

-Entwurf-

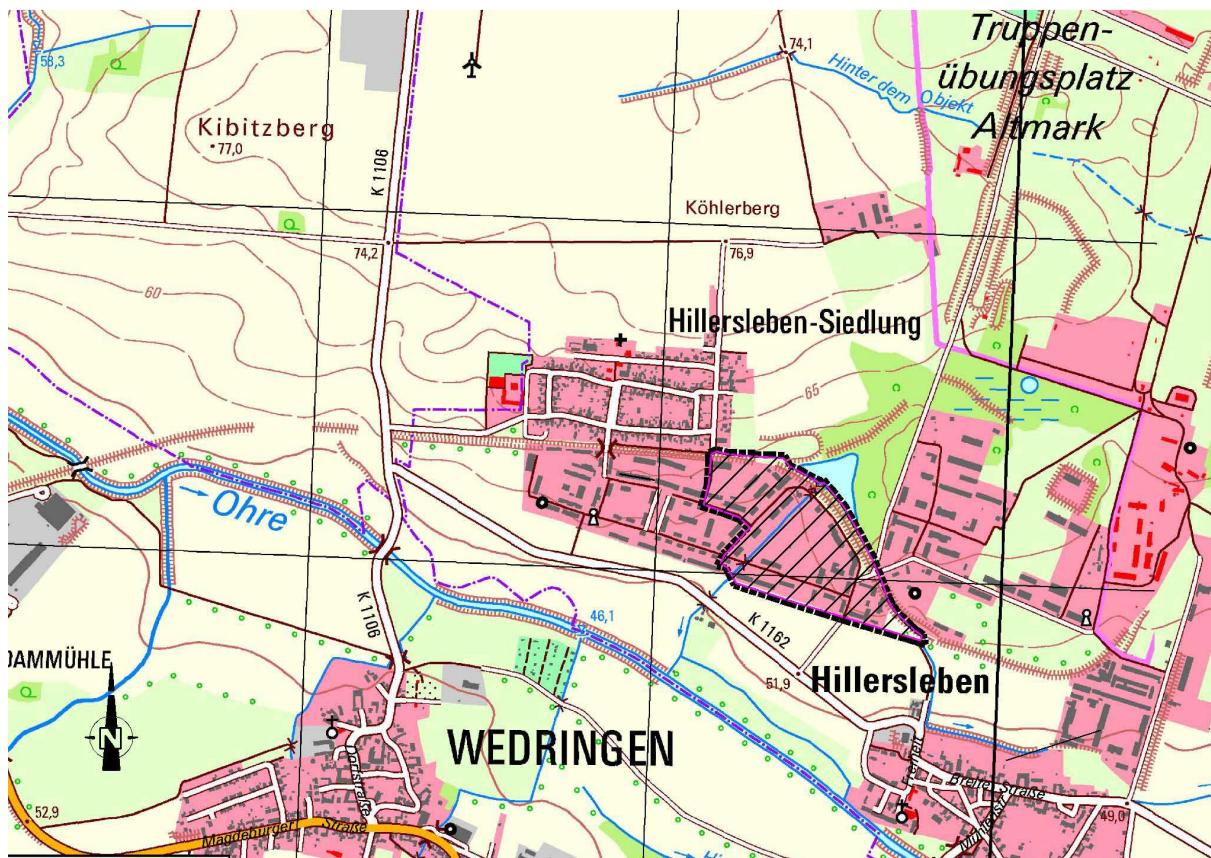
Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

„Garnison Hillersleben – Sondergebiet Photovoltaik“

Gemeinde Westheide

Verbandsgemeinde Elbe-Heide

Landkreis Börde



Übersichtskarte im Maßstab 1:20.000

Quelle: "[TK10 / 02/2013] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6003861/2012"

AUFGESTELLT:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH

Berliner Chaussee 50

39307 Genthin

Tel. 03933 91310

Fax 03933 91311

Inhaltsverzeichnis:

TEIL I BEGRÜNDUNG	4
1 PLANUNTERLAGEN	4
2 LAGE UND GRÖÙE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSSTAND	4
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	5
3.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt	5
3.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg	6
3.3 Landschaftsrahmenplan Landkreis Börde	7
4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS / PLANINHALT / STANDORT	8
6 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT	10
6.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)	10
6.1.1 <i>Immissionen Landwirtschaft</i>	10
6.1.2 <i>Immissionen Photovoltaik -Lichtreflexionen</i>	10
6.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
6.2.1 <i>Belange des Artenschutzes</i>	12
6.3 Belange des Verkehrs	13
6.3.1 <i>Äußere Erschließung, Auswirkungen auf vorhandene Straßen</i>	13
6.3.2 <i>Innere Erschließung</i>	13
6.3.3 <i>Ruhender Verkehr</i>	13
6.4 Belange der Ver- und Entsorgung	13
6.4.1 <i>Abfallentsorgung</i>	14
6.4.2 <i>Löschwasserversorgung, Brandschutz</i>	14
6.4.3 <i>Oberflächenentwässerung</i>	14
6.4.4 <i>Deutsche Telekom Technik GmbH</i>	14
6.4.5 <i>E.ON Avacon AG</i>	15
6.4.6 <i>GDMcom mbH</i>	15
6.4.7 <i>Militärische Vornutzung</i>	15
6.5 Belange der Bau- und Kunstdenkmalflege	15
7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	16
7.1 Zeichnerische Festsetzungen	16
7.1.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	16
7.1.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	16
7.1.3 <i>Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise</i>	16
7.1.4 <i>Verkehrsfläche</i>	16
7.1.5 <i>Grünflächen privat</i>	17
7.1.5.1 <i>Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof</i>	17
7.1.5.2 <i>Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage</i>	17
7.1.6 <i>Wasserflächen</i>	17
7.1.7 <i>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	17
7.1.8 <i>Regelungen für den Denkmalschutz</i>	17
7.2 Textliche Festsetzungen	18
7.2.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	18
7.2.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	18
7.2.3 <i>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	19
8 FLÄCHENBILANZ	20
9 HINWEISE	20
9.1 Bodendenkmalpflege	20
9.2 Denkmalpflege „Jüdischer Friedhof“	21
9.3 Altlastenverdachtsfläche	21
9.4 Kampfmittelverdachtsfläche	21
9.5 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten	21
9.6 Besonderer Artenschutz	21
9.7 Private Grünflächen / Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
10 BODENSCHUTZKLAUSEL / UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL	22

