

Inhalt

1.	<b>ANLASS DER PLANUNG</b> .....	3
2.	<b>PLANGEBIET</b> .....	4
2.1.	Makrolage des Plangebietes.....	4
2.3.	Eigentumsverhältnisse .....	5
2.4.	Kennzahlen zum Baugebiet .....	5
2.5.	Kampfmittel und Altlasten .....	6
3.	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	7
3.1.	Raumordnung und Landesplanung .....	7
3.1.1.	Landesentwicklungsplan .....	7
3.1.2.	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, Stand 2006 derzeit in der Auslage.....	8
3.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben .....	10
3.3.	Bebauungspläne im Umfelde des Plangebietes, angrenzende Planungen.....	11
4.	<b>ZIELE UND ERFORDERNISSE DER PLANUNG</b> .....	12
4.1.	Städtebauliche Entwicklungsziele .....	12
4.2.	Gesamträumliches Konzept der Stadt Haldensleben zu Fotovoltaikstandorten .....	13
4.3.	Erfordernis der Planung.....	15
4.4.	Übereinstimmung der Planung mit den maßgeblichen Zielen und Grundsätze der Landesplanung und Regionalplanung.....	19
4.5.	Anlagenbeschreibung der Fotovoltaik Freiflächenanlage.....	21
5.	<b>VERFAHREN</b> .....	23
5.1	Einleitung des Bauplanungsverfahrens .....	23
5.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden.....	23
5.3	Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden .....	24
6.	<b>FESTSETZUNGEN UND REGELUNGEN</b> .....	24
6.1.	Art der baulichen Nutzung.....	24
6.1.1.	Allgemeine Regelung zur Art der baulichen Nutzung .....	24
6.2.	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche.....	25
6.3.	Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen .....	26
6.4.	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB).....	26
6.5.	örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) i.V.m. § 85 (3) BauO LSA.....	27

6.6.	Festsetzungen aus dem Umweltbericht .....	28
7.	AUSWIRKUNG AUF DIE INFRASTRUTUR .....	30
7.1.	Informationspflicht .....	30
7.2.	Abwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung .....	30
7.3.	Niederschlagswasserbeseitigung .....	31
7.3.1.	Nachweis der Flächenversickerung .....	31
7.4.	Versorgung mit Elektroenergie- Netzanschluss.....	37
7.5.	Telekom, Gasversorgung .....	37
7.6.	Zuwegungen, Grunddienstbarkeiten, Baulasten.....	37
8.	AUSWIRKUNGEN DES BEAUUNGSPLANES .....	38
8.1.	Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts.....	38
8.2.	Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts.....	38
8.3.	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	38
8.4.	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes .....	38
8.5.	Herstellung öffentlicher Straßen und Wege .....	38
9.	KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	39
	Quellenverzeichnis .....	39
	Rechtsgrundlagen.....	42
	Anlagenverzeichnis.....	44
	Planverzeichnis.....	44

## **1. ANLASS 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>1</sup> sowie mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden<sup>2</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, ökonomische und soziale Belange sowie ethnische Aspekte angemessen berücksichtigt werden. Die Stromerzeugung aus Solarenergie mit Fotovoltaikanlagen stellt dabei eine Energiegewinnung in regenerativer Form dar.

Die Stadt Haldensleben plant dazu mit Hilfe eines privaten Investors die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächenfotovoltaikanlage am Dammühlenweg in Haldensleben. Der vor Ort erzeugte Strom soll in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

Der Standort des Solarparks liegt auf dem Produktionsgelände einer ehemaligen Stallanlage und ehemaligen Hühnerfarm.

Die Anlage ist seit Jahren nicht mehr in Betrieb, die Produktionsanlagen sind verfallen und bis auf zwei Gebäude zusammengebrochen.

In der Vergangenheit wurde mehrfach versucht, die ehemaligen Betriebsanlagen sowie das Grundstück weiter zu nutzen.

Dazu muss allerdings resultierend festgestellt werden, dass dies bis zum heutigen Zeitpunkt nicht gelang und die Gebäude und Anlagen weder modernisiert noch instand gehalten wurden, sodass sich ein stark desolater Zustand darstellt.

Das gesamte Flurstück ist als Gewerbebrache zu bezeichnen.

---

<sup>1</sup> EEG 2014

<sup>2</sup> Änd.BauGB

## **2. PLANGEBIET**

### **2.1. Makrolage des Plangebietes**

Die planaufstellende Kommune, die Stadt Haldensleben ist eine Kreisstadt oder Mittelzentrum im Landkreis Börde im Bundesland Sachsen-Anhalt.

Das zur Rede stehende Plangebiet liegt in Althaldensleben, südlich des Mittellandkanals. .

Als Ortsteile der Stadt sind ausgewiesen: Bodendorf, Hundisburg, Satuelle, Süplingen, Uthmöden und Wedringen.

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 156,2 km<sup>2</sup> und liegt auf einer Höhen von 54 m ü. NHN.

Im Dezember 2015 hatte Haldensleben eine Einwohneranzahl von 19.439.

Die Stadt liegt zwischen Magdeburger Börde, Colbitz- Letzlinger Heide und Elbaue. Sie wird durch die Ohre und die Beber durchflossen.

Haldensleben besitzt einen Binnenhafen am Mittellandkanal.

### **2.2. Makrostandort , verkehrliche Anbindung**

Die Stadt Haldensleben liegt an der Bundesstrasse B 71 Magdeburg-Salzwedel-Uelzen sowie an der Bundesstraße B 245 Halberstadt-Haldensleben.

Die Bundesautobahnen A 2 und A 14 besitzen Ausfahrten nach Haldensleben. Über das Landstraßennetz sind unter anderem über Oebisfelde, die Bundesstraßen B 1 und B 189 erreichbar.

Zum Mittellandkanal, einer Bundeswasserstraße, bestehen mehrere, den jeweiligen Erfordernissen angepasste Anschlüsse an den Häfen Haldensleben. Die Stadt Haldensleben liegt an folgenden Bahnstrecken:

Bahnstrecke Oebisfelde - Magdeburg

Der Bahnhof wird von Regionalbahnen angefahren und als Güterbahnhof genutzt. Den örtlichen Busverkehr sowie den Stadtverkehr betreibt die BördeBus Verkehrsgesellschaft.

### 2.3. Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger, Herr Enrico Wöhlbier, hat die im Plangebiet mit der Fotovoltaikanlage zu bebauenden Grundstücke käuflich erworben.

Die Teile aus den Flurstücken 224/3 und 2209 bleiben in ihrer Nutzung unverändert und befinden sich in Besitz der Stadt Haldensleben.

<i>Gemarkung/Flur</i>	<i>Flurstück</i>	<i>Eigentümer Stand 9/2016</i>
Haldensleben/33	2211, 2346, 239/2, 2344	Enrico Wöhlbier
	235/1, 235/2,	Enrico Wöhlbier
	2037, 1442/139, 240/3	Enrico Wöhlbier
	234/6, 234/5, 234/4	Enrico Wöhlbier
	2031, 2033, 2035, 2039, 1440/139, 2210, 2212, 2213, 2214, 2215, 232/8, in Teilen:, 234/2	Enrico Wöhlbier
	2209, 224/3	Stadt Haldensleben

### 2.4. Kennzahlen zum Baugebiet

Das Plangebiet hat eine Fläche von 4,4 ha und umfasst die folgenden Flurstücke

Gemarkung Haldensleben, Flur 33	2031, 2033, 2035, 2037, 2039, 1442/139, 1440/139, 239/2, 2344, 2211, 2346, 2210, 2212, 2213, 2214, 2215, 234/6, 232/8, in Teilen: 2209, 224/3, 240/3, 235/2, 235/1, 234/2, 234/4, 234/5
---------------------------------	---

Die nördliche Grenze bildet der Weg, der aus dem Dammühlenweg in Richtung Mittellandkanal und dann nach Osten verläuft (Flur-Nummer 1433/245).

Östlich grenzen die Teile der Flurstücke 240/3, 235/2, 235/1, 234/2, 234/4, 234/5, und die Flurstücke 2343 sowie 2345 an das B-Plan-Gebiet. Die genannten Flurstücke sind Ackerland.

Die südliche Grenze bilden die Flurstücke 232/7 (mit Wohnbebauung bebaut) und 2032 (Ackerland „Galgen-Breite“).

Im Westen schließen an das Baugebiet die Flurstücke mit den Nummern 2032, 2034, 2038, 2040 und 196/1 an.

