



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

„Solarpark Hinter der Fabrik“ Seehausen

Entwurf

(zugleich Vorhaben und Erschließungsplan)

Begründung

Stand: März 2023



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Hinter der Fabrik“

Stadt Wanzleben-Börde, OT Stadt Seehausen
(zugleich Vorhaben und Erschließungsplan)

Begründung mit Umweltbericht

Stand: Entwurf
März 2023

Auftraggeber: Wolff Energy Group GmbH

Planung:



Unterdorf Süd 22
38838 Gemeinde Huy/OT Röderhof

Plangrundlage: Stadt Wanzleben-Börde
Markt 1-2
39164 Wanzleben-Börde

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Begründung mit umweltrelevanten Belangen	4
1. Vorbemerkungen und Rahmenbedingungen	4
1.1 Aufstellungsbeschluss.....	4
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Kartengrundlage.....	5
1.4 Beschreibung des Plangebietes, Größe des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse	5
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation, Planungsanlass, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	6
2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.2 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	8
3. Übergeordnete und sonstige Fachplanungen	9
3.1 Landesentwicklungsplan 2010 LSA (LEP-LSA) vom 16.02.2011	9
3.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg	10
3.3 Flächennutzungsplan	11
4. Bestandsaufnahme, Planungsinhalte, Begründung der Festsetzungen	12
4.1 Größe des Geltungsbereiches	12
4.2 Bisherige Nutzungen im Geltungsbereich.....	12
4.3 Art der baulichen Nutzung.....	12
4.4 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)	14
4.5 Baugrenzen, Bauweise (§§ 22-23 BauNVO)	15
5. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange	15
5.1 Verkehrserschließung	15
5.2 Oberflächenwasserbewirtschaftung / Niederschlagsentwässerung	15
5.3 Ver- und Entsorgung	16
5.4 Brandschutz	16
5.5 Katastrophenschutz, Kampfmittel	17
5.6 Emissionen, Immissionen	17
5.7 Denkmalschutz, Archäologie.....	18
6. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
6.1 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	19
6.2 Bestandsaufnahme Naturräumliche Gegebenheiten	21
4.2 Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen im Geltungsbereich	23
6.3 Umweltfachliche Belange	26
6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	30
7. Standortalternativen	31
8. Flächenbilanz	31
9. Verfahrensablauf und Kosten	32

Allgemeine Begründung mit umweltrelevanten Belangen

1. Vorbemerkungen und Rahmenbedingungen

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Hinter der Fabrik“ in der Stadt Seehausen (Börde) ist die geplante Nutzung des ehemaligen Geländes der Zuckerfabrik zur Realisierung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet mit einer neuen Nutzung zu beleben und gleichzeitig einer städtebaulichen und wirtschaftlichen Neuordnung zuzuführen. Im Plangebiet sollen etwa 4.556 aufgeständerte Solarmodule mit einer PV-Generatorfläche von ca. 8.896,7 m² und einer Gesamtleistung von ca. 1.867,96 kWp errichtet werden. Dabei handelt es sich um ein fest montiertes Modultischsystem, bei dem die Photovoltaikmodule in einem bestimmten Winkel zur Sonne ausgerichtet werden. Prinzipiell ist eine Ost-West-Ausrichtung der Anlage geplant. Die Montage bzw. Aufstellung der Modultische erfolgt mit einem Spezialesystem ohne Eingriff in den Boden.

Die Festlegung und Sicherung des externen Einspeisepunkts für den erzeugten Solarstrom liegt im Verantwortungsbereich des Investors in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Durchführung des Planvorhabens zur Errichtung und Betreuung einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung aus Solarenergie bauplanungsrechtlich gesichert. Das Planvorhaben steht im Kontext zur Energiepolitik des Bundes, welche mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) auf die Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ausgerichtet ist.

Das zur Verfügung stehende Grundstück weist keinerlei oberirdische Bebauung mehr auf, war jedoch bis Anfang der 2000-er Jahre mit Gebäuden der ehemaligen Zuckerfabrik bebaut. Vermutlich finden sich im Boden noch die Fundamentreste der Anlagen. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 782 in der Flur 9, Gemarkung Seehausen mit einer Gesamtfläche von 14.668 qm. Es handelt sich hierbei um eine eingefriedete, private Grundstücksfläche, die zum Zweck der Energiegewinnung auf Basis von Solaranlagen vom Vorhabensträger gepachtet werden. Im Norden, Nordosten, Süden und Südwesten grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Osten schließt sich das Kirchengelände der Paulskirche an.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB gegeben sind, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 und § 13a Abs. 2 als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

1.1 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 2 Abs. 1 in Verbindung mit dem § 13a Abs. 1 des BauGB "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 BGBl. I S. 4147" hat der Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde in öffentlicher Sitzung am 11.05.2023 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Hinter der Fabrik“ Stadt Seehausen im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

1.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 20.07.2022 BGBl. I S. 1353
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) (1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
 - Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 18.11.2020
- Kommunalverfassungsgesetz
Rechtsgrundlage sind die §§ 1, 4, 5 sowie 8 und 9 des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA Nr. 12/2014 S. 288), in Kraft ab 01.07.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100)
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

Weitere Datengrundlagen

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA vom 16.02.2011)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg (REP MD) vom 17.05.2006
- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt
- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023)
- Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben, in Kraft getreten 15.06.2021
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, Bewertungsmodell Sachsen- Anhalt (MBI. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004, S. 685 zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 12.03.2009, MBI LSA Nr.13/2009 vom 14.04.2009)

1.3 Kartengrundlage

Als Planungsunterlage dient der Auszug aus dem Liegenschaftskataster des LVermGeo LSA © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011 (TK10/08/2013)

1.4 Beschreibung des Plangebietes, Größe des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des gewachsenen zentralen Siedlungsgefüges der Stadt Seehausen (Börde) und soll zur Verwirklichung des Vorhabens gepachtet werden.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den nördlichen Teilbereich des Flurstücks 782 in der Flur 9, Gemarkung Seehausen mit einer Gesamtfläche von 14.668 qm. Es handelt sich hierbei um eine eingefriedete, private Grundstücksfläche. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird im Norden und Westen von der Straße „Hinter der Fabrik“ begrenzt. Im Nordosten und im Süden schließen Wohngrundstücke an. Im Osten grenzt die romanische Kirche „St. Paul“ mit der großzügigen Garten- bzw. Parkanlage an.

Innerhalb des Plangebietes wurden die baulichen Anlagen der ehemaligen Zuckerfabrik zurückgebaut. Auf der gesamten Fläche hat sich ein karger Bewuchs aus Gräsern, krautigen Pflanzen und vereinzelt Nadelgehölzen entwickelt. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt an der westlichen Grundstücksgrenze von der Straße „Hinter der Fabrik“ aus.



Bilder © 2023 Google, Kartendaten © 2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009) 100 m

Abb. 1: Luftbild Seehausen (Börde)¹ mit Kennzeichnung des von der Bauleitplanung betroffenen Plangebietes

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation, Planungsanlass, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Im Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde OT Stadt Seehausen, in Kraft seit 15.06.2021, ist für das Plangebiet eine Sonderbaufläche PV dargestellt. Der aufzustellende, vorhabenbezogene Bebauungsplan geht mit diesen Ausweisungen konform und wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

¹ <https://www.google.com/maps/place/Seehausen,+Wanzleben-B%C3%B6rde/@52.0999884,11.2912209,1846m>

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans „Hinter der Fabrik“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage zur Stromerzeugung aus Solarenergie im OT Stadt Seehausen der Stadt Wanzleben-Börde geschaffen werden. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinter der Fabrik“, Stadt Wanzleben-Börde/OT Stadt Seehausen handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind gegeben, da:

- die im Geltungsbereich insgesamt zulässige Grundfläche mit 14.668 qm unterhalb des gesetzlich festgelegten Schwellenwertes von 20.000 qm liegt,
- es sich nicht um ein Vorhaben handelt, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt werden muss (§ 3b Abs. 1 UVPG)
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Flora-Fauna-Habitat „Hohes Holz bei Egenstedt“ (FFH0042LSA) - oder Europäischer Vogelschutzgebiete des europaweiten Schutzsystems Natura 2000 (§ 1 Abs 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB bestehen.
- es sich beim Plangebiet um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, auf denen sich ehemals die Zuckerfabrik Seehausen befand, deren Gebäude Anfang der 2000-er Jahre abgerissen wurden,



Abb. 2: Luftbild Seehausen (Börde) vor 2000 mit Gebäudebestand der ehem. Zuckerfabrik und Kennzeichnung des Plangebietes (Google Earth)

2.2 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Zwecks Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage zur Stromerzeugung aus Solarenergie ist die Einleitung eines Bauleitverfahrens entsprechend § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Im Plangebiet sollen aufgeständerte Solarmodule in Ost-West-Ausrichtung errichtet werden. Auf der Unterkonstruktion der Modultische werden die Solarmodule befestigt, die Sonnenlicht in elektrische Energie umwandeln. Die Maximalhöhe der Modultische beträgt etwa 2,00 m. Es handelt sich um eine Anlage ohne wesentliche Schallimmissionen, sodass eine Überschreitung des wohnumfeldverträglichen Schalleistungspegels nicht zu erwarten ist. Vom öffentlichen Raum und von den angrenzenden Grundstücken sind die Modultische nicht direkt einsehbar, da das Plangebiet mit einer Natursteinmauer eingefriedet ist.

Für die Standortwahl für sprechen folgende Gründe:

- Das Plangebiet grenzt direkt an das örtliche öffentliche Straßennetz und kann ohne großen Aufwand an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen werden. Somit gilt das Plangebiet als erschlossen.
- Das Plangebiet ist allseitig von einer ca. 1,30 m hohen Natursteinmauer umschlossen, so dass sich keine direkten, störenden Sichtbeziehungen zur angrenzenden Bebauung ergeben.
- Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde / OT Stadt Seehausen als „Sonderbaufläche PV“ ausgewiesen und wird insofern aus diesem entwickelt.
- Die günstige Lage und die ausreichende Größe des Plangebietes ist für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-PV-Anlage einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen geeignet, zumal die Fläche für eine anderweitige Bebauung nicht nutzbar ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Förderung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 1 Abs. 8 BauGB.