11	ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN	22
12	ABWÄGUNGSERGEBNIS.....	22
13	VERFAHREN	23

ANLAGEN:

- Gesamträumliches Konzept Photovoltaikanlagen in der Verbandsgemeinde Elbe-Heide vom Büro für Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. Jacqueline Funke aus Irxleben, Rögatz, den 06.07.2013
- Abwägungsvorschläge nach der frühzeitigen TöB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.
- Abwägungsvorschläge nach der TöB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Bürgerbeteiligung.

TEIL I BEGRÜNDUNG

1 PLANUNTERLAGEN

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Garnison Hillersleben – Sondergebiet Photovoltaik“ wurde im Maßstab 1 : 2.000 angefertigt.

Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation – Sachsen-Anhalt (LVerMGeoLSA) der Verbandsgemeinde Elbe-Heide bzw. Gemeinde Westheide unter dem Aktenzeichen [TK10 / 02/2013] © LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6003861/2012 und [ALK / 02/2013] © LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6003861/2012 zur Verfügung gestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 238, 245, 246, 247, 30/131 und 26/1 der Flur 2 der Gemarkung Hillersleben.

Die entsprechenden Quellenvermerke wurden berücksichtigt und angebracht.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzte sich aus den Teilbereichen A und B zusammen. Teil A umfasst den Bereich der ehemaligen Garnison Hillersleben, Teil B den Bereich der ehemaligen Reitanlage. Im Bereich B wurden die Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Dieser Bereich ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Somit erfolgt die Planänderung nur im Teil A des Bebauungsplanes.

2 LAGE UND GRÖÙE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSSTAND

Hillersleben als Ortsteil der Gemeinde Westheide und Bestandteil der Verbandsgemeinde Elbe-Heide befindet sich im Landkreis Börde und liegt ca. 5 km östlich von Haldensleben. Haldensleben als aufstrebender Wirtschaftsstandort liegt an der Bundesstraße B 71 Magdeburg – Salzwedel – Hannover. Haldensleben verfügt über einen Binnenhafenanschluss zum Mittellandkanal. Nordöstlich von Hillersleben befindet sich der von der Bundeswehr genutzte Truppenübungsplatz Altmark als Bestandteil der Colbitz-Letzlinger Heide.

Das 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den östlichen Teil des ehemaligen Kasernengelände der Garnison Hillersleben und liegt in der Gemeinde Westheide nördlich der Magdeburger Börde und grenzt südlich an die Colbitz-Letzlinger Heide. Auf dem Gelände befinden sich unterschiedliche, überwiegend mehrgeschossige Gebäude, Hallen und weitere bauliche Errichtungen, die seit längerem ungenutzt sind. Alle Gebäude sind abgängig. Zahlreiche Gebäude sind unterschiedlich stark verfallen und nicht immer frei zugänglich. Daneben weist das Gebiet einen umfangreichen Baumbestand unterschiedlichen Alters auf. Zudem kreuzt ein kleiner Graben das Gebiet im westlichen Bereich.

Die Größe des gesamten Planbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 157.900 m².

Entsprechend dem Bedarf wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik festgesetzt.



Abbildung 1: Luftbild unmaßstäblich (Quelle: Google Earth)

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt

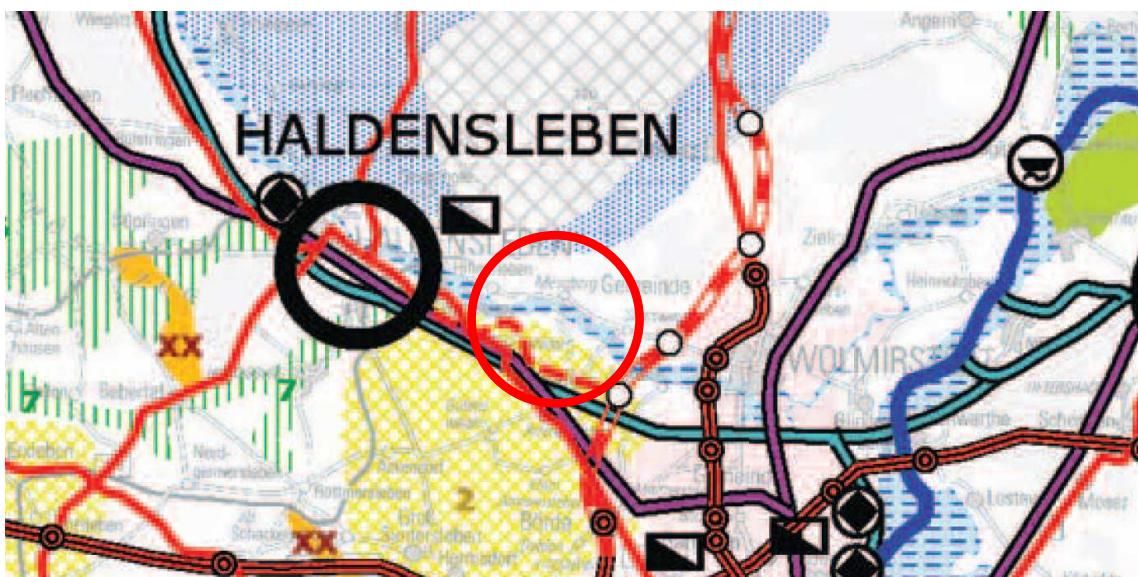


Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt (2010)

Im zeichnerischen Teil des LEPs des Landes Sachsen-Anhalt ist das Plangebiet Verdichtungsraum dargestellt (roter Kreis).