Der Dammühlenweg als Erschließungsstraße, Flurstücke 224/3 und 2009, ist aus Süden kommend und läuft Richtung Norden durch das Baugebiet.

Das Baugebiet wird durch die durch das Gebiet verlaufende Verkehrsfläche in zwei Baufelder geteilt.

Das Baufeld I mit einer bebaubaren Fläche von 5.200 m<sup>2</sup> liegt westlich des Dammühlenweges. Die Zufahrt zur Anlage erfolgt über den Dammühlenweg, Flurstück 2033. Die Zufahrt zu den dahinterliegenden westlichen Grundstücken, außerhalb des Plangebietes, erfolgt über das Flurstück 2031.

Das Baufeld II östlich des Dammühlenweges, besitzt eine bebaubare Fläche von 21.122 m<sup>2</sup> und wird über die Flurstücke 2215 und 2213 erschlossen.

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

Der Standort war ehemals als Hühnerfarm (LPG Haldensleben) und Stallanlage (BGH) genutzt, die Anlagen sind seit Jahren ungenutzt und zum Teil verfallen.

## **2.5. Kampfmittel und Altlasten**

Entsprechend der Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Börde vom 17.03.2016<sup>3</sup> sind die Flurstücke 2031, 2033, 2035 und 2037 der Flur 33 Gemarkung Haldensleben im Altlastenkataster unter der Bezeichnung „ehem. Hühnerfarm“ und die Flurstücke 230, 232/4-8, 234/2-6, 235/1, 235/2, 237/2, 239/1, 239/2, 240/3, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214 und 2215 der Flur 33 Gemarkung Haldensleben im Altlastenkataster unter der Bezeichnung „Stallanlage“ registriert.

Das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen kann nicht ausgeschlossen werden.

Dabei handelt es sich um Abfälle aus Tierhaltung sowie PSM (Pflanzenschutzmittel) und Schädlingsbekämpfungsmittel in unbekannter Konzentration.

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

---

<sup>3</sup> Altlastenauskunft vom 17.3.2016

Werden bei dem Vorhaben Verunreinigungen des Bodens und/oder des anfallenden Bauschutts festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des zuständigen Landkreises Börde anzuzeigen. 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>4</sup> vom 27.04.2005 hinzuweisen.

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.

Die am Standort vorhandenen versiegelten Flächen bzw. vorhandene Fundamente, welche nicht für die Verankerung der Modultische notwendig sind werden zurückgebaut.

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Bauabfälle sind entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen, einer ordnungsgemäßen, schrankenlosen und hochwertigen Verwertung zuzuführen. Die Abbrucharbeiten haben selektiv zu erfolgen. Die anfallenden Abfälle sind vor der Entsorgung gemäß der Verordnung über das europäische Abfallverzeichnis, zu deklarieren und auf Nachweis zu entsorgen.

### **3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

#### **3.1. Raumordnung und Landesplanung**

##### **3.1.1. Landesentwicklungsplan**

Im Landesentwicklungsplan 2010<sup>5</sup> werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt dargestellt. Der Punkt 3.4, Energie, beschreibt die Ziele und Maßgaben für die Entwicklung einer modernen, leistungsfähigen und umweltschonenden Energieversorgung. Dabei wird Wert darauf gelegt, dass Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien ausgeschöpft werden und die Energieeffizienz verbessert wird (Z 103)<sup>6</sup>. Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen (G 75)<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> KampfM-GAVO

<sup>5</sup> LEP 2010

<sup>6</sup> ebenda

<sup>7</sup> ebenda

Fotovoltaik- Freiflächenanlagen werden als in der Regel raumbedeutsam eingestuft und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung (Z 115)<sup>8</sup>. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushaltes zu prüfen.

Fotovoltaik-Freiflächenanlagen sind vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen zu errichten (G 84)<sup>9</sup>. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen soll für die Errichtung von Freiflächen-Fotovoltaikanlagen weitestgehend vermieden werden (G 85)<sup>10</sup>.

Das Plangebiet umfasst einen bereits vorhandenen und aufgegebenen gewerblichen 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.

Dem Bebauungsplan stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Das Plangebiet liegt am Stadtrand von Haldensleben und ist größtenteils von Ackerflächen umgeben. Die Nordseite grenzt an den Mittellandkanal, im Süden grenzt Wohnbebauung an. Die Sichtbeziehung zur Wohnbebauung soll durch einen Grünstreifen unterbunden werden.

Eine Sichtbeziehung zu oberirdischen Denkmälern ist nicht gegeben.

Störende Blendwirkungen der Anlage gegenüber Dritten und Anliegern sind nicht gegeben.

### 3.1.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, Stand 2006 derzeit in der Auslage

Im regionalen Entwicklungsplan Magdeburg wird die Stadt Haldensleben als Mittelzentrum festgelegt. (LEP-LSA Punkt 3.2.11 Nr. 7)

Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungen und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums übernehmen darüber hinaus oberzentrale Einzelfunktionen. (LEP-LSA Punkt 3.2.3).

---

<sup>8</sup> ebenda

<sup>9</sup> ebenda

<sup>10</sup> ebenda

Entsprechend des REP 2006<sup>11</sup>

Punkt 5.4.2.1 Weist das Gebiet Haldensleben Vorrangstandorte für landesbedeut-  
- same Verkehrsanlagen auf.

Ausbau der Häfen in Haldensleben, Genthin und Schönebeck (LEP-LSA Punkt  
3.4.2.1 Nr. 4)

Punkt 5.5.2.3 Z Regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege  
werden zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen  
Kulturgütern festgelegt.

5.5.2.3 Z 11. Haldensleben

Punkt 5.5.6 Regional bedeutsame Standorte für Wassersport und wasser-  
touristische Angebote

5.5.6.1 Z Die Entwicklung eines wassertouristischen Angebotes für die Fließ-  
gewässer und Seen im Land Sachsen-Anhalt unter dem Projekttitel „Blaues  
Band“ erfolgt in der Region Magdeburg vorrangig durch die Verbindung der  
bedeutenden gewässernahen touristischen Attraktionen nachfolgend aufge-  
führter Standorte. Es soll in diesen Standorten ein gut ausgebautes und aus-  
gestattetes Netzwerk wassertouristischer Infrastrukturen entstehen. Die  
überregional bedeutsamen Radwanderwege sind in das „Blaue Band“ einzu-  
binden.

Ein Standort von überregionaler Bedeutsamkeit mit einem kompletten Dienst-  
leistungsangebot ist Magdeburg. Es wird angestrebt, diesen Standort mit den  
überregionalen Standorten der umliegenden Planungsregionen zu verbinden.  
Regional bedeutsame Standorte für Wassersport und wassertouristische An-  
gebote sind:

u. a. 6. Haldensleben (Mittellandkanal)

Punkt 5.7.7 Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung

5.7.7.1 G Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit Roh-  
stoffvorkommen, die rohstoffgeologisch und rohstoffwirtschaftlich noch nicht  
abschließend untersucht sind. Die Vorbehaltsgebiete sollen in erster Linie der  
nachhaltigen Sicherung von Rohstoffvorkommen dienen. Nutzungen in diesen  
Gebieten sollen das Vorhandensein eines potenziell nutzbaren Bodenschatzes  
und die künftige Möglichkeit einer Gewinnung des Rohstoffs berücksichtigen.