Mit der Planung und der anschließenden Umsetzung wird außerdem den Energiekonzepten des Bundeslandes Sachsen-Anhalt sowie der Bundesrepublik Deutschland Rechnung getragen, da:

- mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen dem Grundsatz einer umweltverträglichen Energieversorgung, der Luftreinhaltung sowie dem Klimaschutz entsprochen wird,
- der Anteil der erneuerbaren Energien an der Energieversorgung ausgeweitet und
- damit ein konkreter Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz geleistet werden kann.

3. Übergeordnete und sonstige Fachplanungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2010 LSA (LEP-LSA) vom 16.02.2011

Für den Betrachtungsraum des B-Plans „Hinter der Fabrik“ Seehausen (Börde) sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 16.02.11 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011) per Verordnung geregelt. Darin werden unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung ausgewiesen:

Aus dem LEP-LSA ergibt sich die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum, außerhalb der Verdichtungsräume. Die Entwicklung solcher Räume muss sich an den jeweiligen Bedingungen am Ort orientieren. Die Stadt Seehausen befindet sich lt. LEP-LSA 2010 im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, wobei die ortsnahen Flächen nebst gewerblichen Bauflächen ausgenommen sind. Die Stadt Oschersleben als nächst gelegenes Mittelzentrum liegt etwa 8 km südwestlich von Seehausen.

Der ländliche Raum ist außerhalb der Mittelzentren durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und eine überwiegend von mittelständischen und kleineren Betriebseinheiten geprägte Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet. In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden. Dabei sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (G13)

Der Nutzung regenerativer und CO₂-neutraler Energieträger, wie u. a. Photovoltaik, wird eine besondere Rolle zugesprochen. Es sollen insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien ausgeschöpft und die Energieeffizienz verbessert werden (LEP Z 103).

Der Einsatz für mehr lokal abgesicherte Netze und kleinere Anlagen zur lokalen Absicherung der Energiegewinnung soll weiter vorangetrieben werden. (G 74) und die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen. (G 75)

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. (Z115)

Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden. (G84) Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden (LEP G 85).

Die Planung steht im Einklang mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt, da:

- mit der Umsetzung der Photovoltaik-Freiflächenanlage eine moderne, leistungsfähige und umweltschonende Energieerzeugung gewählt wird, die auf erneuerbarer Energie beruht und somit zum ausgewogenen Energiemix bei der Energieversorgung beiträgt,
- eine Konversionsfläche für die Errichtung der Photovoltaikanlage genutzt wird,
- das Plangebiet vollständig mit einer etwa 1,30 m hohen Natursteinmauer eingefriedet ist, so dass das bestehende Orts- und Landschaftsbild nicht verändert wird,

- die Modultische nicht mit Rammpfählen im Boden gegründet werden, sondern mit einem Spezielsystem bestehend aus Ballastpaketen auf den Ständerfüßen (duplex field) gesichert werden, so dass kein Eingriff in den Boden erfolgt. Lediglich für die Nebenanlagen (Trafo, Übergabestation,...) sind geringfügige Bodenversiegelungen zu erwarten.
- kein Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche erfolgt

3.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg

Die Stadt Seehausen übernimmt im Regionalen Entwicklungsplan keine zentralörtliche Funktion. Seehausen liegt zwischen Oschersleben, Wanzleben und Eilsleben im ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft - nördlich schließt sich ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft an, südlich ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. Mit der Paulskirche (älteste Kirche der Magdeburger Börde) als Bestandteil der Straße der Romanik wird Seehausen auch als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege gelistet.

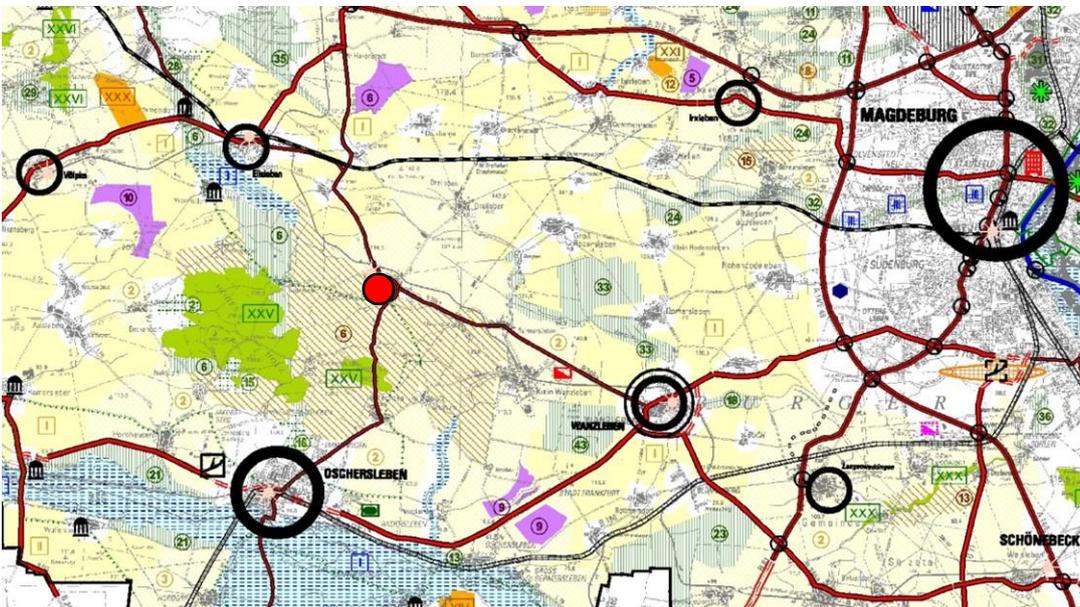


Abb. 3: Ausschnitt Hauptkarte REP Planungsregion MD: (● Seehausen)

Ländliche Räume sollen sich gem. REP MD als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung entwickeln. (G 4.6) Dabei ist der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben. (G 4.2)

Zur Stärkung der vielfältigen Funktionen der Gemeinden sind auch Maßnahmen zur Sicherung einer umweltgerechten Entwicklung auf dem Lande einzusetzen. (gem. LEP-LSA Punkt 3.1.3)

Gemäß Punkt 6.10.1 gilt es, im Rahmen der Landesenergiepolitik die Energiesparpotentiale auszunutzen sowie für die Energieversorgung alle verantwortbaren Energiequellen zu nutzen. Es sind insbesondere alle Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und Emissionen bei der Energieumwandlung zu senken sowie die Energieeffizienz zu verbessern. Die Nutzung regenerativer und CO₂ – neutraler Energieträger und Energieumwandlungstechnologien wie Solarthermie, Photovoltaik, Wasserkraft, Windenergie, Biomasse und Geothermie soll gefördert werden. (gem. LEP-LSA Punkt 4.10.5)

In der Stadt Seehausen sind weder Entwicklungsflächen vorgesehen, noch ist er von einem der Schutzgebiete: Überschwemmungsgebiet nach Wassergesetz, Trinkwasserschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet bzw. Natura 2000-Gebiet betroffen.

Die vorliegende Planung erfolgt im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben. Der Standort des Solarparks Hinter der Fabrik für die Nutzung erneuerbarer Energien wurde so gewählt, dass regionale Gegebenheiten und Potenziale berücksichtigt wurden und Konflikte mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie mit anderen Raumnutzungen vermieden werden.

Die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen soll auf einer Konversionsfläche (ehemaliger Standort der Zuckerfabrik zwischen der alten Bahnhofstraße und der Straße Hinter der Fabrik) erfolgen.

3.3 Flächennutzungsplan

Auf der Ebene der Regionalplanung fällt der Stadt Wanzleben-Börde vor allem eine Steuerungsaufgabe für Freiflächenphotovoltaikanlagen und Biomasseanlagen zu.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat deshalb eine flächendeckende Prüfung des gesamten Gebietes der Stadt Wanzleben-Börde auf die Eignung von Flächen für großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen stattgefunden. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde der Standort Stadt Seehausen - Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik zwischen der Alten Bahnhofstraße und der Straße Hinter der Fabrik als Darstellungen Sonderbaufläche Photovoltaikanlage für geeignet eingestuft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde, in Kraft getreten am 15.06.2021, ist für den Bereich des Plangebietes eine „Sonderfläche PV“ (S PV) ausgewiesen.

Damit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Hinter der Fabrik“, Stadt Wanzleben-Börde/OT Stadt Seehausen gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde / OT Stadt Seehausen mit Darstellung des Sondergebietes PV am Standort Hinter der Fabrik

4. Bestandsaufnahme, Planungsinhalte, Begründung der Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hinter der Fabrik“ Stadt Seehausen (Börde) soll eine Nutzung im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht werden, welche die vorgenannten Zielstellungen verwirklicht. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1 Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt 14.668 qm (~ 1,47 ha).

4.2 Bisherige Nutzungen im Geltungsbereich

Das Flurstück 782 wurde als Betriebsgelände der ehemaligen Zuckerfabrik zwischen der alten Bahnhofstraße und der Straße Hinter der Fabrik genutzt. Anfang der 2000-er Jahre wurden die Gebäude abgerissen. Heute liegt die Fläche brach.