„Der Verdichtungsraum ist durch eine hohe Bevölkerungsdichte, ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot, eine Vielzahl von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Einrichtungen der Versorgung und Betreuung und durch eine sich gegenseitig beeinträchtigende Ausweitung der Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen gekennzeichnet.“

Die Verdichtungsräume sind im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung so zu ordnen und zu entwickeln, dass sie

- als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte eine Schrittmacherfunktion für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- als Zentren für Wissenschaft, Bildung, Soziales und Kultur ein umfassendes Angebot für die Bevölkerung vorhalten,
- eine räumlich ausgewogene, sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.

Verdichtungsräume im Land Sachsen-Anhalt sind die engeren Stadt-Umland-Bereiche der Städte Magdeburg und Halle (Saale).

Die Verdichtungsräume sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume zu stärken. Sie sind zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln.“

Des Weiteren ist Haldensleben im LEP als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums festgelegt worden.

3.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan (REPMD) für die Planungsregion Magdeburg (17.05.2006) (unmaßstäblich)

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg (REPMD) als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt (roter Kreis). Darüber hinaus sind keine weiteren Darstellungen für das Plangebiet vorhanden.

Im REP ist Haldensleben als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums festgelegt worden. Haldensleben wird als Schnittstelle des ÖPNV dargestellt. „Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.“

Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums übernehmen darüber hinaus oberzentrale Einzelfunktionen (LEP-LSA Punkt 3.2.3).

Im REP ist Hillersleben als Standort für Kultur- und Denkmalpflege enthalten (REP Pkt. 5.5.2.3 Nr. 21). Regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege werden zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt. Bei den Standorten in der Planungsregion Magdeburg handelt es sich vorrangig um kulturhistorische und denkmalgeschützte Baudenkmäler (Burgen und Schlösser, religiöse Bauwerke, Guts- und Herrenhäuser und technische Denkmäler) von herausragender Bedeutung sowie Städte und Gemeinden, die aufgrund ihrer Kulturgüter und/oder ihrer geschichtlichen Entwicklung eine Bereicherung der Kulturlandschaft darstellen. Hierin enthalten sind auch Standorte der „Straße der Romanik“ und des Netzwerkes „Gartenträume“ (REP Pkt. 5.5.2.5). Eine wesentliche Beeinträchtigung der romanischen Bauwerke durch das angedachte Vorhaben auf das Orts- und Landschaftsbild ist daher zu vermeiden.

Im Konzept zur Steuerung von Flächen für Photovoltaikanlagen für die Gemeinde Elbe-Heide ist der ehemalige Kasernenstandort Hillersleben als geeignet dargestellt. Damit fügt sich diese Planung in das Gesamtkonzept ein.

3.3 Landschaftsrahmenplan Landkreis Börde

Zu militärisch genutzten Flächen wurden im Landschaftsrahmenplan (LRP) des ehemaligen Landkreises Haldensleben keine Aussage getroffen. Aus dem LRP kann lediglich die allgemeine Beurteilung des Raumes entnommen werden. Das Plangebiet befindet sich in der Colbitz-Letzlinger Heide. Für diesen Bereich hält der Landschaftsrahmenplan folgendes Handlungskonzept vor:

Handlungskonzept Altmarkheiden:

Landschaftseinheit: Colbitz-Letzlinger Heide

- Sicherung der Pflege der Hutewälder und Heideflächen durch Beweidung
- Erhalt der bestehenden Feld- und Waldverteilung
- Umwandlung der ehemaligen Wiesenflächen in Grünland südlich von Dorst
- Extensive Nutzung der Feuchtwiesen am Mühlenbach zwischen Born u. Dorst
- Verringerung des Einsatzes von Agrarchemikalien in den Randbereichen zu Wiesen- und Waldflächen
- Umwandlung der Kiefernforste in Eichenmischwälder
- Verbindung der bestehenden Alteichenbestände durch Umwandlung dazwischenliegender Nadelholzforste
- Aufforstung von Flächen in den Randbereichen der Heide unter Beachtung der Belange des Naturschutzes
- Teileflächen sind der natürlichen Sukzession zum Wald zu überlassen
- Aufforstung großer Flächen auf der Freifläche des Truppenübungsplatz
- keine Aufforstung der Wiesenflächen entlang der Bäche u. Gräben

4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Garnison Hillersleben – Sondergebiet Photovoltaik“ wird der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe – Heide geändert. Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt die als SO-Gebiet vorgesehenen Flächen als Grünflächen dar. Die vorhandene jüdische Gedenkstätte ist als wichtige Einzelanlage oder Mehrheiten baulicher Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen, dargestellt. Innerhalb des Gebietes ist noch ein überörtlicher Rad- bzw. Wanderweg dargestellt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die oben beschriebene Darstellung in eine Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaikanlagen“ geändert, in dem die Errichtung einer Photovoltaikanlage zulässig ist.