5.7.7.2 Z Mineralische Rohstoffe sind standortgebunden und nicht vermehr-  
bar bzw. erneuerbar. Für die vorsorgliche Absicherung des regionalen Bedarfs  
der Industrie mit qualitativ hochwertigen Rohstoffen sind für die Planungsre-  
gion:

6. Haldensleben-Benitz (Kiessand)

---

<sup>11</sup> REP 2006

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

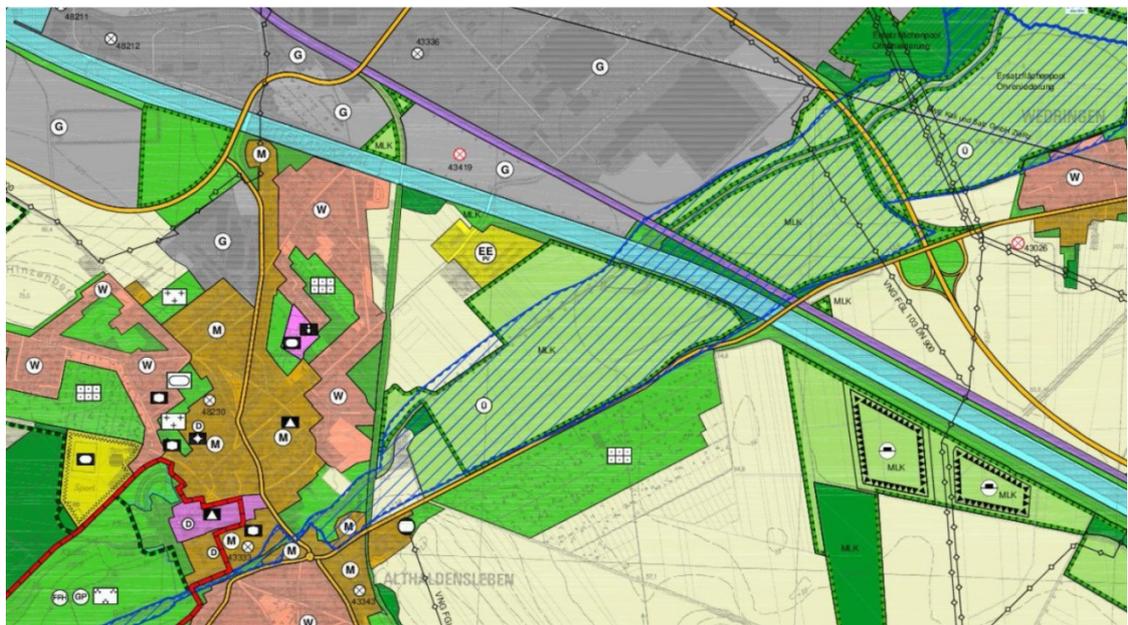
Mit der Überplanung des ehemaligen Standortes der LPG Haldensleben und der BHG am Dammühlenweg in Haldensleben wird dieser wieder nutzbar gemacht, ohne den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung zu widersprechen. Es werden keine weiteren Flächen versiegelt.

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 Gewerbebrache aufgearbeitet, durch die Nutzung zur Erzeugung erneuerbarer Energien effizient und nachhaltig genutzt.

### 3.2. Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben

Die Stadt Haldensleben verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, wirksam seit 12. 04. 2013<sup>12</sup>, der weiterhin seine Rechtsgültigkeit behält. Das Plangebiet liegt am Mittellandkanal. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für erneuerbare Energien (EE) § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB<sup>13</sup> dar. Es grenzt im Norden an den Mittellandkanal, im Südwesten an Grünflächen und im Südosten an landwirtschaftliche Flächen.



Auszug aus dem FNP Stand: 12.4.2013 für den Planbereich

---

<sup>12</sup> FNP

<sup>13</sup> BauGB

Die Änderung des Baugesetzbuches und der Planzeichenverordnung vom 22.7.2017 schafft die Möglichkeit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien separat festzusetzen.

Die erzeugte Solarenergie ist für die überörtliche Versorgung vorgesehen.

Diese Umwandlung in „Sonderbaufläche - Fotovoltaik“ liegt im Interesse des Eigentümers, der als Investor und Vorhabenträger die Fotovoltaikanlage errichten und im Interesse der Stadt Haldensleben, die das bestehende, ungenutzte Gebiet einer weiteren wirtschaftlichen Nutzung zuführen will.

Mit dieser neuen wirtschaftlichen Nutzung sind finanzielle Einnahmen für die Stadt Haldensleben verbunden und Gefahrenpotenziale für die Kommune werden beseitigt.

Jede weitere Nutzung und Bebauung des Plangebietes bedarf einer Konkretisierung der Festsetzung des Flächennutzungsplanes durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, in dem die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinie und Baugrenzen festgesetzt werden.

### **3.3. Bebauungspläne im Umfelle des Plangebietes, angrenzende Planungen**

In räumlicher Nähe des Plangebietes befinden sich die Geltungsbereiche des

- Vorhaben- und Erschließungsplanes „Am Ostergraben“, rechtskräftig seit 24.10.1993, Festsetzung: allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsplan „Dammühlenweg“, rechtskräftig 3. Änderung seit 30.11.2012, Festsetzung: allgemeines Wohngebiet

Im Zuge der Ausarbeitung des Vorentwurfs wurde das Wasserstraßen-Neubauamt Helmstedt in die Recherche einbezogen. Mit Mitteilung vom 17. 03. 2016 wurden Unterlagen zum Ausbau des Mittellandkanals - Bauabschnitt IVa, übermittelt.

Die Bereiche der den B-Plan betreffenden Grundstücke wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

Dabei ist festzustellen, dass die im Auszug aus dem Liegenschaftskataster als Straßenfläche dargestellten Flurstücke durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen geplant sind.

In der Planzeichnung wurden die Angaben zu den Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Ausbau des Mittellandkanals dargestellt.

Entsprechend den Hinweisen des Wasserstraßenneubauamtes im Zuge der frühzeitigen Trägerbeteiligung, wird die derzeit nicht rechtlich gesicherte Zufahrt für die an der westlichen Grenze des Plangebiets liegenden Grundstücke im Baufeld I betrachtet und gelöst. Derzeit erfolgt die Zufahrt zu den Flurstücken 2032, 2034, 2036, 2038, 2040 und 196 / 1 als Gewohnheitsrecht über das Flurstück 2032. Mit den Festsetzungen von Geh-, Fahr und Leitungsrechten im Plangebiet wird die Zugänglichkeit zugunsten der Hinterlieger für die Erschließung dieser Grundstücke gesichert.

#### **4. ZIELE UND ERFORDERNISSE DER PLANUNG**

##### **4.1. Städtebauliche Entwicklungsziele**

Die Stadt Haldensleben als planaufstellende Kommune beabsichtigt mit dem privaten Projektentwickler Herrn Enrico Wöhlbier aus Gardelegen auf dem Gebiet der ehemaligen Hühnerfarm und der Stallanlagen am Dammühlenweg eine Freiflächen-Fotovoltaikanlage zu errichten.

Das betreffende Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von 4,4 ha, von der 2,6 ha in zwei Baufeldern bebaut werden sollen.

Die auf dem betreffenden Grundstück vorhandene Gewerbeansiedlung ist seit vielen Jahren nicht mehr existent. Eine neue Ansiedlung von Gewerbe oder Industrie wurde versucht, konnte aber in den vergangenen Jahren nicht realisiert werden. Derzeit stellt sich der Standort als Gewerbebrache, mit teilweise eingestürzten Gebäuden und technischen Anlagen dar, die ein hohes Gefahrenpotential für die Umwelt darstellen, da sie als ungesicherte Anlagen vorhanden sind. Gleichzeitig dienen die offen zugänglichen Bereiche als illegaler Müllablageplatz, sodass das Grundstück bereits von zahlreichen Hausmüll- und Schuttablagerungen betroffen ist.

Für Bereinigung und Aufarbeitung des Geländes sowie zur sinnvollen Nutzbarmachung besteht die Möglichkeit, mit Hilfe eines privaten Investors die Fläche als Freiflächenfotovoltaikanlage zu nutzen. Dazu ist Planungs- und Baurecht zu schaffen.

Die Nutzung der Fläche als Fotovoltaikanlage soll auf 30 ½ Jahre begrenzt werden. Derzeit ist die Fläche als ungenutzt und als Brache zu bezeichnen.

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 der Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG)<sup>14</sup> festgehalten.

---

<sup>14</sup> vgl. EnWG

#### 4.2. Gesamträumliches Konzept der Stadt Haldensleben zu Fotovoltaikstandorten

Ein gesamträumliches Konzept zur Entwicklung von erneuerbaren Energien in der Stadt Haldensleben liegt in Form eines Leitbildes für Fotovoltaikanlagen in der Stadt Haldensleben (Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Stand Entwurf April 2012) vor.

Nachfolgend ist dieses Leitbild dargestellt:<sup>15</sup>

Der Nutzung regenerativer Energiequellen kommt im Rahmen des Klimaschutzes und einer zukunftsorientierten Energiepolitik eine besondere Bedeutung zu. Die Europäische Union strebt an, bis zum Jahr 2020 20% des Endenergieverbrauchs aus erneuerbaren Energien zu decken und hat hierzu die Richtlinie (RL 2009/28/EG) erlassen. Laut der im Jahr 2008 vorgelegten Leitstudie des Bundesumweltministeriums (BMU) können die erneuerbaren Energien in Deutschland bis zum Jahr 2020 einen Anteil von 30% an der Stromerzeugung erreichen. Wichtigste regenerative Energiequellen in Deutschland sind die Wasserkraft, die Windenergie, die Energiegewinnung aus Biomasse und die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

In der Stadt Haldensleben stehen keine nutzbaren Ressourcen für die Energieerzeugung aus Wasserkraft zur Verfügung, da Gewässer mit einem zur energetischen Nutzung geeigneten Gefälle nicht vorhanden sind.

