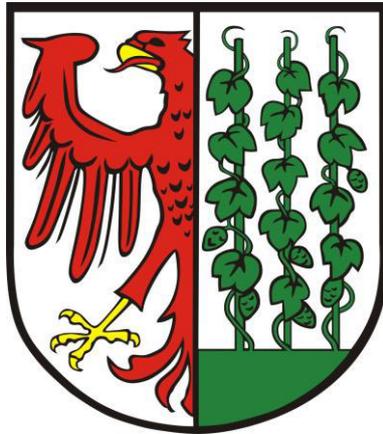


Hansestadt Gardelegen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikfreiflächenanlage im OT Lindstedt

Satzung

**Stadt und Land
Planungsgesellschaft mbH**
Ingenieure und Biologen



Umwelt- und Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikfreiflächenanlage im OT Lindstedt“

Satzung

Teil A Kartenteil

Übersichtskarte
Bebauungsplan

Teil B Textteil

Begründung

Auftraggeber: sws renergy GmbH
Lohe 60 a
22941 Bargtheide
Geschäftsführer & Ansprechpartner: Herr Rachow

Auftragnehmer: Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 36
39596 Hohenberg-Krusemark
Tel.: 03 93 94 / 91 20 - 0
Fax: 03 93 94 / 91 20 - 1
E-Mail: stadt.land@t-online.de
Internet: www.stadt-und-land.com

Projektleitung: Dipl. Ing. (FH) Elke Rösicke



.....
i.A. Dipl. Ing. (FH) Elke Rösicke

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Elke Rösicke
Dipl. Biol. Frank Fuchs

Kartographische
Darstellung: Dipl.-Ing. (FH) Ivonne Meinecke-Braune

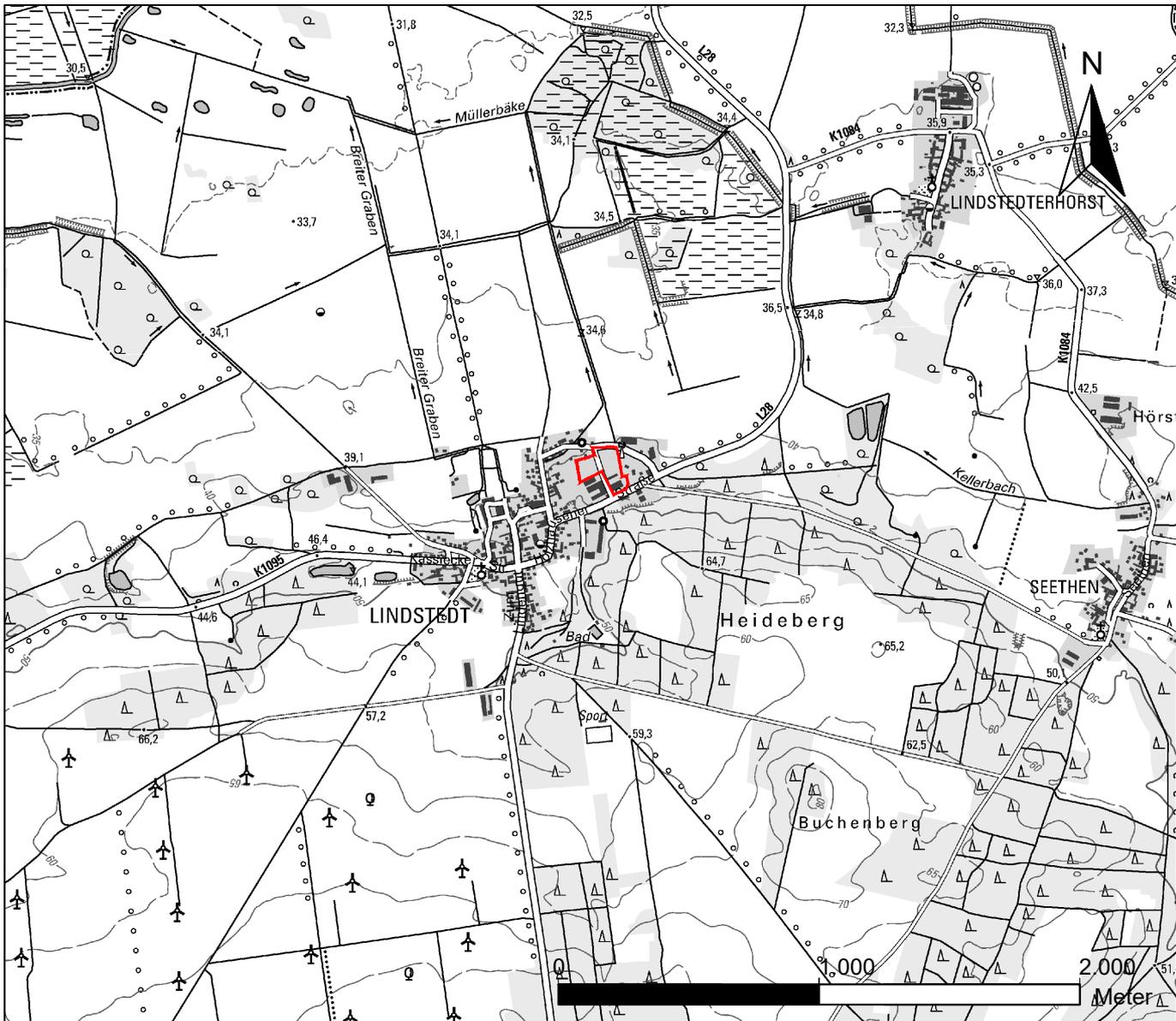
Hohenberg-Krusemark, Januar 2020

Teil A Kartenteil

Übersichtskarte

Planzeichnung

Vorhaben- und Erschließungsplan



Legende

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Hansestadt Gardelegen

Projekt Nr.: SL 2018-36
 Gezeichnet: Meinecke-Braune
 Bearbeitet: Rösicke
 Kartengrundlage:
 "DTK25 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2019,
 C22-5003445-2019-5"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikfreiflächenanlage im OT Lindstedt“

- Satzung -

- Teil A Kartenteil -

Übersichtskarte

Maßstab:
1: 25.000

Blattgröße:
21 cm x 29,7 cm

Karten-Nr.:
1

Aufgestellt : Hohenberg-Krusemark, Januar 2020

Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben:

Stadt und Land
 Planungsgesellschaft mbH
 Ingenieure und Biologen

Umwelt- u. Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung



Hauptstraße 36
 39596 Hohenberg - Krusemark

Telefon: 03 93 94 / 91 20 - 0
 Telefax: 03 93 94 / 91 20 - 1

E-Mail: stadt.land@t-online.de
 Internet: www.stadt-und-land.com

Planzeichnung Teil A



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 1.4.2. sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikfreiflächenanlage (§ 11 BauNVO)
 - 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 2.5. Grundflächenzahl (Höchstmaß)
 - 2.8. Höhe der baulichen Anlagen (Höchstmaß)
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
 - 6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 6.4. Einfahrt Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.4. Einfahrtsbereich Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Elektrizität / Trafo
 - unterirdische Mittelspannungsleitung (vorhanden)
 - unterirdische Elektroleitung (geplant)
 - 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 - 14.2. Umgrenzungen von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- Sonstige Planzeichnungen**
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellung ohne Normcharakter
- Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Flurgrenze
 - Zaun
 - Abzureißende Gebäude
 - Höhenfestpunkt 3435-9-02050 (Mauerbolzen)

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Absatz 2 BauNVO)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Flächen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikfreiflächenanlage festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich Solarmodule (Photovoltaikfreiflächenanlagen) in aufgeständerter, statischer Ausführung sowie sonstige Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.
 - 1.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Absatz 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der Solarmodule sowie der Nebenanlagen darf maximal 3,0 m über Geländeoberkante betragen. Die Unterkante der Modultische muss mindestens 0,80 m Abstand zur Geländeoberkante einhalten.

Die Einfriedungen hat eine Höhe von 1,80 m über Geländeoberkante.

Die Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Geländes der Freiflächenstromanlage.
 - 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Absatz 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 19 Absatz 3 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die senkrecht auf die Bodenfläche projizierte Fläche der Solarmodule, die Grundflächen der Nebenanlagen und der befestigten Flächen wieder. Die Festsetzung der GRZ erfolgt auf der Grundlage von § 17 BauNVO. Diese wird für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes „Photovoltaikfreiflächenanlage im OT Lindstedt“ mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Die baulichen Anlagen dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Eine Ausnahme besteht für erforderliche Nebenanlagen und die Einfriedungen der Sondergebietsflächen. Diese dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
 - 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 und der für die Photovoltaikfreiflächenanlage unmittelbar vorgesehenen Fläche von insgesamt 17.696 m² ergibt sich eine überbaubare Fläche von ca. 10.617 m².

