

Vorentwurf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan



vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Bergen“

Stadt Wanzleben – Börde
OT Bergen

Begründung

für das Gebiet Gemarkung Groß Rodensleben,
Flur 8, Flurstück 381

Planungsträger Sybac On Power GmbH
Rote Hohl 10
56729 Kehring

Planung Ing.-Büro Kleinschmidt
Hegestraße 1
06406 Bernburg
Tel.: 03471/35 07 27 Mobil: 0177 8338315
E-Mail: info@PLE-Kleinschmidt.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Planungserfordernis	4
1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung	5
1.4 Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung	5
1.5 Verfahrensablauf	5
2. Plangebiet	6
2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich.....	6
2.2 Bestand und Nutzungen.....	6
2.3 Topographie.....	8
2.4 Baugrund	9
2.5 Hydrogeologie	9
2.6 Verkehrliche Erschließung.....	9
2.7 Infrastrukturelle Erschließung – Netzverknüpfungspunkt (NVP).....	9
2.8 Schutzgebiete.....	10
3. Übergeordnete Ziele und Planungen (Planungsbindungen).....	10
3.1 Landesentwicklungsplan	10
3.2 Regionalplanung	12
3.3 Flächennutzungsplanung und Landschaftsplan	15
4. Planungskonzept	16
4.1 Städtebauliches Konzept	16
4.2 Planungsalternativen.....	16
5. Ver- und Entsorgung	16
5.1 Wasserversorgung.....	16
5.2 Energieversorgung	16
5.3 Telekommunikation	16
5.4 Abwasserentsorgung	16

6. Immissionsschutz	16
6.1 Lärmschutzrechtliche Belange	16
6.2 Luftqualität	17
6.3 Licht und sonstige Emissionen	17
7. Planungsrechtlichen Festsetzungen	17
7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)	17
7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 19 BauNVO)	17
7.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20).....	18
7.4 Hinweise.....	18
8. Flächenbilanz	20
9. Quellenverzeichnis	21

Anlage:

Umweltbericht

1. Anlass und Erfordernis

1.1 Planungsanlass

Planungsanlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Bergen“ ist das Bauvorhaben der Sybac On Power GmbH, Rote Hohl 10, in 56729 Kehrig. Nordöstlich der bebauten Ortslage von Bergen an der L 49, umgeben von Ackerflächen, auf dem ehemaligen Standort der Fasanerie, soll eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet und betrieben werden.

Die Stadt Wanzleben - Börde möchte hierzu auf dem Gelände der ehemaligen Fasanerie im Nordosten des Ortsteils (OT) Bergen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage schaffen. Die Förderung der Nutzung von regenerativen Energiequellen als Beitrag zum Klimaschutz ist ein wesentlicher Anspruch hierbei.

Die vorliegende Planung ist konform zur Energiepolitik des Bundes, welche aufgrund der jüngsten umfassenden Novellierungen des Energierechts die Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ausgerichtet ist. Künftig gilt der Grundsatz, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient.

Die in diesem Rahmen erfolgte Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) von 2004 unterstreicht diese Absicht, energetische und klimaschützende Regelungen in der Bauleitplanung aufzunehmen.

Der neu zu überplanende Bereich soll zukünftig als Sondergebiet gemäß §11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie" festgesetzt werden. Ziel ist, die Realisierung und der Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zu ermöglichen und die Erzeugung von umweltfreundlichen Solarstrom zu sichern.

Für die Ausweisung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes als verbindlicher Bauleitplan erforderlich. Die vorliegende Unterlage umfasst den Vorentwurf.

1.2 Planungserfordernis

Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufgabe, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plangebiet ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Ein Vorhaben ist hier nur zulässig (Privilegierung), wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Da die geplante Anlage nicht unter die Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB fällt, ist zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Photovoltaikanlage die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gleichzeitig soll durch die Umsetzung des Bebauungsplans eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Im Rahmen der Planung sollen die privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Insbesondere sind folgende Belange sowie Ziele zu berücksichtigen:

- Errichtung und Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zur Erzeugung von umweltfreundlichem Solarstrom innerhalb eines 6,55 ha großen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
- die Realisierung der planungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung der erforderlichen Erschließungs- und Ausgleichsflächen
- Einhaltung der Kriterien des EEG
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Entwicklung und Sicherung erforderlicher und geeigneter Ausgleichsflächen

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Solarpark Bergen" für das Flurstück 381, Gemarkung Groß Rodensleben zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Wanzleben - Börde am **10.11.2022** beschlossen.

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung

Die rechtlichen Grundlagen bilden:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.

In Sachsen-Anhalt ist darüber hinaus:

- die Kommunalverfassung für das Land Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassung LSA – GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 383, BS LSA 2020.10), in der derzeit gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Abweichende Regelungen treffen § 8 Abs. 3 und 4 BauGB.

1.4 Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung

Als Kartengrundlage wurde das Amtliche Liegenschaftskataster – der Stadt Wanzleben - Börde verwendet.

Dem Bebauungsplan – bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen – ist eine Begründung nach § 2a BauGB beigelegt. Die vorliegende Begründung beschreibt Ziel, Zweck und Auswirkungen des Vorhabens sowie die zu den einzelnen Planinhalten getroffenen Festsetzungen. Der aktuelle Planungsstand umfasst den Vorentwurf.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und mittels eines Umweltberichtes beschrieben und bewertet werden.