Die vorhandene jüdische Gedenkstätte wird weiterhin als wichtige Einzelanlage oder Mehrheiten baulicher Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen, dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes wird eine sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstrasse dargestellt. Diese Verbindungstrasse von Hillersleben nach Hillersleben-Siedlung wird zusätzlich noch als überörtlicher Rad- bzw. Wanderweg dargestellt.

Als Grünfläche werden die im Bebauungsplan zum bestehenden Solarpark Hillersleben festgesetzte Grünfläche im Bereich des Grabens mit übernommen. Ebenso werden als Grünfläche ein Teilbereich der ehemaligen Bahntrasse und ein ca. 15-20 m breiter Puffer umliegend um den jüdischen Friedhof dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht daher dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS / PLANINHALT / STANDORT)

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Mit der Überplanung einer Konversionsfläche wird in besonderem Maße dem Ziel des § 1a BauGB entsprochen, wonach zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sind.

Das Energiekonzept der Bundesregierung sieht vor, den Anteil Erneuerbarer Energien am Stromverbrauch bis spätestens 2020 auf mindestens 35 Prozent zu steigern. Bereits in den vergangenen Jahren schritt der Ausbau in Deutschland mit großem Tempo voran. So stieg der Anteil der Erneuerbaren Energien am Stromverbrauch von 17 Prozent in 2010 auf rund 23 Prozent in 2012 an. Damit soll die Abhängigkeit vom Weltenergiemarkt reduziert und gleichzeitig der Ausstoß von Treibhausgasen vermindert werden. Dies entspricht auch dem Ziel des BauGB, mit Hilfe der Bauleitplanung den Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB). Gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7f BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Nutzung erneuerbarer Energien zu berücksichtigen.

Seit dem ersten Inkrafttreten des Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz / EEG) stieg die Nachfrage nach Photovoltaikstandorten kontinuierlich an. Neben der vorrangigen Nutzung von Dachflächen werden auch zunehmend Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen umgesetzt. Die meist mehrere Hektar großen Photovoltaikanlagen im Außenbereich unterliegen nicht der Privilegierung nach § 35 BauGB wie beispielsweise Windenergieanlagen. Eine Steuerung über die Bauleitplanung ist notwendig, nicht zuletzt weil dies Voraussetzung für die Gewährung einer Einspeisevergütung nach dem EEG ist.

Eine Neuausweisung von Photovoltaikstandorten in der freien Landschaft ist möglichst zu vermeiden. Bevorzugte Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen sind grundsätzlich bereits versiegelte Flächen sowie Konversionsflächen von wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung. Ebenfalls grundsätzlich geeignet sind vorbelastete Standorte wie z. B. ehemalige Rohstoffabbauflächen, Mülldeponien oder Halden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Errichtung und Betreibung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie bauplanungsrechtlich möglich. Das Planvorhaben steht im Kontext zur Energiepolitik der Bundesregierung Deutschland, welche mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) auf die Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ausgerichtet ist. Photovoltaikanlagen sind eine Form der Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie.

Bei der Standortentscheidung wurden Alternativen im Gemeindegebiet unter Zugrundelegung der gesetzlichen Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und der Ziele und Grundsätze der Raumordnung untersucht (Gesamtstädtischen Konzept Freiflächenphotovoltaik der Verbandsgemeinde Elbe-Heide 2012).

In diesem Konzept zur Steuerung von Flächen für Photovoltaikanlagen für die Gemeinde Elbe-Heide ist u. a. der ehemalige Kasernenstandort Hillersleben als geeignet dargestellt. Somit entspricht dieser Bebauungsplan den darin getroffenen Aussagen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass das Bebauungsplangebiet außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht liegt und keine besonders geschützten Biotope berührt. Aufgrund der Lage, des geringen Konfliktpotenzials und der Verfügbarkeit bieten sich die geplanten Anlagen an dem vorgesehenen Standort an.

Insbesondere unter Berücksichtigung der für eine Förderung in Frage kommenden Standorte stehen besser geeignete Flächen als das nunmehr vorgesehene Gelände der Garrison Hillersleben im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

Erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde werden vermieden. Die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Belange der Versorgung insbesondere mit Energie werden durch diesen Bebauungsplan berücksichtigt. Im Umweltbericht wird unter Kapitel 1.13.2 *Prognose bei Nichtdurchführung der Planung* darauf eingegangen, dass der derzeitige Zustand der Fläche erhalten bleiben wird und keine negativen Auswirkungen entstehen.

Durch die militärische Vornutzung der Planfläche ist von einer massiven Beeinträchtigung bzw. Störung der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. 1 S. 1554) auszugehen. Unter Berücksichtigung des Minderungs- bzw. Vermeidungsprinzips wird aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes grundsätzlich die Nutzung von anthropogen vorbelasteten Flächen, wie ehemaligen militärischen Standorten, für den Bau einer Photovoltaikanlage gegenüber der Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Böden bevorzugt.

6 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und die „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

6.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)

6.1.1 Immissionen Landwirtschaft

Einwirkungen

Immissionen wie Lärm, Schadstoffe (z. B. Abgase, Staub) und Geruchsimmissionen (z. B. aus der Landwirtschaft) sind im Plangebiet nicht relevant, da kein Wohnen und keine Dauerarbeitsplätze eingerichtet oder vorbereitet werden.

Auswirkungen

Die künftige Nutzung im Plangebiet verursacht keine Lärm-, Schadstoff- oder Geruchsimmissionen, so dass diesbezüglich keine Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind.

