

**HANSESTADT GARDELEGEN**

vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Fotovoltaikanlage Jeggauer Berg"  
39649 Hansestadt Gardelegen

**ENTWURF**

---

Dezember 2019



.....

**Inhalt**

<b>1. PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	3
<b>2.PLANGEBIET</b> .....	4
2.1.Makrolage des Baugebietes .....	4
2.2.Eigentumsverhältnisse .....	4
2.3. Kennzahlen zum Plangebiet .....	5
2.4. angrenzende Planungen und Abgrenzung des Plangebietes .....	5
2.5. Historie und Bestandsbeschreibung des Plangebietes, .....	5
2.6. Schutzgut bezogene Bestandsbewertung .....	6
2.7. Bestehende Verkehrserschließung .....	6
2.8.Bestehende versorgungstechnische Anlagen und Erschließungen .....	7
2.9 Kampfmittel-und Altlastenbelastung, Immissionsschutz.....	8
2.10. Fachgesetze, Planungsvorgaben und planerische Ausgangssituation .....	9
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	12
3.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt.....	12
3.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark , Stand 2005 .....	15
3.3. Flächennutzungsplan .....	17
3.4. Konzepte der Nutzung regenerativer Energien auf kommunaler Ebene.....	17
3.5.Derzeitiges Planungsrecht.....	19
3.6. Übereinstimmung der Planung mit den maßgeblichen Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Regionalplanung .....	20
3.7. Beseitigung von Niederschlagswasser .....	22
3.8. Untersuchung von Altlasten .....	22
3.9. Anlagenbeschreibung .....	22
<b>4.VERFAHREN</b> .....	24
4.1. Hauptziele der Planung .....	24
4.2.Einleitung des Bauplanungsverfahrens.....	25
4.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden .....	25

<b>5. FESTSETZUNGEN UND REGELUNGEN</b> .....	26
5.1. Geltungsbereich, Baugrenzen, Zufahrten .....	26
5.2. Art der baulichen Nutzung .....	26
5.3. Maß der baulichen Nutzung.....	27
5.4. Baugrenzen.....	27
5.5. Gestalterische Festsetzung .....	28
5.6. Festsetzung aus dem Umweltbericht.....	28
5.7. sonstige Festsetzungen.....	30
5.8. Hinweise zur Umsetzung des Baurechtes .....	30
<b>6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	31
6.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts.....	31
6.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts.....	31
6.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege .....	32
6.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	32
6.5 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen .....	32
6.6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes .....	32
<b>Quellenverzeichnis</b> .....	33
<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	35
<b>Anlagenverzeichnis</b> .....	37

## **1. PLANUNGSGEGENSTAND**

Die Hansestadt Gardelegen als planaufstellende Kommune beabsichtigt mit dem privaten Projektentwickler Herrn Enrico Wöhlbier aus Gardelegen, auf den Flächen der ehemaligen Schweinestallanlage der ehemaligen LPG(T) Jeggau eine Freiflächen-Fotovoltaikanlage zu errichten.

Das betreffende Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von 3,947 ha von der 3,200 ha bebaut werden sollen.

Mit der Bearbeitung der Bauleitplanung wurde das Ingenieurbüro Bresch & Partner GbR, Leipziger Str. 54, 04451 Borsdorf beauftragt.

Die Nutzung der Fläche als Fotovoltaikanlage soll auf 30 ½ Jahre begrenzt werden. Derzeit sind die Fläche und die Gebäude und Anlagen ungenutzt und als Brachflächen vorhanden.

Die erwartete Leistung der Anlage beträgt ca. 4,0 MWp.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1016 der Flur 6 in der Gemarkung Jeggau.

Die bestehenden Gebäude und Anlagen wurden bis 1991 als Landwirtschaftsbetrieb zur Schweinemast genutzt. Später erfolgte die Umnutzung des Geländes durch einen Verwertungs- und Aufbereitungsbetrieb.

Beide Nutzungen sind seit längerer Zeit nicht mehr vorhanden, verursachten aber Ablagerungen von Altlasten, sodass das Gelände im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel verzeichnet ist.<sup>1</sup>

Alle auf dem Gelände vorhandenen Gebäude sind stark beschädigt, verfallen und sind teilweise einsturzgefährdet. Auf dem Gelände befinden sich Aufschüttungen und Ablagerungen der früheren Nutzung, die kontaminiert sind und die im weiteren Verfahren detailliert untersucht, beprobt, dargestellt und soweit notwendig entsorgt werden müssen.

Das Gebiet stellt dadurch ein Gefahrenpotenzial für Mensch und Umwelt dar.

Auf Antrag des privaten Investors hat der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen am 1.8.2019 den Beschluss Nr. 25/2/19<sup>2</sup> zur Aufstellung eines vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fotovoltaikanlage Jeggauer Berg" ,39638 Gardelegen gefasst.

Die das Plangebiet betreffenden Flächen befinden sich im Eigentum der Firma Tarnefitz Abriss & Containerdienst GmbH, vertreten durch GF Herrn Helmut Grund, Tarnefitz 30, 39649 Gardelegen OT Tarnefitz.

Der private Investor, Herr Enrico Wöhlbier hat am 3.5.2019 einen Nutzungsvertrag über die Errichtung und Unterhaltung einer Fotovoltaikanlage mit dem Eigentümer abgeschlossen.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. Altlastenauskunft

<sup>2</sup> Vgl. Aufstellungsbeschluss

<sup>3</sup> Vgl. Nutzungsvertrag

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

## **2. PLANGEBIET**

### **2.1. Makrolage des Baugebietes**

Die planaufstellende Kommune, die Hansestadt Gardelegen, ist eine Mittelstadt im Altmarkkreis Salzwedel im Bundesland Sachsen-Anhalt.

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen ist seit der Gemeindegebietsreform zum 01.01.2011 die flächenmäßig drittgrößte Stadt Deutschlands.

Eine der zu der Hansestadt Gardelegen zählenden Ortschaften ist der Ortsteil Jeggau, im Westen der Stadt Gardelegen gelegen.

Gardelegen liegt in der südwestlichen Altmark zwischen Berlin und Hannover, nördlich von Magdeburg im Altmarkkreis Salzwedel. Die Stadt Gardelegen grenzt im Altmarkkreis Salzwedel an die Nachbargemeinden Klötze und Kalbe (Milde), im Landkreis Stendal an Bismark (Altmark), Stendal und Tangerhütte sowie im Landkreis Börde an Burgstall, Westheide, Calvörde und Oebisfelde-Weferlingen.

Die aktuell vorhandene Struktur und die flächenmäßige Größe von Gardelegen resultieren aus verschiedenen Eingemeindungen und Zusammenschlüssen der Jahre 2005 bis 2010, die ihren Abschluss mit der Auflösung der Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark und der Eingliederung der Gemeinden dieser Verwaltungsgemeinschaft zur Hansestadt Gardelegen fand.

Die zahlreichen Ortsteile der 630 km<sup>2</sup> umfassenden Gemeindefläche werden durch die Bundesstraßen B 71, Magdeburg - Salzwedel - Uelzen, in Nord-Süd-Richtung und B 188, Wolfsburg - Stendal - Rathenow, in Ost-West-Richtung verbunden.

Darüber hinaus verdichten verschiedene Kreis- und Landstraßen das Verkehrsnetz der Ortsteile der Stadt Gardelegen untereinander. Gardelegen selbst liegt an der Bahnstrecke Hannover - Berlin.

Der Ortsteil Jeggau und das betreffende Plangebiet liegen an der Landesstraße L 26 Schwiebau - Breitenfeld - Eigenthum - Jeggau, die auf die Bundesstraße B 188 bei Mieste anbindet.

### *Historie*

Der Ort Gardelegen wurde um 1186 erstmals erwähnt. Gardelegen trat 1353 dem Altmärkischen Städtebund und 1358 der Hanse bei. Ab 1715 war Gardelegen Garnisonsstadt.

Bis 1994 war Gardelegen in den jeweiligen Verwaltungsbezirken Kreisstadt. Diesen Status verlor die Stadt am 1.7.1994 und ist seit dem kreisangehörige Stadt des Altmarkkreises Salzwedel. Seit 2008 trägt die Stadt den Namenszusatz „Hansestadt“.

### **2.2. Eigentumsverhältnisse**

Der Vorhabenträger, Herr Enrico Wöhlbier, pachtet das Flurstück des Plangebietes zur Errichtung und Betreuung der Freiflächenfotovoltaikanlage vom derzeitigen Eigentümer.

Im Grundbuchblatt 644 eingetragene Eigentümer ist die Firma Abriss- & -Containerdienst Tarnefitz GmbH, Tarnefitz vertreten durch GF Herrn Helmut Grund.

### 2.3. Kennzahlen zum Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Fläche von 3,949 ha und umfasst folgendes Flurstück

Grundbuchblatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	A in m <sup>2</sup>
644	Jeggau	6	1016	39.490,00
<b>Summe</b>				<b>39.490,00</b>

Die nördliche Grenze bildet das landwirtschaftliche Grundstück Fl.-Nr. 1017, östlich grenzen die Flurstücke 83/1 und 280/83 an das Plangebiet an. Im Süden liegt das Flurstück 1015 an. Die westliche Grenze bildet das Flurstück 165/120. Alle genannten Flurstücke sind Ackerland. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Landstraße L 26 mit der Flurnummer 295/81.