1.5 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird gemäß den §§ 3 und 4 bzw. 4a BauGB im Regelverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.2022 gefasst.

Tabelle 1: Verfahrensablauf (Verfahren nach BauGB)

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte	Datum
1.	Aufstellungsbeschluss	10.11.2022
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf gem. § 4 Abs. 1 BauGB	
4.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf	
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
6.	Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
7.	Abwägungsbeschluss zum Entwurf	
8.	Satzungsbeschluss	
9.	Genehmigung durch den Landkreis Börde	
10.	Ausfertigung	
11.	ortsübliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss/Genehmigung, Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung	

2. Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) des Bebauungsplans "Solarpark Bergen" umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6,55 ha.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im unbeplanten Außenbereich nordöstlich der Ortslage von Bergen (Ortsteil der Einheitsgemeinde Wanzleben – Börde). Bergen befindet sich in der Mitte zwischen den Ortsteilen Groß Rodensleben (0,8 km nordwestlich vom Planbereich), Dreileben (2,4 km nordöstlich) und Remkersleben (2,6 km südwestlich). Das Plangebiet wird von Süden her durch die Landstraße L 49 begrenzt.

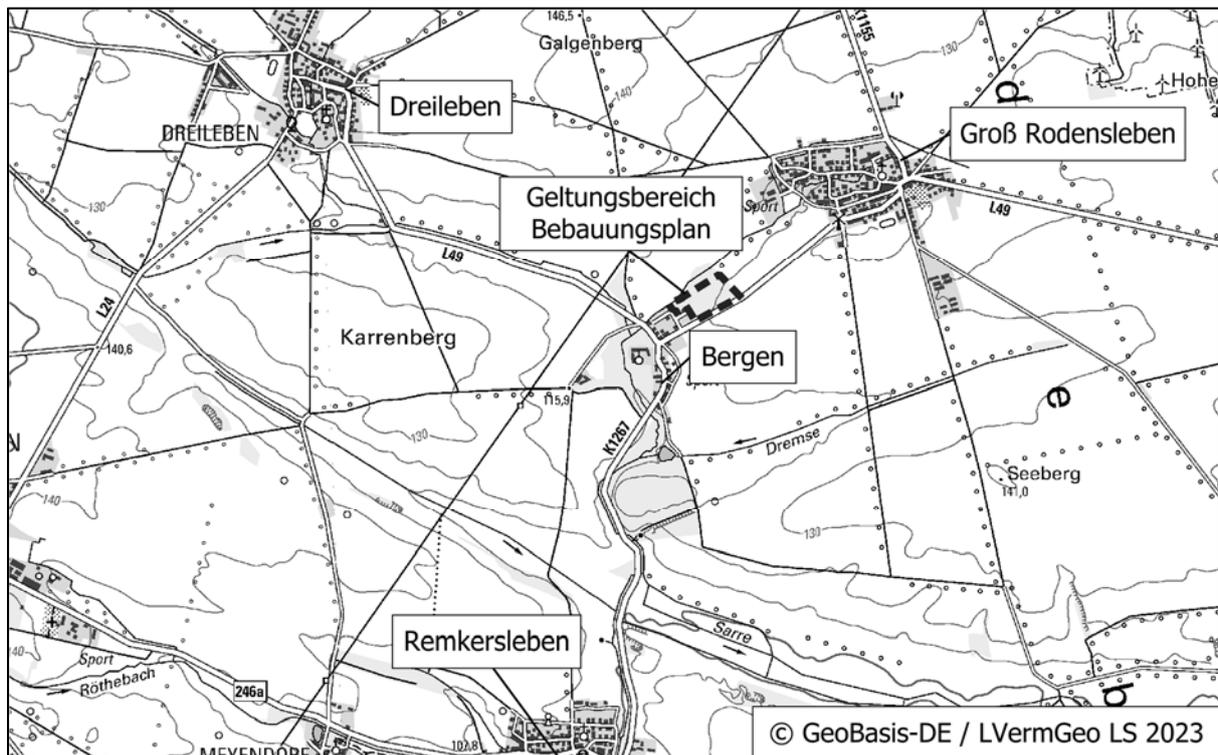


Abbildung 1: geplanter Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Bergen" zur Errichtung einer "Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer Konversionsfläche nordwestlich von Bergen, Gemarkung Groß Rodensleben, Flur 8, Flurstück 381 im Landkreis Börde (Stadt Wanzleben).

Der räumliche Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) umfasst das Flurstück:

- 381 der Flur 8 Gemarkung Groß Rodensleben.

Der Geltungsbereich befindet sich im Landkreis Börde, Land Sachsen-Anhalt.

Die Gesamtfläche des Flurstücks beträgt laut Liegenschaftskataster des Landkreises Börde 6,55 ha.

2.2 Bestand und Nutzungen

Der Solarpark Bergen soll auf einer Konversionsfläche im direkten Anschluss nordwestlich zur Ortschaft Bergen errichtet werden. Bei der Fläche handelt es sich um eine Brache eines ehemaligen Veredelungsbetriebs („ehemalige Fasanerie“), dessen Gebäudebestand größtenteils abgerissen wurde. Das Areal befindet sich innerhalb der Gemarkung Groß Rodensleben.