6.1.2 Immissionen Photovoltaik -Lichtreflexionen

Von der Anlage können Lichtreflektionen ausgehen. Diese hängen u. a. von der Art der zum Einsatz kommenden Solarmodule ab, die erst im Baugenehmigungsverfahren benannt werden. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Vereinbarkeit mit den evtl. betroffenen Nutzungen außerhalb des Plangebiets nachgewiesen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Photovoltaikanlagen keine Spiegelungseffekte oder ähnliches ergeben, da die Photovoltaikanlagen mit einer entsprechenden Antireflexschicht überzogen sind. Erhebliche Wirkungen auf die Nachbarschaft bzw. auf Arten- und Lebensgemeinschaften werden ausgeschlossen.

6.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Wie bereits dargelegt, ist diese Bauleitplanung an der vorgesehenen Stelle erforderlich und sinnvoll. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, als eine aus na-

turschutzfachlicher Sicht bereits überwiegend bebauter Flächenanteile in Anspruch genommen wird. Das Gelände der ehemalige Garnison Hillersleben wird mit einer großflächigen Photovoltaikanlage überplant.

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten gelangt die Gemeinde Westheide zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, so dass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) soll verzichtet werden, da dessen Inhalte in den Umweltbericht (Teil II der Unterlagen) aufgenommen werden.

Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 bis 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) im Sinne des § 32 BNatSchG i. V. m. § 23 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt werden ebenfalls nicht berührt. Im Plangebiet ist kein gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG) erfasst. Demzufolge stehen dem Vorhaben diesbezügliche Regelungen oder Verordnungen nicht entgegen.

Die Grünlandflächen, die sich in der Ohreniederung befinden und als „geschützte Landschaftsbestandteile“ per Satzung durch die Stadt Haldensleben sichergestellt sind, befinden sich in ausreichender Entfernung. Auswirkungen durch die Photovoltaikanlagen werden ausgeschlossen.

Es ergeben sich zusätzliche erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Nähere Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Teil II) zu entnehmen.

Die im Umweltbericht vorgenommene Eingriffsbilanzierung stellt heraus, dass der durch die Planung vorbereitete Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung vollständig ausgeglichen werden kann.

Von der Gemeinde Westheide werden die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie an dieser Stelle höher eingestuft, als die Belange des Naturschutzes und der Erhalt der Bodenfunktionen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes dieser Bauleitplanung wie folgt festgesetzt:

Teilfläche Gewässerrand und angrenzender Wald

Auf dem Flurstück 238, östlich der zur Bebauung beantragten Teilfläche bzw. west- und nordwestlich des jüdischen Friedhofs sind biotopverbessernde Maßnahmen innerhalb der bestehenden Waldfläche einschließlich des querenden Baches umzusetzen. Die Maßnahmen sehen folgendes vor:

- Rückbau sämtlicher befestigter Flächen, Gebäude, Tribünen, befestigter Gewässerränder, Lampen, Zäune und weiterer künstlicher Einrichtungen auf einer Fläche von 30.000m²

Hierbei handelt es sich um eine Fläche aus dem Bebauungsplan zum bestehenden Solarpark Hillersleben. Innerhalb dieser Fläche werden keine Änderungen zu den Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan vorgenommen.

Ehemaliger Bahndamm

Am nördlichen Rand des Baugrundstückes (Flurstück 238, ehem. Bahndamm) ist auf einer Fläche von ca. 10.000 m² ein naturnaher Gehölzbestand zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Das durch diese Bauleitplanung entstehende Kompensationsdefizit kann durch die Maßnahmen vollständig kompensiert werden.

6.2.1 Belange des Artenschutzes

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (s. Umweltbericht Teil II) kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllen werden.

Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ausgeschlossen werden (s. Umweltbericht Teil II), so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Für den Artenschutz werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten und zur dauerhaften Stärkung der örtlichen Populationen sind Nisthilfen für gehölzbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter nach Abschluss der Bauarbeiten in die im Geltungsbereich festgesetzten Grünflächen anzubringen.
Es sollten mindestens 45 Nistkästen aufgehängt werden. Dabei werden folgende Kästen empfohlen: fünf Zaunkönig – Nistkugeln, 3 Waldkauzkästen und 37 Höhlen- und Halbhöhlenbrüterkästen u.a. auch mit großem Brutraum und ovalen Einflugloch für den Wendehals (z.B. Schwegler 2GR).
- Ausgleichsmaßnahme A2: Optimierung eines ehemaligen Bunkers und eines Gebäudes auf dem Truppenübungsplatz als Quartierstandort zur Stabilisierung der lokalen Fledermauspopulation.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- Erhöhung der Rauigkeit der Decke und Wände,
- Schaffung von Spalten und Nischen,
- Sicherung / Verschluss der Zugänge,
- Maßnahmen zur Erhöhung bzw. Sicherung der Luftfeuchtigkeit.
- Ausgleichsmaßnahme A3: Zum Ausgleich des Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind 20 Fledermauskästen in unterschiedlicher Bauweise in die im Geltungsbereich festgesetzten Grünflächen anzubringen.
- Ausgleichsmaßnahme A4: Es werden in der Umgebung Quartiere der Mückenfledermaus und der Zwergfledermaus optimiert um den Verlust von Wochenstubenquartieren auszugleichen.

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 12 und streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind die nachfolgend beschriebenen Arbeiten in den entsprechenden Zeitfenstern nicht zulässig:

- Herrichtung des Baufeldes vom 1. April bis 31. Juli
- Fäll- und Rodungsarbeiten vom 15. März bis 30. September
- Abriss von Gebäuden vom 15. März bis 31. Juli

Vor Beginn der Arbeiten sind die Bäume und Gebäude auf Brutstätten (Nester, Baumhöhlen) sowie auf Fledermausbesatz hin zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist hierzu ein Antrag nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

6.3 Belange des Verkehrs

6.3.1 Außere Erschließung, Auswirkungen auf vorhandene Straßen

Neue Hauptverkehrsstraßen werden durch diese Bauleitplanung nicht vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über einen vorhandenen Wirtschaftsweg zur Kreisstraße K 1162.