1.4.2 Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind darüber hinaus folgende bauliche Anlagen zulässig:

 - die für den Anlagenbetrieb erforderlichen Wege
 - Einfriedungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
 - 1.5 Erschließung
 - 1.5.1 Ver- und Entsorgung

Oberflächen-/Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über die natürliche Versickerung in den anstehenden Untergrund. Neu anzulegende Wege erhalten eine wasserdurchlässige Tragschicht, so dass zusätzliche Versickerungsanlagen nicht erforderlich sind. Aufgrund der Höhenlage der südlich gelegenen Landstraße ist davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die Landstraße abfließen wird.

Schmutzwasser

Durch den Betrieb der Photovoltaikfreiflächenanlagen fällt kein Schmutzwasser an, so dass keine Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung erforderlich sind.

Trinkwasser

Trinkwasser ist für das geplante Vorhaben nicht erforderlich.

Elektrizität

Die Solarmodule der Sondergebietsfläche werden mittels Erdkabel an die vorhandenen Versorgungskabel der Avacon AG südlich der Landstraße angeschlossen. Die hier verlaufende Leitungstrasse verläuft außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Die Trasse wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Gleiches trifft für die Übergabepunkte zu. Die Trasse ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Hierzu erfolgt eine gesonderte Antragstellung.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden zwei Trafostationen mit einer Grundfläche von je 7,5 m² errichtet. Die Verordnungen über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwGV) ist zu berücksichtigen, und die darin enthaltenen Anforderungen einzuhalten.

Der zum Betrieb des Solarparks erforderliche Strom wird über die entsprechenden Mittelspannungskabel bezogen. Darüber hinaus wird über dieses Mittelspannungskabel der aus der Photovoltaikfreiflächenanlage erzeugte Strom in das Verteilnetz der Avacon AG eingespeist. Der Netzanschluss ist gesichert. Eine Netzverträglichkeitsprüfung wurde von der Avacon AG durchgeführt. Bei allen weiteren Planungen sind die Hinweise der Avacon AG zu berücksichtigen.

Vor Baubeginn sind die Schachtgenehmigungen der Versorgungsträger einzuholen.
 - 1.5.2 Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die südlich an den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes angrenzende öffentliche Straße sowie über das Flurstück 154. Letztere wird sowohl von der Agrargenossenschaft Lindstedt als auch vom Träger der geplanten Photovoltaikfreiflächenanlage genutzt. Entsprechende Regelungen sind in den Durchführungsvertrag aufzunehmen. Eine dauerhafte Sicherung des Wegerechtes sollte herbeigeführt werden.

Textliche Festsetzungen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Zufahrten und Wege

Die Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über die südlich des geplanten Vorhabens verlaufende Landstraße L28 (Holzhausener Straße). Sofern erforderlich werden alle neu anzulegenden Wege und Zufahrten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches mit einem wassergebundenen Aufbau versehen. Eine bereits vorhandene Zufahrt, die das Plangebiet in Richtung Norden durchläuft, wird weitestgehend für die Erschließung des Plangebietes genutzt. Die verkehrstechnischen Erschließungsanlagen haben insgesamt eine Fläche von ca. 198 m².

Für das Wegerecht über das FLs 154 sollte im Grundbuch eine entsprechende Sicherung des Überfahrtsrechts erfolgen.
 - 2.2 Einfriedung

Einfriedungen dürfen bis maximal 3,0 m außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Zulässig sind Maschendraht-, Stabflittermatten- oder Wildknotenzäun mit Holz- oder Stahlpfosten ohne Sockel mit 10 cm Bodenfreiheit. Die Höhe des Zaunes beträgt 1,80 m.

Die Durchlässigkeit der Umzäunung für Klein- und Mittelsäuger muss sichergestellt sein.
3. Festsetzungen auf der Grundlage des Bundesbodenschutz Ausführungsgesetzes (BBodSchAG)
 - 3.1 Abfall

Zur Bewertung der Schadsogigkeit der Verwertung wird für mineralische Abfälle, die ungebunden oder gebunden in technische Bauwerke eingebaut werden, entsprechend dem Runderlass des MULE vom 15.04.2019-44.7-67003-RsVminA die „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen-Modul zum Leitfaden zur Wiederverwertung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt“ herangezogen.

Nach Beendigung der Geländeerichtung zur Herstellung der Baufreiheit ist der unteren Abfallbehörde des Altmarkkreises Salzwedel die Dokumentation nach GewAbfV zu übergeben. Die Forderung der Vorlage der Dokumentation ergibt sich aus den §§ 3 Abs. 3 Satz 3 und 8 Abs. 3 Satz 3 GewAbfV.
 - 3.2 Bodenschutz / Altlasten

In Bezug auf die geplante Bebauung der untersuchten Teilfläche mit einer Photovoltaikanlage bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht bei Umsetzung der nachfolgend aufgeführten formulierten Anforderungen keine Bedenken.

 1. Abrissarbeiten von Stallanlagen, Jauche- und Güllegruben, Kläranlagen, Düngelassen und sonstigen baulichen Anlagen sowie Bodenregriffe auf dem Betriebsgelände sind zur Beurteilung schädlicher Bodenveränderungen und zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Materialien, unter ingenieurtechnischer Begleitung durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Die Verpflichtung zur Beauftragung eines rückbaubegleitenden Ingenieurbüros ergibt sich aus § 10 Abs. 1 i.V.m. § 7 BBodSchG
 2. Die Ergebnisse der auf dem Gelände der ehemaligen Milchviehanlage durchgeführten Rückbauarbeiten sind in einem Bericht zu kommentieren und nachvollziehbar darzustellen. Der Untersuchungsbericht ist dem Umweltamt des Altmarkkreises Salzwedel als untere Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung vorzulegen (§ 3 BodSchAG i.LSA)
 3. Werden bei Erdarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde. Grundstücksgeometrien sind gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG verpflichtet Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen.
 4. Der bei Baumaßnahmen in bislang unversiegelten Bereichen anfallende Boden ist in seinen Eigenschaften zu erhalten und zur Verbesserung und zum Erhalt der Bodenstruktur einschließlich der Bodenfunktionalität an anderer Stelle in den Oberboden (Mutterboden) einzusetzen. Der Mutterbodenabtrag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen und des Weiteren ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Boden sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel). Gemäß den Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA) kann der Bodenaushub aus einer naturbelassenen Herkunft in bodenähnlichen Anwendungen (nutzbaren Zustand) verwertet werden.
 5. Nicht vermeidbarer Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen oder sinnvoll zu verwerten. Vor Einbau ortsfester Materialien muss deren Schadensfreiheit nachgewiesen werden. Gemäß § 12 BBodSchV dürfen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht in und auf Boden nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19737 auf- und eingebracht werden. Die Vorsorgeweite nach § 9 Abs. 1 BBodSchV sind für alle Stoffe einzuhalten.
4. Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches als archaische Denkmale eine Siedlung sowie ein Gräberfeld aus der römischen Kaiserzeit. Vom Antreffen archaische Funde und Befunde im Rahmen der Bautätigkeit ist auszugehen. Es ist zu gewährleisten, dass die Kulturdenkmale der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Umfang der archaischen Dokumentation ist abhängig vom Umfang der notwendigen Erdarbeiten in ungesättigte Bereiche. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Altmarkkreis Salzwedel abzustimmen (§14 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Die baubegleitende archaische Dokumentation muss nur in Bereichen mit offener Bauweise erfolgen.

Textliche Festsetzungen

5. Naturschutzfachliche Festsetzungen

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundenen Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften sind folgende Maßnahmen zu beachten:

 - V1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der vorkommenden Brutvogelfauna ist unter Bezug auf § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Baufeldreimachung außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 31. August eines Jahres durchzuführen. Ist dies nicht möglich, ist ein qualifiziertes Planungsbüro mit einer Umweltspezialplanung zu beauftragen.
 - V2 Zur Vermeidung der Revieraufgabe sind bei Umsetzung der 2. Bauphase für die Rauchschnalbe künstliche Nisthilfen anzubringen. Der Standort und die Art der Nisthilfe ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel abzustimmen.
 - V3 Geplante Abrissmaßnahmen von Gebäuden sind außerhalb der Überwinterungszeit der Fledermäuse von Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
 - V4 Der Sandhaufen, der als Wildbienenhabitat erfasst wurde, ist im Rahmen der Bauausführung auszusparen und damit dessen Erhaltung zu gewährleisten.