Die Brache liegt eingebettet in der Mulde des Geesgrabens, welcher die tiefste Stelle der weiteren Umgebung bildet. Abseits davon steigt das Gelände kaum merklich an. Die Fläche wird im Nordwesten vom Geesgraben und des ihn säumenden Nadel- und Mischwaldes begrenzt. Im Südwesten schließt sich übergangslos das Wohngebiet „Fasanerie“ des Ortsteils Bergen an. Nach Südosten hin zieht sich die Landstraße L 49 am Planbereich entlang, während sich nach Nordosten unmittelbar landwirtschaftliche Flächen anschließen. Neben der Ortschaft Bergen selbst, ist die nächstgelegene Ortschaft Groß Rodensleben in etwa 800 m Entfernung in nordöstlicher Richtung. Südöstlich der Landesstraße setzt sich die ebene Fläche intensiv genutzter Ackerlandschaft fort.



Abbildung 2: bestehende Nutzung geplanter Geltungsbereich Bebauungsplan – Konversionsfläche Gemarkung Groß Rodensleben (Blickrichtung Südwesten auf das Wohngebiet „Fasanerie“ der Ortschaft Bergen)



Abbildung 3: bestehende Nutzung geplanter Geltungsbereich Bebauungsplan – Konversionsfläche Gemarkung Groß Rodensleben (Blickrichtung Südosten)



Abbildung 4: Lockere Gehölzbestände entlang der L 49 im Osten des Planbereichs, welche an die Pappeln im westlichen Teil anschließt (Blickrichtung Süden).

2.3 Topographie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches steigt graduell von 114,5 m üNN am westlichsten Punkt des Planbereichs beim Geesgraben auf 124,0 m üNN im östlichsten Teil an der Landstraße L 49 an. Die Ebene der Magdeburger Börde setzt sich ohne nennenswerte Reliefierung nach Norden und Osten fort.



Abbildung 5: Luftbild mit Geltungsbereich

2.4 Baugrund

Der „Solarpark Bergen“ soll auf Flächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Veredelungsbetriebs im Nordwesten von Bergen errichtet werden. Als Fläche zur industriellen Tierproduktion besteht der Verdacht einer Altlastenfläche. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Börde liegt vor, Aussagen zur Art möglicher Kontaminationen werden hier jedoch nicht getroffen. Große Teile des Gebietes scheinen nach dem Abriss der Gebäude, der schon vor langer Zeit erfolgt sein muss, mit einem Gemisch aus Bauschutt und Erde wieder verfüllt worden zu sein. So erkennt man noch deutlich übererdete Fundamentreste auf dem Gelände. Ein Bodengutachten liegt bislang nicht vor.

2.5 Hydrogeologie

Das Plangebiet liegt laut Karte des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) vollständig außerhalb der Risikogebiete für ein Hochwasser und außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Unweit der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Geesgraben, der das nächstgelegene Oberflächengewässer bildet.

Im Gebiet selber sind keine Oberflächengewässer vorhanden, anfallendes Oberflächenwasser versickert vor Ort. Bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird sich die Situation durch die Errichtung der Photovoltaikanlagen künftig nicht verändern. Das Wasser wird weiterhin breitflächig vor Ort versickert werden.

2.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird ausgehend von der Landesstraße L49 über die beiden Straßen „Zur Jagdhütte“ und „Ordensbreite“ des angrenzenden Wohngebiets erschlossen.

Die Straßenparzellen von Ordensbreite und Zur Jagdhütte grenzen unmittelbar südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an und umfasst die Flurstücke 364 und 365 in der Flur 8 der Gemarkung Groß Rodensleben.

2.7 Infrastrukturelle Erschließung – Netzverknüpfungspunkt (NVP)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst befinden sich keine bekannten infrastrukturellen Einrichtungen.

Der Netzanschluss soll laut Auskunft der Avacon Netz GmbH in das an der Landstraße L 49 befindliche 20 kV Netz östlich des Planbereichs erfolgen.