##### *Flächen für erneuerbare Energien –Windenergieanlagen:*

Die Nutzung von Windenergie erfolgt derzeit an zwei Standorten in Haldensleben, zwischen Haldensleben und Neuenhofe auf dem Fuchsberg und am Gutensweger Berg im Süden der Gemarkung Wedringen.

Im Rahmen des wirksamen Regionalen Entwicklungsplanes ist in der Stadt Haldensleben kein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen festgesetzt. Raumbedeutsame Windenergieanlagen sind damit im Stadtgebiet der Stadt Haldensleben unzulässig.

Aufgrund der Bindung an die Ziele der Raumordnung ist die Darstellung von Sonderbauflächen für Windenergieanlagen in der Stadt Haldensleben derzeit nicht möglich. Dies entspricht auch den Zielen der Stadt Haldensleben, die Erholungsfunktion der Landschaft um Haldensleben zu bewahren.

Ein Eignungsgebiet wäre allenfalls im Süden auf dem bereits derzeit für Windenergieanlagen genutzten Gutensweger Berg mit den städtischen Planungsabsichten vereinbar.

Weitere in der Diskussion befindliche Standorte, die nach den Kriterien der Regionalen Planungsgemeinschaft eine Eignung aufweisen könnten (insbesondere östlich von

---

<sup>15</sup> Leitbild Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung

Uthmöden), würden erhebliche Konflikte mit der durch die Stadt Haldensleben verfolgten Zielsetzung der Biotopvernetzung zwischen dem Wanneweh und der Colbitz-Letzlinger Heide verursachen und in Konflikt mit der verfolgten touristischen Aufwertung des Standortes der Burg Linder im Rahmen des touristischen Wanderweges "4 Millionen Jahre Mensch" stehen.

*Flächen für erneuerbare Energien – Freiflächenfotovoltaikanlagen:*

Gemäß den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung sollen Freiflächenfotovoltaikanlagen vorrangig auf bereits versiegelten Flächen oder Konversionsflächen errichtet und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vermieden werden.

Für die Stadt Haldensleben als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen gilt gemäß dem Landesentwicklungsplan LEP 2010 /9/ weiterhin, dass die infrastrukturell gut erschlossenen Standorte, die für Industrieansiedlungen geeignet sind, nicht für die Errichtung von Freiflächenfotovoltaikanlagen zur Verfügung stehen sollen (G 48). Die Möglichkeiten für die Stadt Haldensleben zur Nutzung von Flächen für Freiflächenfotovoltaik sind daher eng begrenzt.

Auszuschließen für Freiflächenfotovoltaikanlagen sind die gewerblichen Bauflächen in Haldensleben und Wedringen, die sich für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie eignen.

Grundsätzlich geeignete Konversionsflächen bestehen an folgenden Standorten:

- Deponie Haldensleben
- ehemalige Deponie Hundisburg Süplinger Straße
- ehemalige Stallanlagen am Dammühlenweg
- ehemalige Deponien Satuelle und Uthmöden

Die ehemaligen Deponien in Satuelle (Kirchberg) und Uthmöden (östlich des Ortes) befinden sich in der offenen Landschaft. Sie sind weitgehend begrünt. Eine Nutzung für Fotovoltaikanlagen würde hier das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Weiterhin sind die Flächen zu klein und liegen abseits von möglichen Einspeisepunkten.

Die Deponie Hundisburg Süplinger Straße ist zwar deutlich großflächiger und bezüglich der Lage zu möglichen Einspeisepunkten günstiger, sie befindet sich jedoch im Landschaftsschutzgebiet.

Aufgrund der Großflächigkeit des Eingriffs ist eine für Fotovoltaikanlagen an diesem Standort nicht mit den Zielen des Landschaftsschutzes vereinbar.

Als geeignete Flächen verbleiben somit die Deponie Haldensleben und die ehemalige Stallanlage am Dammühlenweg.

Die Deponie Haldensleben ist allseits von Wald umgeben und für eine Fotovoltaiknutzung geeignet.

Die ehemaligen Stallanlagen am Dammühlenweg befinden sich südlich des Mittelkanals außerhalb der für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Bereiche. Sie grenzen unmittelbar an Wohngrundstücke an.

Die Ortslage Althaldensleben befindet sich in nur geringer Entfernung. Die Flächen eignen sich daher nicht für eine gewerbliche oder andere emittierende Nutzung. Die Fläche selbst ist den Immissionen durch die Industriegebiete Haldensleben ausgesetzt. Seit Jahren liegt die Nutzung weitgehend brach, es bestehen städtebauliche Missstände. Eine Freiflächenfotovoltaikanlage stellt daher eine geeignete Nutzung für die Fläche dar.

Die geeigneten Standorte Deponie Haldensleben und ehemalige Stallanlagen Dammühlenweg werden als Flächen für Erneuerbare Energien für Fotovoltaikanlagen im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### **4.3. Erfordernis der Planung**

Der Bebauungsplan nach § 8 BauGB<sup>16</sup> dokumentiert ein Mittel des langfristigen planungsrechtlichen Rahmens für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines vorgegebenen Gebietes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB<sup>17</sup> regelt diesen langfristigen planungsrechtlichen Rahmen bezogen auf ein konkretes Vorhaben, das von einem Vorhabenträger 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>18</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>19</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>20</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>21</sup> in Verbindung mit dem BNatSchG §§ 2,18,19<sup>22</sup> und dem NatSchG LSA<sup>23</sup> zu beachten.

---

<sup>16</sup> BauGB

<sup>17</sup> ebenda

<sup>18</sup> ebenda

<sup>19</sup> ebenda

<sup>20</sup> ebenda

<sup>21</sup> BauGB

<sup>22</sup> BNatSchG

<sup>23</sup> NatSchG LSA

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>24</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>25</sup>.

Mit der zum 01.08.2014 in Kraft getretenen Änderung des EEG 2014<sup>26</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.

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>27</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

---

<sup>24</sup> EEG 2014

<sup>25</sup> ebenda

<sup>26</sup> Ebenda

<sup>27</sup> EEG 2014

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>28</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>29</sup>

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>30</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.

Für die Durchführung des Vorhabens existiert ein der Stadt bekannter Investor, der die bestehenden Anlagen und Grundstücke käuflich erworben hat, entwickeln und vermarkten will. Er verfügt über die dafür notwendigen Mittel und ist bereit, die entstehenden 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>31</sup>. Entsprechend den derzeitigen Vergütungs- und Fördermöglichkeiten ist eine Nutzung der Anlage für maximal 30 Jahre für den Investor wirtschaftlich, sodass der vorhabenbezogene Bebauungsplan als zeitlich befristeter Bebauungsplan für 30 Jahre Nutzung aufgestellt werden soll. Neben dem Vorteil der

---

<sup>28</sup> Rundverfügung

<sup>29</sup> Erlass

<sup>30</sup> EEG 2014

<sup>31</sup> EEG2014

Übernahme der Verfahrenskosten, Abbruch und Neubaukosten durch den Vorhabenträger hat die Stadt Haldensleben 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>32</sup> abgesichert.

Die Belastung der Umwelt durch Fotovoltaikanlagen ist gering.

Das Vorhaben „Fotovoltaikanlage Dammühlenweg“ Haldensleben gehört nicht zu den privilegierten Vorhaben, die im Außenbereich zulässig sind. Das vorliegende Verfahren soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Anlage schaffen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen notwendig:

- Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der betreffenden Flächen entsprechend § 1 Abs.3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>33</sup> erreicht werden.
- 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Herstellung der Freiflächen-Fotovoltaikanlage geschaffen werden.

---

<sup>32</sup> BauO LSA

<sup>33</sup> vgl. BauGB

#### **4.4. Übereinstimmung der Planung mit den maßgeblichen Zielen und Grundsätze der Landesplanung und Regionalplanung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fotovoltaikanlage am Dammühlenweg“, Haldensleben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Fotovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die Belange der Umwelt im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Die bestehende Brache wird beseitigt. Das Gebiet wird einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Diese wirtschaftliche Nutzung, die der umweltfreundlichen Energiegewinnung dient, ist im Sinne der Allgemeinheit unter dem Aspekt des lebensnotwendigen Klimaschutzes gewinnt ständig an Bedeutung. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung dieser Ziele geleistet.