Sollten Baubeginn/Baufeldreimachung nicht im oben genannten Zeitraum möglich sein, ist unmittelbar vor Baufeldreimachung/Gebäudeabriss eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe b)

An der nördlich gelegenen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches auf den Flurstücken 154, 163 und 168 befindet sich ein Feldgehölz bestehend aus überwiegend heimischen Arten (Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*, Spitzahorn - *Acer platanoides*, Gewöhnliche Traubeneiche - *Prunus padus*, Hundrose - *Rosa canina*). Das Feldgehölz und der sich hier befindende Teich sollen erhalten bleiben. Das Feldgehölz dient an dieser Stelle dem Sichtschutz im Bereich der angrenzenden Straße. Ferner soll der Sandhaufen, der als Lebensraum für Wildbienen dient in diesen Bereich umgesetzt werden.

Ebenfalls als Sichtschutz fungieren die anliegenden Gehölzpflanzungen an der Nordseite der Flurstücke 153 und 154 sowie an der Westseite der FLs 34 und 153. Um die geplanten Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zu verschatten ist die Höhe der Gehölzpflanzung auf 3 m zu beschränken. Daraus ergibt sich die regelmäßige Durchführung von Rückschnittarbeiten. Diese sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 31.08.) vorkommender Vogelarten durchzuführen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Gehölzpflanzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer festgesetzt. Die Fläche hat insgesamt eine Größe von ca. 2.065 m².

Für die Neupflanzung sind folgende Arten zu verwenden: *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball), *Cornus sanguinea* (Roter Hahriege), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Euonymus europaeus* (Pflaflenhüchchen).



Hansestadt Gardelegen

Projekt Nr.: SL 2018-36
 Gezeichnet: Meinecke-Braune
 Bearbeitet: Rösicke

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikfreiflächenanlage im OT Lindstedt“

- Satzung -

- Teil A Kartenteil -

Kartengrundlage:
 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018, B22-5012622-2018
 Flurstücke: 34, 36/1, 153, 154, 163, 164
 Flur: 8
 Gemarkung: Lindstedt
 Gemeinde: Gardelegen, Hansestadt

Planzeichnung

Maßstab: 1:1.000
 Blattgröße: 55 cm x 56 cm
 Karten-Nr.: 2

Aufgestellt: Hohenberg-Krusemark, Januar 2020

Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben:

Stadt und Land
 Planungswissenschaft mit
 Ingenieure und Biologen



Umwelt- u. Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung
 Hauptstraße 36
 39566 Hohenberg - Krusemark
 Telefon: 03 93 94 / 91 20 - 0
 Telefax: 03 93 94 / 91 20 - 1
 E-Mail: stadt.land@onlin.de
 Internet: www.stadt-und-land.com

Teil B Textteil

Teil I Begründung

Teil II Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Erfordernis und Ziele	2
2.1	Landesentwicklungsplan LEP 2010 LSA	2
2.2	Regionaler Entwicklungsplan	4
2.3	Flächennutzungsplan Hansestadt Gardelegen	5
3	Rechtsgrundlagen	6
4	Räumliche Lage und Größe des Plangebietes	7
5	Nutzung des Plangebietes.....	8
6	Beschreibung der Photovoltaikfreiflächenanlage	9
7	Kartengrundlage.....	10
8	Inhalt des Bebauungsplanes	10
8.1	Art der baulichen Nutzung	10
8.2	Höhe der baulichen Anlagen	11
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen	11
9	Technische Infrastruktur	11
9.1	Geländegestaltung	11
9.2	Ver- und Entsorgung	12
9.3	Verkehrstechnische Erschließung	13
9.4	Boden	13
10	Bodendenkmale	15
11	Abfall.....	15
12	Altlasten	16
13	Brandschutz	18
15	Einfriedung.....	19

16	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1, Nr. 25 Buchstabe b)	20
17	Textliche Festsetzungen	20
18	Monitoring	27
19	Kosten/Finanzierung	27
20	Flächenbilanz	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Grundstücksangaben zum räumlichen Geltungsbereich	8
Tabelle 2:	Flächenbilanz	28

Anhang

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikfreiflächenanlage im OT Lindstedt, Potentialanalyse Arten und Lebensgemeinschaften, Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Stand April 2019

Orientierende Untersuchung im Bereich der geplanten Photovoltaikfreiflächenanlage Lindstedt auf einer Teilfläche der ehemaligen Milchviehanlage LPG (T) Lindstedt, ifu GmbH, stand 18.09.2019

1 Einleitung

Die sws renergy GmbH mit Sitz in Bargteheide beabsichtigt auf einer Konversionsfläche, die ehemals landwirtschaftlich genutzt wurde, die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikfreiflächenanlage. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde von der sws renergy GmbH, nachfolgend Vorhabenträger genannt, an die Hansestadt Gardelegen ein Antrag für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingereicht. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaikfreiflächenanlage im Ortsteil Lindstedt“ wurde am 17.09.2018 durch den Stadtrat der Hansestadt Gardelegen beschlossen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaikfreiflächenanlage im Ortsteil Lindstedt“ erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), § 13 a Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage der Gemeinde Lindstedt mit Anschluss an die Landstraße L28. Unmittelbar angrenzend an das geplante Vorhaben befinden sich die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Agrargenossenschaft Lindstedt. Die für das geplante Vorhaben vorgesehenen Flächen werden von dieser nicht mehr bewirtschaftet. Aufgrund der Lage und der Vornutzung als Konversionsfläche sind diese für das geplante Vorhaben besonders geeignet. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist in Abhängigkeit vom Erneuerbaren Energien Gesetz (EEG) in zwei Bauphasen vorgesehen. Unter Bezug auf die Verordnung zur Ausschreibung der finanziellen Förderung für Freiflächenanlagen (Freiflächenausschreibungsverordnung - FFAV) ist nach § 6 Voraussetzungen für die Teilnahme an Ausschreibungen Absatz 3 Pkt. 6 c) und das Erneuerbare-Energiengesetz (EEG 2017) § 48 Absatz 1, Pkt 3 c, bb), dass sich das geplante Vorhaben auf Flächen befindet, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans bereits versiegelt waren, oder nach cc) sich auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung befindet und diese Flächen zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans nicht rechtsverbindlich als Naturschutzgebiet im Sinn des § 23 oder als Nationalpark im Sinn des § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes festgesetzt worden sind. Hinzu kommt, dass aufgrund der Vorbelastungen durch die ehemals vorhandene intensive Nutzung des räumlichen Geltungsbereiches davon auszugehen ist, dass das Gebiet durch einen erhöhten Schadstoffgehalt vor allem im Boden belastet ist.

2 Erfordernis und Ziele

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (B-Plan) sollen auf den in Tabelle 1 genannten Grundstücken Photovoltaikfreiflächenanlagen errichtet werden. Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind solche Anlagen in sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig. Im vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan „Photovoltaikfreiflächenanlage im Ortsteil Lindstedt“ wird der räumliche Geltungsbereich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikfreiflächenanlage festgesetzt und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien trägt dazu bei, den Ausstoß von Kohlendioxid zu verringern und die Dauer der Verfügbarkeit fossiler Energieträger wie Kohle, Erdgas und Erdöl zu verlängern. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Nutzung erneuerbarer Energien als Belang des Umweltschutzes in den Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.

2.1 Landesentwicklungsplan LEP 2010 LSA

Im Kapitel 4.1.4 Klimaschutz/Klimawandel des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt sind folgende Aussagen enthalten:

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

Die im LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt festgesetzten Umweltziele und -grundsätze werden wie folgt begründet:

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

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

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

Der Landesentwicklungsplan sieht unter anderem vor, dass der Anteil der erneuerbaren Energien in Form von Windenergie und zunehmend von Biomasse, Biogas, Solarenergie, Wasserkraft und Geothermie am Energieverbrauch entsprechend dem Klimaschutzprogramm und dem Energiekonzept des Landes ausgebaut werden kann.

Gemäß dem Ziel der Raumordnung, Z 103 LEP 2010, ist sicherzustellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung soll auf einen sparsamen verbrauchsfossilen Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad, hingewirkt werden. Dabei sollen eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sichergestellt werden. Die Stromerzeugung aus Sonnenenergie ist ein wichtiger Teil des künftigen Energieversorgungssystems, das auf erneuerbaren Energien basieren soll. Diese Technologie ermöglicht die Nutzung der in Deutschland verfügbaren Energiequelle mit minimalen Auswirkungen auf die Umwelt und bietet eine wirtschaftliche Alternative für die konventionelle Energieerzeugung.