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

### 2.4. angrenzende Planungen und Abgrenzung des Plangebietes

Angrenzende Planungen sind zum derzeitigen Stand nicht bekannt. Das Plangebiet wurde entsprechend der bisherigen Nutzung und den durch Kauf entstandenen Eigentumsverhältnissen abgegrenzt.

### 2.5. Historie und Bestandsbeschreibung des Plangebietes,

#### *Klimatische Verhältnisse*

Gardelegen ist klimatisch günstig gelegen. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 563 mm und ist damit vergleichsweise niedrig, da er im unteren Viertel der in Deutschland erfassten Werte liegt.<sup>4</sup>

Die monatliche mittlere Globalstrahlung für Gardelegen beträgt 25 kWh/m<sup>2</sup>.<sup>5</sup>

#### *Nutzung des Plangebietes*

Zu DDR-Zeiten wurde das Plangebiet als Stallanlage zur Schweinemast und Schweinezucht genutzt. Der damalige Betreiber und Eigentümer war die LPG (T) Jeggau.

<sup>4</sup> Vgl. Wikipedia

<sup>5</sup> Vgl. Globalstrahlung in der BRD

Späterer Eigentümer war die MDSE Mitteldeutsche Sanierungs-, -und Entsorgungsgesellschaft mbH, Bitterfeld - Wolfen, die laut Grundbuch die Flächen und Anlagen an den derzeitigen Eigentümer verkaufte.

Heutiger Eigentümer ist die Firma Tarnefitz Abriss- und Containerdienst GmbH, 39649 Gardelegen OT Tarnefitz.

Das des Plangebietes umfassende Flurstück 1016 ist als Altlastenverdachtsfläche (Altlastenstandort) im Altlastenkataster des Altmarkkreises Salzwedel unter der Registriernummer 150 81 135 5 0 9223 mit der Bezeichnung Schweinestallanlage der ehem. LPG (T) Jeggau, erfasst.<sup>6</sup>

### *Baulasten - Grunddienstbarkeiten*

Anfragen zu Baulasten und Grunddienstbarkeiten für das Plangebiet bestehen derzeit bei den zuständigen Behörden und werden in die weitere Planung eingearbeitet.

### *Derzeitige Nutzung*

Die Gebäude, Anlagen und Freiflächen sind derzeit nicht genutzt.

## **2.6. Schutzgut bezogene Bestandsbewertung**

Im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Bestandsbeschreibung der Schutzgüter dargestellt. Der Umweltbericht ist als Anlage beiliegend.

## **2.7. Bestehende Verkehrserschließung**

Die Erschließungsstraße zum Plangebiet ist die Landesstraße L 26 von Jeggau nach Peckfitz. Das Plangebiet besitzt eine direkte Anbindung an diese Landstraße.

Ein zusätzlicher Ausbau der Zufahrt in Breite und Art des Aufbaus ist für die geplante Nutzung nicht erforderlich.

Die vorhandene Zufahrt wird, sowohl für das Plangebiet Flurstück 1016 als auch für die landwirtschaftliche Fläche Flurstück 1017 genutzt. Dazu wird die Fläche im Zufahrtsbereich mit der Festsetzung „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß §9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB“<sup>7</sup> festgesetzt. Im Rahmen der Errichtung der Fotovoltaikanlage ist der Eigentümer verpflichtet für diese Fläche eine Baulast oder eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Eigentümers der Fläche Flurstück 1017 bei den jeweiligen zuständigen Behörden oder Grundbuchrechtlich eintragen zu lassen.

---

<sup>6</sup> Altlastenauskunft

<sup>7</sup> BauGB

Das Flurstück 1015, Flur 6 im Süden des Plangebietes liegend wird über die Zufahrt am Tripiglebener Weg erschlossen.

### **2.8. Bestehende versorgungstechnische Anlagen und Erschließungen**

#### *Abwasserentsorgung-Trinkwasserversorgung*

Die Bestandsunterlagen wurden bei den zuständigen Versorgungsträgern abgefragt. Im Plangebiet sind keine Abwasser- oder Trinkwasserleitungen vorhanden.

Für den Betrieb der Fotovoltaik-Freiflächenanlage sind keine Trinkwasser- oder Abwasseranschlüsse erforderlich.

#### *Löschwasserversorgung*

Für den Betrieb der Fotovoltaikanlage wird eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup> / Stunde benötigt. Entsprechend der Stellungnahme der Hansestadt Gardelegen, FB Sicherheit und Ordnung<sup>8</sup> befindet sich ein Flachspiegelbrunnen mit einer Leistung von 48 m<sup>3</sup>/h im Plangebiet. Dies wurde weiterführend recherchiert und festgestellt, dass der betreffende Brunnen in einer Entfernung von ca. 250 Meter zum Plangebiet vorhanden ist. Da die notwendige Leistungsfähigkeit dieses Brunnen nicht gegeben ist und der einen Größenabstand zum Baugebiet hat muss im Baugebiet ein neuer Brunnen mit der notwendigen Leistungsfähigkeit von 96 m<sup>3</sup>/h errichtet werden. Mit der Anlage dieses Brunnens ist die Maßgabe, dass das Baugebiet in dem 300 Meter Radius um den Brunnen liegt erfüllt.

Um die gesamte Anlage wurde eine mind. 3 Meter breite Feuerwehrumfahrung vorgesehen, die in der Feuerwehraufstellfläche im Einfahrtsbereich anschließt. An dieser Stelle sollte der neue Brunnen errichtet werden, damit die Feuerwehr im Löschfall sich in diesem Bereich positionieren kann und von dort aus die Löscharbeiten ausführt.

#### *Gasversorgung*

Die Bestandsunterlagen wurden bei dem zuständigen Versorger abgefragt. Im Plangebiet sind keine Anlagen der Gasversorgung vorhanden. Bestehende Anlagen befinden sich in der anliegenden Straße L 26 auf der westlichen Seite und berühren nicht das Plangebiet.

Für den Betrieb der Fotovoltaikanlage wird kein Gasanschluss benötigt.

#### *Elektroenergieversorgung Mittelspannung / Niederspannung*

Die Bestandsunterlagen wurden beim zuständigen Versorger abgefragt. Es sind keine Mittel- oder Niederspannungsleitungen im Plangebiet vorhanden.

---

<sup>8</sup> Vgl. Stellungnahme Löschwasser

Im Zufahrtbereich des Plangebietes wird ein Trafo errichtet. Von dort aus erfolgt der Anschluss des Plangebietes entlang der Landesstraße L 26 an den Einspeisepunkt zum öffentlichen Netz.

### *Telekom*

Die Bestandsunterlagen wurden beim zuständigen Versorger eingeholt und es sind keine Leitungen und Anlagen der Telekom im Planbereich vorhanden. Sollte für den Betrieb der Fotovoltaikanlage ein Telekomanschluss notwendig sein, so ist dieser auf Kosten des Vorhabenträgers zu errichten. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist für den Betrieb der Fotovoltaikanlage kein Telekomanschluss notwendig.

## **2.9 Kampfmittel-und Altlastenbelastung, Immissionsschutz**

### *Kampfmittelbelastung*

Im Rahmen dieses Verfahrens wurde an den Altmarkkreis Salzwedel Sachgebiet 32.2.eine Anfrage zur Kampfmittelbelastung des Plangebietes gestellt. Die Stellungnahme wird in die weitere Bearbeitung aufgenommen. Bei allen Tiefbauarbeiten sind die mit der Durchführung der Maßnahme beauftragten Firmen von der Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln zu informieren und auf Bestimmung der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden von Kampfmitteln (KampfMGAVO)<sup>9</sup> vom 27.04.2005 hinzuweisen.

### *Altlasten*

Im Rahmen der Beräumung des Gesamtgrundstückes werden Ablagerungen sowie Abbruchmaterialien ordnungsgemäß aufgearbeitet und auf Nachweis entsorgt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen nicht detailliert untersuchten Altstandort handelt, kann das Auffinden von Altlasten oder Resten von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Sollten bei dem Vorhaben Verunreinigungen des Bodens und/oder des anfallenden Bau-schutts festgestellt werden oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des zuständigen Landkreises anzuzeigen.

Alle bestehenden Gebäude und Anlagen sowie Gebäudereste, die im Bereich der Baufläche der Fotovoltaikanlage liegen, werden abgebrochen. Der Abbruch der Gebäudesubstanz und der baulichen Anlagen ist selektiv durchzuführen, sodass eine Trennung in mineralische Bauabfälle und nichtmineralische Bauabfälle erfolgt. Der Abbruch ist zu überwachen und ordnungsgemäß zu dokumentieren.

Im Rahmen der Voruntersuchung zum Plangebiet wurde ein Auskunftersuchen an den Altmark Kreis Salzwedel mit der Bitte um Auskunft aus dem Altlastenkataster gestellt.

---

<sup>9</sup> KampfM-GAVO

In der eingegangenen Stellungnahme wird auf eine mögliche Belastungssituation verwiesen. Derzeit wird für die weitere Bearbeitung die Untersuchung und Bewertung des Bodens im Plangebiet durch ein geeignetes Ingenieurbüro aus bodenschutzrechtlicher Sicht durchgeführt. Das gutachterliche Konzept zur Untersuchung der bestehenden Anlagen, Böden und vorhandenen Abfälle wird nach Vorlage in die weitere Planung aufgenommen.

