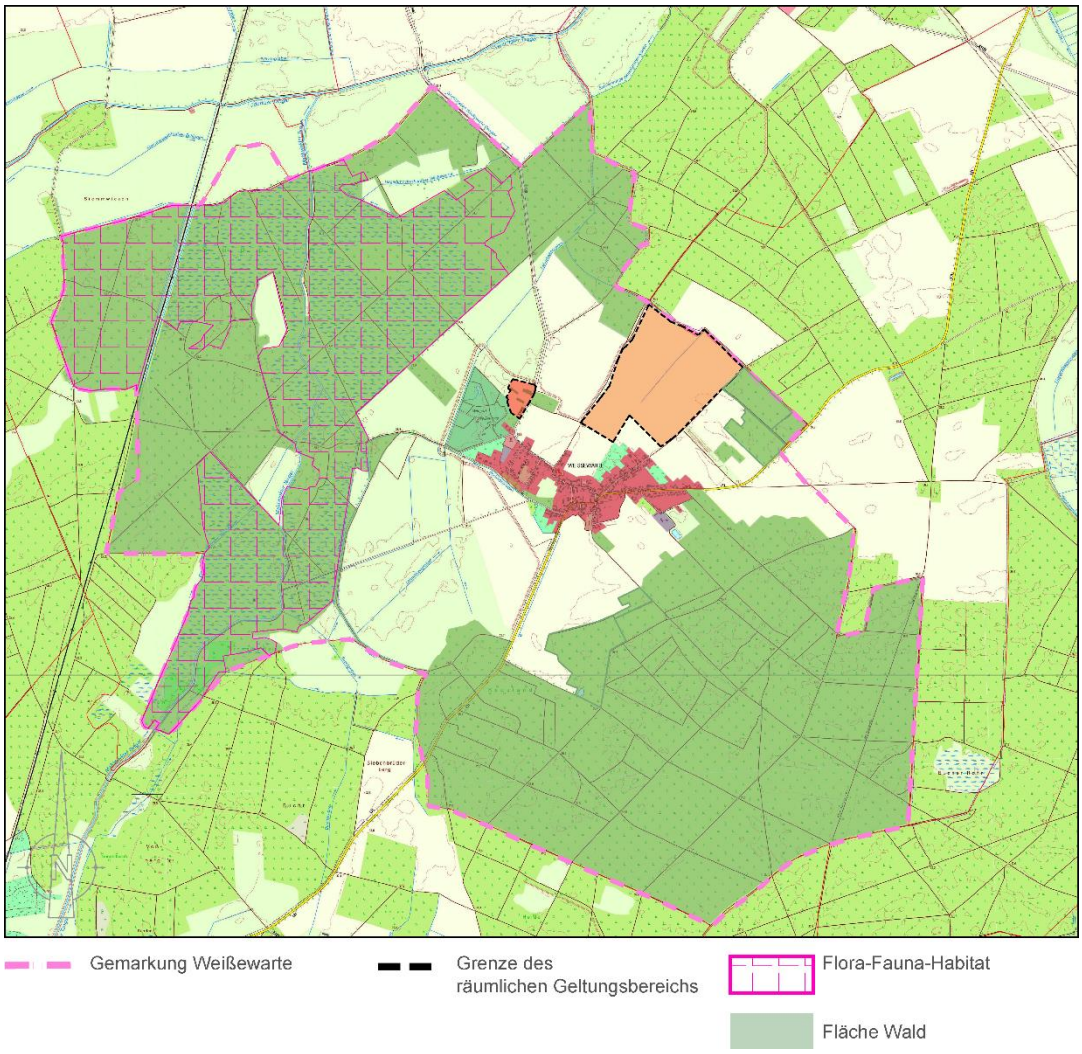


Abbildung : Schutzgebiete

b. 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.