Der Grundsatz G 84 ist darauf ausgerichtet, dass Freiflächensolarstromanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden sollen. Mit der Umsetzung des Vorhabens auf den ehemals von der Agrargenossenschaft Lindstedt genutzten Flächen wird diesem Grundsatz entsprochen.

Darüber hinaus trägt das geplante Vorhaben zu einer Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Hansestadt Gardelegen bei. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für die weitere Entwicklung der Hansestadt Gardelegen einschließlich der dazugehörigen Ortschaften.

Mit einem Mix aus allen erneuerbaren Energieformen wird zukünftig eine kostengünstige und umweltschonende Energieversorgung sichergestellt. Dabei hat sich die Solarenergie insbesondere auf Freiflächen als eine der günstigsten erneuerbaren Energieformen entwickelt. Zudem ist die Photovoltaik eine sehr flächeneffiziente Erzeugungsmethode, die beispielsweise gegenüber der Biogasproduktion aus Mais mehr als die dreißigfache elektrische Energie je Hektar im Jahr liefern kann.

Das B-Plangebiet ist entsprechend der Vorgabe durch den LEP 2010 LSA als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dieses wird als Vorbehaltsgebiet 1 „Teile der Altmark“ bezeichnet. Wie bereits eingangs ausgeführt, wird die Fläche des geplanten Vorhabens von der Agrargenossenschaft Lindstedt für die Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse nicht mehr in Anspruch genommen. Ackerflächen sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

2.2 Regionaler Entwicklungsplan

Mit der Regionalplanung auf dem Territorium der Hansestadt Gardelegen einschließlich der dazugehörigen Ortschaften ist die Regionale Planungsgemeinschaft Altmark mit Sitz in Salzwedel. Auf regionalplanerischer Ebene ist der Regionale Entwicklungsplan (REP Altmark 2005) für die Planungsregion Altmark, beschlossen durch die Regionalversammlung am 15.12.2004 und genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 14.02.2005 zu beachten. In diesem werden entsprechende Aussagen über die geplanten Flächennutzungen getroffen.

Im REP Altmark 2005 ist das Plangebiet entsprechend der Vorgabe durch den LEP als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Nr. 1 „Teile der Altmark einschließlich Schollener Land“ (REP Altmark 2005 Punkt 5.6.1.4 Z) ausgewiesen.

Gemäß Punkt 5.6.1.1. Z ist in den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Grundsätzlich soll die landwirtschaftliche Nutzung des Freiraumes dazu beitragen, dass naturbetonte, die Landschaft prägende Strukturelemente der Feldflur erhalten werden (Punkt 5.6.1.2. G). Darüber hinaus sind grundsätzlich in Gebieten, in denen die Landwirtschaft aufgrund spezifischer Standortfaktoren besondere Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung des ländlichen Raumes besitzt oder in denen die Landwirtschaft eine hervorgehobene Rolle

zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft einnimmt, diese Funktionen bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen, zu unterstützen bzw. langfristig zu sichern (5.6.1.3. G). Da es sich bei dem Plangebiet um einen ehemaligen Betriebsstandort handelt, der aufgrund seines Erhaltungszustandes nur eine untergeordnete Rolle spielt, hat dieser nur noch eine geringe Bedeutung für die o.g. Funktionen.

2.3 Flächennutzungsplan Hansestadt Gardelegen

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Einheitsgemeinde Gardelegen und ist als zukunftsorientierter konzeptioneller Entwicklungsplan zu verstehen, in dem bestehende und erwünschte Flächennutzungen dargestellt werden. Er hat lediglich vorbereitenden Charakter. Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtskräftigen FNP von Lindstedt ist der räumliche Geltungsbereich als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln. Da die im FNP festgesetzte Nutzung nicht mit dem geplanten Vorhaben in Einklang steht, ist zur Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 8 Absatz 4 BauGB erforderlich. Das geplante Vorhaben „Photovoltaikfreiflächenanlage im Ortsteil Lindstedt“ steht der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Derzeit wird von der Hansestadt Gardelegen für das gesamte Gemeindegebiet durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt ein Flächennutzungsplan aufgestellt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des geplanten Vorhabens bereits als Sondergebiet dargestellt. Der abschließende Beschluss zum Flächennutzungsplan wurde durch den Stadtrat der Hansestadt Gardelegen am 28.10.2019 bestätigt.

3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert, durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014. Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), mehrfach geändert, § 80 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 166)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert § 6 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

4 Räumliche Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Lindstedt im Nordosten der Hansestadt Gardelegen (siehe Teil A, Anlage 1) an der Holzhausener Straße (L28) in Lindstedt.

Wie bereits eingangs erwähnt ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens in zwei Bauphasen geplant. Die nachfolgende Abbildung enthält eine schematische Darstellung der Bauphasen.

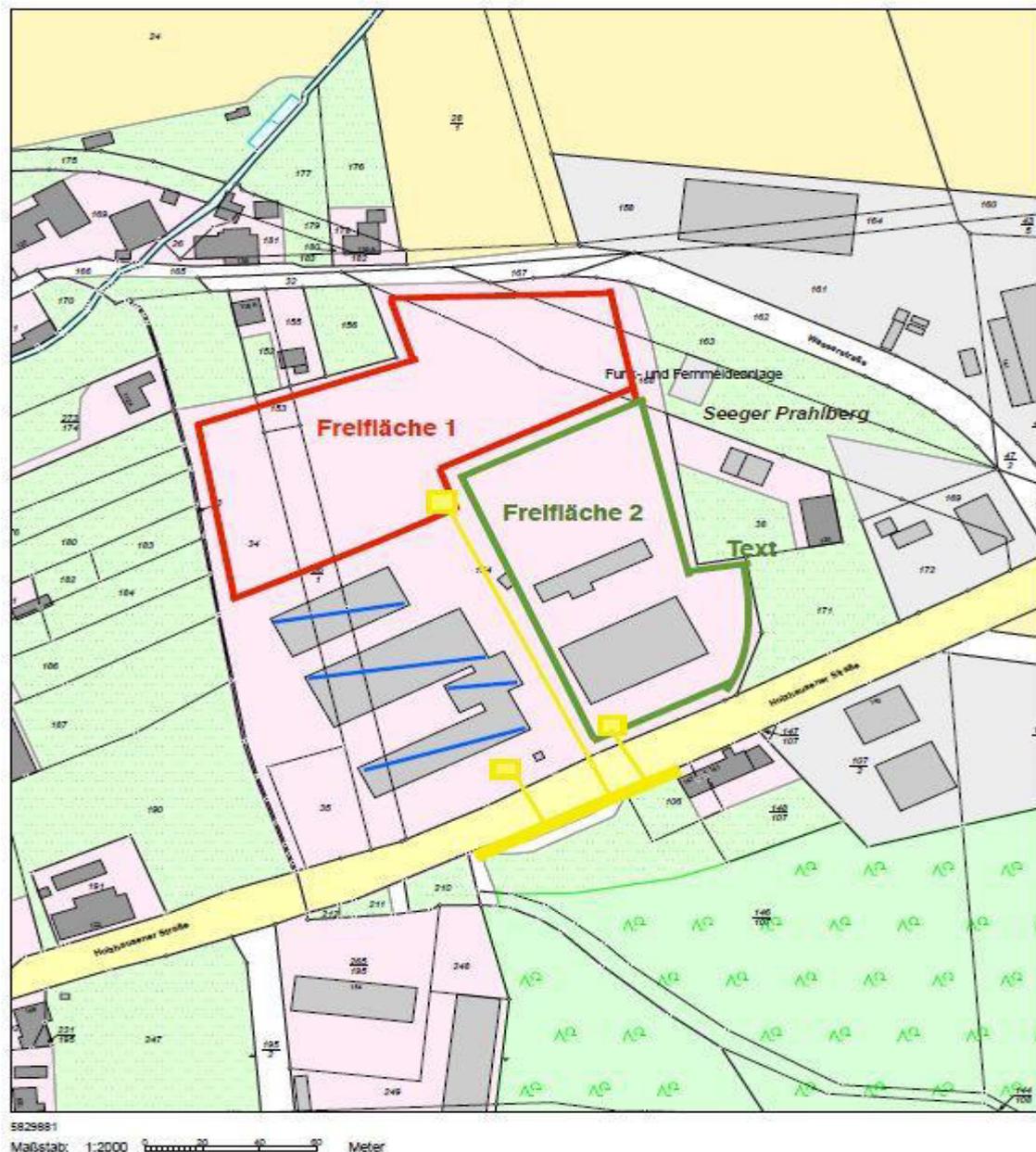


Abbildung 1: Darstellung der einzelnen Bauphasen (Freifläche 1 = Bauphase 1; Freifläche 2 = Bauphase 2)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die in der nachfolgenden Tabelle benannten Grundstücke.