Auf Grund der Vornutzung des Grundstücks können nicht bekannte Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden, gleiches gilt für Rückbau- und Abbrucharbeiten. Alle vorhandenen und eventuell neu aufgeschlossenen kontaminierten Bodenbereiche sind der Unteren Bodenbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen.<sup>10</sup>

### *Immissionsschutz*

Aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die geplante Freiflächen-Fotovoltaikanlage eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage. Trotz alledem gilt entsprechend des Bundes-Immissionsschutzgesetzes<sup>11</sup> (BImSchG) auch für den Betrieb nicht genehmigungspflichtige Anlagen, dass mögliche Beeinträchtigungen bei Fotovoltaikanlagen insbesondere durch Blendwirkungen vermieden werden sollen. Im vorliegenden Fall wird weder bei einer Nord-Süd noch bei einer Ost-West Ausrichtung eine schädliche Blendwirkung auf Dritte erzeugt. Die anliegende Landesstraße L 26 ist durch einen mindestens 9 Meter breiten begrünten Feldhecken-Großbaumstreifen von der Anlage getrennt. Weiterhin werden an der West- und Nordseite des Plangebietes die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von Anlagen von Feldhecken angedacht, die die Anlage ebenfalls vom Verkehrsbereich abschirmen.

## **2.10. Fachgesetze, Planungsvorgaben und planerische Ausgangssituation**

Der Bebauungsplan „Fotovoltaikanlage Jeggauer Berg“ wird als vorzeitiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §§ 8 und 12 BauGB<sup>12</sup> aufgestellt.

Der vorzeitige, vorhabenbezogene Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 BauGB<sup>13</sup> der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

### *Baugesetzbuch (BauGB)*

#### *Vorhaben- und Erschließungsplan („vorhabenbezogener Bebauungsplan“)*

Der Bebauungsplan nach § 8 BauGB<sup>14</sup> dokumentiert ein Mittel des langfristigen planungsrechtlichen Rahmens für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines vorgegebenen Gebietes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB<sup>15</sup> regelt diesen langfristigen planungsrechtlichen Rahmen bezogen auf ein konkretes Vorhaben, das von einem Vor-

---

<sup>10</sup> Altlastenauskunft

<sup>11</sup> BImSchG

<sup>12</sup> BauGB

<sup>13</sup> ebenda

<sup>14</sup> BauGB

<sup>15</sup> ebenda

habenträger realisiert werden soll. Damit wird ein konkretes Vorhaben an ein konkretes Gebiet gebunden und stellt eine konkrete städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieses Gebietes dar.

Innerhalb des Verfahrens ist ein Durchführungsvertrag entsprechend § 12 (1) BauGB<sup>16</sup> abzuschließen. Er muss mindestens die Durchführungsverpflichtung für das betreffende Vorhaben mit konkreter Fristsetzung sowie Kostenübernahme für den Vorhabenträger umfassen. Wird das Projekt nicht innerhalb der vertraglich festgesetzten Frist realisiert, kann die Gemeinde von der Planung zurücktreten und der Standort ist für neue Planungsziele offen. Diese Aufhebung der Planung löst keine Entschädigungsansprüche entsprechend § 12 (6)<sup>17</sup> BauGB aus. Die Aufstellung und Bearbeitung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen erfolgt im Wesentlichen im gleichen Verfahren wie die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 8 BauGB.<sup>18</sup> Die Pläne müssen die Ziele der Raumordnung stringent berücksichtigen und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Besonderheit dieser Planung liegt darin, dass der Vorhabenträger die Initiative und den Schwerpunkt der Planung trägt.

Für das Verfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB<sup>19</sup> in Verbindung mit dem BNatSchG §§ 2,18,19<sup>20</sup> und dem NatSchG LSA<sup>21</sup> zu beachten.

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

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

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

Das Gesetz für den Ausbau der erneuerbaren Energien (EEG 2014)<sup>22</sup> verfolgt das Ziel, den Anteil an erneuerbarer Energien an der Stromversorgung der Bundesrepublik Deutschland bis 2020 auf mindestens 35% zu erhöhen. Dieser Anteil soll bis zum Jahr 2030 auf 50% bis 2040 auf 65% und im Jahr 2050 80% der benötigten Strommengen betragen.

Ziel ist es, diese durch erneuerbare Energien gewonnenen Energien in das Elektrizitätsversorgungssystem zu integrieren. Der Anteil der erneuerbaren Energien am Gesamtbruttoenergieverbrauch ist bis zum Jahr 2020 auf mindestens 18% zu erhöhen (EEG § 1 (3))<sup>23</sup>.

Mit der zum 01.08.2014 in Kraft getretenen Änderung des EEG 2014<sup>24</sup> ändern sich die Rahmenbedingungen für Investitionen von Fotovoltaikanlagen. Insbesondere gilt dies für die Umsetzung der Fotovoltaikgeschäftsmodelle, für Eigenverbrauch, Stromlieferung sowie für die Direktvermarktung von Solarstrom.

---

<sup>16</sup> ebenda

<sup>17</sup> ebenda

<sup>18</sup> ebenda

<sup>19</sup> BauGB

<sup>20</sup> BNatSchG

<sup>21</sup> NatSchG LSA

<sup>22</sup> EEG 2014

<sup>23</sup> ebenda

<sup>24</sup> Ebenda

Für die ab 01.08.2014 in Betrieb genommenen Anlagen einer bestimmten Größenordnung stellt die Förderung über eine Marktprämie im Wege der verpflichtenden Vermarktung künftig den Regelfall dar. Von diesem Regelfall darf nur von bestimmten, im Gesetz geregelten Regelfall, abgewichen werden. Die bisherige Festeinspeisevergütung gibt es ab 01.08.2014 nur noch für sogenannte „Kleinanlagen“. Diese sind ab 01.08.2014 alle neu installierte Anlagen bis einschließlich 500 kWp. Betreiber von Fotovoltaikanlagen ab einer Leistung von 500 kWp bzw. 100 kWp ab 2016 müssen den Solarstrom direkt vermarkten.

Gemäß § 51 EEG 2014<sup>25</sup>, Punkt 3, Abs. CC, werden Vergütungen für Solarstrom aus Freiflächen-Fotovoltaikanlagen an Betreiber gezahlt, wenn diese auf Konversionsflächen errichtet werden.

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

Der Bau der Freiflächen-Fotovoltaikanlage bedeutet eine Wiedernutzbarmachung der Konversionsflächen und unterstreicht die Rundverfügung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 14.2.2011.<sup>26</sup>

Detailliert und konkretisiert wurde die Planung von Freiflächen-Fotovoltaikanlagen durch den gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt und des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 13.3.2015.<sup>27</sup>

### *Planerische Ausgangssituation*

Ein erklärtes Staatsziel der Bundesrepublik Deutschland ist die Steigerung des Anteils des Energieaufkommens aus regenerativen Energien bis zum Jahr 2050 auf mindestens 80%. Die Bundesregierung hat dazu als Gesetzgeber durch das Gesetz zum Ausbau erneuerbarer Energien EEG 2014<sup>28</sup> sowie mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden wirtschaftliche Anreize geschaffen. Dieser Entwicklung trägt das Land Sachsen-Anhalt mit seiner Energieentwicklung auf Landesebene Rechnung. Die Landesregierung setzt dabei auf einen ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix, der zu einem großen Teil auf erneuerbaren Energien beruht. Das Energiekonzept 2007 bis 2020 der Landesregierung Sachsen-Anhalt basiert auf dem Leitbild der nachhaltigen entwickelbaren Energieversorgung. In dem Konzept sollen ökologische, ökonomische und soziale Bedingungen sowie ethnische Aspekte angemessen berücksichtigt werden. Die Stromerzeugung aus Solarenergie mit Fotovoltaikanlagen stellt dabei eine Energiegewinnung in regenerativer Form dar.

---

<sup>25</sup> EEG 2014

<sup>26</sup> Rundverfügung

<sup>27</sup> Erlass

<sup>28</sup> EEG2014

Für die Durchführung des Vorhabens existiert ein der Hansestadt Gardelegen bekannter Investor, der die bestehenden Anlagen und Flächen nachweislich gepachtet hat und jetzt entwickeln und vermarkten will. Er verfügt über die dafür notwendigen Mittel und ist bereit, die entstehenden Beprobungs-, Abbruch- und Räumungskosten zu tragen.

Die Wirtschaftlichkeit der Anlage berechnet sich für den Vorhabenträger durch die Vergütung des erzeugten Stroms entsprechend den Vergütungs- und Fördermöglichkeiten des EEG 2014<sup>29</sup>. Entsprechend den derzeitigen Vergütungs- und Fördermöglichkeiten ist eine Nutzung der Anlage für maximal 30 1/2 Jahre für den Investor wirtschaftlich, sodass der vorhabenbezogene Bebauungsplan als zeitlich befristeter Bebauungsplan für 30 1/2 Jahre Nutzung aufgestellt werden soll. Neben dem Vorteil der Übernahme der Verfahrenskosten, Abbruch und Neubaukosten durch den Vorhabenträger hat die Hansestadt Gardelegen darüber hinaus die Möglichkeit, durch abzuschließende Verträge die Durchführung der Baumaßnahme zu überwachen und auf die Einhaltung der Festsetzungen zu bestehen.