Der Standort der ehemaligen LPG Haldensleben (Stallanlage) bzw. BHG (Geflügelhaltung) liegt am Mittellandkanal. Er ist als Fläche für erneuerbare Energien ausgewiesen. Als Standort für die Landwirtschaft ist die Fläche seit langer Zeit nicht mehr genutzt.

Das gesamte Gebiet befindet sich in einem verwilderten Zustand. Die Gebäude sind baufällig, und einsturzgefährdet. Für die Stadt Haldensleben 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 werden das Landschaftsbild verbessert und mögliche Gefahren für die Umwelt 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>34</sup> untersucht, verwertet und entsorgt.

Damit wird das Gelände gesäubert und oberflächlich von Altlasten befreit.

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 Gefahrenpotentiale zeitnah beseitigt werden.

---

<sup>34</sup> vgl. Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall

Entsprechend des Runderlasses vom 14.02.2011<sup>35</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 Konfliktpotentiale für Mensch und Umwelt werden minimiert bzw. gänzlich beseitigt.

Die notwendigen Ausgleichmaßnahmen 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.

Möglicherweise relevante Immissionsorte befinden sich, bezogen auf die anliegende Strasse „Dammühlenweg“ nur im südwestlichen Bereich des Baufeldes I an der Strasse.

---

<sup>35</sup> Rundverfügung

Durch den dort befindlichen Bewuchs, die geplanten Kompensationsmaßnahmen und vorhandene Geländevertiefungen ergeben sich keine direkten Sichtverbindungen, die Blendwirkungen hervorrufen können.

#### **4.5. Anlagenbeschreibung der Fotovoltaik Freiflächenanlage**

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>36</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 Fotovoltaik-Freiflächenanlage auf befestigtem und unbefestigtem Untergrund einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen, wie Wechselrichter, Trafos, Schaltanlagen und Einfriedungen, vorgesehen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt 4,4 ha. Die Fläche des V+E -Plans, die mit der Fotovoltaikanlage bebaut und genutzt wird, beträgt 2,63 ha.

Vorgesehen ist, Modultische reihenweise mit Südausrichtung anzuordnen, sodass eine installierte Leistung von max. 3,0 MWp erreicht werden kann.

Da sich die Baufelder in sich 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 2 m bis maximal 3,50 m ausreichend ist.

Für die betriebsbedingte Umfahrung wird ein freizuhaltender Streifen von 3 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 6,00 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 Fotovoltaik Elemente können leicht montiert und demontiert werden.

---

<sup>36</sup> LAGA

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über den Dammühlenweg aus Richtung Ortsmitte Haldensleben. 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 ist 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.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist im Rahmen der weiteren Beplanung des Gebietes nachzuweisen und darzustellen.

Nach Ablauf der Nutzungsfrist der Freiflächen-Fotovoltaikanlage besteht die gesetzliche Rückbaupflicht nach § 71 Abs. 3<sup>37</sup>.

---

<sup>37</sup> BauO LSA

## **5. VERFAHREN**

Der Bebauungsplan „Fotovoltaikanlage am Dammühlenweg“, Haldensleben wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB<sup>38</sup> und in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

### **5.1 Einleitung des Bauplanungsverfahrens**

Auf Antrag des privaten Investors hat der Stadtrat der Stadt Haldensleben am 10.03.2016 den Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fotovoltaikanlage am Dammühlenweg“, Haldensleben gefasst.

Die die Fotovoltaikanlage betreffenden Flächen befinden sich im Eigentum des privaten Investors.

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

Die Stadt Haldensleben bereitet mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fotovoltaikanlage am Dammühlenweg“, Haldensleben, die Umsetzung der Ziele der Bundes- und Landesentwicklung auf dem Gebiet der weiteren Erschließung und Nutzung von regenerativen Energien auf kommunaler Ebene, vor.

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

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde in der Zeit vom 30.09.2016 bis 01.11.2016 durchgeführt. Den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ging der Vorentwurf, Stand 19.09.2016, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB<sup>39</sup> "Fotovoltaikanlage am Dammühlenweg, Haldensleben" zur Kenntnisnahme, Beurteilung und Stellungnahme zu.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet.

---

<sup>38</sup> BauGB

<sup>39</sup> ebenda

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

In der Stadtratssitzung am 09.03.2017 wurde unter dem Beschluss BV-Nr.256-(VI.)/2017 der Auslegungsbeschluss für den Entwurf des Bebauungsplans „Fotovoltaikanlage am Dammühlenweg, 39340 Haldensleben“ gefasst.

Die Entwurfsunterlagen wurden in der Zeit vom 24.03.-26.04.2017 öffentlich in der Stadt Haldensleben ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt, dem Stadtanzeiger, am 16.03.2017 bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.2017 um Stellungnahme zum Entwurf bis 19.04.2017 gebeten.

Den Unterlagen wurden auch die, in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen, beigelegt und veröffentlicht.

Die eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen zu den Entwurfsunterlagen wurden in die Planunterlagen Stand 03.05.2017 eingearbeitet.

## **6. FESTSETZUNGEN UND REGELUNGEN**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1. Allgemeine Regelung zur Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden innerhalb des Plangebietes zeichnerisch als Sondergebiet „SO Fotovoltaik“ festgesetzt. Entsprechend der besonderen Art der baulichen Nutzung dieser Sonderbaufläche erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet Fotovoltaik entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO.<sup>40</sup>

Sonstiges Sondergebiet

- |   |
|---|
| <p>1. Art der baulichen Nutzung<br/>Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend als sonstiges „Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Fotovoltaik Freiflächenanlage“ festgesetzt.</p> |
|---|

Auf der Baufläche sollen alle baulichen Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung und Verteilung von Strom aus Sonnenenergie errichtet werden. Diese Anlagen und Einrichtungen entsprechen überörtlichen Versorgungsanlagen für erneuerbare Energien.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

---

<sup>40</sup> BauNVO

1.1. Auf den Flächen für überörtliche Versorgungsanlagen mit erneuerbaren Energien „(SO) Freiflächen - Fotovoltaikanlage “ ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung und Verteilung von Strom aus Sonnenenergie (Fotovoltaik) zulässig.

Für die überörtlichen Versorgungsanlagen mit erneuerbaren Energien sind technische Nebenanlagen wie Trafostationen, Verteilerstationen, Zuwegungen, Zaunanlagen u. ä. notwendig. Die Möglichkeit der Bebauung wird durch folgende Festsetzung dokumentiert:

1.2 Innerhalb des Sondergebietes sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Fotovoltaik-Freiflächenanlagen( z.B. Modultische mit Solarmodulen),
- technische Nebenanlagen (z.B. Trafo- Stationen, Zentralwechselrichter, Übergabestationen, sonstige Betriebsgebäude und –anlagen, etc.),
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen

**6.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Untergliederung in zwei Teilgebiete (Baufelder) ist vorgesehen.

Die Gesamtfläche wird in zwei Baufelder eingeteilt:

Baufeld I	Flurstücke 2031, 2033, 2035, 2037, 2039	Fotovoltaikanlage
Baufeld II	Flurstücke 239/2, 2344, 2211, 2346, 2213, 2215, 234/6, in Teilen 240/3, 235/2, 234/2, 234/4, 234/5	Fotovoltaikanlage

Innerhalb des Bebauungsplanes werden mittels einer Baugrenze die möglichen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Baugrenzen sind unverändert beizubehalten. Neben den überbaubaren Grundstücksflächen werden Flächen für Kompensationsmaßnahmen aus den Festsetzungen des Umweltberichtes im Entwurf als Kompensationsfläche mit aufgenommen. Die für die Nutzung und den Betrieb der Freiflächenfotovoltaikanlage notwendige Umfahrung der Anlage liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und hat eine durchgängige Breite von mindestens 3 m.

Modultische gelten im Sinne des Bauordnungsrechts als bauliche Anlagen und sind wie diese zu behandeln. Das bedeutet, dass die gesamte überschirmte Fläche in die

Berechnung der GRZ einfließt. Die Anordnung der Modultische sowie die durch die Vermeidung von Verschattung einzuhaltenen Mindestabstände sind anlagenspezifisch.

Daraus resultiert die in Anspruch genommene überbaute Grundstücksfläche. Für Freiflächenanlagen auf Grünflächen wird diese Inanspruchnahme mit 40 bis 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche angesetzt.