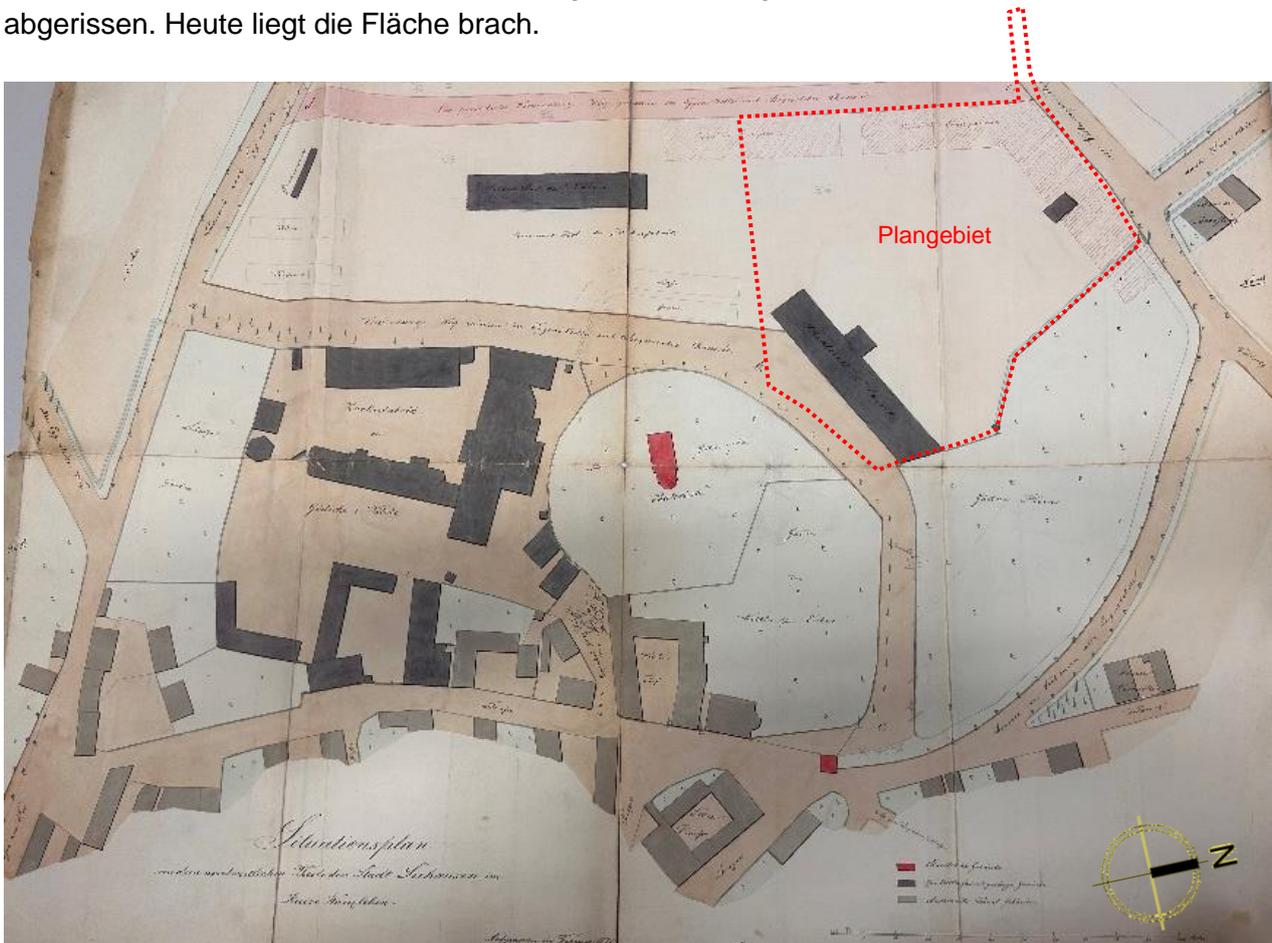


Abb. 5: Übersichtsplan Alte Zuckerfabrik, 1877 (Quelle: Akten Stadt Wanzleben-Börde) Die dunkelgrauen Gebäude gehörten zur Zuckerfabrik. Hellgraue Gebäude waren in Privatbesitz.

Begründung der Festsetzungen

4.3 Art der baulichen Nutzung

Die Zweckbestimmung eines Baugebietes muss sich aus den im B-Plan vorgesehenen Nutzungen selbst ergeben. Gemäß § 11 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen, in Betracht. Das Plangebiet „Hinter der Fabrik“ ist im F-Plan der Stadt Wanzleben-Börde / OT Stadt Seehausen als Sonderbaufläche PV dargestellt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird für das Plangebiet ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Photovoltaik sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen in Form von Trafostationen, Wechselrichterstationen, Übergabestationen, Verkabelungen, Wartungsflächen, Fahrwege sowie Einfriedungen zulässig.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung mit den erforderlichen Nebenanlagen. Mit der Planung soll die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit den oben beschriebenen Nutzungsarten ermöglicht werden. Die vorgesehene Nutzung überschreitet die Gebietstypik eines herkömmlichen Gewerbegebietes, so dass mit dem Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung entsprechend geregelt wird.

Durch den Vorhabenträger ist im Plangebiet die Entwicklung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von rund 2,0 MW geplant. Die Errichtung der Anlage erfolgt durch einen Investor.

Die Aufzählung der zulässigen Nutzungen ist abschließend, andere bauliche Nutzungen sind damit ausgeschlossen.

Erläuterungen zur Photovoltaikanlage:

Photovoltaikanlagen wandeln Lichtenergie in elektrische Energie um. Der Primärenergielieferant ist das Sonnenlicht. Auch die diffuse Strahlung z. B. bei wolkenverhangenem Himmel genügt, um elektrische Spannung zu erzeugen.

Die einzelnen Photovoltaikmodule sind aneinandergereiht (Module) und auf feststehenden Modultischen befestigt.

Für die Modultische können unterschiedliche Baumaterialien und Konstruktionssysteme verwendet werden. Vorzugsweise kommen aufgrund ihrer Langlebigkeit und Wartungsfreiheit Leichtmetallsysteme zum Einsatz. Die Modultische können bei tragfähigem Untergrund mit Erdankern / Erdbohrern gegründet, auf Rammpfosten montiert oder mit einem Spezialsystem ohne Eingriff in den Boden aufgestellt werden. Auf diese Weise sind Betongründungen entbehrlich.

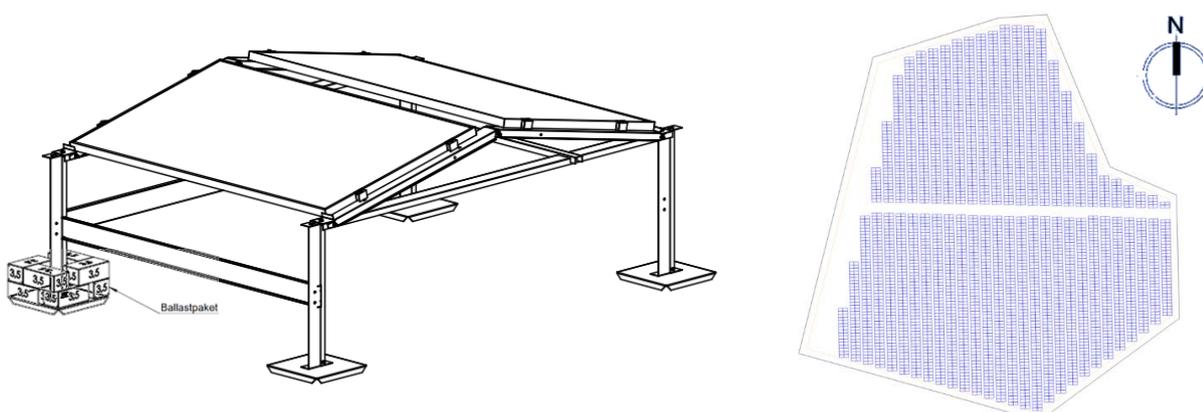


Abb. 6: Prinzipdarstellung Photovoltaikanlage und möglicher Aufstellplan (Quelle: Wolff Energy Group)

Die Ständerkonstruktion ist so beschaffen, dass die Tische an der niedrigeren Seite einen Abstand von ca. 0,70 m zur Geländeoberfläche aufweisen. Damit ist eine Pflege der darunterliegenden Bodenfläche gesichert. Bei einem beabsichtigten Neigungswinkel der Modultische von ca. 10 Grad liegt die Oberkante bei ca. 0,95 m über Gelände.

Die Modultische werden in Ost-West-Ausrichtung aufgestellt. Der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt etwa einen Meter. Zwischen dem nördlichen und dem südlichen Feldbereich verläuft ein Versorgungsweg in Ost-West-Richtung. Eine Befahrbarkeit der Fläche mit PKW und leichten LKW ist grundsätzlich gegeben. Nach der Bauphase ist ein Befahren der Anlage nur zum Wechseln ggf. nicht mehr funktionstüchtiger Module oder Wechselrichter erforderlich.

Die zum Betrieb notwendigen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafos und Schaltanlagen transformieren den erzeugten Strom auf Mittelspannung, so dass er in das Mittelspannungsnetz des regionalen Stromanbieters eingespeist werden kann.

Eine Reinigung der Anlage ist nicht notwendig. Lediglich die Beseitigung größerer Schneemassen könnte erforderlich werden, um die uneingeschränkte Nutzung in diesem Fall zu gewährleisten. Sowohl diffuses Licht als auch Regenwasser werden durch die Modultische durchgelassen. Für den Betrieb der Anlage ist kein Personal und damit auch kein Aufenthaltsraum mit Wasserver- oder Abwasserentsorgung notwendig. Die Anlage arbeitet emissionslos, Abfallprodukte entstehen nicht. Ebenso sind während des Betriebs keine An- und Abtransporte von Versorgungsgütern erforderlich. Da das Plangebiet bereits von einer etwa 1,30 m hohen Natursteinmauer umgeben ist, sind keine zusätzlichen Baumaßnahmen zum Schutz vor unbefugtem Betreten, zur Vermeidung von Unfällen durch Stromschlag sowie aus Gründen des Versicherungsschutzes notwendig.

Aufgrund der verwendeten Baumaterialien mit sehr geringer Brandlast ist die Wahrscheinlichkeit eines Brandfalls der Anlagen sehr gering. Dennoch sind Störfälle durch Kurzschluss als Brandursache nicht völlig auszuschließen. Die speziellen Maßnahmen der Brandbekämpfung werden im Bauantragsverfahren geklärt.

4.4 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand des kompakt bebauten Stadtgebietes sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die festgesetzte Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen zu erwarten.

Grundfläche:

Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert entspricht etwa der Fläche, die unter Berücksichtigung der erforderlichen Modulreihenabstände von der senkrechten Projektion der Solarmodule auf den Boden und den Nebenanlagen überdeckt wird. Durch die besondere Aufstellungsart der Solarmodule findet Bodenversiegelung in wesentlich geringerem Umfang als durch die GRZ zulässig statt, nämlich nur im Bereich der Zentralwechselrichterstationen, der Trafostationen und der Modultischpfosten.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, wobei lt. § 19 Abs. 4 BauNVO die GRZ auf maximal 0,8 begrenzt ist. Das lässt dem Vorhabenträger einen ausreichenden Spielraum zur Errichtung der Freiflächen-PV-Anlagen.