Der Betrieb der Fotovoltaikanlagen besitzt gegenüber anderen Formen der Stromerzeugung aus regenerativen Energien wie z. B. fossilen Brennstoffen, den Vorteil, dass keine Emissionen entstehen. Ebenso ist die Anlage weitestgehend wartungsfrei, zuverlässig und von langer Nutzungsdauer. Es entstehen keine Abfälle, Lärm- oder Geruchsbelästigungen. Entsprechend der durch den Investor im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringenden Rückbauverpflichtung wird die Anlage nahezu vollständig der Kreislaufwirtschaft zur Gewinnung von Rohstoffen und Wiederverwendung zugeführt. Kosten entstehen dabei weder für die Kommune noch für den Landkreis und werden durch die Hinterlegung von Bürgschaften seitens des Vorhabenträgers<sup>30</sup> abgesichert.

Die Belastung der Umwelt durch Fotovoltaikanlagen ist gering.

### **3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Die in redestehende Bauleitplanung ist aufgrund der räumlichen Ausdehnung der geplanten Festsetzungen und den möglichen Auswirkungen auf die für den Baubereich planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam im Sinne von Raum beanspruchen und Raum beeinflussen einzustufen.

#### **3.1. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt**

Im Landesentwicklungsplan 2010<sup>31</sup> werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt dargestellt.

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist die Stadt Gardelegen als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums angegeben. Unter Z 38 (LEP 2010) werden für die angegebenen Grundzentren, aufgrund ihrer räumlichen Lage im Siedlungsge-

---

<sup>29</sup> EEG2014

<sup>30</sup> BauO LSA

<sup>31</sup> LEP 2010

füge und insbesondere aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit des Mittelzentrums für die Bevölkerung, die Teilfunktionen von Mittelzentren zugeordnet.

Eine der Städte, für die dieser Punkt zutrifft, ist die Hansestadt Gardelegen. Neben dem Mittelzentrum Salzwedel übernehmen die Grundzentren Klötze, Stendal, Osterburg, Havelberg und Gardelegen in der Planungsregion Altmark die Teilfunktion eines Mittelzentrums.

Mit dieser Festlegung sollen die genannten Grundzentren einen besonderen Beitrag zur Regionalentwicklung leisten. Den genannten Grundzentren wird die Teilfunktion zur Sicherung der Daseinsvorsorge übertragen.

Diese Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge umfasst vor allem die Entwicklung und Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse der Bevölkerung unter Beachtung des demografischen Wandels sowie den Umfang und die Qualität der angemessenen Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen.

Dabei sollen die Anforderungen von jungen Familien sowie unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen und älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderung besonders beachtet und gesichert werden.

Die flächenmäßige Ausdehnung und Lage der Stadt tragen dieser Einstufung Rechnung. Mittelzentren und Grundzentren mit Teilfunktion Mittelzentrum stellen Ergänzungen zwischen Oberzentren und Grundzentren dar. Die einzelnen Zentren und Strukturen bilden ein ausgewogenes Grundgerüst zur Sicherung von Versorgungsqualitäten in den unterschiedlichen Teilräumen eines Landes.

Mit der Funktion als Grundzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum ist auch eine räumliche Abgrenzung des Grundzentrums in den entsprechenden Planungsebenen aufzustellen und zu präzisieren. Innerhalb dieser räumlichen Abgrenzungen können städtebauliche Strukturen geschaffen werden, die die Defizite der Erreichbarkeit sowie die flächenmäßige Ausdehnung eines Grundzentrums wie z. B. Gardelegen, kompensieren.

Als Grundzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum eingestufte Städte und Gemeinden verfügen neben dem Bevölkerungspotenzial, auch über ein dementsprechendes Arbeitskräftepotenzial.

Aus diesem Grund werden im LEP 2010<sup>32</sup> unter Z 58, Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen, festgelegt.

Gardelegen ist unter diesem Punkt genannt. Die Vorrangstandorte sollen entsprechend dem Bedarf weiterentwickelt werden. Eine Neuausweisung von Gebieten sowie eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von neuen Standorten soll vermieden werden. Unter G 48, Z 59, Z 60, G 49 und G 50 des LEP 2010<sup>33</sup> sind Festlegungen und Maßgaben beschrieben, die zur Erhaltung, Sicherung und Entwicklung dieser Vorrangstandorte getroffen wurden.

---

<sup>32</sup> LEP 2010

<sup>33</sup> ebenda

Industrie- und Gewerbeflächen werden als für die Unternehmensansiedlung bedeutsam dargestellt. Die Flächen liegen im öffentlichen Interesse. Eine Erweiterung oder Neuausweisung sollte erst nach Prüfung der Nutzung innerstädtischer Industriebrachen oder ungenutzter Brachflächen erfolgen. Entsprechend G 50<sup>34</sup> kann die Regionalplanung bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe im Regionalentwicklungsplan festlegen.

G 48<sup>35</sup> betrachtet die Vorrangstandorte im Hinblick auf die Errichtung von Freiflächenfotovoltaikanlagen kritisch und erhebt die Maßgabe, dass diese für die Errichtung der Freiflächenanlage nicht zur Verfügung stehen sollen.

In der Begründung wird die erhebliche Flächeninanspruchnahme bei der Errichtung der Freiflächenfotovoltaikanlage angeführt.

Nachvollziehbar ist dies für Gewerbe- und Industriestandorte, die aufgrund ihrer besonderen Lage als sehr hochwertig für die Ansiedlung für Unternehmen zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang ist die generelle Eignung und weiterführenden Nutzung der ausgewiesenen Standorte, Industriebrachen und Brachflächen zu prüfen (G 49 LEP 2010).<sup>36</sup>

Erst nach dieser Prüfung kann es als gerechtfertigt angesehen werden, in den Standorten für Industrie und Gewerbe auch die Errichtung von Freiflächenfotovoltaikanlagen als letztmögliche Alternativnutzung vorzuschlagen.

Neben diesem Vorranggebiet Industrie wird das Gebiet um Gardelegen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und das südliche Gebiet als Vorranggebiet Wassergewinnung ausgewiesen.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt gemäß LEP-LSA 2010<sup>37</sup>, Z119 im Bereich des festgelegten Vorranggebietes für Natur und Landschaft III „Drömling und Feldflur bei Kusey“. Im Abgleich mit dem von der obersten Landesentwicklungsbehörde geführten Raumordnungskataster wird festgestellt, dass der Geltungsbereich nicht innerhalb des NATURA 2000 Gebietes „Feldflur bei Kusey“ (SPA0024LSA) liegt.

Gemäß LEP-LSA 2010<sup>38</sup>, Z115 sind Freiflächen-Fotovoltaikanlagen in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung in Hinblick auf ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, dem Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushaltes.

Nach LEP-LSA 2010<sup>39</sup>, G84 sollen Freiflächen-Fotovoltaikanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden und die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist weitgehend zu vermeiden. (LEP-LSA 2010, G85)<sup>40</sup>.

---

<sup>34</sup> LEP 2010

<sup>35</sup> LEP 2010

<sup>36</sup> LEP 2010

<sup>37</sup> LEP 2010

<sup>38</sup> LEP 2010

<sup>39</sup> LEP 2010

<sup>40</sup> LEP 2010

Das Plangebiet umfasst einen bereits vorhandenen und aufgegebenen landwirtschaftlichen Standort, der als Konversionsfläche angesehen werden kann. Eine weitere Versiegelung dieser Fläche ist nicht geplant. Ebenso wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche für die Errichtung der Fotovoltaikanlage benötigt. Im Bebauungsplan stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Jeggau und ist größtenteils von Landwirtschaftsflächen umgeben.

Eine umliegende Wohnbebauung ist nicht vorhanden.

Damit entspricht die vorliegende Planung den raumordnerischen Grundsätzen 84 und 85.

### **3.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark , Stand 2005 <sup>41</sup>**

Derzeit erfolgt mit der 1. Änderung und Ergänzung des Regionalentwicklungsplanes Altmark 2005 die Anpassung des REP 2005 an die Ziele des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt.

#### *Zentralörtliche Gliederung*

Im regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark<sup>42</sup> 2005 wird die Hansestadt Gardelegen als Grundzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums benannt (Punkt 5.2.1.1 Z REP 2005).

Das Gebiet der Einheitsgemeinde Gardelegen wird als ländliches Teilgebiet außerhalb der Verdichtungsräume mit einem relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzial eingestuft.

Zielstellung für diese ländlichen Räume mit günstigen Produktionsbedingungen für Landwirtschaft und/oder Potenzialen für Tourismus ist es entsprechend Punkt 5.3.2 G des REP 2005<sup>43</sup> die Standorte zu sichern. Dabei ist dafür Sorge zu tragen, dass die Intensität beider Nutzungsformen nicht zu negativen Folgen führt.

#### *Vorranggebiete*

Entsprechend der Definition im REP sind Vorranggebiete von öffentlichen Planungsträgern in der Planung und bei Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten.

#### *Vorranggebiete für Natur und Landschaft*

Unter Punkt 5.4.1.2 Z im REP 2005<sup>44</sup> werden die Vorranggebiete für Natur und Landschaft benannt. Für die Hansestadt Gardelegen ist ausgewiesen, das Gebiet „XXI. Jeggauer Moor“,

---

<sup>41</sup> Vgl. Regionaler Entwicklungsplan vom 15.12.2004

<sup>42</sup> ebenda

<sup>43</sup> ebenda

<sup>44</sup> REP 2005

das im LEP LSA unter Pkt. 3.5.3. in der Planungsregion Altmark unter dem Vorhaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems geführt wird.

### *Vorranggebiet für Wassergewinnung*

Unter Punkt 5.4.3.1. Z im REP 2005 wird das Gebiet Colbitz-Letzlinger Heide für die Planungsregion Altmark als Vorranggebiet für die Wassergewinnung mit überregionaler Bedeutung ausgewiesen.