Tabelle 1: Grundstücksangaben zum räumlichen Geltungsbereich

Eigentümer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hansestadt Gardelegen	Lindstedt	8	168	1.982
Agrarproduktion Lindstedt e.G.			34	2.001 m ²
Agrarproduktion Lindstedt e.G.			36/1	805 m ²
Agrarproduktion Lindstedt e.G.			153	198 m ²
Agrarproduktion Lindstedt e.G.			154	14.411 m ²
Hansestadt Gardelegen			163	661 m ²
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches				20.058 m²

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes „Photovoltaikfreiflächenanlage im Ortsteil Lindstedt“ wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächensolarstromanlage nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die Größe des B-Plangebietes beträgt insgesamt 2,0058 ha.

5 Nutzung des Plangebietes

Das Sondergebiet liegt nördlich der Holzhausener Straße (L28) am östlichen Ortsrand der Gemeinde Lindstedt. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen der Agrargenossenschaft Lindstedt sowie weitere gewerblich genutzte Flächen. Die als Sondergebiete festzusetzenden Flächen befinden sich auf einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Betriebsstandort. Der räumliche Geltungsbereich umfasst versiegelte Flächen sowie die mit Nebengebäuden und einer sich im Verfall befindenden ehemaligen Scheune der ehemaligen Agrargenossenschaft Lindstedt.

Die vorhandenen Gebäude liegen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese werden im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens abgerissen.

6 Beschreibung der Photovoltaikfreiflächenanlage

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung einer netzgekoppelten PV-Anlage geplant. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen. Der 1. Bauabschnitt umfasst die Fläche 1 im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches, der 2. Bauabschnitt erstreckt sich über die Fläche 2 im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Abbildung 1). Die Realisierung des 2. Bauabschnittes steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Festlegungen des Erneuerbaren Energien Gesetzes (EEG).

Die Planung sieht die Errichtung von aufgeständerten Modulen vor. Innerhalb des Plangebietes werden die geplanten PV- Anlagen an den optimalen Lichteinfall ausgerichtet. Der Abstand zwischen Oberkante Gelände und der Modulunterkante beträgt 0,80 m. Die maximale Bauhöhe der geplanten Anlagen wird im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes mit maximal 3,00 m über OK Gelände festgelegt. Es werden Module mit geringem Reflexionsgrad eingesetzt. Darüber hinaus werden zum Schutz der im Norden und Westen angrenzenden Wohnbebauung Hecken bestehend aus heimischen Gehölzen angepflanzt. Die Ausrichtung der Module erfolgt in Nord-Südrichtung, so dass nur eine geringe Blendwirkung für die angrenzenden Flächen ergibt.

Aus der derzeitigen Anlagenkonfiguration ergibt sich zwischen den Modulreihen ein Abstand von ca. 4,70 m. Für den Betrieb der Anlage werden mehrere Wechselrichter eingesetzt.

Aufgrund der erforderlichen Abstände zwischen den einzelnen Modulreihen zur Vermeidung der Verschattung untereinander wird durch die Photovoltaikfreiflächenanlage (1,0617 ha) nicht die gesamte Fläche überdeckt. Durch die geplante Gründung mittels Rammung. führen lediglich die Pfahlgründungen der Modultische zu einer punktuellen Versiegelung, sofern unversiegelte Bereiche betroffen sein werden. Die Möglichkeit des ungehinderten Oberflächenwasserabflusses u.a. begünstigt durch die Abstände zwischen den einzelnen Solarmodulen, und einer breitenflächigen Versickerung des Niederschlagswassers bleibt erhalten. Dadurch kann sich unterhalb und zwischen den Solarmodulen, sofern sich hier unversiegelte Bereiche befinden, eine dauerhafte und geschlossene Vegetationsdecke entwickeln. Die Regenwasserableitung erfolgt in den versiegelten Bereichen wie bisher über das Längs- und Quergefälle der versiegelten Flächen.

Die Freiflächensolarstromanlagen werden so errichtet, dass sich unter den Modulen der unversiegelten Bereiche eine dauerhafte extensiv genutzte Vegetationsfläche entwickeln kann und eine Pflege dieser gewährleistet wird. Der aus Solarenergie erzeugte Strom wird in

das Stromnetz der Avacon AG eingespeist. Die Gesamtnennleistung der Photovoltaikfreiflächenanlage beträgt ca. 1,50 MW. Eine Netzverträglichkeitsprüfung wurde von der Avacon Netz GmbH bereits durchgeführt.

Die sich im räumlichen Geltungsbereich befindenden Gebäude (Freifläche 2) werden bis auf die Bodenplatte abgetragen und mit Photovoltaikfreiflächenanlagen überbaut.

7 Kartengrundlage

Grundlage für den B-Plan ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt, Außenstelle Stendal (Lizensierungs-Nr. B22-5012622-2018).

8 Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes „Photovoltaikfreiflächenanlage im Ortsteil Lindstedt“ werden die Flächen als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Photovoltaikfreiflächenanlage festgesetzt. Der jeweilige Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze ist der Planzeichnung Teil A Anlage 2 zu entnehmen.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

Innerhalb der Sondergebiete sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule (Photovoltaikfreiflächenanlagen) in aufgeständerter, statischer Ausführung
- Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen,

8.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für Modultische inklusive Module sowie der Nebenanlagen darf maximal 3,00 m über Geländeoberkante betragen. Die Unterkante der Modultische muss mindestens 0,80 m Abstand zur Geländeoberkante einhalten.

Für die Einfriedung wird eine maximale Höhe von 1,80 m über Geländeoberkante festgesetzt. Die Festsetzungen zu den maximalen Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Geländes der Photovoltaikfreiflächenanlage.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im B-Plan werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die senkrecht auf die Bodenfläche projizierte Fläche der Solarmodule, die Grundflächen der Nebenanlagen und der befestigten Flächen wieder. Die Festsetzung der GRZ erfolgt auf der Grundlage von § 17 BauNVO. Diese wird für den räumlichen Geltungsbereich des vorzeitigen vorhabenbezogenen B-Planes „Photovoltaikfreiflächenanlage im Ortsteil Lindstedt“ mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Die Errichtung der Photovoltaikfreiflächenanlage ist insgesamt auf einer Fläche von 17.696 m² vorgesehen, daraus ergibt sich eine überbaubare Fläche von ca. 10.617 m².

Die baulichen Anlagen dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Eine Ausnahme besteht für erforderliche Nebenanlagen und die Einfriedungen der Sondergebietsflächen. Diese dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

9 Technische Infrastruktur

9.1 Geländegestaltung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden wie bereits beschrieben, die vorhandenen Gebäude bis auf die Bodenplatten abgetragen und die so entstehenden Freiflächen mit Photovoltaikfreiflächenanlagen belegt. Die übrigen Flächen, die entweder versiegelt oder auf denen bereits Ruderalfluren vorhanden sind, werden nicht verändert. Auf den Ruderalfluren erfolgt lediglich die Pflege durch Mahd der Fläche. Vorhandene Ablagerungen im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches werden abgetragen. Der

gelagerte Dung sowie die Strohballen werden von der Agrargenossenschaft Lindstedt aufgenommen und weiterverwendet. Der vorhandene Bauschutt wird ebenfalls aufgenommen und auf in eine dafür geeignete Deponie verbracht.

Das Befahren der Fläche erfolgt lediglich zu Einrichtungs-, Pflege- und Wartungszwecken.

9.2 Ver- und Entsorgung

Oberflächen-/Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über die natürliche Versickerung in den anstehenden Untergrund. Neu anzulegende Wege erhalten eine wasserdurchlässige Tragschicht, so dass zusätzliche Versickerungsanlagen nicht erforderlich sind. Aufgrund der Höhenlage der südlich gelegenen Landstraße ist davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die Landstraße ablaufen wird.

Schmutzwasser

Durch den Betrieb der Photovoltaikfreiflächenanlagen fällt kein Schmutzwasser an, so dass keine Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung erforderlich sind.

Trinkwasser

Trinkwasser ist für das geplante Vorhaben nicht erforderlich.

Elektrizität

Die Solarmodule der Sondergebietsfläche werden mittels Erdkabel an die vorhandenen Versorgungskabel der Avacon AG südlich der Landstraße angeschlossen. Die hier vorhandene Leitungstrasse verläuft außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Die Trasse wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Gleiches trifft für die Übergabepunkte zu. Die Trasse ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Hierzu erfolgt eine gesonderte Antragstellung.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden zwei Trafostationen mit einer Grundfläche von je 7,5 m² errichtet. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist zu berücksichtigen, und die darin enthaltenen Anforderungen einzuhalten.