Da bei den hiesigen Standortverhältnissen bereits befestigte Flächen vorhanden sind, die auch belassen werden, wird die GRZ innerhalb der festgesetzten Baugrenzen mit 0,8 festgesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Flächen versiegelt werden, da die Gründung der Modultische im Grünflächenbereich durch Erdanker möglich ist.

Im Bereich der befestigten Flächen erfolgt die Fixierung der Modultische durch Aufdübeln.

Die Höhe der baulichen Anlagen richtet sich nach der Mindestbauhöhe der derzeit eingesetzten Modultische und Module sowie der auf dem Plangebiet zu belassenden Anlagen (vorhandener Trafo).

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird mit 6,0 m festgesetzt.

Die Unterkante der Fotovoltaikmodule hat einen Mindestabstand von 0,60 m über Geländeoberkante einzuhalten.

### **6.3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen**

Die Baugrenze wird festgelegt. Der Abstand der Baugrenze zu den Grundstücksgrenzen und zu Straßenflächen wird mit mindestens 3,0 m festgesetzt.

### **6.4. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)**

<p>3. Die mit Geh- und Fahrrechten festgesetzte Fläche ist zu Gunsten der anliegenden Flurstücke 2034, 2036, 2038, 2040 und 196/1 Flur 33 in der Gemarkung Haldensleben zu belasten.</p>
--

Die Flurstücke 2032, 2034, 2036, 2038, 2040 und 196/1 der Flur 33 Haldensleben werden derzeit über das Flurstück 2032 vom Dammühlenweg aus erreicht. Die Flurstücke sind landwirtschaftliche Nutzflächen. Überführung des Flurstückes 2032 erfolgt aus Gewohnheitsrecht. Mit dem Ausbau des Mittellandkanals (Bauabschnitt IVA) und dem Bau der neuen Brücke 476 (Dammühlenweg) wurden die Verkehrsanlagen am Dammühlenweg neu geordnet und Grünflächen an der Brückenrampe einschließlich Umzäunung planfestgestellt. Es gilt die Erreichbarkeit der hinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu sichern und das bisherige Gewohnheitsrecht als Geh- und Fahrrecht festzuschreiben. Dazu wird ein mindestens 3 m breiter Streifen an der Grundstücksgrenze als Fläche für Geh- und Fahrrechte zugunsten der dahinter

liegenden Grundstücke ausgewiesen. Die Anbindung an den Dammühlenweg ist mit der Errichtung der Fotovoltaikanlage zu sichern.

#### **6.5. örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) i.V.m. § 85 (3) BauO LSA**

4.1 Es ist eine optisch durchlässige Einfriedung in Höhe von maximal 2,50 m Höhe (exklusive Übersteigschutz) zulässig. Sie ist ohne Sockelmauern herzustellen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 0,10 m betragen.

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.

4.2. Notwendige Leitungen und Kabel sind unterirdisch oder an der Unterseite der Fotovoltaikmodule zu verlegen.

Während des Baus der Anlage sind schädliche Umwelteinwirkungen wie Staubemissionen und Lärmemissionen so gering wie möglich zu halten. Die Einhaltung aller Emissionsrichtwerte ist zu gewährleisten.

Die Baustelle ist so zu betreiben, dass die Einhaltung folgender Immissionsrichtwerte gewährleistet ist:

tagsüber (07.00 – 20.00 Uhr) 60 dB(A)

nachts (20.00 – 07.00 Uhr) 45 dB(A)

Sollten im Plangebiet Brunnen zur Löschwasserversorgung errichtet werden, sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §49 Wasserhaushaltsgesetz<sup>41</sup> bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Im Vorhabenbereich befinden sich mehrere archäologische Denkmale (jungsteinzeitliche Siedlung, bronzezeitliche Siedlung u.ä.). Es muss davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Umsetzung des Vorhabens bei Erdarbeiten beispielsweise der Errichtung von Leitungsgräben in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Diese Kulturdenkmäler sind in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt zu erhalten (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen, der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDR Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen<sup>42</sup>. Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologische Funde und Befunde hinzu-

---

<sup>41</sup> WHG LSA

<sup>42</sup> DenkSchG LSA

weisen.<sup>43</sup> Nach Meldung von Funden sind diese bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieser Zeit wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Für das Bauvorhaben ist vor Umsetzung ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Im Plangebiet befindet sich der gesetzlich geschützte Lagefestpunkt 3734 054 00 der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts. Dieser ist zu schützen und zu erhalten.<sup>44</sup>

## 6.6. Festsetzungen 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.

<b>5.1. Maßnahme K1</b>	Entwicklung extensiver Wiesenbestände (artenreiche Weiden bzw. Mähwiesen auf anthropogenen Böden mit Ruderalfluren. (Fläche ca. 3,25 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>5.2. Maßnahme K2</b>	Anlage heckenartiger Gehölzstrukturen. Pflanzfläche ca. 2.650 m <sup>2</sup> .
-------------------------	--

Beschreibung der Maßnahme:

Zur Kaschierung und Abschirmung der FV-FFA werden entlang der südlichen Grenze des nördlichen Geltungsbereiches sowie der westlichen und nördlichen Grenze des südlichen Geltungsbereiches Feldhecken aus standortgerechten, heimischen Strauch- und Baumgehölzen aufgebaut. Damit erfolgt ein Ausgleich für die erforderlichen Gehölzfällungen im Rahmen der Baufeldfreimachung sowie eine Strukturanreicherung im Geltungsbereich. Die Hecken setzen sich aus vier Pflanzreihen zusammen, wobei das Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m beträgt.

---

<sup>43</sup> ebenda

<sup>44</sup> VermGeoG LSA

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:

Corylus avellana	-	Strauch, 2 x v., 60-100 cm hoch,
Cornus sanguinea	-	Strauch, 2 x v., 60-100 cm hoch,
Crataegus monogyna	-	Strauch, 2 x v., 60-100 cm hoch,
Prunus spinosa	-	Strauch, 2 x v., 60-100 cm hoch,
Rosa canina	-	Strauch, 2 x v., 60-100 cm hoch,
Salix caprea	-	Strauch, 2 x v., 60-100 cm hoch,
Ligustrum vulgare	-	Strauch, 2 x v., 60-100 cm hoch,
Lonicera xylosteum	-	Strauch, 2 x v., 60-100 cm hoch,

Von der Maßnahme betroffen sind in der Gemarkung Haldensleben, Flur 33 die Flurstücke Nr. 234/6, 239/2, 240/3, 2031, 2033, 2035, und 2037.

<b>5.3. Maßnahme K3</b>	Anlage von 3 Lesesteinhäufen. Fläche jeweils ca. 10 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 3 Lesesteinhäufen (einer im nördlichen Teil, zwei im südlichen Teil) aus naturraumtypischen Steinmaterial aufgeschüttet. Die genaue Lage wird im Zuge der Errichtung der Fotovoltaikanlage mit der unteren Naturschutzbehörde des Bördekreises abgestimmt.

Damit erfolgt ein Ausgleich für die erforderliche Beräumung der Schutt- und Abbruchflächen, die potenziell Funktionen für Kleintiere, insbesondere Reptilien übernehmen. Im Rahmen der Pflegemaßnahmen für die Freifläche sind die Lesesteinhäufen auf ein zu starkes Einwachsen und Beschatten zu kontrollieren. Entsprechende Schnittmaßnahmen sind je nach Bedarf durchzuführen.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> UWB

## **7. AUSWIRKUNG AUF DIE INFRASTRUTUR**

### **7.1. Informationspflicht**

Nach Abschluss des Bauleitverfahrens wird der Bebauungsplan in Papierform durch die Stadt Haldensleben an das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Otto-von-Guericke-Str. 15 in 39104 Magdeburg übergeben.

### **7.2. Abwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung**

#### *Trinkwasserversorgung*

Die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH in 39041 Magdeburg wurde um Bestandsunterlagen im Plangebiet gebeten. Mit Schreiben vom 24.03.2016 wurde mitgeteilt, dass keine Trinkwasserversorgungsleitungen im geplanten B-Plangebiet vorhanden sind. Die im Plangebiet vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen liegen im Zuständigkeitsbereich der Stadtwerke Haldensleben GmbH. Die vorhandenen Versorgungsleitungen wurden in der Planzeichnung angegeben.

#### *Abwasserentsorgung*

Der Abwasserverband Haldensleben „Untere Ohre“ wurde um Übermittlung der Bestandspläne im Planbereich ersucht. Mit E-Mail vom 10.03.2016 wurde mitgeteilt, dass keine Abwasserleitungen im Plangebiet vorhanden sind.