Unter Punkt 5.4.3.2. Z im REP 2005 wird als weitere für die Region bedeutsame Vorranggebiet für Wassergewinnung XXIX. Wiepke/Solpke ausgewiesen. Das Plangebiet liegt in an diesem Vorranggebiet.<sup>45</sup>

Im 1. Entwurf zur Änderung und Ergänzung des REP Altmark 2005 mit dem Ziel, diesen an den LEP 2010 LSA anzupassen gibt es kein Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung und das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des Vorbehaltsgebiet für den Ausbau eines ökologischen Verbundsystems.

### *Vorranggebiet Rohstoffgewinnung*

Als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung für oberflächennahe Baurohstoffe im Bereich Gardelegen werden unter Punkt 5.4.4.4 Z die Gebiete  
V. Kiese und Kiessande Hottendorf  
XV Quarzsand Gardelegen - Großer Gotteskasten  
XVI. Quarzsand Roxförde sowie  
XX. Sand Solpke  
angeführt.

### *Vorranggebiete für Natur und Landschaft*

Die Verordnung des Landesverwaltungsamtes über das Landschaftsschutzgebiet „Drömling“ ist am 19.05.2016 in Kraft getreten<sup>46</sup>. Am 29.06.2019 ist die Verordnung über das Biosphärenreservat „ Drömling“ Sachsen-Anhalt in Kraft getreten.<sup>47</sup> Mit diesen beiden Verordnungen wurden die Grenzen der unter Schutz gestellten Gebiete geregelt und neu festgestellt. Das Plangebiet des vorzeitiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fotovoltaikanlage Jeggauer Berg", 39638 Hansestadt Gardelegen befindet sich außerhalb der unter Schutz gestellten Gebiete.

### *Vorrangstandorte*

Im regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark sind Vorrangstandorte für die Ansiedlung von Industrie- und Verkehrsanlagen, die landesbedeutsam sind, festgelegt. Die Vorrangstandorte beziehen sich auf landes- und regionalbedeutsame Industrieanlagen

---

<sup>45</sup> REP 2005

<sup>46</sup> VO "Drömling"

<sup>47</sup> VO-Biore "Drömling"

und Gewerbestandorte sowie landesbedeutsame und regionalbedeutsame Verkehrsanlagen. Für die Hansestadt Gardelegen ist der Sonderlandeplatz Gardelegen als regionalbedeutsamer Vorrangstandort für Verkehrsanlagen und Punkt 5.5.3.2 Z festgelegt. Vorrangstandorte für die Ansiedlung von Industrieanlagen sind nicht benannt.

### **3.3. Flächennutzungsplan**

Der Ortsteil Jeggau der Stadt Gardelegen verfügt derzeit über keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, weshalb der Bebauungsplan als vorzeitiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.

Der Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Gardelegen befindet sich derzeit noch in Bearbeitung. Für den Ortsteil Jeggau wurde das Blatt 40 „Jeggau- Eigentum“ gefertigt. Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche innerhalb der für Landwirtschaft ausgewiesenen Bereiche gekennzeichnet. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen erfolgt nicht mehr.

Ausgehend von dieser Einstufung als Altlastenverdachtsfläche, die durch die Stellungnahme des Altmarkkreises bekräftigt wird, ist das Plangebiet als Konversionsfläche zu sehen. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist nicht vorgesehen. Die Fläche ist bereits Teil versiegelt und wird nicht weiter versiegelt durch die Nutzung als Fotovoltaikanlage.

Die wirtschaftliche Nutzung als Freiflächen-Fotovoltaikanlage stellt für die Kommune eine kostengünstige Aufarbeitung und Weiterverwertung dieser Fläche dar. Durch die vorgenannten Gründe, ist die Aufstellung eines vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Erreichung der Ziele des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien, gerechtfertigt.

### **3.4. Konzepte der Nutzung regenerativer Energien auf kommunaler Ebene**

Die Stadt Gardelegen hat im Rahmen einer gesamträumlichen Betrachtung Flächen und Maßnahmen für die Nutzung von regenerativen Energien zusammengestellt.

Darin wurden alle Ortsteile betrachtet, vorhandene oder geplante Anlagen aufgenommen und auf Realisierbarkeit eingeschätzt. Für den Bereich der Fotovoltaikanlagen in der Einheitsgemeinde Gardelegen wurden dabei folgende Einschätzung getroffen:

**Fotovoltaikanlagen in der Einheitsgemeinde Gardelegen****Bestehende Anlagen**

<b>Standort</b>	<b>Fläche</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>OT Gardelegen</b>			
1. Stendaler Chaussee	ca 9,39 ha	2014/2015	Grundlage: rechtskräftiger Bebauungsplan
2. Gewerbegebiet Nord An der breiten Gehre	ca 1,3 ha	2013	Grundlage Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord 1. und 2. BA untergeordnete Fläche innerhalb des Geltungsbereiches
3. Industriegebiet Nord Buschstückenstraße	ca 6 ha	2012	Grundlage Bebauungsplan Konversionsfläche, untergeordnete Fläche im GI
4. SO südlich der alten Heerstraße	7,9 ha	2018	Grundlage vorhabenbezogener Bebauungsplan
5. An der K 1098 (Richtung Lüffingen)	1,2 ha	2019/2020	Grundlage: vorhabenbezogener Bebauungsplan
<b>OT Letzlingen</b>			
6. Salchauer Straße	3,9 ha	2012	Grundlage: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Salchauer Straße" zweckmäßige Nutzung von GE, die nicht ausgelastet sind
7. Letzlinger Landstraße	5,31 ha	2017	Grundlage: vorhabenbezogener Bebauungsplan
<b>OT Mieste</b>			
8. Siemser Straße	2,16 ha	2015	Grundlage: Baugenehmigung nach § 34 BauGB ohne Bebauungsplan, im F-Plan als Sondergebiet ausgewiesen

**Anlagen in Planung**

<b>Standort</b>	<b>Flächen- größe</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>OT Lindstedt</b>			
1. vorhabenbezogener B-Plan PV-Anlage Lindstedt	1,7 ha		Bebauungsplan im Verfahren
<b>OT Solpke</b>			
2. vorhabenbezogener B-Plan Freiflächenphotovoltaik Solpke	5,6 ha		Bebauungsplan im Verfahren
<b>OT Jeggau</b>			
3. vorz. vorhabenbezogener B-Plan Freiflächenphotovoltaik Solpke	3,9 ha		Bebauungsplan im Verfahren

*Standorte ohne Realisierung*

<b>Standort</b>	<b>Flächen- größe</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>OT Gardelegen</b>			
Letzliunger Landstraße	1,13 ha		Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan liegt vor, der Entwurf des B-Planes wurde vom Stadtrat abgelehnt, keine Fotovoltaik an diesem Standort
<b>OT Mieste</b>			
B-Plan OT Mieste - Chausseestr., Freiflächensolaranlage	6,3 ha		Aufstellungsbeschluss 326/30/12 vom 04.06.2012 Teilfläche von 2,16 ha mit Freiflächenfotovoltaik nach § 34 BauGB bebaut, eine Bebauung der restlichen Fläche erfolgt nicht, da Abriss der Gebäude über Fördermittel
<b>OT Miesterhorst</b>			
B-Plan OT Miesterhorst Freiflächen-Photovoltaikanlage			Aufstellungsbeschluss 414/34/12 vom 03.12.2012 Ortschaftsrat lehnte einstimmig den B-Plan ab, da die Fläche sich im Naturpark Drömling befindet und für verschiedene Tiere als Rückzugsort dient Umsetzung verworfen, da zu viele Probleme
<b>OT Siems</b>			
B-Plan OT Siems Freiflächen-Photovoltaikanlage			Aufstellungsbeschluss 415/34/12 vom 03.12.2012 Investor ist vom Vorhaben zurückgetreten
<b>OT Peckfitz</b>			
B-Plan OT Peckfitz Freiflächen-Photovoltaikanlage			Aufstellungsbeschluss 476/38/13 vom 03.06.2013 Städtebaulicher Vertrag wurde unterzeichnet, Investor hat kein Planungsbüro benannt und keine Planunterlagen zur Verfügung gestellt

Das in Rede stehende Plangebiet ist als in Planung befindliche Gebiet im gesamträumlichen Konzept der Einheitsgemeinde benannt.

**3.5. Derzeitiges Planungsrecht**

Im Planbereich herrscht derzeit kein verbindliches Planungsrecht um das Vorhaben der Errichtung einer Freiflächen-Fotovoltaikanlage verwirklichen zu können.

Durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes werden konkrete der Festsetzung die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinie und Bau-  
grenzen getroffen.

Mit der Aufstellung eines vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, soll die Schaffung von Baurecht schnellstmöglich erfolgen, so dass auch die Umsetzung und Errichtung der Anlage für die Nutzung von regenerativen Energien zeitnah möglich wird.

### **3.6. Übereinstimmung der Planung mit den maßgeblichen Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Regionalplanung**

Alle genannten Vorranggebiete und bedeutsamen Standorte werden durch das Plangebiet und das Bauvorhaben nicht berührt oder beeinträchtigt.

Mit der Überplanung des Geländes der Schweinestallanlage der ehemaligen LPG (T) Jeggau wird dieser Standort wieder nutzbar gemacht, ohne den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung zu widersprechen. Es werden keine weiteren Flächen versiegelt.