Negative Auswirkungen auf das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sind durch diese Planung nicht zu erwarten.

6.3.2 Innere Erschließung

Die von Norden kommende „Feldstraße“ aus der Siedlung Hillersleben wird im Plangebiet fortgeführt und dient als Verbindungsstraße zwischen Hillersleben Siedlung und Hillersleben Dorf. Sie wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und aus dem Bestand übernommen.

6.3.3 Ruhender Verkehr

Die Art der Bebauung lässt es zu, die für das Bauvorhaben notwendigen Einstellplätze auf den freien Flächen des Grundstückes anzulegen.

6.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Es werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt.

6.4.1 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Börde. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Börde. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

6.4.2 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Börde umgesetzt.

Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

Die Gemeinde wird gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) § 2 Abs. 2 Nr. 1 für eine ausreichende Löschwasserversorgung sorgen.

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den festgelegten bzw. ausgewiesenen Gebieten und Nutzungsflächen anhand der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 Nr. 4.4 Tabelle sichergestellt bzw. bevorratet.

Falls die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz nicht sichergestellt werden kann, wird eine Bereitstellung aus unerschöpflichen bzw. erschöpflichen Löschwasserstellen vorgehalten. Es wird darauf geachtet, dass jederzeit frostfreie Entnahmeverrichtungen im Umkreis von 300 m vorgehalten werden.

6.4.3 Oberflächenentwässerung

Ein Entwässerungsgraben quert das Plangebiet.

Der vorhandene Gebäudebestand wird zurückgebaut. Das vorhandene Wegenetz bleibt bestehen. Durch den Abriss der Gebäude ist zusätzlich Fläche für eine großflächige Versickerung des Wassers entstanden (Entsiegelung).

Das unbelastete anfallende Oberflächenwasser von den Photovoltaikanlagen soll dem direkten, natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden und wird daher anlagennah auf dem Grundstück versickert.

Somit wird die Oberflächenwasserabflusssituation nicht erheblich beeinträchtigt, tendenziell sogar verbessert.

6.4.4 Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die zur Versorgung der vorhandenen Bebauung dienten. Alle Anlagen sind außer Betrieb und werden bei Bedarf zurückgebaut.

Im Rahmen eines eventuellen Rückbaus bzw. bei einer neuen Anbindung des Plangebietes wird eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung mit der Telekom erfolgen.

6.4.5 E.ON Avacon AG

Die Gas-Mitteldruck Leitung E.ON Avacon AG verläuft außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bauleiplanung.

Die Mittelspannung Leitung der E.ON Avacon AG verläuft ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Sie wurde im Bebauungsplan als eine unterirdisch verlaufende Stromleitung festgesetzt. Es werden Schutzabstände von 5,0 m zu beiden Seiten eingehalten.

6.4.6 GDMcom mbH

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so wird die GDMcom am weiteren Verfahren beteiligt.

6.4.7 Militärische Vornutzung

Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so werden diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde angezeigt.

6.5 Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege

Vom Vorhaben sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen. Im Geltungsbereich liegt ein jüdischer Friedhof, der als Baudenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) ins nachrichtliche Denkmalverzeichnis eingetragen ist.

Die Denkmalbegründung lautet:

Friedhof; jüdischer Friedhof, 127 Grabstellen jüdischer KZ-Häftlinge, die an den Folgen der KZ-Haft und der auf dem Todesmarsch aus dem KZ Bergen-Belsen erlittenen Strapazen in dem hier nach 1945 eingerichteten DP-Lager verstarben, eingeebnet nach 1945 im Zuge der Nutzung des Geländes als sowjetische Garnison, nach 1994 Rekonstruktion des Gräberfeldes und Anlage einer neuen gemauerten Einfriedung;

Der jüdische Friedhof wird im Rahmen dieser Bauleitplanung als eine Gesamtanlagen (Ensemble), das dem Denkmalschutz unterliegt im Bebauungsplan festgesetzt und planungsrechtlich abgesichert.

Es werden keine Photovoltaikanlagen in der direkten Nähe des Friedhofs geplant. Es wird mit der dargestellten Grünfläche ein Puffer von ca. 15 -20 m eingehalten, der entsprechend gestaltet werden kann. Somit wird direkt am Friedhof kein Zaun gebaut, der Assoziationen an Lager und KZ evoziert. Der Friedhof passt sich in die festgesetzte Grünfläche ein.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Zeichnerische Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (SO PV) fest, um der vorhandenen Nachfrage an Grundstücksflächen dieser Art nachkommen zu können. Es dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Photovoltaikanlagen und Solarmodule und die zur Betreibung der Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen wie Transformatoren- und Wechselrichterstationen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 liegt unter dem Höchstwert von 0,8 nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete. Sie wurden unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Bodenversiegelung festgesetzt. Damit soll auch dem Vermeidungsgrundsatz im Rahmen der Eingriffsregelung entsprochen werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig. Auch bei einer GRZ von 0,5 verbleiben noch ausreichend Ausnutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen sowie erforderlicher Nebengebäude und –anlagen wird gemäß Planeintrag auf 5,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Mit den Modulen ist ein Mindestabstand von 0,8 m zur Geländeoberfläche einzuhalten.