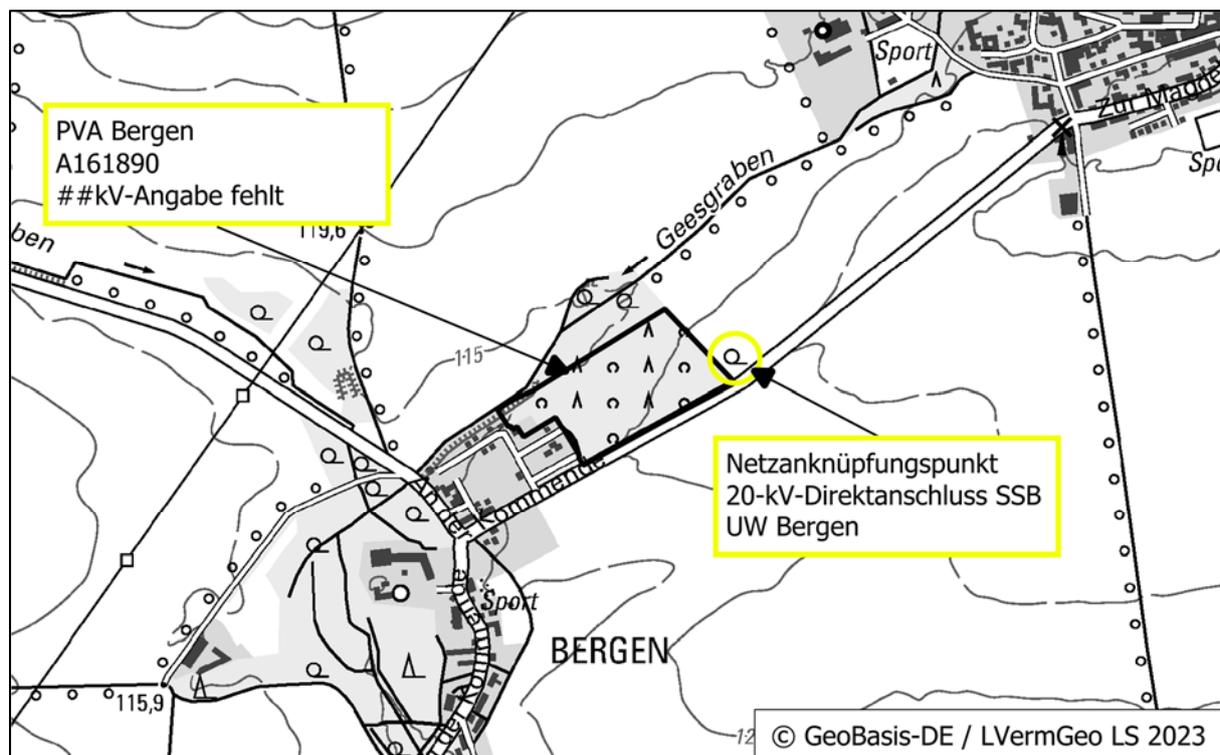


Abbildung 6: Lageplan Mittelspannungskabel 20 kV Leitung, Netzverknüpfungspunkt (NVP), Quelle Abb. zur Netzauskunft: Avacon Netz GmbH 2021

2.8 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht im unmittelbaren Bereich eines Schutzgebietes nach Naturschutzgesetz, eines Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebiet) oder Vogelschutzgebietes.

In direkter Umgebung zum Plangebiet grenzen nördlich zwei gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) an. Hierbei handelt es sich um ein Röhricht, welches direkt an den Planbereich angrenzt und ein naturnah ausgeprägtes Ufergehölz in 70 m Entfernung, welches den Geesgraben geleitet.

Das dem Geltungsbereich nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG, § 26 BNatSchG) ist das etwa 200 m südwestlich entfernte LSG Bergen (Gebietsnummer: *LSG0020BOE*). Dieses umfasst die Gehölze entlang der Bachniederung der Dremse und des Geesgrabens bei dem Gut Bergen sowie südlich davon.

In 1,3 km südwestlicher Entfernung ist ein Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 29 BNatSchG) zum Schutz der Großtrappe (*Otis tarda* L. 1758) (Gebietsnummer: *GLB0002BK*) zu finden. Das Gebiet umfasst die landwirtschaftlichen Flächen zwischen Domersleben, Groß Rodensleben und Bergen.

Etwa 3 km stromaufwärts des Geesgrabens befinden sich auf den gegenüberliegenden Ufern die Flächennaturdenkmale (FND, § 28 BNatSchG) Salzbrunn (Gebietsnummer: *FND0056BOE*) und Kirschenberg (Gebietsnummer: *FND0037BOE*).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Richtlinie 92/43/EWG) ist das 3,8 km südwestlich vom Planbereich gelegene Kloster in Remkersleben (Kloster Meyendorf, Gebietsnummer: *DE3933302*), welches den Dachstuhl der Klosteranlage als wichtiges Fledermaushabitat unter Schutz stellt.

Im näheren Umfeld zur geplanten Anlage befindet sich kein Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG).

Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG) sind nicht im Umfeld des Geltungsbereiches vorhanden.

3. Übergeordnete Ziele und Planungen (Planungsbindungen)

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 trat am 12.03.2011 in Kraft. Als Raumordnungsplan für das Gesamtgebiet des Landes Sachsen-Anhalt beinhaltet der LEP die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft (Grundsatz der Raumordnung).