Der Abbruch von einsturzgefährdeten Gebäuden wird den Standort bereinigen und aufwerten. Gefahrenpotenzial durch einsturzgefährdete Gebäude wird beseitigt und wirkt sich positiv auf das gesamte Ökosystem aus.

Gleichzeitig wird aus raumordnerischer Sicht die vorhandene Brache aufgearbeitet, durch die Nutzung zur Erzeugung erneuerbarer Energien effizient und nachhaltig genutzt.

In Bezug auf die vorhandenen Altlasten und deren Langzeitentwicklung, sowie auf Schädigung des Bodens und des Grundwassers, wird die Nutzung als Freiflächen-Fotovoltaikanlage als sehr sinnvoll angesehen. Damit kann neben der positiven Umweltentwicklung auch eine wirtschaftliche Nutzung des Geländes durchgesetzt werden.

Derzeit befindet sich das gesamte Gebiet in einem verwilderten Zustand. Die Gebäude sind baufällig und einsturzgefährdet. Für die Hansestadt Gardelegen und den Ortsteil Jeggau stellt diese Fläche ein Gefahrenpotenzial dar, das trotz mehrfacher Versuche keiner wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden konnte. Eine Modernisierung oder Umnutzung der Anlagen ist durch den beschriebenen Bauzustand nicht mehr möglich.

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

Alle vorhandenen Gebäude und Anlagen werden bis OK Gelände abgebrochen. Eine Entsiegelung von befestigten Flächen findet nicht statt, es werden jedoch auch keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Damit wird das Landschaftsbild verbessert und mögliche Gefahren für die Umwelt werden beseitigt.

Die bestehenden Gebäude verfügen zum Teil noch über Dacheindeckungen aus Asbestplatten. Weitere kontaminierte Baumaterialien können nicht ausgeschlossen werden. Der Bauzustand der Gebäude ist instabil, sie sind teilweise eingestürzt oder einsturzgefährdet. Der Abbruch im Rahmen der Errichtung der Fotovoltaikanlage erfolgt kontrolliert und überwacht. Das Abbruchmaterial wird sortiert und beprobt. Kontaminierte Abbruchmaterialien und abgelagerter Müll werden entsprechend den Regeln der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)<sup>48</sup> untersucht, verwertet und entsorgt.

Damit wird das Gelände gesäubert und oberflächlich von Altlasten befreit.

---

<sup>48</sup> Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall

Dabei ist es auch wichtig zu bemerken, dass die dafür notwendigen Kosten sowohl verfahrensseitig als auch durchführungsseitig, durch den privaten Investor übernommen werden, sodass für die Kommune eine wirtschaftliche Lösung entsteht und Gefahrenpotenziale zeitnah beseitigt werden.

Entsprechend des Runderlasses vom 14.02.2011<sup>49</sup> und der darin gegebenen Hinweise und Maßgaben wird darauf abgezielt, dass das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet für Freiflächenfotovoltaikanlagen ausgewiesen wird. Maßgabe dabei ist die Gebietsverträglichkeit einer solchen Anlage.

Es erfolgt keine Verdrängung von Gewerbe- oder Industriebetrieben oder eine Verknappung von Industrie- und Gewerbeflächen. Das ausgewiesene Plangebiet war bereits eine Gewerbeansiedlung und ist derzeit nur als ungenutzte, befestigte und mit Gebäuden und Anlagen versehene Fläche vorhanden. Es werden keine zusätzlichen Flächen benötigt oder versiegelt. Bereits vorhandene Gefahrenstellen in Form von eingestürzten Gebäuden und Anlagen oder Ablagerungen von Hausmüll und Asbeststoffen werden beseitigt.

Alle Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Notwendigen Flächen für diese Maßnahmen werden entsiegelt. Gefahren- und Konfliktpotenziale für Mensch und Umwelt werden minimiert bzw. gänzlich beseitigt.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden an der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze als Sicht- und Blendschutz angeordnet.

### *Bewertung möglicher Blendwirkungen*

Auch bei Oberflächen, die nur einen geringen Anteil dieser hohen Leuchtdichte in eine bestimmte Richtung reflektieren, können durch die Reflexion in diese Richtung noch sehr hohe Leuchtdichten entstehen, die eine physiologische Blendung, u.U. auch eine Absolutblendung bewirken.

Mögliche Blendwirkungen der Anlage resultieren aus dem Reflexionsverhalten der PV-Module, der geplanten Aufstellwinkel und des möglichen Verschmutzungsgrades der Anlage. Bei flacheren Einstrahlwinkeln ab ca.  $<40^\circ$  zur Modulebene verändert sich das Reflexionsverhalten der Oberflächen. Die Streuung nimmt - hauptsächlich durch die Verschmutzung und die Struktur der Oberflächen - ebenfalls stark zu. Dies hat zur Folge, dass die Abbildung der Sonnenscheibe unschärfer wird und aus einem größeren Winkelkorridor wahrgenommen werden kann. Durch die stärkere Streuung bei diesen flachen Einstrahlwinkeln ist die Leuchtdichte der Abbildung gleichzeitig stark reduziert.

In der Regel steigt die Bündelaufweitung, in der noch nennenswerte Reflexleuchtdichten erreicht werden, ab einem Einstrahlwinkel von ca.  $40^\circ$  zur Modulebene deutlich an und hat im Bereich zwischen ca.  $10^\circ$  und  $25^\circ$  ein ausgeprägtes Minimum.

Durch den bereits vorhandenen Grünstreifen entlang der Landesstraße L 26 sowie die im Rahmen der Errichtung der Anlage anzulegenden Grünstreifen im Westen und Norden der Anlage, werden keine weiteren Blendschutzanlagen notwendig.

---

<sup>49</sup> Rundverfügung

### 3.7. Beseitigung von Niederschlagswasser

Die vorhandenen Hochbauten im Plangebiet werden entfernt. Vorhandene Flächen bleiben versiegelt eine weitere Versiegelung von Flächen wird nicht durchgeführt. Gruben und sonstige Einbauten werden perforiert und verfüllt. Der Nachweis der Flächenversickerung von auftretendem Oberflächenwasser wurde erbracht und als Anlage B2 der Begründung beigelegt.

### 3.8. Untersuchung von Altlasten

Im Rahmen der weiteren Erkundung der aktuellen Belastungssituation werden in Abstimmung mit den Fachbehörden des Landratsamtes Altmarkkreis Salzwedel, Untersuchungen durchgeführt. Der Beprobungsumfang und die gutachterliche Auswertung der Ergebnisse liegen noch nicht vor. Sie werden in den weiteren Planungsverlauf eingearbeitet. Sollten im Zuge der Untersuchungen und Beprobungen Bohrungen notwendig werden so sind diese nach DIN 4943 zu dokumentieren nach Lagerstättengesetz<sup>50</sup> und dem Landesamt für Geologie und Bergwesen zu übergeben.

### 3.9. Anlagenbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung einer Fotovoltaik-Freiflächenanlage auf befestigtem und unbefestigtem Untergrund einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen, wie Wechselrichter, Trafos, Schaltanlagen und Einfriedungen, vorgesehen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt 3,949 ha. Die bebaubare und für die Fotovoltaikanlage nutzbare Fläche beträgt 3,20 ha. Die tatsächlich für die Belegung zur Verfügung stehende Fläche ergibt sich aus dieser Fläche abzüglich der notwendigen Flächen für Kompensationsmaßnahmen. Diese notwendigen Ausgleichsflächen werden auf dem Grundstück angeordnet und angelegt.

Die Restgebäude und Anlagen im Plangebiet werden bis OK Gelände abgebrochen, Kellerbereiche und Gruben werden nach Perforierung der Grubenböden lagenweise mit unbelastetem Abbruchmaterial verfüllt. Als Verfüllmaterial kann gebrochenes Abbruchmaterial, das nach LAGA<sup>51</sup> beprobt wurde, genutzt werden. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen für Wege, Umfahrungen u. ä. ist nicht vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung einer Freiflächen-Fotovoltaikanlage auf befestigtem und unbefestigtem Untergrund einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen, wie Wechselrichter, Trafos, Schaltanlagen und Einfriedungen, vorgesehen.

---

<sup>50</sup> Lagerstättengesetz

<sup>51</sup> Rundverfügung

Vorgesehen ist, Modultische reihenweise mit Nord-Süd-Ausrichtung oder dachförmig Ost-West-Ausrichtung anzuordnen, sodass eine installierte Leistung von max. 4 MWp erreicht werden kann.

Da sich die Baufelder als ebenes Gelände darstellen, sind die Reihen so anzuordnen, dass mögliche Verschattungen zu vermeiden sind. Es wird davon ausgegangen, dass der Abstand der Modultische untereinander von 0,5 m bis maximal 3,50 m ausreichend ist.

Für die betriebsbedingte Umfahrung wird ein frei zu haltender Streifen von 3 -4 m vorgesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass stehende Modultische angeordnet werden. Der Neigungswinkel der Tische beträgt zwischen 15 und 25 ° nach Süden. Die Bauhöhe liegt zwischen 0,60 m und 5,00 m über OK Gelände. Die Modultische werden bei tragfähigem Baugrund mittels Erdanker oder Erdbohrer gegründet, sodass eine Beton Gründung nicht notwendig ist. Im Bereich der versiegelten Flächen können die Tische direkt auf die befestigten Flächen aufgedübelt werden.