- Hochwasserrisikokarte HQ 100
- VRG für Natur und Landschaft,
- FFH Gebiete
- Waldflächen
- Wohnsiedlungen

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07

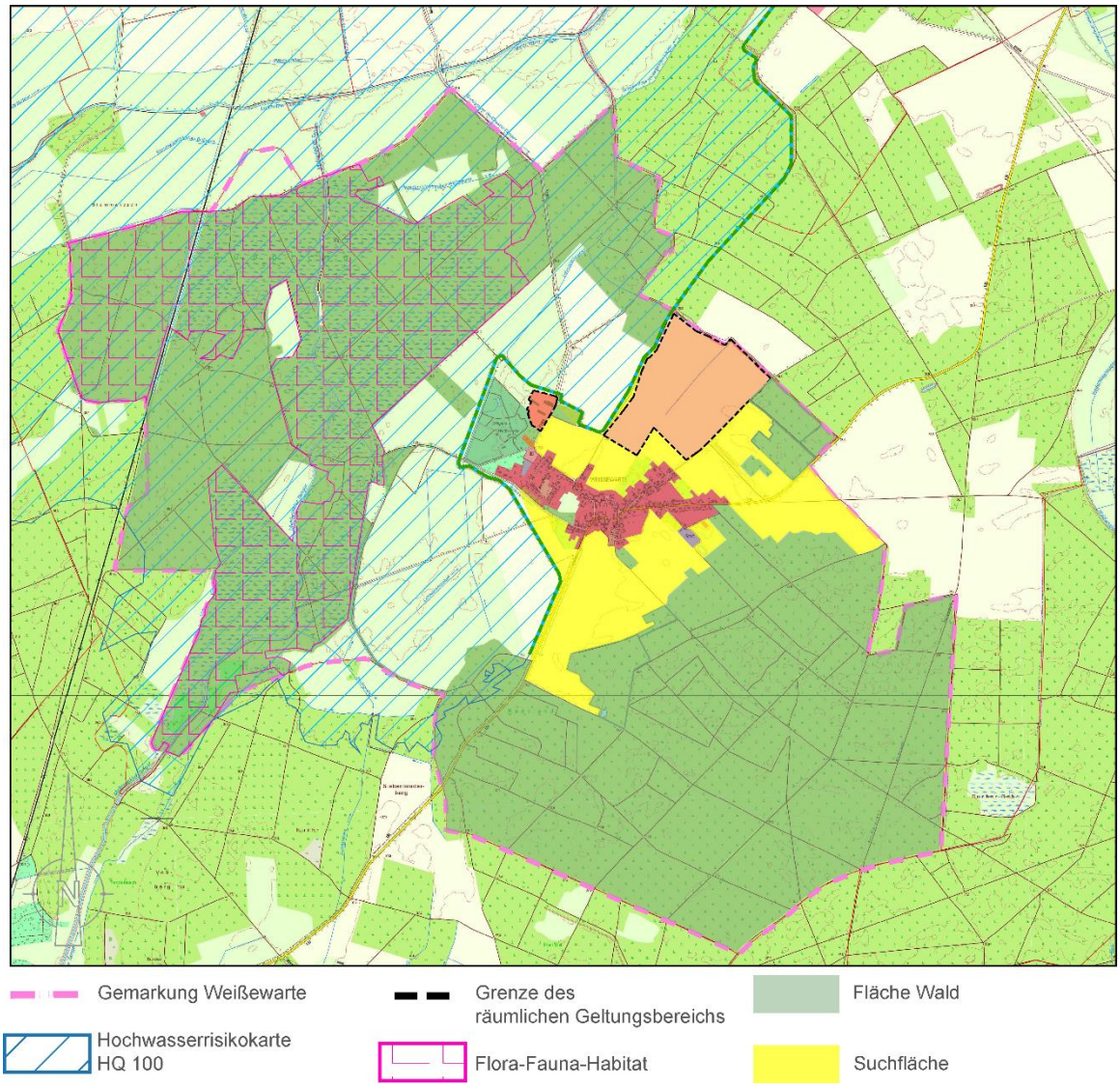


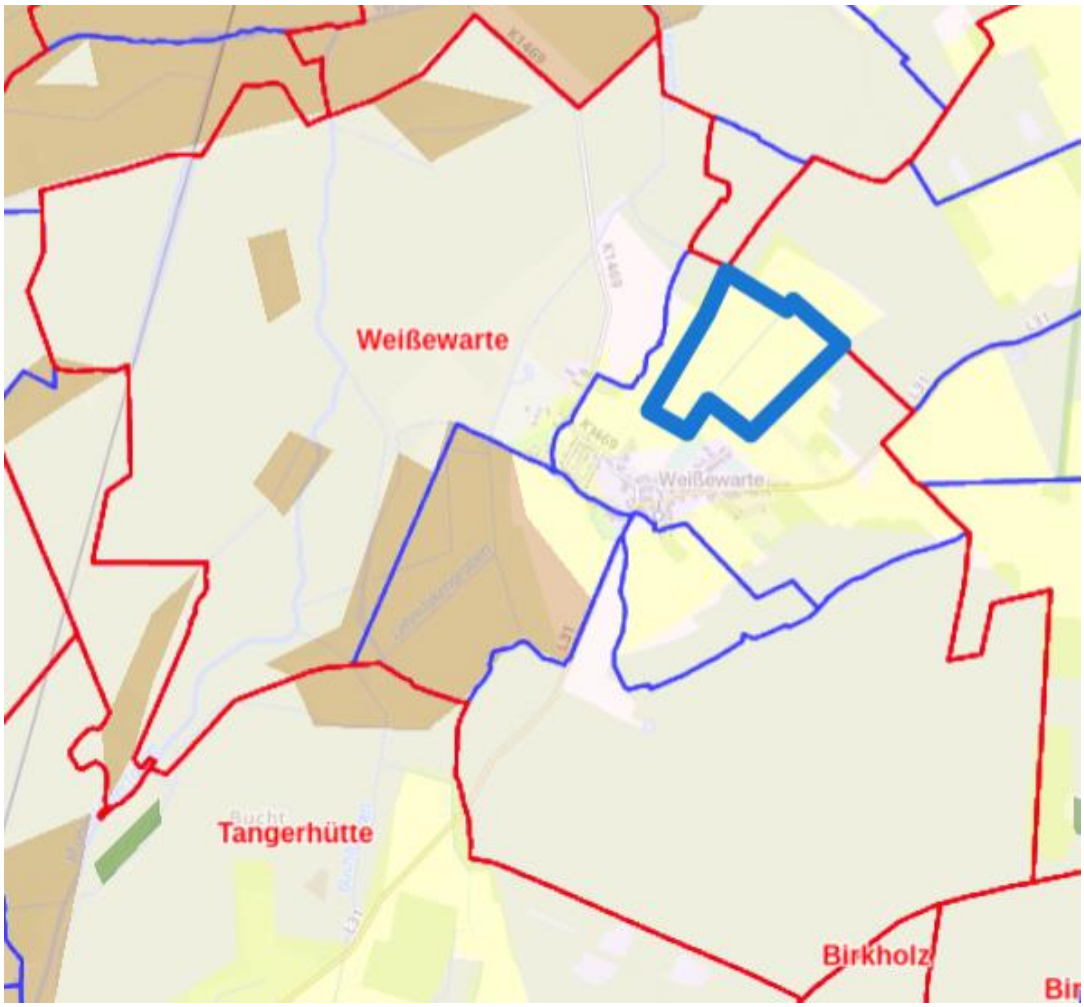
Abbildung: Ermittlung der Suchräume

Um diese Flächen sinnvoll für die gebotene Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange entsprechend weiter einzuschränken, wird die Güte und Qualität der Ackerflächen als Kriterium herangezogen.

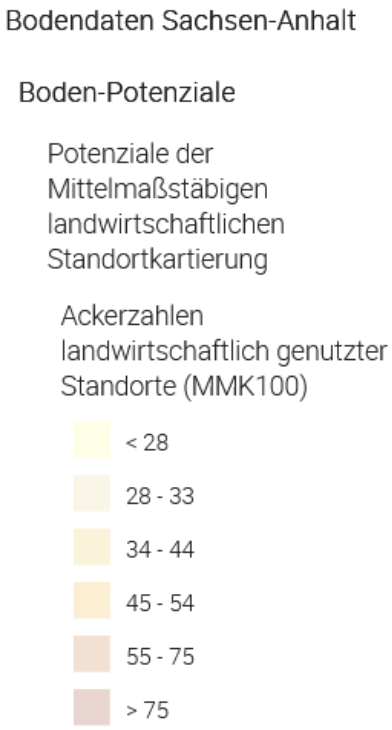
Die gesamte Gemarkung Weißewarte befindet sich im sogenannten benachteiligten Gebiet. Eine weitere Abgrenzung kann daher mit dieser förmlichen Flächenkulisse nicht vorgenommen werden.