7.1.3 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt, die – sofern keine sonstigen Belange entgegenstehen – zu den äußeren Grenzen der Baugebiete in einem Regelabstand von 3,0 m festgesetzt sind (vgl. Planzeichnung).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenzugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO).

Bauweise:

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Vom Grundsatz her gilt die offene Bauweise. Dies bedeutet, dass sich die Grenzabstände aus der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt ergeben. Weil sich die Baukörper innerhalb dieses Plangebietes nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten müssen, sollen nach Auffassung der Gemeinde Gebäude längen von über 50 m zulässig sein.

7.1.4 Verkehrsfläche

Hierzu wird auf das Kapitel 6.4 „Belange des Verkehrs“ verwiesen.

7.1.5 Grünflächen privat

Die privaten Grünflächen des Bebauungsplanes haben die Grundfunktion die landschaftliche Eingrünung des Sonstigen Sondergebietes sicherzustellen und Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens zu minimieren.

7.1.5.1 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof

Auf der Fläche befindet sich ein jüdischer Friedhof. Der Friedhof ist über das Plangebiet erreichbar und wird mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wird der Friedhof zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage abgegrenzt. Die Erschließung des Friedhofes wird privatrechtlich gesichert.

7.1.5.2 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Dem entsprechend ist der Park zudem als Fläche für Natur und Landschaft festgesetzt.

7.1.6 Wasserflächen

Das Plangebiet wird durch den Gewässerlauf „Z 013“ gequert.

Bei dem Gewässerlauf handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung. Gemäß § 50 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) wird für das Oberflächengewässer ein Gewässerschonstreifen in einer Breite von 5 m (gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers) von jeglicher Bebauung freigehalten.

Bei Eingriffen in diesen Bereich, wie z. B. Einzäunungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Bepflanzungen, wird dies gegenüber den Unterhaltungspflichtigen für das betreffende Gewässer zur Kenntnis gegeben und das Einvernehmen eingeholt.

Falls durch o. g. Maßnahmen eine Unterhaltung des Gewässers erschwert bzw. der Wasserabfluss beeinträchtigt wird, ist der Unterhaltungspflichtige (hier der Unterhaltungsverband „Untere Ohre“) nach § 64 WGLSA legitimiert, die dafür entstehenden Mehrkosten für die Unterhaltung geltend zu machen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Gewässerverlaufes als „Wasserfläche“ festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Vermeidungsmaßnahme.

7.1.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich der Photovoltaikfläche und im Bereich der Parkfläche angeregt. Hierdurch kann der Eingriff in den Naturhaushalt erheblich minimiert werden. Die Maßnahmen wurden entsprechend der Örtlichkeiten konkretisiert (vgl. 7.2.3).

7.1.8 Regelungen für den Denkmalschutz

Um den jüdischen Friedhof planungsrechtlich abzusichern, wird dieser mit einer Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, umgrenzt.

Umliegend um den jüdischen Friedhof wird eine Grünfläche mit einer Breite von ca. 15-20 m festgesetzt. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Fläche erfolgt in Abstimmung mit der jüdischen Gemeinde.

7.2 Textliche Festsetzungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Das Sondergebiet Photovoltaik dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Photovoltaikanlagen und Solarmodule und die zur Betreibung der Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen wie Transformatoren- und Wechselrichterstationen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die maximale Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen sowie erforderlicher Nebengebäude und –anlagen wird gemäß Planeintrag auf 5,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Mit den Modulen ist ein Mindestabstand von 0,8 m zur Geländeoberfläche einzuhalten.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt, die - sofern keine sonstigen Belange entgegenstehen - zu den äußeren Grenzen der Baugebiete in einem Regelabstand von 3,0 m festgesetzt sind.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenzugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Garagen nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO).

Auf die Festsetzungen einer Bauweise wurde verzichtet. Vom Grundsatz her gilt die offene Bauweise. Dies bedeutet, dass sich die Grenzabstände aus der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt ergeben. Weil sich die Baukörper innerhalb dieses Plangebietes nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten müssen, sollen nach Auffassung der Gemeinde Gebäudelängen von über 50 m zulässig sein.

7.2.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Teilfläche Gewässerrand und angrenzender Wald auf dem Flurstück 238 westlich und nordwestlich angrenzend an den jüdischen Friedhof (ehem. Park): Biotoptverbessernde Maßnahmen innerhalb der Waldfläche beiderseits des von Nord nach Süd das Plangebiet querenden Baches in Form des Rückbaus sämtlicher befestigter Flächen, Gebäude, Tribünen, befestigter Gewässerränder, Lampen, Zäune und weiterer künstlicher Einrichtungen auf einer Fläche von ca. 30.000 m².

Anschließend ist eine Renaturierung des Gewässers und des Grabens vorzunehmen. Vorgesehen ist eine naturnahe Gestaltung des Gewässerrandstreifens und des Bachlaufes zur eigendynamischen Entwicklung des Gewässers.

- Am nördlichen Rand des Baugrundstückes (Flurstück 238, ehem. Bahndamm) ist eine Fläche in einer Größe von ca. 10.000 m² für Maßnahmen für den Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß Festsetzung zum B-Plan als naturnaher Gehölzbestand zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Aufkommender und bestehender aufwuchs von standortfremden Gehölzen, insbesondere des Eschenblättrigen Ahorns sind zu beseitigen. Zielbiotop ist ein Gehölz aus standortgerechten, heimischen Gehölzen. Dies ist durch entsprechende Pfege zu gewährleisten.