Höhe baulicher Anlagen:

Weiterhin wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung zulässiger Höhen bestimmt.

Im Sondergebiet Photovoltaik wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 3,50 m begrenzt. Für die Höhe der baulichen Anlagen ist die vorhandene Höhe in Metern über der natürlich gewachsenen Geländeoberkante maßgebend.

Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert als das senkrechte Maß von der genannten Bezugshöhe zur Oberkante der baulichen Anlage.

Um eine Untergrünung der Solarflächen zu ermöglichen, wird für die Modultische ein Mindestabstand zum Boden von 0,70 m festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen dem gewachsenen Gelände und der Unterkante der PV-Anlagen soll sichergestellt werden, dass sich durch den somit möglichen Einfall von Streulicht unter den PV-Anlagen eine nahezu geschlossene Vegetationsdecke entwickeln kann.

4.5 Baugrenzen, Bauweise (§§ 22-23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen mit einem Abstand von 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

5. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange

5.1 Verkehrserschließung

Die Erreichbarkeit des Grundstücks ist über die öffentliche Straße „Hinter der Fabrik“ gesichert. Diese ermöglicht den notwendigen Betriebsfahrzeugen sowie im Bedarfsfall den Rettungskräften die Zuwegung.

Mit der Errichtung der PV-Anlage wird sich der Verkehr gegenüber dem derzeitigen Zustand (ungenutzte Brachfläche) unwesentlich erhöhen. Publikumsverkehr findet nicht statt. Eine dauerhafte, innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich. Innerhalb der Flächen der Photovoltaikanlage sind lediglich Zuwegungen für die Wartung, ggf. für Rettungskräfte erforderlich.

5.2 Oberflächenwasserbewirtschaftung / Niederschlagsentwässerung

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hinter der Fabrik“ befinden sich keine Gewässer 1. oder 2. Ordnung.

Mit der Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlagen ist keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden. Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Geltungsbereiches direkt vor Ort versickert. Die Solarmodule werden auf geneigten Tischen montiert, so dass hier kaum eine Versiegelung stattfindet. Das Niederschlagswasser läuft von den Modulen ab und kann auf der Fläche versickern. Gleiches gilt für das von den Wechselrichtern und sonstigen baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser. Es ist nicht zu erwarten, dass das anfallende Oberflächenwasser zu Vernässungen der angrenzenden Flächen führt, da keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zur derzeitigen Situation erfolgen.

5.3 Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV Börde)

Schmutzwasser:

Es wird kein Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung erforderlich.

Trinkwasser:

Es ist kein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung erforderlich.

- Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH Oschersleben.
Für die geplante Nutzung ist lediglich eine Einspeisung in das bestehende Mittelspannungsnetz des örtlichen Netzbetreibers sowie die Errichtung der zum Betrieb notwendigen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafos und Schaltanlagen erforderlich.
Hierzu ist vorgesehen, dass der potentielle Investor im Bereich der öffentlichen Straßen „Hinter der Fabrik“ / Alte Bahnhofstraße eine Übergabestation (Trafo) errichtet, von der aus in die Mittelspannungsleitung eingespeist werden kann.
Innerhalb der Photovoltaikanlage werden Elektrokabel in Kabelkanälen und -gräben verlegt. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit der Avacon abzustimmen.
Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe der Anlagen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen anzuwenden.
- Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG.
Es ist kein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom notwendig.
- Träger der Abfallentsorgung ist der Kommunalservice Landkreis Börde (AöR).
Ein Anschluss an die öffentliche Abfallbeseitigung wird nicht erforderlich.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Der Bauherr, als Abfallerzeuger oder Abfallbesitzer, ist verpflichtet, anfallende Abfälle einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z.B. Erde, Steine, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern gemäß § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 18.04.2017 i.d.g.F. getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen. Dies ist gem. § 8 Abs. 3 GewAbfV zu dokumentieren und der Behörde auf Verlangen vorzulegen. Beim Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Börde zu informieren.

5.4 Brandschutz

Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind. Eine Prüfung zum baulichen Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

Für Photovoltaikanlagen ist aufgrund des Anlagencharakters eine Löschwasserversorgung nicht erforderlich. Die speziellen Maßnahmen der Brandbekämpfung werden im Bauantragsverfahren bzw. vor Inbetriebnahme der Freiflächenphotovoltaikanlage geklärt.

Aufgrund der verwendeten Baumaterialien, welche eine sehr geringe Brandlast aufweisen, ist die Wahrscheinlichkeit eines Brandfalls der Anlagen als niedrig einzuschätzen. Dennoch sind Störfälle durch Kurzschluss als Brandursache nicht völlig auszuschließen. Die spezifischen Besonderheiten des Sonnenkraftwerkes machen eine Brandbekämpfung mit Löschwasser nur bedingt möglich. Als Hauptgefährdung für Feuerwehreinsatzkräfte ist neben der Entwicklung toxischer Gase und herabfallender Bauteile die Gefahr durch elektrischen Schlag zu nennen.

Im Brandfall ist eine Zuwegung für die Feuerwehr über die öffentliche Straße „Hinter der Fabrik“ vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes ist bei der Objektplanung die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MBI. LSA Nr. 21/2011 S. 322 ff) sowie die DIN 4066 zu beachten. Für Gebäude, z. B. Wechselrichterstationen oder Transformatoren, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gemäß § 5 BauO LSA Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen. Diese Flächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Ein ungehinderter Zugang der Feuerwehr trotz Einfriedung der Freiflächenphotovoltaikanlage kann beispielsweise über die Einrichtung eines Schlüsselrohrdepots sichergestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Einbau des Schlüsselrohrdepots eine Freigabe im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens erforderlich ist und diese nach erfolgter Vor-Ort-Begehung durch die zuständige Brandschutzbehörde veranlasst wird.

5.5 Katastrophenschutz, Kampfmittel

Obwohl bislang keine Erkenntnisse vorliegen, kann der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden. Auf Grund ständiger Aktualisierungen kann die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen.

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 GVBL. LSA S. 167 ist für das Plangebiet gemäß § 8 Nr. 1 und 2 der Landkreis Börde.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Börde oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

5.6 Emissionen, Immissionen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB u. a. die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Es ist davon auszugehen, dass von den Sondergebietsflächen, in denen die PV-Anlagen errichtet werden sollen, keine Emissionen ausgehen, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen benachbarter schutzwürdiger Bereiche führen.

Der Immissionsschutz in seiner Gesamtheit ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen und abschließend zu beurteilen.

6. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.1 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

6.1.1 Fachgesetze

Mit der Einführung des beschleunigten B-Plan-Verfahrens gem. § 13 bzw. 13a BauGB wollte der Gesetzgeber die Nachverdichtung des Innenbereichs erleichtern, um den fortschreitenden Flächenverbrauch durch Überplanung von Außenbereichsflächen zu verlangsamen. Sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung dürfen daher in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine wesentliche Erleichterung liegt darin, dass Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch einen solchen Bebauungsplan zugelassen werden, entgegen § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden müssen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 2a, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 (1) gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Gleichwohl ist gem. Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 und § 45 BNatSchG) eine **artenschutzrechtliche Prüfung** vorzunehmen, um die Vorgaben des besonderen Artenschutzes einzuhalten.

6.1.2 Fachplanungen

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP- LSA), des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsgemeinschaft Magdeburg und des Flächennutzungsplans der Stadt Wanzleben-Börde (2021) abgeleitet.

Landesentwicklungsplan 2010 LSA (LEP-LSA) vom 16.02.2011

Aus dem LEP-LSA ergibt sich die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum, außerhalb der Verdichtungsräume. Die Entwicklung solcher Räume muss sich an den jeweiligen Bedingungen am Ort orientieren. Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen dabei vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden. Das trifft für das Plangebiet zu. Da das Plangebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde als „Sonderfläche PV“ ausgewiesen ist, stehen die Festlegungen im Landesentwicklungsplan 2010 LSA dem Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen. Eine weitere landesplanerische Abstimmung ist nicht erforderlich.

Regionalplanung (REP MD) vom 20.09.2020

Der Ortsteil Stadt Seehausen der Stadt Wanzleben-Börde liegt im großflächig dünn besiedelten, ländlichen Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für Landwirtschaft. Seehausen ist keinem Vorranggebiet für Natur und Landschaft zugeordnet.

Der vorhabenbezogene Bauleitplan berücksichtigt die Zielsetzungen, indem keine über den bisherigen Siedlungskörper hinausgehenden Baurechte ausgewiesen werden. Insbesondere erfolgt keine Inanspruchnahme von agrarisch geprägten Offenlandflächen.

Die städtebauliche Entwicklung selbst ist auf die Eigenentwicklung und die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur auszurichten, was durch die Ausweisung als Sonderfläche PV im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde bereits erfolgt ist.

In der Regionalplanung REP Magdeburg sind für das Plangebiet keine regionalplanerischen Ziele eingetragen, die sich restriktiv auf das Plangebiet auswirken würden. Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Dem Vorhaben stehen somit zum derzeitigen Planungsstand aufgrund seiner Lage und Größenordnung keine in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung entgegen.

Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt

Seehausen liegt entsprechend der Übersichtskarte der Landschaftseinheiten an der Grenze zwischen Magdeburger Börde (3.2) und Börde-Hügelland (4.1). Die geologisch sehr heterogen aufgebaute Landschaftseinheit Börde-Hügelland umfasst die Ausläufer des Elms und des Lappwaldes mit ihren jurassischen Sedimentgesteinen, die dazwischenliegende flache Lößlandschaft um Hötenleben, den oberen Teil des Allertals und den südöstlichen Teil der moränen- und schmelzwasserüberdeckten Weferlingen-Bartenslebener Triasplatte. Als Überganglandschaft zwischen Elm und Lappwald in Niedersachsen und der Magdeburger Börde ist dieser Teil des Börde-Hügellandes eine traditionelle Agrarlandschaft.