Der zum Betrieb des Solarparks erforderliche Strom wird über die entsprechenden Mittelspannungskabel bezogen. Darüber hinaus wird über dieses Mittelspannungskabel der

aus der Photovoltaikfreiflächenanlage erzeugte Strom in das Verteilnetz der Avacon AG eingespeist. Der Netzanschluss ist gesichert. Eine Netzverträglichkeitsprüfung wurde von der Avacon AG durchgeführt. Bei allen weiteren Planungen sind die Hinweise der Avacon AG zu berücksichtigen.

Vor Baubeginn sind die Schachtgenehmigungen der Versorgungsträger einzuholen. Im Bereich der Landesstraße L 28 zu verlegende Kabel sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Nord in Stendal zu beantragen.

9.3 Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über die südlich des geplanten Vorhabens verlaufende Landstraße L28 (Holzhausener Straße). Sofern erforderlich werden alle neu anzulegenden Wege und Zufahrten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches mit einem wassergebundenen Aufbau versehen. Eine bereits vorhandene Zufahrt, die das Plangebiet in Richtung Norden durchläuft, wird weitestgehend für die Erschließung des Plangebietes genutzt. Die verkehrstechnischen Erschließungsanlagen haben insgesamt eine Fläche von ca. 198 m².

Die Zufahrt von der L28 auf das Betriebsgelände der Agrargenossenschaft Lindstedt e.G. ist ebenfalls bereits vorhanden.

9.4 Boden

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes „Photovoltaikfreiflächenanlage im Ortsteil Lindstedt“ sind allgemeine Siedlungsböden vorhanden, die durch die bisherige Nutzung durch die Agrargenossenschaft Lindstedt entsprechend geprägt sind.

Von der ifu GmbH wurde für das Vorhabengebiet eine orientierende Untersuchung einschließlich einer ingenieurtechnischen Bewertung zum Altlastenverdacht durchgeführt. Der Bericht, der die durchgeführten Untersuchungen enthält, ist Bestandteil der vorliegenden Satzung. Zusammenfassend kommt man zu folgendem Ergebnis:

- Die untersuchten Oberbodenmischproben (MP1 bis MP4) unterschreiten die Prüfwerte der BBodSchV, bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Mensch für die Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet. Ein bodenschutzrechtlicher

Handlungsbedarf ist daraus nicht abzuleiten.

- Auf der Grundlage der Analyseergebnisse der im Bereich des ehemaligen Melkhauses untersuchten Bodenproben, ergeben keine Hinweise auf im Bereich der ehemaligen Vakuumpumpenanlage nutzungsbedingt eingetretene Bodenkontaminationen.
- Innerhalb des Vorhabengebietes auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück sind keine Beeinträchtigungen der Nutzungsfunktionen des Grundstückes vorhanden.
- Im Bereich des Vorhabengebietes bzw. des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus Sicht der Altlasten kein Gefahrenpotential. Ein Handlungserfordernis aus Sicht der bodenschutzrechtlichen Gefahrenabwehr ist nicht abzuleiten.
- Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen einschließlich der ingenieurtechnischen Bewertung wurde der Altlastenverdacht ausgeräumt, daraus ableitend ist die untersuchte Teilfläche bezüglich der früheren Nutzung als Betriebsgelände der Milchviehanlage als frei von einem Altlastenverdacht zu betrachten.

In Auswertung der erfolgten Bodenuntersuchungen und der Abstimmung mit den Fachbehörden des Altmarkkreises Salzwedel bestehen bei Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen und den in die Planzeichnung aufgenommenen textlichen Festsetzungen keine Bedenken zu dem geplanten Vorhaben.

Bei erforderlichen Erdarbeiten sind die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“ und 18914 „Bodenarbeiten“ einzuhalten. Durch den Baubetrieb bedingte Bodenbelastungen (Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen etc.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder zu beseitigen.

9.5 Festpunkt

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA, § 5) der Kategorie „Benutzungsfestpunkte“.

Unvermeidbare Veränderungen oder eine Zerstörung dieses Festpunktes durch konkrete Bauvorhaben sind dem LVerM GEO Magdeburg, Dezernat 53, rechtzeitig zu melden. Die

Koordinaten des Festpunktes können zu Planungszwecken beim Dezernat 53 angefordert werden.

10 Bodendenkmale

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes „Photovoltaikfreiflächenanlage im Ortsteil Lindstedt“ befinden sich mehrere archäologische Denkmale. Dabei handelt es sich um eine Siedlung sowie ein Gräberfeld aus der römischen Kaiserzeit. Es daher davon auszugehen, dass im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Es ist zu gewährleisten, dass das Kulturdenkmal der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Umfang der archäologischen Dokumentation ist abhängig vom Umfang der notwendigen Erdarbeiten in ungestörte Bereiche. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Altmarkkreis Salzwedel abzustimmen (§14 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Die baubegleitende archäologische Dokumentation muss nur in Bereichen mit offener Bauweise erfolgen.

Unabhängig davon sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Fall unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Absatz 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

11 Abfall

Innerhalb des Plangebietes kommt es bereits bei der Baufeldräumung zum Anfall unterschiedlicher Abfälle. Unter Bezug auf die Stellungnahme des Altmarkkreises Salzwedel, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde wird darauf verwiesen, dass eine Pflicht zur Verwertung der Abfälle, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist, besteht.

Gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ist die Beseitigung des Abfalls dann möglich, wenn der Schutz von Menschen und Umwelt am besten sichergestellt wird (§ 7 Abs. 2 Satz 3

KrWG). Die Grundpflichten der Abfallentsorgung ergeben sich aus § 15 KrWG. Die abfallrechtlichen Nachweis- und Belegpflichten (§ 50 KrWG) gelten entsprechend. Die Anforderungen zur Deponierung werden durch die Deponieverordnung (DepV) geregelt. Ein eventuelles Ausnahmeverfahren regelt § 8 DepV, die Zuordnungskriterien ergeben sich aus Anhang 3 Tabelle 2 DepV. Der Nachweis über die Beseitigung des Abfalls ist der unteren Abfallbehörde des Altmarkkreises Salzwedel vorzulegen.

Eine Beseitigung nach § 28 Abs. 2 KrWG außerhalb zugelassener Entsorgungsanlagen ist nur nach Prüfung im Einzelfall möglich. In diesem Fall ist eine Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde des Altmarkkreises Salzwedel erforderlich.

Gemäß § 6 KrWG ist die Aufbereitung zur Wiederverwendung von Bauschutt zu bevorzugen, nach § 8 GewAbfV sogar für bestimmte Abfallfraktionen grundsätzlich verpflichtend. Die Bedingungen der für die Beendigung der Abfalleigenschaft nach dem Durchlaufen eines Verwertungsprozesses werden durch § 5 KrWG bestimmt. Dies beinhaltet, dass die Stoffe über einen Absatzmarkt verfügen, den technische Anforderungen im Vergleich zu einem Primärstoff entsprechen und die Verwendung im Vergleich zum Primärstoff schadlos für Menschen und Umwelt erfolgt.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Rückbau-/ Abrissarbeiten die TRGS 524 (Schutzmaßnahmen bei Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen), die TRGS 519 (Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) sowie die TRGS 521 (Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit alter Mineralwolle) zu berücksichtigen sind.

Während des Betriebs der Photovoltaikfreiflächenanlage ist davon auszugehen, dass Abfall durch die erforderliche Freihaltung der Vegetationsfläche auf den unbefestigten Flächen anfällt.

Darüber hinaus kann es im Rahmen von Wartungsmaßnahmen zu weiterem Anfall von Abfall kommen. Alle anfallenden Abfälle sind entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen fach- und umweltgerecht zu entsorgen. Das KrWG ist auch hier zu beachten.

12 Altlasten

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes „Photovoltaikfreiflächenanlage im Ortsteil Lindstedt“ wurden in der Entwurfsfassung die überplanten Flächen als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Dabei handelt es sich um die

ehemalige Tierhaltungsanlage einschließlich der dazugehörigen Anlagen mit der ortsüblichen Bezeichnung Milchviehanlage der ehemaligen LPG (T) Lindstedt geführt im Raumordnungskataster des Altmarkkreises Salzwedel unter der Registrier-Nr. 150 81 135 5 0 7270.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde von der IFU GmbH die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches untersucht und der Bericht zur Prüfung an die untere Boden- und Abfallbehörde des Altmarkkreises Salzwedel übermittelt. Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen einschließlich der ingenieurtechnischen Bewertung im Bericht zur orientierenden Untersuchung der IFU GmbH vom 18.09.2019, der Altlastenverdacht ausgeräumt werden konnte. Damit ist die untersuchte Teilfläche bezüglich der früheren Nutzung als Betriebsgelände der ehemaligen Milchviehanlage als frei von einem Altlastenverdacht zu betrachten. Dieser Sachlage entsprechend wird die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes nicht mehr als Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

In Bezug auf die geplante Bebauung der untersuchten Teilfläche mit einer Photovoltaikanlage bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht bei Umsetzung der nachfolgend benannten Anforderungen keine Bedenken.