Eine Neuversiegelung des Plangebietes wird nicht durchgeführt. Durch den Mindestabstand der Unterkonstruktion der Modultische über Oberkante Gelände ist auch eine Grünfläche der überbauten Grundstücksflächen durchgängig gesichert. Es kann eine Beweidung oder maschinelle Mahd durchgeführt werden.

Alle Baumaterialien der Konstruktionssysteme der Modultische sind langlebige Leichtmetallsysteme. Sie sind wartungsfrei. Die Fotovoltaikmodule können leicht montiert und demontiert werden.

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die Landstraße L 26 direkt von der Landstraße aus.

Es ist davon auszugehen, dass während des Betriebs der Freiflächen-Fotovoltaikanlage ein geringer Fahrzeugverkehr 3 - 4-mal pro Jahr aus Anfahrten für Wartung und Kontrollgänge resultiert. Lediglich in der Bauphase ist durch die Materialtransporte mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Eine innere Erschließung der Anlage in Form von befestigten Wegen und Straße aufgrund der Funktion bzw. der für die Funktionsfähigkeit notwendigen Wartungs- und Kontrollgänge nicht notwendig.

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

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

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

Nach Ablauf der Nutzungsfrist der Freiflächen-Fotovoltaikanlage besteht die gesetzliche Rückbaupflicht nach § 71 Abs. 3.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> BauO LSA

### 4. VERFAHREN

Der Bebauungsplan vorzeitiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fotovoltaikanlage Jeggauer Berg", 39638 Hansestadt Gardelegen wird als vorzeitiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §§ 8 und 12 BauGB<sup>53</sup> und in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt 3,947 ha, wovon 3,20 ha mit der Fotovoltaikanlage bebaut werden sollen.

Die Fläche des V+E -Plans, die mit der Fotovoltaikanlage bebaut und genutzt wird, beträgt ebenfalls 3,947ha. Beide Geltungsbereiche sind identisch.

#### 4.1. Hauptziele der Planung

Ein erklärtes Staatsziel der Bundesrepublik Deutschland ist die Steigerung des Anteils des Energieaufkommens aus regenerativen Energien bis zum Jahr 2020 auf mindestens 20%. Die Bundesregierung hat dazu als Gesetzgeber durch das Gesetz zum Ausbau erneuerbarer Energien (EEG)<sup>54</sup> sowie mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden<sup>55</sup> wirtschaftliche Anreize geschaffen.

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

Die Hansestadt Gardelegen bereitet mit der Aufstellung des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fotovoltaikanlage Jeggauer Berg“, die Umsetzung der Ziele der Bundes- und Landesentwicklung auf dem Gebiet der weiteren Erschließung und Nutzung von regenerativen Energien auf kommunaler Ebene, vor.

Das Interesse der Allgemeinheit an einer möglichst sicheren und umweltverträglichen Energiegewinnung und Energieversorgung ist ein besonders wichtiges öffentliches Interesse und ist vom Gesetzgeber in §1 des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG)<sup>56</sup> festgehalten.

Das vorliegende Verfahren soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Anlage schaffen.

---

<sup>53</sup> BauGB

<sup>54</sup> vgl. EEG 2014

<sup>55</sup> vgl. Änd.BauGB 22.7.2011

<sup>55</sup> vgl. EnWG

<sup>56</sup> vgl. BauGB

Die Aufstellung des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen notwendig:

1. Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der betreffenden Flächen entsprechend § 1 Abs.3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>57</sup> erreicht werden.
2. Die bestehende Brachfläche, die eine Konversionsfläche darstellt, wird wirtschaftlich für den Zeitraum von 30 ½ Jahren als Fläche zur Erzeugung von erneuerbaren Energien genutzt.

Durch die Aufstellung des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Herstellung der Freiflächen-Fotovoltaikanlage geschaffen werden. Ein Bebauungsplan ist aus einem rechtsgültigen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Jeggau verfügt bisher über keinen Flächennutzungsplan.

Aus diesen Gründen soll der in Rede stehende vorhabenbezogene Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

Derzeit wird von der Hansestadt Gardelegen für das gesamte Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde Gardelegen ein Flächennutzungsplan aufgestellt.

### **4.2. Einleitung des Bauplanungsverfahrens**

Auf Antrag des privaten Investors hat der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen am 9.9.2019 den Beschluss Nr. 25/2/19 zur Aufstellung eines vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fotovoltaikanlage Jeggauer Berg“ gefasst.

Die die Fotovoltaikanlage betreffenden Flächen befinden sich im privaten Eigentum und werden durch den des privaten Investors über die Nutzungszeit der Anlage gepachtet. Der vor Ort erzeugte Strom soll in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

Die Hansestadt Gardelegen bereitet mit der Aufstellung des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fotovoltaikanlage Jeggauer Berg", 39638 Hansestadt Gardelegen die Umsetzung der Ziele der Bundes- und Landesentwicklung auf dem Gebiet der weiteren Erschließung und Nutzung von regenerativen Energien auf kommunaler Ebene vor.

### **4.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit wurde durch Auslage in der Zeit vom 23.10.2019 bis 25.11.2019 durchgeführt.

Den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ging der Vorwurf, Stand Oktober 2019 des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fotovoltaikanlage Jeggauer Berg", 39638 Hansestadt Gardelegen mit Schreiben vom 21.10.2019 zur Kenntnisnahme, Beurteilung und Stellungnahme zu.

Die Beschlüsse wurden ortsüblich veröffentlicht, die Unterlagen lagen zur Einsicht aus.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet.

## **5. FESTSETZUNGEN UND REGELUNGEN**

### **5.1. Geltungsbereich, Baugrenzen, Zufahrten**

#### *Gebietsabgrenzung / Geltungsbereich*

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt.

- im Norden und Nordwesten durch die Landstraße L26 Fl.-Nr. 295/81 und das Flurstück 1017
- im Osten durch Flurstücke 83/1 und 280/83
- im Süden durch das Flurstück 1015,
- im Westen schließen sich das Flurstück 165/120 und die Landstraße L26 an

Es wird eine Baugrenze nach § 9(1) Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO festgelegt.

Die Zufahrt erfolgt über die Landstraße L 26 Fl.- Nr. 295/81

### **5.2. Art der baulichen Nutzung**

#### Sonstiges Sondergebiet

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

Eine Einteilung in Baufelder erfolgt nicht.

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

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

Begründung:

Die Errichtung der Fotovoltaik-Freiflächenanlage bildet den Hauptentwicklungsgrund für das Gebiet. Darüber hinaus sind in der Solaranlage notwendige technische Einrichtungen für deren Betrieb zugelassen.

Hierzu zählen z. B. Wechselrichter, Verteilerstation, Trafohäuser, Kabelleitungen, Kabelschächte; Zufahrten u. ä. Die genaue Lage der notwendigen technischen Einrichtungen ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu konkretisieren.

### **5.3. Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Begründung:

Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt. Sie orientiert sich an § 17 Baunutzungsverordnung sonstige Sondergebiete und resultiert aus der bisherigen Nutzung des Gebietes als Gewerbefläche mit versiegelten Hof- und Gebäudeflächen.

Der Versiegelungsgrad und die zulässige GRZ stellen die Obergrenze dar. Eine zusätzliche Versiegelung durch die Fotovoltaik-Freiflächenanlage erfolgt nicht. Entsprechend der Abbrucharbeiten werden Flächen eher entsiegelt, sodass die festgesetzte GRZ die Höchstgrenze darstellt.

*TF 2.2. Die maximale Höhe von baulichen Anlagen beträgt 5,0 m.*

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

### **5.4. Baugrenzen**

*TF 3.1. Die Baugrenze wird festgelegt. Der Abstand der Baugrenze zu den Grundstücksgrenzen und zu Straßenflächen beträgt mindestens 3,0 m.*

### **5.5. Gestalterische Festsetzung**

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

Begründung:

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

*TF 5. Notwendige Leitungen und Kabel sind unterirdisch oder an der Unterseite der Fotovoltaikmodule zu verlegen.*

### **5.6. Festsetzung aus dem Umweltbericht**

Die unbefestigten Flächen im Aufstellbereich der Solarmodule und die Umfahrung sind durchgehend zu begrünen. Damit sind blütenreiche Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Die Flächen sind durch Mahd und extensive Beweidung zu pflegen und zu erhalten.

**Maßnahme K1**      Entwicklung extensiver Wiesenbestände (ruderaler Mähwiesen auf anthropogenen Böden mit Ruderalfluren. (Fläche ca. 3,20 ha).

Beschreibung der Maßnahme:

In den unversiegelten Bereichen der landwirtschaftlichen Betriebsbrache erfolgt nach Errichtung der FV-FFA die Umwandlung der momentan vorherrschenden Ruderalfluren in extensiv genutztes Grünland. Dies geschieht über die Bestandsentwicklung in Form einer einschürigen Mahd sowie nach Bestandsschluss durch evtl. Schafbeweidung zur Offenhaltung der Fläche.

<b>Maßnahme K2</b>	Anlage von Feldhecken. Pflanzfläche ca. 3.360 m <sup>2</sup> .
--------------------	---

Beschreibung der Maßnahme:

Zur Kaschierung und Abschirmung der Freiflächen-Fotovoltaikanlage werden entlang der nördlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereiches Feldhecken aus standortgerechten, heimischen Strauchgehölzen aufgebaut. Damit erfolgen die Kaschierung der Anlage sowie eine Strukturanreicherung im Geltungsbereich. Die Hecken setzen sich je nach Breite des zur Verfügung stehenden Pflanzstreifens aus zwei bis vier Pflanzreihen zusammen, wobei das Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m beträgt.