Das durch die lange bäuerliche Nutzung geprägte Hügelland soll sich in seinem Landschaftsbild nicht grundsätzlich wandeln. Es soll den ästhetischen Vorstellungen einer durch Flurgehölze und kleine Waldinseln gegliederten, harmonischen Kulturlandschaft entsprechen.

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer von der ehemaligen Zuckerfabrik genutzten Fläche am westlichen Siedlungsrand von Hötenleben, angrenzend an Wohn- und Mischgebiete. Mit der Inanspruchnahme der Flächen wird sich das Landschaftsbild nicht verändern, da das Gebiet durch eine umlaufende Mauer eingefriedet ist und die Solarmodule aufgrund ihrer geringen Höhe von außen nicht sichtbar sind.

Landschaftsrahmenplan Bördekreis

Die artenschutzrechtlichen Ziele anhand der Leitarten der Börde wurden im Landschaftsrahmenplan für folgende Arten behandelt:

Säugetiere: Biber, Hamster, Feldhase

Vögel: Weißstorch, Steinkauz, Bekassine, Großer Brachvogel, Kiebitz, Braunkehlchen, Großtrappe, Roter und Schwarzer Milan und Rebhuhn, Feldlerche (im LRP noch nicht als Leitart untersucht)

Amphibien: Erdkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Grasfrosch, Springfrosch, Grünfrösche

Für das Plangebiet sind keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Hamster und Feldlerchen oder Amphibien relevant. Es sind keine Bereiche mit älterem Baumbewuchs betroffen, die sich als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Milan oder des Steinkauzes eignen. Nicht betroffen sind die Arten Biber, Weißstorch und Großtrappe.

Ökologisches Verbundsystem in Sachsen-Anhalt / Schutzgebiete

Das „Nördliche Harzvorland“, in dessen Gebiet sich die Stadt Seehausen befindet, ist gekennzeichnet durch große ausgeräumte Ackerflächen, die nur von kleineren Fluss- bzw. Bachauen, linearen Heckenstrukturen bzw. Baumreihen und kleineren Feldgehölzen gegliedert sind.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Hohes Holz“ zwischen Eggenstedt und Neubrandleben. Es umfasst in einem isolierten Waldgebiet im „Börde-Hügelland“ einen Komplex aus Buchen- und Eichen-Hainbuchen-Wäldern auf lössbedeckten Mergel- und Sandsteinen des Oberen Keupers sowie die NSG0033 Waldfrieden und Vogelherd.

Wie die Magdeburger Börde ist auch das Börde-Hügelland eine Altsiedellandschaft, die früh entwaldet und in Ackernutzung genommen wurde. Lediglich 7 % der Fläche nimmt der Wald des Hohen und des Sauren Holzes ein, der als LSG "Hohes und Saures Holz mit östlichem Vorland" gesichert ist. Das Hohe und Saure Holz ist ein traditionelles Erholungsgebiet für die Großstadt Magdeburg.

Die Entfernung des Plangebietes beträgt etwa 3 km (nach Eggenstedt) und befindet sich somit außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten. Das Vorhaben greift nicht in das europäische ökologische Netz „Natura 2000“ ein, es hat auch keine Auswirkungen auf diese Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (§§ 32 - 34 BNatSchG).

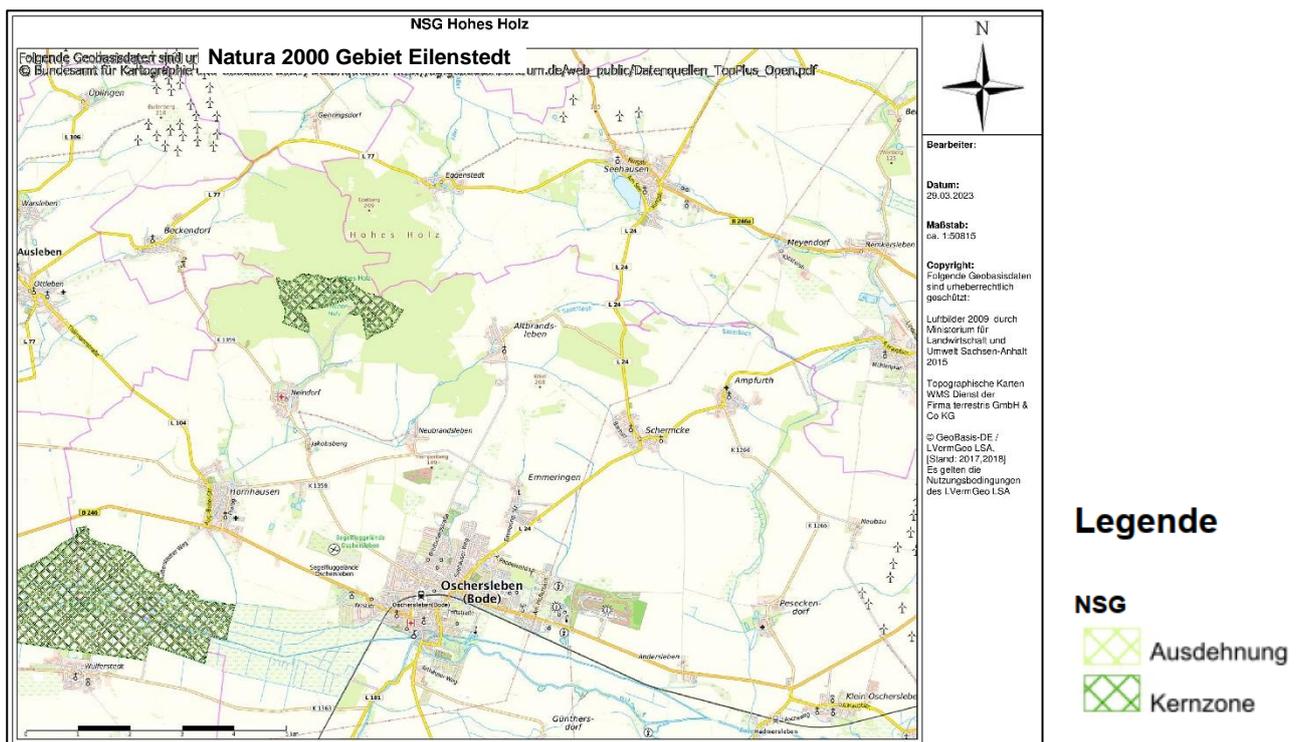


Abb. 8: Darstellung angrenzender Schutzgebiete NATURA 2000 (Interaktive Schutzkarte des LVWA Sachsen-Anhalt)

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen oder Objekte, die nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unter besonderen Schutz gestellt sind. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist mit einer Beeinträchtigung der sich in der Nähe befindlichen, genannten Schutzgebiete nicht zu rechnen.

Das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht (insb. § 19 BNatSchG i.V.m. Umweltschadensgesetz vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S. 666 sowie §§ 44 und 45 BNatSchG) werden bei der weiteren Planung beachtet. Besondere oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

6.2 Bestandsaufnahme Naturräumliche Gegebenheiten

Die Stadt Seehausen liegt im ländlichen Raum Sachsen-Anhalts, in der südlichen Hälfte des Landkreises Börde. Naturräumlich liegt Seehausen – und damit das Plangebiet - innerhalb des nördlichen Harzvorlandes zwischen dem Ostbraunschweigischem Hügelland und der Magdeburger Börde nordöstlich des Landschaftsschutzgebietes „Hohes Holz“.

Das überwiegend bewaldete Gebiet des Hohen Holzes wird von einem breit gewölbten Höhenrücken gebildet, der sich zirka 60 bis 80 m über die umgebende waldfreie, ackerbaulich genutzte Börde-landschaft erhebt.

Eigentliche Gipfel fehlen dem Gebiet, doch ragt südöstlich von Altbrandsleben der unbewaldete Kniel mit 206 m über NN deutlich hervor. Die höchste Erhebung mit 209 m über NN liegt westlich von Eggenstedt. In Richtung Süden fällt das Gelände sanft zum Großen Bruch ab.

Das östliche Vorland erfasst eine hügelige Landschaft bis Kleinwanzleben, in der Ackerflächen mit Wiesenhügeln und Streuobstflächen, Feldgehöizen und Restwaldflächen liegen, darunter das Saure Holz. Das Hohe und das Saure Holz hatten vor Jahrhunderten noch eine weitere Ausdehnung, sie wurden schrittweise auf die heutige Waldfläche zurückgedrängt.

Regionalgeologisch gehören die Höhenrücken des Sauren und des Hohen Holzes zur Oschersleben-Bernburger Scholle, dem nördlich der Halberstädter Störung gelegenen Teil der Subherzynen Senke.

Das Gebiet gehört innerhalb des mitteldeutschen Binnenlandklimas zum trocken-warmen Klimabezirk Börde. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme liegt bei ungefähr 550 mm und kennzeichnet die Randlage zum hercynischen Trockengebiet. Die höchsten Niederschläge fallen im Juli meist als Starkregen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8,5°C. Dabei beträgt das Januarmittel 0°C bis -0,5°C und das Julimittel 18°C.

Das Plangebiet selbst befindet sich außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten.