Für den Artenschutz werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten und zur dauerhaften Stärkung der örtlichen Populationen sind Nisthilfen für gehölzbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter nach Abschluss der Bauarbeiten in die im Geltungsbereich festgesetzten Grünflächen anzubringen.
Es sollten mindestens 45 Nistkästen aufgehängt werden. Dabei werden folgende Kästen empfohlen: fünf Zaunkönig – Nistkugeln, 3 Waldkauzkästen und 37 Höhlen- und Halbhöhlenbrüterkästen u.a. auch mit großem Brutraum und ovalen Einflugloch für den Wendehals (z.B. Schwegler 2GR).
- Ausgleichsmaßnahme A2: Optimierung eines ehemaligen Bunkers und eines Gebäudes auf dem Truppenübungsplatz als Quartierstandort zur Stabilisierung der lokalen Fledermauspopulation.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- Erhöhung der Rauigkeit der Decke und Wände,
- Schaffung von Spalten und Nischen,
- Sicherung / Verschluss der Zugänge,
- Maßnahmen zur Erhöhung bzw. Sicherung der Luftfeuchtigkeit.
- Ausgleichsmaßnahme A3: Zum Ausgleich des Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind 20 Fledermauskästen in unterschiedlicher Bauweise in die im Geltungsbereich festgesetzten Grünflächen anzubringen.

- Ausgleichsmaßnahme A4: Es werden in der Umgebung Quartiere der Mückenfledermaus und der Zwergfledermaus optimiert um den Verlust von Wochenstubenquartieren auszugleichen.

Die Maßnahmen A1-A4 sind spätestens 1 Jahr nach Rodung der Flächen und Abriss der Gebäude umzusetzen

8 FLÄCHENBILANZ

Die Größe der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ca. 157.900 m² und gliedert sich wie folgt auf:

SO Zweckbestimmung Photovoltaik:	99.650 m ²
Verkehrsflächen:	7.730 m ²
Grünflächen:	44.240 m ²
Wasserflächen:	1.720 m ²
Regelungen für den Denkmalschutz:	4.510 m ²
Summe:	157.900 m²

9 HINWEISE

9.1 Boden Denkmalpflege

Im Bereich des Vorhabens befinden sich mehrere bekannte archäologische Denkmale (über Luftbilder entdeckte ur- oder frühgeschichtliche Siedlungen). Bei Erdarbeiten, die eine Tiefe von 50 cm überschreiten (auch Abbruch von Fundamenten und Kellern, Verlegen von Medien, Einebnen des Geländes etc.) ist daher davon auszugehen, dass in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

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

9.2 Denkmalpflege „Jüdischer Friedhof“

Maßnahmen am Friedhof, aber auch Maßnahmen in seiner Umgebung, bedürfen gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 DenkmSchG LSA der denkmalrechtlichen Genehmigung.

9.3 Altlastenverdachtsfläche

Das von der Planung betroffene Gelände ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Zusammenhang mit der ehemaligen "Garnison Hillersleben" als Altstandort von Militär und Rüstung registriert. Im Planungsgebiet befanden sich unter anderem ein Tanklager, ein Schrottplatz, eine chemische Reinigung und ein Technikbereich. Zudem sind Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) bekannt.

9.4 Kampfmittelverdachtsfläche

Auf Grundlage von Belastungskarten wurde festgestellt, dass sich im Planungsbereich Kampfmittelverdachtsflächen befinden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Erde eingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Kampfmitteln oder Resten davon gerechnet werden kann.

Im Rahmen der Bauausführung werden die Gebiete nach den Vorgaben des Fachdienstes Ordnung und Sicherheit des Landkreises Börde nach Kampfmitteln untersucht.

9.5 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im Kronentraubereich von standortheimischen Gehölzen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinie für die Anlage von Straßen -Teil: Landschaftspflege - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999“ (RAS-LP 4) zu beachten.

9.6 Besonderer Artenschutz

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 12 und streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind die nachfolgend beschriebenen Arbeiten in den entsprechenden Zeitfenstern nicht zulässig:

- Herrichtung des Baufeldes vom 1. April bis 31. Juli
- Fäll- und Rodungsarbeiten vom 15. März bis 30. September
- Abriss von Gebäuden vom 15. März bis 31. Juli

Vor Beginn der Arbeiten sind die Bäume und Gebäude auf Brutstätten (Nester, Baumhöhlen) sowie auf Fledermausbesatz hin zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist hierzu ein Antrag nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

9.7 Private Grünflächen / Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der privaten Grünflächen und innerhalb der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft muss privatrechtlich abgesichert sein, dass die vorgesehenen Maßnahmen laut Umweltbericht durchgeführt werden können.

10 BODENSCHUTZKLAUSEL / UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Den bisherigen Ausführungen ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird, da ein aus naturschutzfachlicher Sicht bereits überwiegend bebauter Flächenanteil in Anspruch genommen wird. Das Gelände der ehemalige Garnison Hillersleben wird mit einer großflächigen Photovoltaikanlage überplant.

11 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN

Die Abwägungen zu den einzelnen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden unter den dazugehörigen oben aufgeführten Kapiteln eingearbeitet.

12 ABWÄGUNGSERGEBNIS

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Das gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB für das Ergebnis der Umweltprüfung.

13 VERFAHREN

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Garnison Hillersleben – Sondergebiet Photovoltaik“ der Gemeinde Westheide wurden ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Berliner Chaussee 50, 39307 Genthin

Genthin, den
.....
regionalplan & uvp

im Einvernehmen mit der Gemeinde Westheide

Neuenhofe, den
.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung mit Umweltbericht hat mit dem Entwurf dieses Bebauungsplanes in der Zeit vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Neuenhofe, den
.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Westheide hat diese Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am beschlossen.

Neuenhofe, den
.....
Bürgermeister