1. Abrissarbeiten von Stallanlagen, Jauche- und Güllegruben, Kläranlagen, Dungplatten und sonstigen baulichen Anlagen sowie Bodeneingriffe auf dem Betriebsgelände sind zur Beurteilung schädlicher Bodenveränderungen und zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Materialien, unter ingenieurtechnischer Begleitung durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Die Verpflichtung zur Beauftragung eines rückbaubegleitenden Ingenieurbüros ergibt sich aus § 10 Abs. 1 i.V.m. § 7 BBodschG
2. Die Ergebnisse der auf dem Gelände der ehemaligen Milchviehanlage durchgeführten Rückbauarbeiten sind in einem Bericht zu kommentieren und nachvollziehbar darzustellen. Der Untersuchungsbericht ist dem Umweltamt des Altmarkkreises Salzwedel als untere Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung vorzulegen (§ 3 BodSchAG LSA)
3. Werden bei Erdarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde.

Grundstückseigentümer sind gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG verpflichtet Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen.

4. Der bei Baumaßnahmen in bislang unversiegelten Bereichen anfallende Boden ist in seinen Eigenschaften zu erhalten und zur Verbesserung und zum Erhalt der Bodenstruktur einschließlich der Bodenfunktionalität an anderer Stelle in den Oberboden (Mutterboden) einzusetzen. Der Mutterbodenabtrag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und des Weiteren ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Boden sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel). Gemäß den Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA) kann der Bodenaushub aus einer naturbelassenen Herkunft in bodenähnlichen Anwendungen (nutzbaren Zustand) verwertet werden.

5. Nicht vermeidbarer Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen oder sinnvoll zu verwerten. Vor Einbau ortsfremder Materialien muss deren Schadensfreiheit nachgewiesen werden.

Gemäß § 12 BBodSchV dürfen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht in und auf Böden nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19737 auf- und eingebracht werden. Die Vorsorgewerte nach § 9 Abs. 1 BBodSchV sind für alle Stoffe einzuhalten.

13 Brandschutz

Sowohl die Durchführung von Rettungseinsätzen als auch die Durchführung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr setzen voraus, dass die Anlage für die Feuerwehr zugänglich ist. Insbesondere ist dabei die Zuwegung zu geplanten Wechselrichtern, Trafostationen und Löschwasserentnahmestellen sicherzustellen.

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung werden Zufahrten, Zugänge und Stellflächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 bereitgestellt. Diese sind entsprechend zu kennzeichnen. Die Feuerwehraufstellfläche hat eine Größe von insgesamt 84 m².

Im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindet sich ein Löschwasserteich. Ein zweiter Löschwasserteich befindet sich am Ortsausgang südlich der L28 in Richtung Lindstedterhorst.

14 Kampfmittel

Der räumliche Geltungsbereich wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Kampfmittelkataster) und Erkenntnisse geprüft.

Anhand dieser Unterlagen konnten keine Erkenntnisse über das Vorkommen von Kampfmitteln gewonnen werden. Es ist davon auszugehen, dass bei den geplanten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim KBD vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

15 Einfriedung

Zum Schutz gegen unbefugtes Betreten der PV-Freiflächenanlage wird diese durch einen Zaun (Höhe 1,80 m) gesichert.

Die Einfriedungen werden als Maschendraht-, Stabgittermatten- oder Wildknotenzaun mit Holz- oder Stahlpfosten mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m errichtet. Die Nutzung des Plangebietes für Klein- und Mittelsäuger ist damit sichergestellt.

16 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1, Nr. 25 Buchstabe b)

An der nördlich gelegenen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches auf den Flurstücken 154, 163 und 168 befindet sich ein Feldgehölz bestehend aus überwiegend heimischen Arten (Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*, Spitzahorn - *Acer platanoides*, Gewöhnliche Traubenkirsche - *Prunus padus*, Hundsröse - *Rosa canina*). Das Feldgehölz und der sich hier befindende Teich sollen erhalten bleiben. Das Feldgehölz dient an dieser Stelle dem Sichtschutz im Bereich der angrenzenden Straße. Ferner soll der Sandhaufen, der als Lebensraum für Wildbienen dient in diesen Bereich umgesetzt werden. Ebenfalls als Sichtschutz fungieren die anzulegenden Gehölzpflanzungen an der Nordseite der Flurstücke 153 und 154 sowie an der Westseite der FLS 34 und 153. Um die geplanten Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zu verschatten ist die Höhe der Gehölzpflanzung auf 3 m zu beschränken. Daraus ergibt sich die regelmäßige Durchführung von Rückschnittarbeiten. Diese sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 31.08.) vorkommender Vogelarten durchzuführen. Im vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Gehölzpflanzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Die Fläche hat insgesamt eine Größe von ca. 2.065 m².

Für die Neupflanzung sind folgende Arten zu verwenden: *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen).

17 Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB, § 11 Absatz 2 BauNVO)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Flächen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikfreiflächenanlage festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich Solarmodule (Photovoltaikfreiflächenanlagen) in aufgeständerter, statischer Ausführung sowie sonstige Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

1.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB, § 16 Absatz 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der Solarmodule sowie der Nebenanlagen darf maximal 3,0 m über Geländeoberkante betragen. Die Unterkante der Modultische muss mindestens 0,80 m Abstand zur Geländeoberkante einhalten.

Die Einfriedungen hat eine Höhe von 1,80 m über Geländeoberkante.

Die Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Geländes der Freiflächensolarstromanlage.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB, § 16 Absatz 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 19 Absatz 3 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die senkrecht auf die Bodenfläche projizierte Fläche der Solarmodule, die Grundflächen der Nebenanlagen und der befestigten Flächen wieder. Die Festsetzung der GRZ erfolgt auf der Grundlage von § 17 BauNVO. Diese wird für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes „Photovoltaikfreiflächenanlage im OT Lindstedt“ mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Die baulichen Anlagen dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Eine Ausnahme besteht für erforderliche Nebenanlagen und die Einfriedungen der Sondergebietsflächen. Diese dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 und der für die Photovoltaikfreiflächenanlage unmittelbar vorgesehenen Fläche von insgesamt 17.696 m² ergibt sich eine überbaubare Fläche von ca. 10.617 m².

1.4.2 Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind darüber hinaus folgende bauliche Anlagen zulässig:

- die für den Anlagenbetrieb erforderlichen Wege

- Einfriedungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

1.5 Erschließung

1.5.1 Ver- und Entsorgung

Oberflächen-/Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über die natürliche Versickerung in den anstehenden Untergrund. Neu anzulegende Wege erhalten eine wasserdurchlässige Tragschicht, so dass zusätzliche Versickerungsanlagen nicht erforderlich sind. Aufgrund der Höhenlage der südlich gelegenen Landstraße ist davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die Landstraße ablaufen wird.

Schmutzwasser

Durch den Betrieb der Photovoltaikfreiflächenanlagen fällt kein Schmutzwasser an, so dass keine Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung erforderlich sind.

Trinkwasser

Trinkwasser ist für das geplante Vorhaben nicht erforderlich.

Elektrizität

Die Solarmodule der Sondergebietsfläche werden mittels Erdkabel an die vorhandenen Versorgungskabel der Avacon AG südlich der Landstraße angeschlossen. Die hier vorhandene Leitungstrasse verläuft außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Die Trasse wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Gleiches trifft für die Übergabepunkte zu. Die Trasse ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Hierzu erfolgt eine gesonderte Antragstellung.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden zwei Trafostationen mit einer Grundfläche von je 7,5 m² errichtet. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist zu berücksichtigen, und die darin enthaltenen Anforderungen einzuhalten.

Der zum Betrieb des Solarparks erforderliche Strom wird über die entsprechenden Mittelspannungskabel bezogen. Darüber hinaus wird über dieses Mittelspannungskabel der aus der Photovoltaikfreiflächenanlage erzeugte Strom in das Verteilnetz der Avacon AG eingespeist. Der Netzanschluss ist gesichert. Eine Netzverträglichkeitsprüfung wurde von der Avacon AG durchgeführt. Bei allen weiteren Planungen sind die Hinweise der Avacon AG zu berücksichtigen.