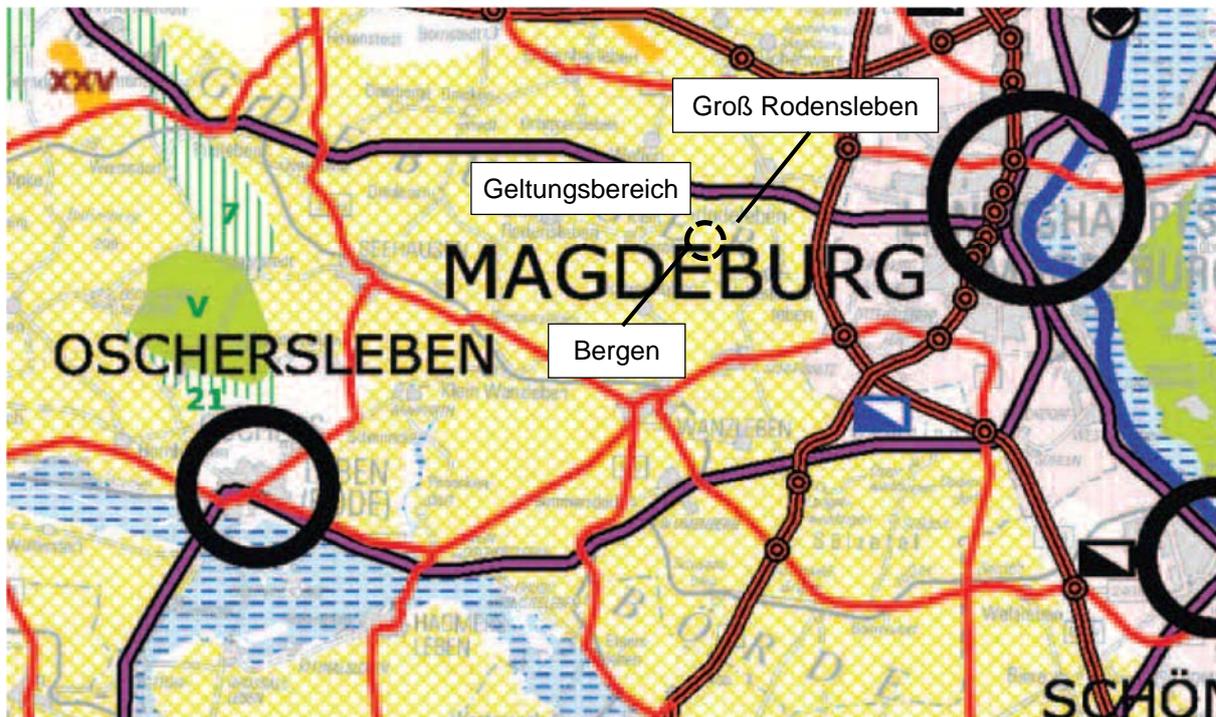


Abbildung 7: Auszug Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches, Quelle: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt – Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt – zeichnerische Darstellung

Der LEP 2010 trifft im Kapitel 3.4 „Energie“ zur Aufgabenstellung „Erneuerbarer Energien im Allgemeinen und für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Besonderen folgende Aussagen bzw. formuliert die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G):

- G 48 Die Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe werden räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Sie sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen.
- G 75 „Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen.“
Die Energieversorgung in Sachsen-Anhalt wird auch künftig auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix und zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen.
- G 77 Die Regionalen Planungsgemeinschaften sollen im Rahmen ihrer Koordinierungsaufgaben unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten unterstützen, 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.
- G 78 Zur Umsetzung des Landesenergiekonzepts und des Klimaschutzprogramms des Landes Sachsen-Anhalt soll die Regionalplanung Konzepte erarbeiten.
- G 81 Das Netz der Energie- und Produktenleitungen soll bedarfsgerecht entwickelt werden. Dabei stehen Maßnahmen zur besseren Integration erneuerbarer Energien

unter einer besonderen Dringlichkeit. Für die Trassierung sollen vorrangig bestehende Leitungswege genutzt werden und eine Bündelung mit vorhandenen Energie- und Verkehrstrassen angestrebt werden.

- G 84 Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.
- G 85 Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden.
- Z 103 Es ist sicher zu stellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.
- Z 115 Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf
- das Landschaftsbild,
 - den Naturhaushalt und
 - die baubedingte Störung des Bodenhaushalts
- zu prüfen.

Die Prüfung gemäß Z 115 im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung wird damit begründet, dass eine „flächenhafte Installation von Photovoltaikanlagen deutliche Auswirkungen auf die Freiraumnutzung hinsichtlich Versiegelung, Bodenveränderung, Flächenzerschneidung und die Veränderung des Landschaftsbildes hat.“ Gemäß Grundsatz G 84 u. G85 des LEP 2010 sollen Photovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden. Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden (LEP 2010 G 85).

Als ehemalige industrielle Anlage zur Tierproduktion ist das Plangebiet als Konversionsfläche im Sinne des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG) definiert. Somit wird den Grundsätzen G 84 und G 85 Rechnung getragen, indem gleichzeitig die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vermieden wird.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Naturgüter sowie baubedingte Störungen des Bodenhaushaltes werden im Rahmen des Umweltberichtes zum Vorentwurf des Bebauungsplanes geprüft. Als Ergebnis der Auswirkungen des Vorhabens gemäß Z 115 im LEP LSA 2010 ergibt sich, dass das Potenzial für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologische Vielfalt aufgrund der relativ kleinen Flächengröße innerhalb einer großflächig, zusammenhängenden landwirtschaftlichen Fläche nur geringfügig beeinflusst wird. Das Bodenpotential ist durch die vorgehende Nutzung stark vorbelastet.

Die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage stellt zwar einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, der jedoch in Verbindung mit der vorhandenen Eingrünung im Ergebnis der Umweltprüfung als nicht erheblich beurteilt wird (vgl. Umweltbericht). Es werden entsprechend geeignete Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die Landesplanungsbehörde ist entsprechend in die Abstimmungen einzubeziehen.