### 7.3. Niederschlagswasserbeseitigung

#### 7.3.1. Nachweis der Flächenversickerung

##### Bemessungsregen

Berechnungsverfahren nach Starkregenstatistik

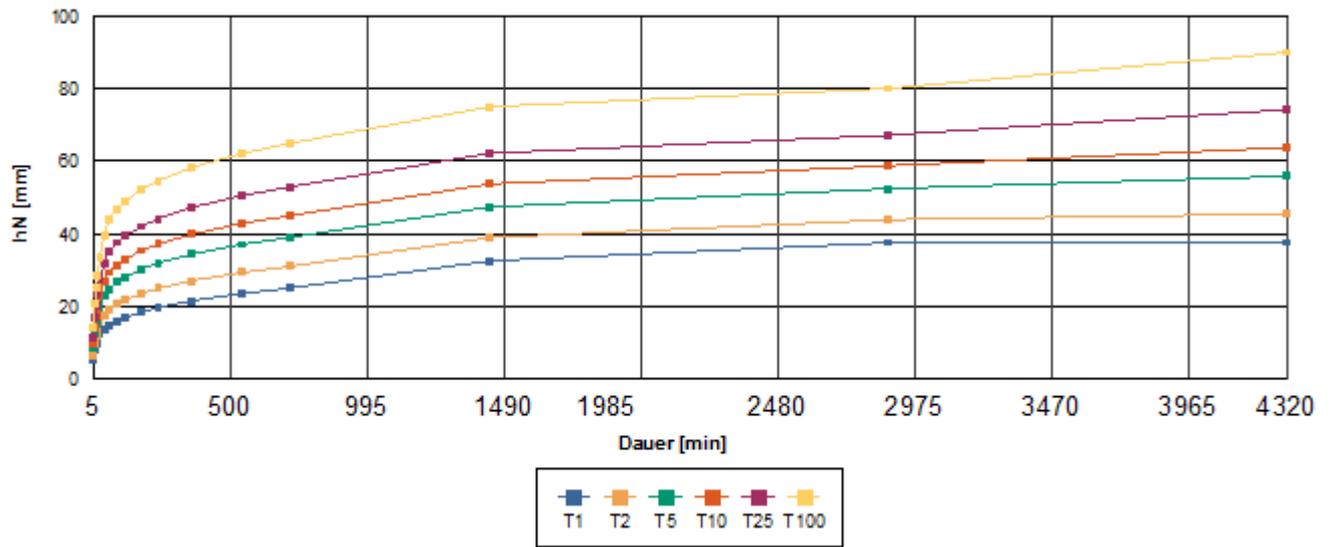
KOSTRA-Koordinaten

Spalte 47  
Zeile 35

##### Starkniederschlagstabelle

Niederschlagshöhe  $h_N$  [mm] für verschiedene Jährlichkeiten

Dauer [min]	T1	T2	T5	T10	T25	T100
5,00	5,20	6,57	8,36	9,72	11,52	14,24
10,00	8,00	9,9,	12,40	14,29	16,79	20,58
15,00	9,75	12,05	15,08	17,38	20,41	25,00
20,00	10,95	13,58	17,06	19,69	23,17	28,43
30,00	12,47	15,67	19,89	23,08	27,30	33,69
45,00	13,76	17,63	22,75	26,62	31,74	39,48
60,00	14,50	18,94	24,81	29,25	35,12	44,00
90,00	15,85	20,51	26,68	31,35	37,52	46,85
120,00	16,88	21,71	28,10	32,94	39,33	49,00
180,00	19,77	24,71	31,24	36,18	42,71	52,59
240,00	19,65	24,91	31,87	37,13	44,09	54,61
360,00	21,48	27,01	34,32	39,85	47,16	58,22
540,00	23,47	29,28	36,97	42,78	50,46	62,09
720,00	25,00	31,02	38,98	45,00	52,96	65,00
1.440,00	32,50	38,90	47,35	53,75	62,21	75,00
2.880,00	37,50	43,90	52,35	58,75	67,21	80,00
4.320,00	37,50	45,40	55,85	63,75	74,20	90,00



## Abflussbildungsparameter

Name	<b>Asphalt, fugenloser Beton</b>
Spitzenabflussbeiwert $\psi$	0,90 -
Kommentar	nach DWA A138: für Straßen, Wege, Plätze (flach): 0.9
Name	<b>Böschungen</b>
Spitzenabflussbeiwert $\psi$	0,40 -
Kommentar	Böschungen, Bankette und Gräben mit Regenabfluss in das Entwässerungssystem
Name	<b>fester Kiesbelag</b>
Spitzenabflussbeiwert $\psi$	0,60 -
Kommentar	nach DWA A138: für Straßen, Wege, Plätze (flach): 0.6
Name	<b>Flachdach</b>
Spitzenabflussbeiwert $\psi$	0,90 -
Kommentar	nach DWA A138: <3° Metall, Glas, Faserzement: 0.9-1.0 Dachpappe: 0.9, Kies: 0.7
Name	<b>Gründach</b>
Spitzenabflussbeiwert $\psi$	0,50 -
Kommentar	nach DWA A138: Aufbau < 10 cm: 0.5 Aufbau > 10 cm: 0.3
Name	<b>lockerer Kiesbelag, Schotterrasen</b>
Spitzenabflussbeiwert $\psi$	0,30 -
Kommentar	nach DWA A138: für Straßen, Wege, Plätze (flach): 0.3
Name	<b>Pflaster mit dichten Fugen</b>
Spitzenabflussbeiwert $\psi$	0,75 -
Kommentar	nach DWA A138: für Straßen, Wege, Plätze (flach): 0.75
Name	<b>Rasengittersteine</b>
Spitzenabflussbeiwert $\psi$	0,15 -
Kommentar	nach DWA A138: für Straßen, Wege, Plätze (flach): 0.15
Name	<b>Schrägdach</b>
Spitzenabflussbeiwert $\psi$	0,90 -
Kommentar	nach DWA A138: >3° Metall, Glas, Schiefer, Faserzement: 0.9-1.0 Ziegel, Dachpappe
Name	<b>Steildach</b>
Spitzenabflussbeiwert $\psi$	1,00 -
Kommentar	nach DWA A138: >3° Metall, Glas, Schiefer, Faserzement: 0.9-1.0 Ziegel, Dachpappe
Name	<b>Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine</b>
Spitzenabflussbeiwert $\psi$	0,25 -
Kommentar	nach DWA A138: für Straßen, Wege, Plätze (flach): 0.25

## Bodenarten

Name	<b>Mutterboden</b>
Kf-Wert	1,00E - 5 m/s
Name	<b>Kies</b>
Kf-Wert	5,00E - 4 m/s
Name	<b>sandiger Kies</b>
Kf-Wert	1,00E - 4 m/s
Name	<b>Grobsand</b>
Kf-Wert	1,00E - 4 m/s
Name	<b>Mittelsand</b>
Kf-Wert	5,00E - 5 m/s
Name	<b>Feinsand</b>
Kf-Wert	5,00E - 6 m/s
Name	<b>schluffiger Sand</b>
Kf-Wert	5,00E - 7 m/s
Name	<b>sandiger Schluff</b>
Kf-Wert	5,00E - 7 m/s
Name	<b>Schluff</b>
Kf-Wert	5,00E - 9 m/s
Name	<b>toniger Schluff</b>
Kf-Wert	1,00E - 9 m/s
Name	<b>schluffiger Ton</b>
Kf-Wert	0,00 m/s

Wahl der maßgebenden Versickerungsrate:

Eine anerkannte Regelung zur Festlegung von Versickerungsraten bildet die Richtlinie für die Anlage von Straßen, RAS.

Teil Entwässerung, RAS-Ew<sup>46</sup>.

Unter 1.4.7.3 wird, da eine Selbstverdichtung nicht ausgeschlossen werden kann, ein  $k_f$  - Wert von  $5,6 \times 10^{-6}$  m/s empfohlen.

Dies entspricht einer Durchlässigkeit von 2 cm / h und bietet für die Bemessung eine ausreichende Sicherheit.

---

<sup>46</sup> RAS-Ew

## Flächen und Externer Zufluss

Festlegungen für die befestigten Flächen:

Gemäß den Festlegungen des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt.