Die Gehölzpflanzungen werden über die Anwachsphase mit einer vierjährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gepflegt. Danach sind keine Maßnahmen mehr notwendig.

Folgende Gehölzarten und Pflanzqualitäten werden festgesetzt:

Acer campreste	-	Heister, 2 x v., 80-100 cm hoch,
Carpinus betulus	-	Heister, 2 x v., 80-100 cm hoch,
Corylus avellana	-	Strauch, 2 x v., 60-100 cm hoch,
Crataegus monogyna	-	Strauch, 2 x v., 60-100 cm hoch,
Prunus avium	-	Heister, 2 x v., 80-100 cm hoch,
Prunus spinosa	-	Strauch, 2 x v., 60-100 cm hoch,
Quercus petraea		Heister, 2 x v., 80-100 cm hoch,
Quercus petraea		Heister, 2 x v., 80-100 cm hoch, 4x Solitär, 60-100 x 200-250 cm,
Rosa canina	-	Strauch, 2 x v., 60-100 cm hoch,
Salix caprea	-	Strauch, 2 x v., 60-100 cm hoch,
Sorbus aucuparia	-	Heister, 2 x v., 80-100 cm hoch

<b>Maßnahme K3</b>	Anlage von 2 Lesesteinhaufen. Fläche jeweils ca. 15 m <sup>2</sup> , Höhe bis maximal 1,5 m.
--------------------	---

Beschreibung der Maßnahme:

Nach der Errichtung der Fotovoltaik-Freiflächenanlage werden an geeigneten, sonnenexponierten Stellen insgesamt 2 Lesesteinhaufen aus naturraumtypischem Steinmaterial aufgeschüttet.

Damit erfolgt ein Ausgleich für die erforderliche Beräumung von Schutt- und Abbruchflächen, die potenziell Funktionen für Kleintiere, insbesondere Reptilien übernehmen. Im Rahmen der Pflegemaßnahmen für die Freifläche sind die Lesesteinhaufen auf ein zu starkes Einwachsen und Beschatten zu kontrollieren. Entsprechende Schnittmaßnahmen sind je nach Bedarf durchzuführen.

**CEF - Maßnahmen (CEF-1) - Anbringen von Fledermauskästen und Nisthilfen für Vögel  
in den verbleibenden Gehölzen**

Aufhängen von Fledermausflachkästen (2 St) und Fledermaushöhlen (2 St.) an Bäumen im Norden des Geltungsbereiches sowie südlich des Geltungsbereiches an Bäumen entlang der Jeetze

- Material:
- Flachkasten und Höhle aus atmungsaktivem Holzbeton mit klappbarer Vorderwand
  - Aufhängebügel aus verzinktem Stahl - forstgeprüft
  - Aluminiumnagel - forstgeprüft

Aufhängen von Vogel-Nisthöhlen (2 St.) und Halbhöhlen (2 St.) an Bäumen im Norden des Geltungsbereiches sowie südlich des Geltungsbereiches an Bäumen entlang der Jeetze

- Material:
- mit integriertem Katzen- & Marderschutz
  - Nisthöhle aus atmungsaktivem Holzbeton mit abnehmbarer Vorderwand
  - Aufhängebügel aus verzinktem Stahl – forstgeprüft
  - Aluminiumnagel - forstgeprüft

### **5.7. sonstige Festsetzungen**

#### Geh-, Fahr-und Leitungsrechte I

*TF/ZF 6.Der Zufahrtsbereich Fl-Nr. 1016 ist mit Geh-, Fahr-und Leitungsrechten zugunsten des Anliegers, des Flurstückes 1017, landwirtschaftlicher Betrieb belastet.*

Begründung:

Die Zufahrt zu Flurstück 1017 ist durch Eintragung einer Baulast oder Grundschuld zusichern. Die Leitungsrechte für die Versorger und Dritte bestehen nicht.

### **5.8. Hinweise zur Umsetzung des Baurechtes**

#### *Denkmalschutz*

Es besteht Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologische Funde.

Gemäß §9 Abs.3 DenkmSchG LSA<sup>58</sup> sind die Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, bis zur Entscheidung über die weitere Vorgehensweise, unverändert zu belassen.

<sup>58</sup> DenkmSchG LSA

### *Brandschutz*

Die ungehinderte Zugänglichkeit zum Anlagengelände sowie die Umfahrung der Anlage zur Löschzwecken, ist zu gewährleisten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist zu führen. Die Anlage eines Löschwasserbrunnens ist gemäß § 49(1) WHG<sup>59</sup> bei der UWB anzuzeigen.

### *Untere Wasserbehörde*

Notwendige Grund Wasserabsenkung sind bei der UWB zu beantragen. Trafostationen sind dicht, stand sicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig auszulegen. Die Anlagen mit den jeweiligen Gefährdungstufen unterliegen der AwSV.<sup>60</sup>

### *Untere Abfallbehörde*

Im Rahmen der Baufeldfreimachung (Abriss und Räumung) ist eine Dokumentation nach GewAbfV<sup>61</sup> zu erstellen und der zuständigen Behörde zu übergeben. Alle bei der Räumung, dem Bau, dem bestimmungsmäßigen Betrieb der Anlage sowie bei der Pflege der Vegetationsflächen anfallenden Abfälle sind getrennt zu sammeln und nach den geltenden Vorschriften zu verwerten oder zu entsorgen. Die Verwertung und Entsorgung ist dokumentationspflichtig.

## **6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts**

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

### **6.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts**

Eine Sicherung entsprechend § 25 BauGB kommt nicht zur Anwendung.

---

<sup>59</sup> WHG

<sup>60</sup> AwSV

<sup>61</sup> GewAbfV

### **6.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege**

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

### **6.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Im vorliegenden Plangebiet sind keine grenzregelnden oder grenzordnenden Maßnahmen notwendig.

### **6.5 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen**

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

### **6.6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

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

**Quellenverzeichnis**

Kurzform IBB	Langform
BauGB 2004	BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
LEP 2010	Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
EEG 2014	EEG Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1010) geändert worden ist.
Änd.BauGB 22.07.2011	Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011
EnWG	Energiewirtschaftsgesetz (EnWG), Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 97 G v. 07.08.2013 I 3154
Wikipedia Gardelegen	Internetauskunft über die Hansestadt Gardelegen und OT Jeggau , Wikipedia
Altlastenauskunft	Auskunft aus dem Altlastenkataster, Altmarkkreis Salzwedel vom 9.10,2019, Aktenzeichen V7018565/1
KampfM-GAVO	Gefahrenverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 20.04.2015
BNatSchG LSA	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
NatSchG LSA	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 zuletzt geändert durch § 6 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
Rundverfügung	Rundverfügung des Landesverwaltungsamtes vom 24.09.2009
Erlass	Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt und des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 13.03.2015

BauO LSA	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 letzte berücksichtigte Änderung: § 70 Abs. 2 geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)
REP 2005	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark, beschlossen durch die Regionalversammlung am 15.12.2004, genehmigt durch die oberste Landesbehörde am 14.2.2005,  Verfahren zu Änderung und Ergänzung des REP ALTMARK 2005 mit dem Ziel diesen an den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) anzupassen, 1. Entwurf Stand: 12.6.2019
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
VO „Drömling“	Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt über das Landschaftsschutzgebiet "Drömling" vom 26.04.2016
VO Biore „Drömling“	Verordnung über das Biosphärenreservat Drömling Sachsen-Anhalt - vom 22. Juni 2019
Lagerstättengesetz	Lagerstättengesetz vom 4. 12. 1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. TI. I, Nr. 22 in der jeweils gültigen Fassung)
AwSV	Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017
GewAbfV	Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen vom 18.04.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 5. Juli 2017; (BGBl. I S. 2234, 2260)
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall	Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Stand März 2015
Mittlere Monatssummen, Zeitraum Januar 1991 bis 2010	Globalstrahlung in der Bundesrepublik Deutschland, basierend auf Satellitendaten und Bodenwerte aus dem DWD-Messnetz, Deutscher Wetterdienst Klima- und Umweltberatung Hamburg (Email: klima.hamburg@dwa.de )

### **Rechtsgrundlagen**

- (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November-2017 (BGBl. I S. 3634)
  
- (BauGBuaÄndG) Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts  
G. v. 11.06.2013 BGBl. I S. 1548; Geltung ab 20.09.2013
  
- Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011
  
- (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
  
- (UVPG) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
  
- (BBodSchG) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) veröffentlicht als Artikel 1 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16 S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
  
- (WHG) Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
  
- (NatSchG LSA) Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569) zuletzt geändert-§ 6 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)

- (EEG2014) EEG Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1010) geändert worden ist.
- (DenkmSchG) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 6. Juli 1993 letzte berücksichtigte Änderung: § 42 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2014 (GVBl. LSA S. 522, 523)

**Anlagenverzeichnis**

Anlage B1: Umweltbericht des Büros für Umweltplanung  
Alexander Hohmuth  
Mühlenstraße 17 a  
07580 Ronneburg  
Stand: 29.11.2019 mit Anlage 1-3

eingelegt

Anlage B2: Nachweis Flächenversickerung  
Stand: 04.12.2019

eingelegt

**Planverzeichnis**

Plan 1 vorzeitiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §§ 8 und 12 BauGB  
„Fotovoltaikanlage Jeggauer Berg“ 39638 Hansestadt Gardelegen

eingelegt