3.2 Regionalplanung

Auf regionaler Ebene konkretisieren und ergänzen Regionale Entwicklungspläne die landesplanerischen Vorgaben der Raumordnung. Dabei sind die im LEP festgelegten Grundsätze und Ziele

zu übernehmen und können entsprechend den regionalen Besonderheiten räumlich konkretisiert und ergänzt werden.

Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg 2006

Der Landkreis Börde wird der Planungsregion Magdeburg zugeordnet. Die nachfolgende Darstellung kennzeichnet den Geltungsbereich innerhalb des Regionalen Entwicklungsplanes gemäß Beschluss vom 17.05.2006.

Gemäß nachstehender Abbildung ist der Geltungsbereich umgeben von dem Vorranggebiet für Landwirtschaft I „Teile der Magdeburger Börde“. Für den Geltungsbereich selbst werden jedoch keine Aussagen getroffen.

Im Weiteren ist für die geplante Photovoltaikanlage der einzelfachliche Grundsatz 6.10.4 zu nennen: „Die Nutzung regenerativer und CO₂ –neutraler Energieträger und Energieumwandlungstechnologien wie Solarthermie, **Photovoltaik**, Wasserkraft, Windenergie, Biomasse und Geothermie soll gefördert werden.“

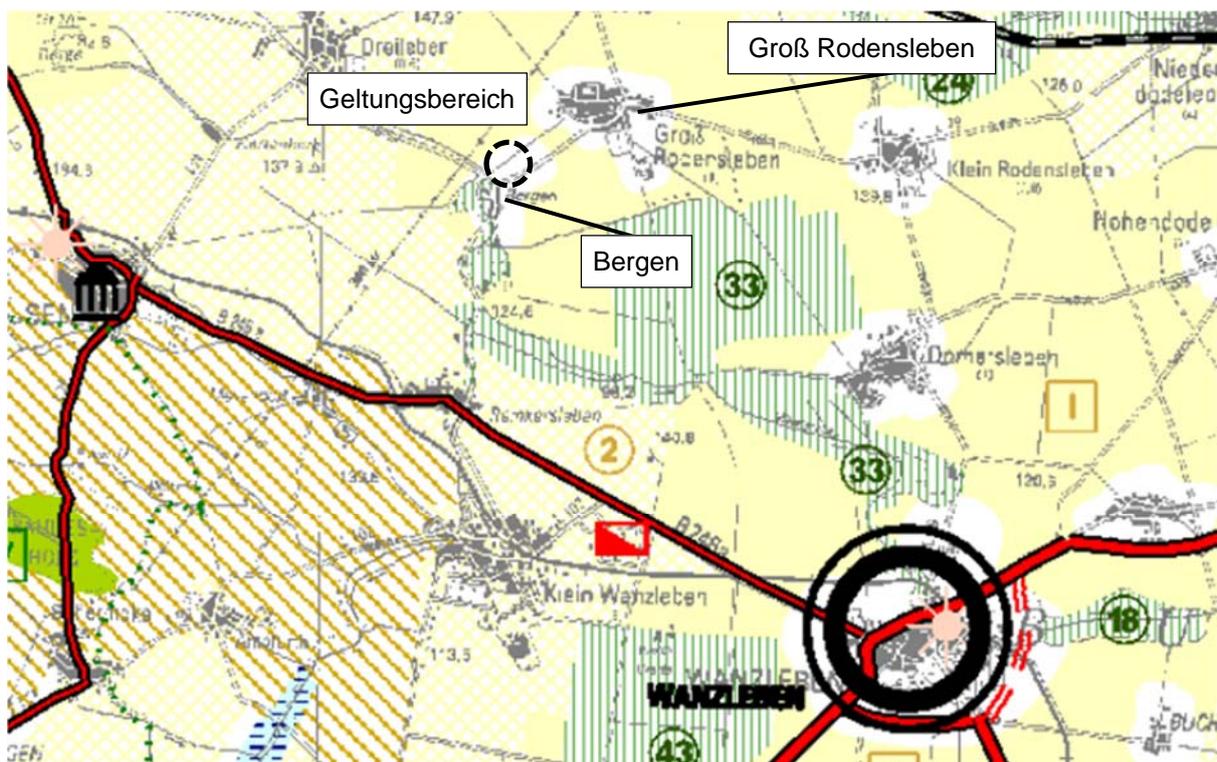


Abbildung 8: Auszug Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches, Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg – kartographische Darstellung

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2020 (in Aufstellung)

Aktuell befindet sich der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg 2020 in Aufstellung (Beschluss RV 07/2020 am 29.09.2020). Vom 16.11.2020-18.12.2020 und vom 11.01.2021-05.03.2021 wurden die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Mittlerweile wurden von der Regionalversammlung die Abwägungsbeschlüsse zum 2. Entwurf mit Umweltbericht am 12.10.2022 beschlossen und das Kapitel 4 - Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur mit den Unterpunkten 4.1 bis 4.3 sowie das Kapitel 5.4 mit den Gliederungspunkten 5.4.1 Nutzung der Windenergie, 5.4.2 Biomasse, 5.4.3 Solarenergie nicht mehr Gegenstand des Aufstellungsverfahrens ist (RV04/2021, RV07/2022). Die beiden Kapitel wurden in die beiden sachlichen Teilpläne „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur“ und Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht ausgliedert.