Die Gesamtfläche des zu bebauenden Gebietes beträgt 2,63 ha = 26.300 m<sup>2</sup>

Befestigte Fläche: 26.300 m<sup>2</sup> x 0,8 = 21.040 m<sup>2</sup>

Zur Verfügung stehende Fläche (ohne Straßenbereich): 44.024 m<sup>2</sup> - 3.774 m<sup>2</sup> = 40.250 m<sup>2</sup>

Da der Geltungsbereich des B - Planes auch die Straßenbereiche umfasst, werden die Straßenbereiche von der zur Verfügung stehenden Fläche abgezogen. Es stehen demnach für die gesamte Versickerung ca. 40.250 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Benötigte Versickerungsfläche gemäß nachfolgender Berechnung: 24.767,58 m<sup>2</sup> < 40.250 m<sup>2</sup>

Diese Fläche ist gemäß der folgenden Berechnung ausreichend groß um die Flächenversickerung zu gewährleisten.

## Berechnung

Die Berechnung wird gemäß ATV-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)<sup>47</sup> durchgeführt.

Als weitere Sicherheit wird ein Abflussbeiwert  $\psi = 1,0$  (d. h. keine Abminderung) verwendet.

Hydraulische Berechnung der Flächenversickerung gemäß ATV-A 138 neu; Januar 2002				
notwendige Angaben zur Berechnung			Eingabefeld	Einheit
angeschlossene befestigte Fläche	= $A_{red}$ =		21040,00	m <sup>2</sup>
Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone	= $k_f$ =		0,00000556	m/s

Kostra - Niederschlagshöhen in Haldensleben		
D in min	rD(0,2) in l/(s*ha)	A <sub>s</sub> in m <sup>2</sup>
10	206,67	-24310,04
15	167,56	-25225,12

hierbei ist:  
 $A_s = \text{Versickerungsfläche in m}^2 = A_{red} / ((k_f * 10^{-7}) / (2 * r_{D(n)}) - 1)$   
 D = Dauer des Bemessungsregens  
 $r_{d(n)}$  = maßgebende Regenspende

<b>notwendige Versickerungsfläche</b>	= $A_{S_{Dmittel}}$ =		24767,58	m <sup>2</sup>
---------------------------------------	-----------------------	--	----------	----------------

Die vorliegende Berechnung zeigt, dass auch trotz der teilweisen Überdeckung des Geländes die verbleibende Fläche für die notwendige Versickerung ausreichend groß ist und keine nachteiligen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke entstehen.

<sup>47</sup> DWA

#### **7.4. Versorgung mit Elektroenergie- Netzanschluss**

##### *Elektroenergie*

Die Bestandsunterlagen für Elektroenergie wurden bei den Stadtwerken Haldensleben GmbH 39340 Haldensleben abgefragt. Der übermittelte Bestand vom 10.3.2016 wurde in die Planunterlagen eingearbeitet. Leitungen liegen im Dammühlenweg, Hausanschlüsse die stillgelegt wurden, befinden sich in den Restgebäuden.

##### *Gasversorgung*

Die Bestandsunterlagen für die Gasleitung (Gashochdruck) wurden bei den Stadtwerken Haldensleben abgefragt. Der übermittelte Bestand vom 10.03.2017 wurde in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Leitung liegen im Dammühlenweg. Hausanschlüsse sind nicht vorhanden.

##### *Steuerkabel*

Zwei Steuerkabel, die in den Bestandsunterlagen der Stadt Haldensleben Stand 10.03.2017 eingetragen waren, wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Leitungen und Kabel liegen im Dammühlenweg. Hausanschlüsse in das Plangebiet sind nicht vorhanden.

#### **7.5. Telekom, Gasversorgung**

##### *Telekom*

Die Bestandsunterlagen der Telekom vom 1.4.2016 wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die Leitungen liegen im Dammühlenweg. Hausanschlüsse verlaufen zu den Restgebäuden und sind stillgelegt.

Für den Betrieb der Fotovoltaikanlage werden keine Telekommunikationseinrichtungen benötigt.

#### **7.6. Zuwegungen, Grunddienstbarkeiten, Baulasten**

Für alle im Planbereich liegenden Flurstücke, existieren keine Grunddienstbarkeiten oder eingetragenen Rechte Dritter.

Die Zufahrts- und Erschließungsstraße zum Plangebiet ist der Dammühlenweg mit den Flurstücken 224/3 und 2209. Der Dammühlenweg ist eine kommunale Straße, die durch das Plangebiet und weiter in Richtung Norden über den Mittellandkanal führt.

Der Dammühlenweg hat eine Grundstücksbreite von 11,30 m und ist sowohl von Pkw als auch von Lkw befahrbar.

Fußläufig ist das Plangebiet über den Dammühlenweg erreichbar.

Beim Landkreis Börde wurden die Baulasten im Planbereich abgefragt. Entsprechend der Auskunft, Schreiben vom 15.03.2016 und 17.03.2016, sind auf den Grundstücken des Plangebietes keine Baulasten verzeichnet.

## **8. AUSWIRKUNGEN DES BEAUUNGSPLANES**

### **8.1. Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts**

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

### **8.2. Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts**

Eine Sicherung entsprechend § 25 BauGB kommt nicht zur Anwendung.

### **8.3. Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Im vorliegenden Plangebiet sind keine grenzregelnden oder grenzordnenden Maßnahmen notwendig.

### **8.4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

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

### **8.5. 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.

## 9. KOSTEN UND FINANZIERUNG

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.

### Quellenverzeichnis

Kurzform IBB		Langform
BauGB 2004		BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.
LEP 2010		Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
BauNVO		Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
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. 22.07.2011	BauGB	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 Haldensleben		Internetauskunft über die Einheitsgemeinde Haldensleben aus Wikipedia
Altlastenauskunft vom 17.03.2016		Auskunft aus dem Altlastenkataster, Landkreis Börde, Der Landrat, Umweltamt vom 17.03.2016
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 den Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 147) geändert worden ist.
NatSchG LSA	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 23.07.2004 (GVB. LSA S. 454)
Rundverfügung	Rundverfügung des Landesverwaltungsamtes vom 24.09.2009
Rundverfügung	Rundverfügung "Errichtung von Freiflächenfotovoltaikanlagen" Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref- Bauwesen, 06112 Halle v. 14.02.2011.
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)
REP 2006	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, beschlossen durch die Regionalversammlung am 17.05.2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006.
FNP	Flächennutzungsplanes Stadt Haldensleben wirksam seit 12.04.2013
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Mitteilung der Länder-  
arbeitsgemeinschaft  
Abfall

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Stand  
März 2015

Leitbild Freiflächen-  
fotovoltaik, Stadt Hal-  
densleben  
Stand April 2012

Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Stand Entwurf  
April 2012

Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. Ja-  
queline Funke  
Abendstraße 14a / 39167 Irxleben / Tel.  
039204/911660 Fax 911670

## **Rechtsgrundlagen**

(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

(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

(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 Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015

(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.

(DenkmSchG) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitions erleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)

(DWA) Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser u. Abfall e. V., Th.-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef, Tel.: 02242 / 872120, Fax: 02248 / 72135, E-Mail: [vertrieb@dwa.de](mailto:vertrieb@dwa.de), [www.dwa.de](http://www.dwa.de).

(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.

Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011

(KampfM-GAVO) Gefahrenverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 20.04.2015.

(LAGA) Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall. (Stand März 2015)

(NatSchG LSA) Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569) letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 7, 10, 23, 27 und 37 geändert, 6 und 20 neu gefasst durch § 1 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVBl. LSA S. 21))

RAS-Ew) FGSV 539 November 2005, FGSV Verlags GmbH, Wesselinger Str. 17, 50999 Köln, Tel.: 02236 / 384630, Fax: 02236 / 384640, E-Mail: [info@fgsv-verlag.de](mailto:info@fgsv-verlag.de), [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de).

(UVPG) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

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)

(VermGeo LSA) Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004, letzte berücks. Änderung: § 14 geä. durch das Gesetz v. 18.10.2012 (GVBl. LSA S. 510).

(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.

(WG LSA) Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), rechtskräftig seit dem 01.04.2011 bis 01.04.2013 letzte berücksichtigte Änderung: §§ 14, 54 und 55 geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 342)

### **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1: Grünordnungsplan des Büros für Umweltplanung  
Alexander Hohmuth  
Trebnitz 27  
07554 Gera

Stand: 16.01.2017 eingearbeitet und eingelegt

### **Planverzeichnis**

Plan 1 vorhabenbezogener und zeitlich befristeter Bebauungsplan nach § 12  
BauGB „Fotovoltaikanlage am Dammühlenweg“, Haldensleben

eingelegt

Plan 2 Vorhaben- und Erschließungsplan „Fotovoltaikanlage am  
Dammühlenweg“ Haldensleben

eingelegt