Ein gebräuchliches Kriterium zur Bewertung der Qualität der Ackerflächen besteht neben der Anwendung der Bodenpunkte in der Nutzung der Ackerzahl (AZ). Im konkreten Fall wird die Ackerzahl, auf der Ebene der Prüfebene der Ortschaft für die Beurteilung herangezogen. Sie wird ausgehend von der Bodenzahl durch Zu- und Abschläge auf Grund von weiteren Faktoren, wie Klima oder ausgewählter räumlicher auf die Landwirtschaft sich auswirkende Merkmale (z.B. Hangneigung und Waldschatten) ermittelt. Dieser Ansatz erscheint vorliegend dahingehend geboten, um auf der kleinteiligen Prüfebene der Ortschaft ein präziseres Bild der landwirtschaftlichen

Eignung der jeweiligen Flächen in die Abwägung einzustellen. Aus der nachfolgenden Darstellung sind die Ackerzahlen für die Gemarkung Weißewarte zu entnehmen.



IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07



Die Böden mit den höchsten Ackerzahlen befinden sich südlich der Ortslage in einer Entfernung von 400 m zur Ortslage. Die Ackerzahl beträgt hier 55 – 75. Die südlich direkt an die Ortslage angrenzenden Flächen haben eine Ackerzahl von < 28. In den Suchräumen nördlich und östlich der Gemeinde betragen die Ackerzahlen ebenfalls nur < 28.

Die vorliegend gegenständliche Vorhabenfläche nördlich der Ortslage Weißewarte ist hinsichtlich der untersuchten Ackerzahlen neben einigen anderen kleineren Flächen innerhalb der Ortschaft besonders gut geeignet. Diese Fläche weist den niedrigsten Wert der Ackerzahl aus.

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.

c. Fazit

Im Ergebnis stellt sich die Vorhabenfläche auch auf der Prüfebene der Ortschaft als städtebaulich gut geeigneter Standort dar. Innerhalb der Ortschaft stehen keine adäquaten Standortalternativen zur Verfügung - zumindest keine, die der vorliegenden Vorhabenfläche als Gegenargument bzgl. der Standortgüte vorgehalten werden könnte. Denn auch auf der Prüfebene der Ortschaft ist die Umsetzbarkeit der Energiewende letztlich auch an den Willen der Flächeneigentümer und somit Art. 14 GG geknüpft. Dementsprechend sind auch auf dieser Prüfebene die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan nachgewiesen.

Dementsprechend konnte vorstehend auch hinreichend begründet werden, warum den Grundsätzen G 84 und G85 des LEP 2010 LSA nicht entsprochen werden konnte, landwirtschaftliche Nutzflächen vor der Inanspruchnahme durch FFPV-Anlagen zu schonen und vornehmlich bspw. Konversionsflächen für die Energiewende vor Ort zu nutzen. Es ist zudem festzustellen, dass diese Grundsätze auch unter gänzlich anderen energiepolitischen Vorzeichen (im Jahr 2010) durch die Obere Raumordnungsbehörde formuliert wurden und im Rahmen einer Bauleitplanung heutzutage auch in Bezug auf die zeithistorischen Veränderungen abgewogen werden müssen. Daher erfolgte auf Grund der städtebaulich erforderlichen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen eine Abwägung der landwirtschaftlichen Belange untereinander, in der Art, dass die Güte der Böden nach zweierlei fachlich anerkannten Maßstäben für die gebotene Würdigung im Gesamtabwägungsprozess ermittelt wurde.

IIP - Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH Westeregeln Am Spielplatz 1, 39448 Börde - Hakel
Tel. 039268-9833 /Fax 039268-98355 23-07