Es ergeben sich daraus folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind:

- Das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 17 beschreibt das Fließgewässersystem aus Sülze, Serennengraben, Geesgraben und Sarre, welche zusammen mit der Faulen See und den Remkerslebener und Domerslebener Seewiesen einen Verbund von der Elbe zur Bode bilden. Das Plangebiet befindet sich im nördlichsten Abschnitt dieses Gebiets.
- Das Vorranggebiet für die Landwirtschaft I „Teile der Magdeburger Börde“ erstreckt sich von Meseberg bis nach Neugattersleben. Das Plangebiet berührt dieses jedoch nicht.
- Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere zu prüfen ihre Wirkung auf
das Landschaftsbild,
den Naturhaushalt und
die baubedingte Störung des Bodenhaushalts
(REP MD, Kap. 5.4.3, Z 83, entspricht Z 115 im LEP LSA 2010)
- Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden (REP MD, Kap. 5.4.3, G 83, entspricht G 84 im LEP LSA 2010). Dies trifft auf das geplante Vorhaben zu.
- Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden (REP MD, Kap. 5.4.3, G 84, entspricht G 85 im LEP LSA 2010). Die geplante Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit der Standortwahl wird diesem Grundsatz Rechnung getragen.



Abbildung 9: Auszug 2. Entwurf Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 29.09.2020 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches, Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg – zeichnerische Darstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt einem Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (hellgelbe senkrechte Schraffur, Gebiet 17 – Fließgewässer in der Magdeburger Börde).

3.3 Flächennutzungsplanung und Landschaftsplan

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§5 Abs. 1 BauGB).

In dem gültigen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Wanzleben – Börde (Stand 12/2020, genehmigt mit Datum vom 14.05.2021) wird das Areal des geplanten Solarparks als „Fläche für die Landwirtschaft – Grünlandnutzung oder als Fläche für den Natur- und Landschaftsschutz“ dargestellt. Damit kann der Bebauungsplan für die Photovoltaikanlage nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans hergeleitet werden. Es ist beabsichtigt den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren umzusetzen.

Hierzu hat die Stadt Wanzleben die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Erstellung eines Gesamträumlichen Konzeptes in Auftrag gegeben. Ergebnisse hierzu liegen derzeit noch nicht vor.

Die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage soll zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie" im Flächennutzungsplan dargestellt werden.



Abbildung 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Wanzleben – Börde mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (rot)

Landschaftsplan:

Für das Plangebiet existiert ein älterer Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft – Börde aus dem Jahr 2006. In den Karten des Landschaftsplanes sind Bestandskartierungen zu Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und die zukünftige Entwicklung dargestellt. Als Entwicklungsziel wird für das Gelände des Bebauungsplans ein Siedlungsgebiet vorgesehen.

6.2 Luftqualität

Von Photovoltaikanlagen gehen keine Geruchs- oder Staubbelastungen aus.

6.3 Licht und sonstige Emissionen

Von den Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgehende Emissionen und damit verbundene Auswirkungen ggf. hinsichtlich Blendwirkung bzw. elektromagnetischer Verträglichkeit sind aufgrund des erreichten Stands der Technik bzw. des Standortes nicht zu erwarten.

7. Planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Zulässig im SO - Sonstigen Sondergebiet "Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie" sind:

- die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen zum Zweck der Stromerzeugung, die Errichtung technischer und baulicher Anlagen und dazu erforderliche Nebenanlagen einschließlich Einfriedungen sowie Zufahrten, Stellflächen und Wirtschaftswege, die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind.
- Photovoltaikanlagen mit Südausrichtung der Module in pultdachähnlicher Bauweise
- die Errichtung von Gebäuden oder Containern zur Stromspeicherung, die Errichtung von Ladesäulen für die Elektromobilität und die Errichtung technischer und baulicher Anlagen und dazu erforderliche Nebenanlagen einschließlich Einfriedungen sowie Zufahrten, Stellflächen und Wirtschaftswege, die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind.

Nicht zulässig im SO - Sonstigen Sondergebiet "Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie" sind:

- Photovoltaikanlagen mit Ost-West-Ausrichtung der Module in satteldachähnlicher Bauweise
- die Oberfläche bedeckende oder versiegelnde Gründungen der Photovoltaikanlagen (Streifenfundamente aus Beton etc.) und gestellose auf der Grundfläche aufliegende Photovoltaikanlagen

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung für das SO-Gebiet wie folgt festgelegt:

- Grundfläche (GR 1) der baulichen Anlagen i. S. von Gebäuden (Stromspeicher, Trafostation, §19 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO): 30 m², gemäß Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung
- Grundfläche (GR 2) der baulichen Anlagen i. S. geschotterter Zufahrten (§19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO): 60 m², gemäß Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung
- Grundfläche (GR 3) der baulichen Anlagen i. S. von Photovoltaikanlagen (§19 Abs. 2 BauNVO) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO): 36.100 m², gemäß Tabelle zum Maß der baulichen Nutzung
- Die maximal zulässige Anlagenhöhe beträgt 3,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante der baulichen Anlage in senkrechter Projektion zu Geländeoberfläche. Überschreitungen der Höhenfestsetzungen durch Antennen und Kameramasten sind bis zu einer Höhe von 8 m zulässig.