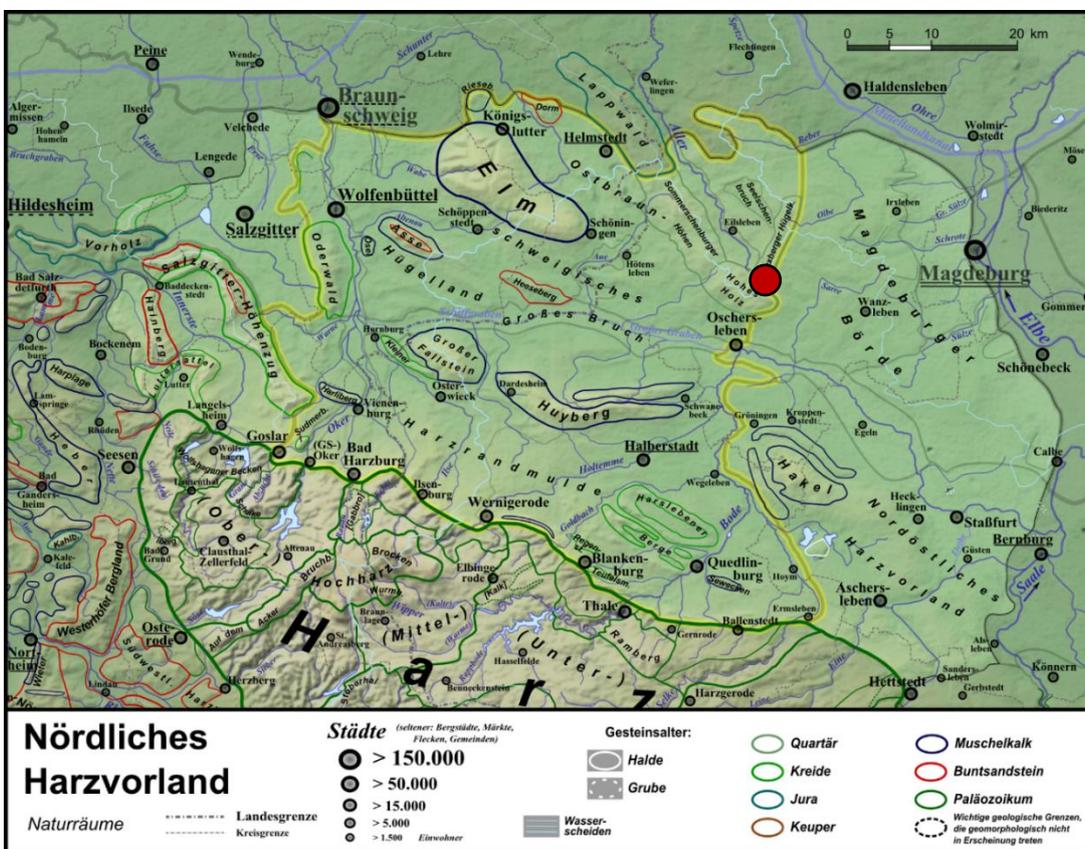


Abb. 9: Karte Naturräume Nördliches Harzvorland (● Seehausen) (Karte aus Wikipedia: Ostbraunschweigisches Hügelland)

4.2 Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen im Geltungsbereich

Die Stadt Seehausen liegt in der Magdeburger Börde (Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt) an der Bundesstraße B246a etwa mittig zwischen Eilsleben und Wanzleben-Börde - unweit der Allerquellen in einem hügeligen Gebiet, das nach Westen zum Waldgebiet „Hohes Holz“ bis 209 m ü. NN ansteigt (*Edelberg*).

Entsprechend der Übersichtskarte der Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalt liegt Seehausen an der Grenze zwischen dem Börde-Hügelland (4.1) und Magdeburger Börde (3.2)



Abb. 10: Übersichtskarte Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalt, (Stand: 01.01.2001), Bearbeitung: Dr. Lutz Reichhoff, Prof. Dr. Hans Kugler, Dipl.-Geogr. Kerstin Refior, Dipl.-Biol. Guido Warthemann

Entsprechend der vorläufigen Bodenkarte von Sachsen-Anhalt werden folgende Parameter für den Boden im Plangebiet benannt²:

² © basemap.de / BKG 2023 | © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2023 | <https://metaver.de/trefferanzeige?plugid=/in-grid-group:ige-iplug-st&docuuid=5B39F5E4-304F-43E2-B7C1-8B058B4ED94F5>

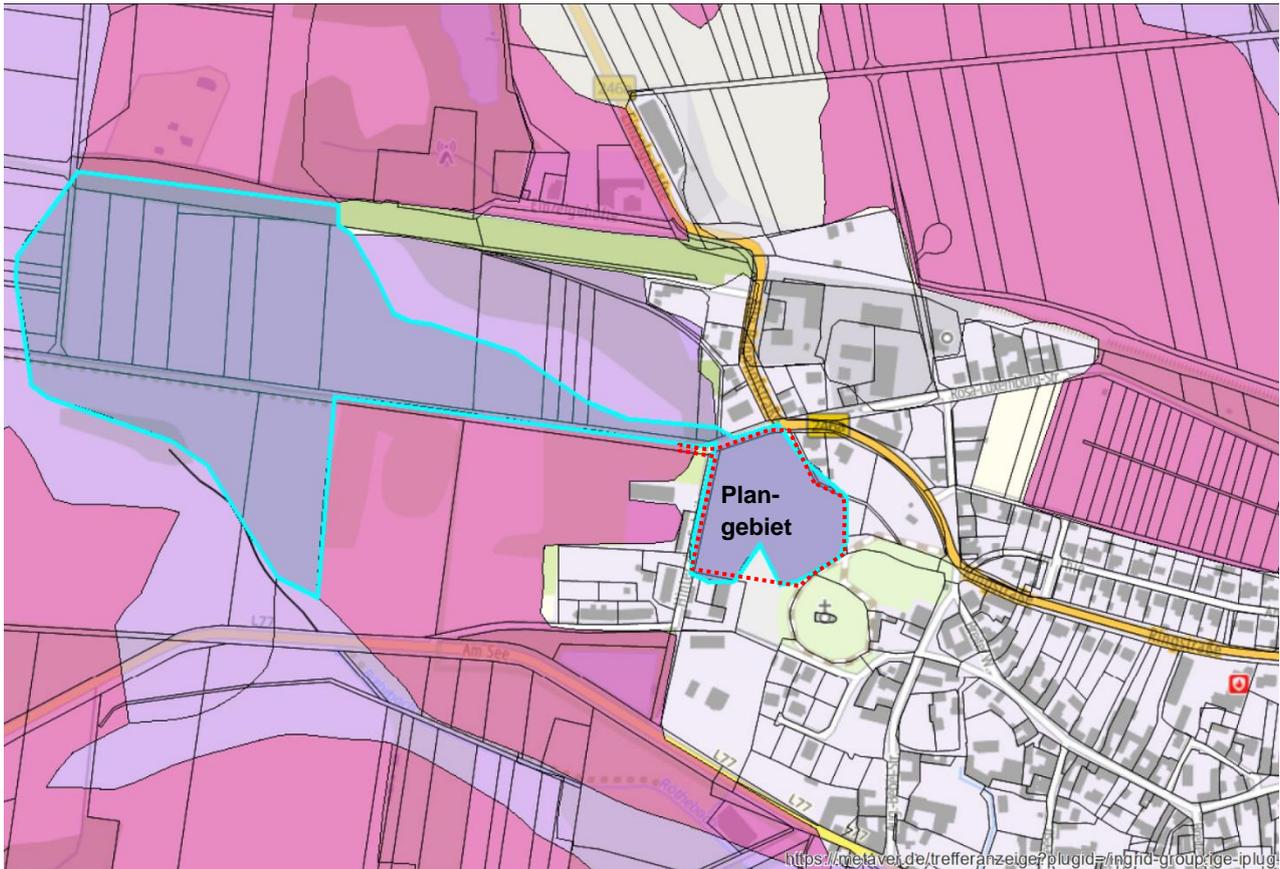


Abb. 11: vorläufige Bodenkarte Sachsen-Anhalt, Bodenbasisdaten (© GeoBasis-DE / LVermGeo 2021)

Landnutzungstyp:	Acker
Bodenform Code:	RZ: p-esl/fg-es
Bodentyp Code:	RZ
Bodentyp:	Pararendzina
Substrattyp Code:	p-esl/fg-es
Substrattyp:	carbonathaltiger, periglaziärer Sandlehm (Sandlöss) über carbonathaltigem, glazifluvialtem Sand (Schmelzwassersand)
Bodenabteilung:	Terrestrische Böden
Bodenklasse:	Klasse R - Ah/C-Böden
Bodenwasserhaushalt:	Grundwasserferne Bodengesellschaften der Hochflächen
Bodentypenvergesellschaftung:	Pararendzinen
Gesamtbodenart Deckschicht:	Sandlehm
Gesamtbodenart Liegendschicht:	Reinsand
gesättigte Wasserleitfähigkeit (VBK50):	mittel (10 - < 40 cm/d)
Sickerwasserrate:	Klasse 3: mittel (> 80 - 170 mm/a)
Abflussregulationspotenzial:	Klasse 4: hoch (0,70 - 0,90)

Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Trotzdem besteht die Möglichkeit, dass sich neben Fundamentresten auch Verunreinigungen aus der ehemaligen Bebauung und Nutzung der Fläche als Zuckerfabrik im Boden befinden. Sollten bei den Erd- bzw. Bauarbeiten Besonderheiten im Boden festgestellt werden, erfolgt die Einschaltung der zuständigen Behörde des Landkreises Börde.

Das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) ermöglicht die Identifizierung von Flächen mit hoher Funktionserfüllung, insbesondere der vorrangig zu schützenden Bodenfunktionen gemäß Bodenschutzgesetzgebung.

Es bewertet folgende Boden(teil)funktionen:

- (N) Naturnähe – Standortpotenzial für natürliche Pflanzgesellschaften
- (E) Ertragsfähigkeit – natürliche Bodenfruchtbarkeit
- (W) Wasserhaushaltspotenzial – Regelung im Wasserhaushalt (Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung)
- (A) Archivbodenkarte – Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Zur Bestimmung der Gesamtbewertung sind die ermittelten Bewertungsergebnisse für die einzelnen Bodenfunktionen je Planfläche heranzuziehen. Aus den Bewertungsergebnissen für die drei Bodenfunktionen (N, E, W) ist der höchste Wert zu bestimmen, der gleichzeitig die Gesamtbewertung darstellt, wenn keine Archivobjekte im Planungsraum vorliegen.