Vor Baubeginn sind die Schachtgenehmigungen der Versorgungsträger einzuholen.

1.5.2 Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die südlich an den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes angrenzende öffentliche Straße sowie über das Flurstück 154. Letztere wird sowohl von der Agrargenossenschaft Lindstedt als auch vom Träger der geplanten Photovoltaikfreiflächenanlage genutzt. Entsprechende Regelungen sind in den Durchführungsvertrag aufzunehmen. Eine dauerhafte Sicherung des Wegerechtes sollte herbeigeführt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Zufahrten und Wege

Die Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über die südlich des geplanten Vorhabens verlaufende Landstraße L28 (Holzhausener Straße). Sofern erforderlich werden alle neu anzulegenden Wege und Zufahrten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches mit einem wassergebundenen Aufbau versehen. Eine bereits vorhandene Zufahrt, die das Plangebiet in Richtung Norden durchläuft, wird weitestgehend für die Erschließung des Plangebietes genutzt. Die verkehrstechnischen Erschließungsanlagen haben insgesamt eine Fläche von ca. 198 m².

Für das Wegerecht über das FLS 154 sollte im Grundbuch eine entsprechende Sicherung des Überfahrtrechts erfolgen.

2.2 Einfriedung

Einfriedungen dürfen bis maximal 3,0 m außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Zulässig sind Maschendraht-, Stabgittermatten- oder Wildknotenzaun mit Holz- oder Stahlpfosten ohne Sockel mit 10 cm Bodenfreiheit. Die Höhe des Zaunes beträgt 1,80 m.

Die Durchlässigkeit der Umzäunung für Klein- und Mittelsäuger muss sichergestellt sein.

3. Festsetzungen auf der Grundlage des Bundesbodenschutz Ausführungsgesetzes (BBodSchAG)

3.1 Abfall

Zur Bewertung der Schadlosigkeit der Verwertung wird für mineralische Abfälle, die

ungebunden oder gebunden in technische Bauwerke eingebaut werden, entsprechend dem Runderlass des MULE vom 15.04.2019-44.7-67003-RsVminA die „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen-Modul zum Leitfaden zur Wiederverwertung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt“ herangezogen.

Nach Beendigung der Geländeherrichtung zur Herstellung der Baufreiheit ist der unteren Abfallbehörde des Altmarkkreises Salzwedel die Dokumentation nach GewAbfV zu übergeben. Die Forderung der Vorlage der Dokumentation ergibt sich aus den §§3 Abs. 3 Satz 3 und 8 Abs. 3 Satz 3 GewAbfV.

3.2 Bodenschutz / Altlasten

In Bezug auf die geplante Bebauung der untersuchten Teilfläche mit einer Photovoltaikanlage bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht bei Umsetzung der nachfolgend aufgeführten formulierten Anforderungen keine Bedenken.

1. Abrissarbeiten von Stallanlagen, Jauche- und Güllegruben, Kläranlagen, Dungplatten und sonstigen baulichen Anlagen sowie Bodeneingriffe auf dem Betriebsgelände sind zur Beurteilung schädlicher Bodenveränderungen und zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Materialien, unter ingenieurtechnischer Begleitung durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Die Verpflichtung zur Beauftragung eines rückbaubegleitenden Ingenieurbüros ergibt sich aus § 10 Abs. 1 i.V.m. § 7 BBodSchG
2. Die Ergebnisse der auf dem Gelände der ehemaligen Milchviehanlage durchgeführten Rückbauarbeiten sind in einem Bericht zu kommentieren und nachvollziehbar darzustellen. Der Untersuchungsbericht ist dem Umweltamt des Altmarkkreises Salzwedel als untere Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung vorzulegen (§ 3 BodSchAG LSA)
3. Werden bei Erdarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sind gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG verpflichtet Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen.

4. Der bei Baumaßnahmen in bislang unversiegelten Bereichen anfallende Boden ist in seinen Eigenschaften zu erhalten und zur Verbesserung und zum Erhalt der Bodenstruktur einschließlich der Bodenfunktionalität an anderer Stelle in den Oberboden (Mutterboden) einzusetzen. Der Mutterbodenabtrag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und des Weiteren ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Boden sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel). Gemäß den Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA) kann der Bodenaushub aus einer naturbelassenen Herkunft in bodenähnlichen Anwendungen (nutzbaren Zustand) verwertet werden.

5. Nicht vermeidbarer Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen oder sinnvoll zu verwerten. Vor Einbau ortsfremder Materialien muss deren Schadensfreiheit nachgewiesen werden.

Gemäß § 12 BBodSchV dürfen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht in und auf Böden nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19737 auf- und eingebracht werden. Die Vorsorgewerte nach § 9 Abs. 1 BBodSchV sind für alle Stoffe einzuhalten.

4. Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches als archäologische Denkmale eine Siedlung sowie ein Gräberfeld aus der römischen Kaiserzeit. Vom Antreffen archäologische Funde und Befunde im Rahmen der Bautätigkeit ist auszugehen. Es ist zu gewährleisten, dass die Kulturdenkmale der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Umfang der archäologischen Dokumentation ist abhängig vom Umfang der notwendigen Erdarbeiten in ungestörte Bereiche. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Altmarkkreis Salzwedel abzustimmen (§14 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Die baubegleitende archäologische Dokumentation muss nur in Bereichen mit offener Bauweise erfolgen.

5. Naturschutzfachliche Festsetzungen

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundenen Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- V1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der vorkommenden Brutvogelfauna ist unter Bezug auf § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Baufeldfreimachung außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 31. August eines Jahres durchzuführen. Ist dies nicht möglich, ist ein qualifiziertes Planungsbüro mit einer Umweltbaubegleitung zu beauftragen.
- V2 Zur Vermeidung der Revieraufgabe sind bei Umsetzung der 2. Bauphase für die Rauchschnalbe künstliche Nisthilfen anzubringen. Der Standort und die Art der Nisthilfe ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel abzustimmen.
- V3 Geplanten Abrissmaßnahmen von Gebäuden sind außerhalb der Überwinterungszeit der Fledermäuse von Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- V4 Der Sandhaufen, der als Wildbienenhabitat erfasst wurde, ist im Rahmen der Bauausführung auszusparen und damit dessen Erhaltung zu gewährleisten.

Sollten Baubeginn/Baufeldfreimachung nicht im oben genannten Zeitraum möglich sein, ist unmittelbar vor Baufeldfreimachung/Gebäudeabriss eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1, Nr. 25 Buchstabe b)

An der nördlich gelegenen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches auf den Flurstücken 154, 163 und 168 befindet sich ein Feldgehölz bestehend aus überwiegend heimischen Arten (Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*, Spitzahorn - *Acer platanoides*, Gewöhnliche Traubenkirsche - *Prunus padus*, Hundsrose - *Rosa canina*). Das Feldgehölz und der sich hier befindende Teich sollen erhalten bleiben. Das Feldgehölz dient an dieser Stelle dem Sichtschutz im Bereich der angrenzenden Straße. Ferner soll der Sandhaufen, der als Lebensraum für Wildbienen dient in diesen Bereich umgesetzt werden.

Ebenfalls als Sichtschutz fungieren die anzulegenden Gehölzpflanzungen an der Nordseite der Flurstücke 153 und 154 sowie an der Westseite der FLS 34 und 153. Um die geplanten Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zu verschatten ist die Höhe der Gehölzpflanzung auf 3

m zu beschränken. Daraus ergibt sich die regelmäßige Durchführung von Rückschnittarbeiten. Diese sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vorkommender Vogelarten durchzuführen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Gehölzpflanzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer festgesetzt. Die Fläche hat insgesamt eine Größe von ca. 2.065 m².

Für die Neupflanzung sind folgende Arten zu verwenden: *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen).

18 Monitoring

Der Anlagenbetreiber hat die Verpflichtung den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaikfreiflächenanlage in Lindstedt“ über den gesamten Betriebszeitraum zu warten, die Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen und die angelegten Pflanzungen über diesen Zeitraum dauerhaft zu erhalten.

19 Kosten/Finanzierung

Die Kosten bzw. die Finanzierung des Vorhabens werden vollumfänglich vom Vorhabenträger/ Anlagenbetreiber übernommen.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens wird zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Gardelegen ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

20 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Nutzung	Flächen
Überbaubare Flächen sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikfreiflächenanlage	10.617 m ²
Nicht überbaubare Flächen	7.079 m ²
Trafostationen	15 m ²
Zufahrten/ Wege	198 m ²
Feuerwehraufstellfläche	84 m ²
Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.065 m ²
Räumlicher Geltungsbereich	20.058 m²