7.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20)

Derzeit sind folgende Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant:

- Für den vorsorgenden Grundwasser- und Bodenschutz soll die Trafostation mit Einbauten zum Havarieschutz (Ölwanne, bzw. geeigneter Anstrich des Betonkörpers sowie Öldruck-Überwachung) ausgerüstet werden. Bei der Modulreinigung soll auf Reinigungsmitteln verzichtet werden (Minimierungsmaßnahme **M 1**).
- Für den vorsorgenden Grund-, Oberflächenwasser- und Bodenschutz soll für das ungehinderte Abfließen von Niederschlägen und für den Natur- und Artenschutz sowie für eine hindernisfreie erleichterte Mahd im Zaunverlauf, zwischen den Zaunfeldern und dem vorhandenen natürlichen Gelände (GOK) ein Abstand von ca. 15 cm vorgesehen werden (Minimierungsmaßnahme **M 2**).
- Festgesetzt wird die dauerhafte Entwicklung einer extensiven Mähwiese im SO-Gebiet. Das Grünland im SO-Gebiet ist frei von Düngergaben und Pestiziden extensiv durch eine 2-schürige Mahd zu pflegen und auszuhagern (Schnitte Anfang/Mitte Juni, Anfang/Mitte September). Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine alternative Beweidung mit Schafen ist zulässig. **M 3**).
- Festgesetzt wird das Anlegen und die Entwicklung von geschlossenen und durch Säume und Schneisen aufgelichteten gestuften Feldhecken auf den privaten Grünflächen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs (Breite Strauchpflanzung mindestens 3 m) mit dornenreichen heimischen Straucharten vor der Zaunanlage zur Eingrünung der Photovoltaikanlage und als Sichtschutz auf einer Fläche von 810 m² [(Fläche Feldhecke nördlich der Toranlage – 570 m²: Länge ca. 190 m, Fläche Feldhecke südlich der Toranlage – 240 m²: Länge ca. 80 m] nach Planeintrag (Pflanzdichte Groß- und Normalsträucher 1 St je 2 m², Pflanzabstand Sträucher: 1 m bis 1,5 m/2 m bis 4 m zw. Großsträuchern). Spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Photovoltaikanlage ist die Gehölzpflanzung umzusetzen. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. (Ausgleichsmaßnahme **A1**).

Gemäß Leitfaden des Bundesumweltministeriums vom September 2011 und Bestimmungen des § 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG) ist autochthones Pflanzgut standortheimischer Arten aus dem Vorkommensgebiet 5 ("Mitteldeutsches Tief- und Hügelland") zu verwenden.

Folgende Arten sind für die Ausgleichsmaßnahme A 1 vorzusehen:

Großsträucher / 6 - 10 m Wuchshöhe, Pflanzqualität VStr. 2 x v., H = 50-80 cm:

Corylus avellana - Haselnuss
 Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
 Salix caprea - Sal-Weide
 Sorbus aria - Echte Mehlbeere
 Wildobst - Apfel, Birne

Normalsträucher / 1 - 6 m Wuchshöhe, Pflanzqualität VStr. 2 x v., H = 30-50 cm:

Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Euonymus europaeus - Gewöhl. Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rhamnus frangula - Faulbaum
 Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
 Rosa canina - Hundsrose
 Salix purpurea - Purpur-Weide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

7.4 Hinweise

- Einfriedungen sind als Stabzaunanlage in verzinkter Ausführung herzustellen.

- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- Wird bei Erdbauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser bzw. wasserführende Schichten angetroffen, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 49 WHG).

8. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes/Geltungsbereiches beträgt ca. 6,55 ha.

Anlagen

1. Vorentwurf Planzeichnung - vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 1 "Solarpark Bergen" vom 10.03.2023, M 1:1.000
2. Umweltbericht zum vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 1 "Solarpark Bergen"

Stadt Wanzleben - Börde, den 10.03.2023

9. Quellenverzeichnis

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970, in der aktuellen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung

Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG): om 2. April 2002, in der derzeit gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (ErneuerbareEnergien-Gesetz - EEG): "Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung

Kommunalverfassung für das Land Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassung LSA – GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 383, BS LSA 2020.10), in der derzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) vom 25. 4. 1979 (ABl. EG Nr. L 103 S. 1), in der derzeit gültigen Fassung

Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) vom 22.7.1992 (ABl. L 206, S. 7), in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung

Raumplanung

Landesentwicklungsplan 2010: Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Verordnung sowie Anlage zur nach § 5 Abs. 3 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 14.12.2010

Regionalplan Magdeburg 2006: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg

Regionalplan Magdeburg 2020: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 2. Entwurf (29.09.2020), Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg

Entwurf Flächennutzungsplan der Stadt Barby (Elbe) 2022: Stand 10/2022

Gesamträumliches Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien in der Einheitsgemeinde Stadt Barby: Stand 24.09.2020