Die Bewertung der relevanten Teilfunktionen erfolgte auf Grundlage der Übersichtskarte der Böden (BÜK 400d) des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt. (Stand 27.03.2023)³

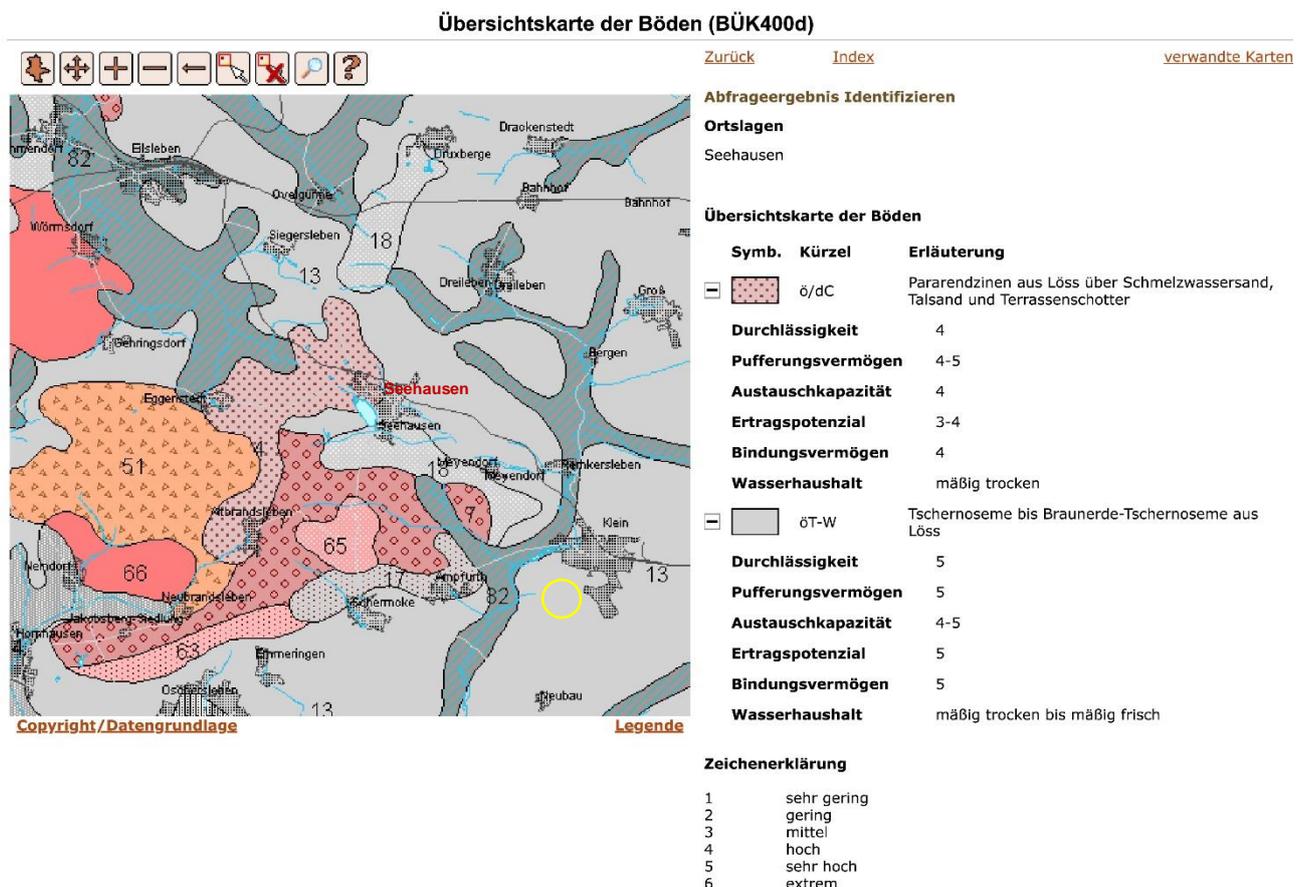


Abb. 12: Übersichtskarte der Böden (BÜK 400d) des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt

³ <https://webs.idu.de/lagb/lagb-default.asp?thm=buek400&tk=C4330>, Stand 27.03.2023

Folgende Bewertung wurde für das Plangebiet „Hinter der Fabrik“ Seehausen vorgenommen:

(N) = 2, (E) = 3, (W) = 2, (A) = 0, nicht vorhanden, (G) = 3.

Das bedeutet eine mittelmäßige Funktionserfüllung der Standorteigenschaften. Das Plangebiet ist als Standort für Eingriffe und/oder naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen akzeptabel, wenn es im Bezugsraum keine Standorte mit geringerer Funktionserfüllung gibt, das Vorhaben notwendig ist, aber anderswo nicht durchgeführt werden kann und nur eine Bodenfunktion mit hohem Erfüllungsgrad betroffen ist.⁴

Die Ertragsfähigkeit ist die einzige Bodenfunktion im Plangebiet, die eine mittlere Funktionserfüllung aufweist. Im Bezugsraum ist für das geplante Bauvorhaben kein Standort mit geringerer Funktionserfüllung verfügbar.

Durch die Nutzung der Konversionsfläche werden Agrar-, Wald- und Wiesenflächen im Außenbereich des Ortes für die Erholung der Bevölkerung, für die Land- und Forstwirtschaft sowie den Naturschutz geschont.

Aktuelle Flächennutzung

Das Plangebiet war in der Vergangenheit Teil der Betriebsfläche der ehemaligen Zuckerfabrik Seehausen. Seit dem Abriss der Gebäude Anfang der 2000-er Jahre liegt die Fläche brach.

Auf der gesamten Fläche ist neben einigen Sträuchern und Nadelgehölzen ein Grasbewuchs mit spontaner „Begleitvegetation“ (wie Brennnessel, Gräser) vorhanden.



Abb. 13: Blick über das Plangebiet nach Süden



Abb. 14: Blick über das Plangebiet nach Norden

6.3 Umweltfachliche Belange

Der Geltungsbereich befindet sich in der bebauten Ortslage und stellt aufgrund der z.T. fehlenden Randbebauung des Flurstücks 782 einen Außenbereich im Innenbereich dar. Umliegend findet sich im Norden, Süden und Südwesten Wohnbebauung. Im Südosten schließt sich das Gelände der St. Paulskirche an. Die Gebietsausprägung bleibt durch die Planungsziele im Geltungsbereich auch in der Zukunft erhalten. Deshalb sind erhebliche negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB bei Ausführung von Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

⁴ Vorläufige Handlungsempfehlung Bodenfunktionsbewertungsverfahren LAU, Sachsen-Anhalt

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB sind aufgrund der schon vorhandenen Gebietsausprägung ebenfalls nicht absehbar.

Durch das beabsichtigte Vorhaben in dem bereits durch die frühere Nutzung von Besiedlung geprägten Plangebietes werden zusätzlicher Flächenverbrauch zu Bauzwecken und daraus resultierende Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB grundsätzlich vermieden. Das Planungsgebiet muss nicht an die öffentlichen Entsorgungsnetze angeschlossen werden. Gleichwohl ist die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB gewährleistet. Abwässer entstehen nicht.

Hingegen werden mit der Aufstellung des Bauleitplans insbesondere die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB berücksichtigt. Das Planvorhaben steht im Kontext zur Energiepolitik des Bundes, welche mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) auf die Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ausgerichtet ist.

Der Geltungsbereich wird von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen des Abfall- und Immissionsschutzrechts, nicht tangiert (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB).

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da der Geltungsbereich nicht davon berührt wird.

Für das nach dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben ist - unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - aller Wahrscheinlichkeit nach, keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen vorhanden.

Infolge der Planung sind aller Voraussicht nach, keine wesentlichen entsprechenden Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6. Ziffer 7 Buchstaben a), d) und i) BauGB zu erwarten.

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, werden von der Planung nicht berührt (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe h) BauGB).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

6.3.1 Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

Nach Anforderung durch die UNB ist die Betroffenheit der folgenden Tierarten hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen: Feldhamster, Zauneidechse, Feldlerche und Rotmilan. Diese Erfordernisse ergeben sich aus § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)) sowie aus der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV, zuletzt geändert durch Art. 10 G vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95, 99)). Der § 44 BNatSchG formuliert die artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich besonders geschützter und streng geschützter, wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Zu den streng geschützten Arten gehören u.a. alle einheimischen Vogelarten (gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitate-Richtlinie der EU (FFH-RL) geschützten Arten. Dazu gehören alle einheimischen Fledermausarten, diverse Amphibien, Reptilien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Fischarten und Pflanzenarten.

Der § 44 (1) beschreibt die Verbotstatbestände hinsichtlich der Tötung, Verletzung oder erheblichen Störung von Tieren, der Entnahme oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Nester, Baue), der Entnahme von Entwicklungsformen (z.B. Eier, Larven, Jungtiere) sowie der Entnahme oder Vernichtung geschützter Pflanzenarten. Werden durch ein Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, so sind die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen.

Methodik:

Im Frühjahr 2023 erfolgte eine Besichtigung des Plangebietes - mit besonderem Augenmerk auf den vorhandenen Bewuchs bzw. die Anwesenheit von Feldhamstern, Maulwürfen, Zauneidechsen, Käfern, Faltern sowie auf Hinweise nach Horsten des Rotmilans.

Dabei konnten im Plangebiet keine besonders schutzwürdigen oder streng geschützte Arten von Pflanzen und Tieren ausgemacht werden.

Anschließend wurde eine Relevanzprüfung für die Arten vorgenommen (vgl. unten). Im Rahmen der Relevanzprüfung wurden die europarechtlich geschützten Arten herausgefiltert, für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die in Sachsen-Anhalt ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Geltungsbereich des Vorhabens nicht vorkommen und
- deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Ergebnisse der Relevanzprüfung:

Für die folgenden Arten bzw. Artengruppen können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden:

Wildkatze: Der für das Bauvorhaben beanspruchte Raum ist als Wanderkorridor oder Trittsteinbiotop für die Wildkatze nicht geeignet.

Feldhamster: Der für das Bauvorhaben beanspruchte Boden bietet aufgrund der Vornutzung und des stark bindigen Bodens keinen geeigneten Lebensraum für Hamster. Die Fläche stellt von Natur aus keinen geeigneten Lebensraum für Feldhamster dar.

Zauneidechse: Das bebaute innerörtliche Umfeld bietet der Art i.d.R. keinen Reproduktionsraum.

Fischotter / Biber: Der Untersuchungsraum befindet sich außerhalb des Verbreitungsareals.

Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter: Es konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Kröten, Fröschen, Salamandern o.a. Amphibien festgestellt werden. Es existieren keine Lebensräume der Anhang-IV-Arten im Wirkraum.

Fledermäuse: potenzielle Jagdreviere werden vom Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet ist nicht bebaut und bietet dahingehend keine Unterschlupfmöglichkeiten.

Rotmilan: Horste oder Schlafplätze könnten sich im 300 m-Radius des Geltungsbereiches – evtl. in der Parkanlage der St. Paulskirche befinden - konnten aber vorerst nicht geortet werden. Es kommt damit weder zu bau- oder betriebsbedingten Störungen noch zu Horstverlusten. Es sind somit lediglich potenzielle Nahrungsflächen des Milans vom Flächenverlust betroffen. Nahrungsflächen stehen jedoch i.d.R. nicht unter dem Schutzbegriff der „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (vgl. TRAUTNER 2008). Dies träfe nur in dem Fall zu, dass die Nahrungsfläche unverzichtbar für die Jungenaufzucht oder das Überleben der adulten Individuen wäre. Dieses ist hier nicht der Fall. Im Verhältnis zu dem hier vorliegenden sehr geringen Flächenverlust stehen in der unmittelbaren und weiteren Umgebung sehr weiträumige landwirtschaftliche Flächen sowie Grünflächen als mögliche Nahrungsflächen zur Verfügung.

Betroffenheitsanalyse:

Gemäß der erfolgten Abschichtung verbleibt die Feldlerche für die artenschutzrechtliche Prüfung. Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) ist ein typischer Singvogel des Offenlandes. Sie kommt auf weiträumigen Wiesen, Weiden und Äckern vor und hält einen Abstand von ca. 100m zu Wald und großen Gehölzen ein. Das Nest wird am Boden gebaut. Sie besiedelt nahezu alle landwirtschaftlichen Kulturen, bevorzugt aber ertragsärmere Böden mit lichter Vegetation. Hochwüchsige und dichte Kulturen wie Mais und Wintergetreide werden gemieden. Hohe Revierdichten erreicht sie im Klee gras, in Sommergetreide und auf Brachflächen.⁵

Um den Ort Seehausen herum befinden sich weitläufige, intensiv genutzte Agrarlandschaften. Eine Nutzung als ökologische Landbaufläche oder Anlage von Lerchenfenstern auf diesen Flächen ist nicht bekannt. Für den Untersuchungsraum wird daher angenommen, dass die vom Vorhaben betroffene, innerörtliche Fläche mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht von der Feldlerche für die Nestanlage und Jungenaufzucht genutzt wird.

Bodenbrüter, Brutvögel zum Zeitpunkt des Bauleitverfahrens (ab März 2023):

Als Bodenbrüter werden Vogelarten bezeichnet, die ihre Nester nicht in Nistkasten oder in luftigen Baumwipfeln bauen, sondern am Erdboden anlegen, z.B. Waldschnepfe, Kiebitz, Lerche, Grauammer. Diese Vogelarten haben Bodennester in Wiesen, Feldern, auf dem Waldboden oder auch im Schilfrohr.

Für das Plangebiet liegen keine Angaben über Art und Anzahl etwaiger Bodenbrüter vor. Bei der Begehung der Flächen im Frühjahr 2023 gab es im Plangebiet keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodenbrütern.

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG dürfen Gehölzentnahmen ausschließlich in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Hier greift zudem der § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG mit den gleichlautenden Verboten.

Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z.B. Zauneidechsen, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Der Bauherr ist verpflichtet, darüber auch die von ihm beauftragte Firma in Kenntnis zu setzen.

⁵ F. Gottwald & K. Stein-Bachinger; erstellt im Rahmen des WWF-Projektes „Landwirtschaft für Artenvielfalt“ 2015

6.3.2 Gewässer

Durch die derzeitige Nutzung ist das Gebiet von mittlerer Bedeutung. Im Landschaftsplan wird der Bereich ohne nutzbare Wasserführung eingestuft. Im direkten Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft mit der Geschützteitsklasse B – relativ geschützt vor flächenhaftem Schadstoffeintrag – mittlere Empfindlichkeit.

Gemäß den allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 des WHG ist eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Durch das Vorhaben sind für das Schutzgut Wasser aufgrund der geringen Flächengröße und der geringfügigen Versiegelung (kleinere Nebengebäude) keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Zudem besteht durch die Art der Nutzung keine wesentliche Gefahr eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser.

Aufgrund der ausreichenden Grundstücksgröße und der Besetzung mit geneigten Modultischen, von denen Niederschläge ablaufen können, bietet sich eine flächenhafte Versickerung in den begrünten Mutterboden an.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutz des Bodens

Da es sich an diesem Standort aufgrund der Vornutzung um schwieriges Terrain handelt, soll nicht in das Erdreich eingegriffen werden, also keine Rammpfähle zur Gründung der Modultische eingebracht werden, sondern eine Speziallösung „Duplex field“ Anwendung finden. Dabei werden die Füße der Modultische durch Ballastblöcke beschwert.

Die bei den inneren Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z.B. Erde und Steine, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen.

Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend den Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Modul zum Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Beim Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, z.B. Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Börde zu informieren.

Bei der Abfuhr von Aushubmaterialien während der Bauphase sind die LAGA-Bestimmungen⁶ zu beachten. Zum Schutz des Bodenwassers muss auf eine Lagerung wassergefährdender Stoffe verzichtet werden. Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden und der Vorsorge des Schutzgutes Mensch.

Verwendung versickerungsfähiger Materialien

Bei der Befestigung interner Erschließungswege und ggf. Stellplätze/Parkflächen sollen nur versickerungsfähige Beläge (z.B. Drainpflaster, befahrbare Rasengitter, Hydroflor-Pflaster) verwendet werden.

⁶ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)

So werden insbesondere negative Einflüsse auf das Wasserpotenzial gemindert. Der Eintrag von schädlichen Stoffen in das Erdreich ist dabei zwingend zu vermeiden. Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffes in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima.

Begrünung innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet stellt eine Brachfläche dar, auf der sich von selbst eine weitgehend geschlossene Vegetationsdecke gebildet hat. Sie ist geprägt durch Arten des mageren mesophilen Grünlandes (Grasbewuchs mit spontaner „Begleitvegetation“, wie z.B. Brennnessel, Rispengräser, Spitzwegerich). Die Fläche unter den Solarmodulen wird vor deren Aufstellung gemäht. Störendes Strauchwerk wird entfernt.

Eine gezielte Neuanpflanzungen von Gehölzen bzw. Einsaat ist nicht geplant. Die Untergrünung kann sich sukzessiv entwickeln und wird bei Bedarf zurückgeschnitten. So bleibt der Lebensraum für Kleinlebewesen erhalten.

7. Standortalternativen

Die städtebauliche Entwicklung ist für die Stadt Seehausen (Börde) auf die Eigenentwicklung und die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur auszurichten.

Da im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde / Ortsteil Stadt Seehausen für den Geltungsbereich eine Sonderbaufläche PV dargestellt ist, hat eine grundsätzliche Abwägung zu Standortalternativen schon in der vorbereitenden Bauleitplanung stattgefunden. Der Geltungsbereich ist zudem durch die frühere Nutzung durch die Zuckerfabrik Seehausen bereits von Besiedlung geprägt. Der Standort bietet sich hinsichtlich seiner Lage am Rand des kompakt bebauten Stadtgebietes für die vorgesehene Nutzung an.

Mit dem Standort wird eine Fläche in Anspruch genommen, die jahrzehntelang mit Gebäuden und Anlagen der landwirtschaftlichen Produktion überbaut war und somit vermutlich eine Vorbelastung aufweist. Insofern ist sie für sensible Nutzungen ungeeignet und für die geplante Nutzung geeignet. Durch die Umnutzung der ehemals besiedelten Fläche in ein Sondergebiet PV unter Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen wird das Gebiet maßvoll weiterentwickelt. Die Entwicklung des Plangebietes als Standort für eine Freiflächenphotovoltaikanlage wird von der Stadt Wanzleben-Börde befürwortet.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde sich an der Nutzung des Geltungsbereiches nichts ändern. Auf der brachliegenden Fläche würde sich die bereits einsetzende Verwilderung fortsetzen und im ungünstigsten Falle eine Vermüllungen beginnen.

Aus den vorgenannten Gründen und weil hier der Entwicklung einer bereits von Besiedlung geprägten, erschlossenen Fläche der Vorrang vor der Neuinanspruchnahme - insbesondere landwirtschaftlicher Flächen - gegeben wird, sind keine besser geeigneten alternativen Standorte für die Planung erkennbar.

8. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hinter der Fabrik“ hat eine Gesamtgröße von rund 14.668 m².

Davon entfallen auf:

- | | |
|---|---------------------------|
| • Überbaubare Fläche (GRZ 0,6 bis max. 0,8) | ca. 11.734 m ² |
| • Begrünung, Gehölze der Randbereiche | ca. 2.934 m ² |

9. Verfahrensablauf und Kosten

Ausgehend von der vorhandenen planerischen, baulichen und sonstigen Nutzung des Ortes Seehausen (Börde) ist für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage im ausgewiesenen Plangebiet die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erforderlich.

Hierfür müssen die in § 13a BauGB formulierten Anforderungen erfüllt sein:

Die Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 (1) BauGB beträgt weniger als 20.000 m².

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hinter der Fabrik“ wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und der maßgebenden Fläche des Plangebietes von 14.668 m², beträgt zulässige Grundfläche für die Hauptnutzung 8.800,80 m².

Unter Hinzuziehung der zulässigen Überschreitung um bis zu 50 vom Hundert durch bauliche Anlagen bis max. GRZ von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine überbaute Grundfläche von höchstens 11.734,40 m² zulässig. Damit liegt die künftig mögliche Grundfläche weit unterhalb des Schwellwertes von 20.000 m² gem. § 13a BauGB.

- Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde in öffentlicher Sitzung am 11.05.2023 gefasst und ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
- Der Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde hat in öffentlicher Sitzung am 11.05.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 12 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, Planungsstand März 2023 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Kosten der Durchführung sind abhängig von der Ausführungsart der Bau- und Erschließungsanlagen. Deshalb erfolgt die Ermittlung erst nach Abschluss des Verfahrens.

Die Kosten für die Ausarbeitung der Planunterlagen und für die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden vom Vorhabensträger sichergestellt.