

Hansestadt Salzwedel

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 - Photovoltaik Fuchsberg 2

Teil I: Städtebaulicher Teil

Stand: 08.08.2023, Vorlage zum Satzungsbeschluss

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Stadtplanerin Tina Hartz
M.Sc. Lisa-Marie Schwuchow

Umweltbericht:

M.Sc. Lena Brinkmann

Inhalt:

1.	Planungsanlass / Verfahren	4
2.	Lage des Plangebiets / Bestand	5
3.	Planungsvorgaben	6
3.1.	Ziele der Landesplanung.....	6
3.2.	Energierrechtliche Rahmenbedingungen	7
3.3.	Ziele der regionalen Raumordnung	8
3.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
3.5.	Gesamträumliches Konzept PV.....	11
3.6.	Bebauungspläne	14
3.7.	Waldabstand.....	14
3.8.	Leitungen im Plangebiet	14
3.9.	Denkmalschutz	15
4.	Städtebauliches Konzept.....	16
4.1.	Vorhabenbeschreibung	16
4.2.	Art der baulichen Nutzung.....	17
4.3.	Maß der baulichen Nutzung	18
4.4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	19
4.5.	Grünflächen	19
4.6.	Einfriedungen	19
4.7.	Grünordnerische Festsetzungen.....	20
5.	Artenschutz	20
6.	Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.....	22
6.1.	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	22
6.2.	Durchführungsvertrag	22
7.	Erschließung.....	23
8.	Ver- und Entsorgung.....	23
9.	Brandschutz	24
10.	Immissionsschutz	25
10.1.	Reflexionen / Blendung	25
10.2.	Lärm	25
10.3.	Elektrische und magnetische Strahlung	26
11.	Kampfmittel / Altlasten / Bergbau	26
12.	Umweltbericht	29
13.	Flächen und Kosten	29

13.1.	Flächen.....	29
13.2.	Kosten	30

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Vorhaben PVA Salzwedel-Fuchsberg 2, ÖKOTOP GbR, 15.12.2020

Anlage 2: Maßnahmenkonzept zum Artenschutz für das Vorhaben: PV Salzwedel-Fuchsberg 2, ÖKOTOP GbR, 29.06.2021

Anlage 3: Biotoptypenkarte, 10.08.2022

1. Planungsanlass / Verfahren

Die Hansestadt Salzwedel möchte einen Beitrag zum erforderlichen Ausbau der erneuerbaren Energien leisten. Der Stadtrat hat daher am 1.7.2020 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Erweiterung des bestehenden Solarparks auf dem Fuchsberg in Richtung Norden und Süden beschlossen. Die Errichtung, der Betrieb und die Vergütung von Photovoltaikanlagen (PVA) werden durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) geregelt. Dieses stellt damit die Grundlage für die Auswahl möglicher Standorte dar. Das EEG fördert unter anderem Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Randstreifen von Autobahnen und Schienenstrecken oder auf Konversionsflächen. Die ehemalige militärische Nutzung der Südfläche sowie ehemalige Kiesabbaufläche im Norden bieten diese Voraussetzungen. Darüber hinaus gibt es jedoch auch die Möglichkeit Freiflächen-PVA auf Flächen zu errichten, die keinem Ausschlusskriterium (wie z.B. Lage in einem Naturschutzgebiet) unterliegen und außerhalb der Förderkulisse liegen.

Nach der im Bundestag und Bundesrat beschlossenen Änderung des Baugesetzbuches (BauGB), welche am 1.01.2023 in Kraft getreten ist, können Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die innerhalb eines Bereiches von 200 m beiderseits von Autobahnen und mindestens zweigleisigen Hauptschienenwegen liegen, als privilegierte Vorhaben gemäß des neuen § 35 Abs. 1 Satz 8b BauGB genehmigt werden. Bei diesem Projekt handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), da die Flächen nicht in die oben genannte Flächenkulisse fallen. Zur Errichtung ist die Aufstellung eines B-Plans und eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich. Bei Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Salzwedel 2020 wurde die südliche Fläche bereits als Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dargestellt. Die nördliche Fläche ist noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kiessand dargestellt. Für diesen Bereich muss daher der bestehende FNP geändert werden. Die Planungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 verlaufen im Parallelverfahren.

Da es sich um eine Planung mit einem konkreten Vorhabenbezug handelt, wird dieser B-Plan als vorhabenbezogener B-Plan nach § 12 Abs. 1 BauGB durchgeführt. In einem Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger Sunnic Lighthouse Solar Invest 9 GmbH zu einer Realisierung des Vorhabens im Geltungsbereich des B-Plans. Ein Vorvertrag dazu wurde bereits im Oktober 2020 abgeschlossen.

2. Lage des Plangebiets / Bestand

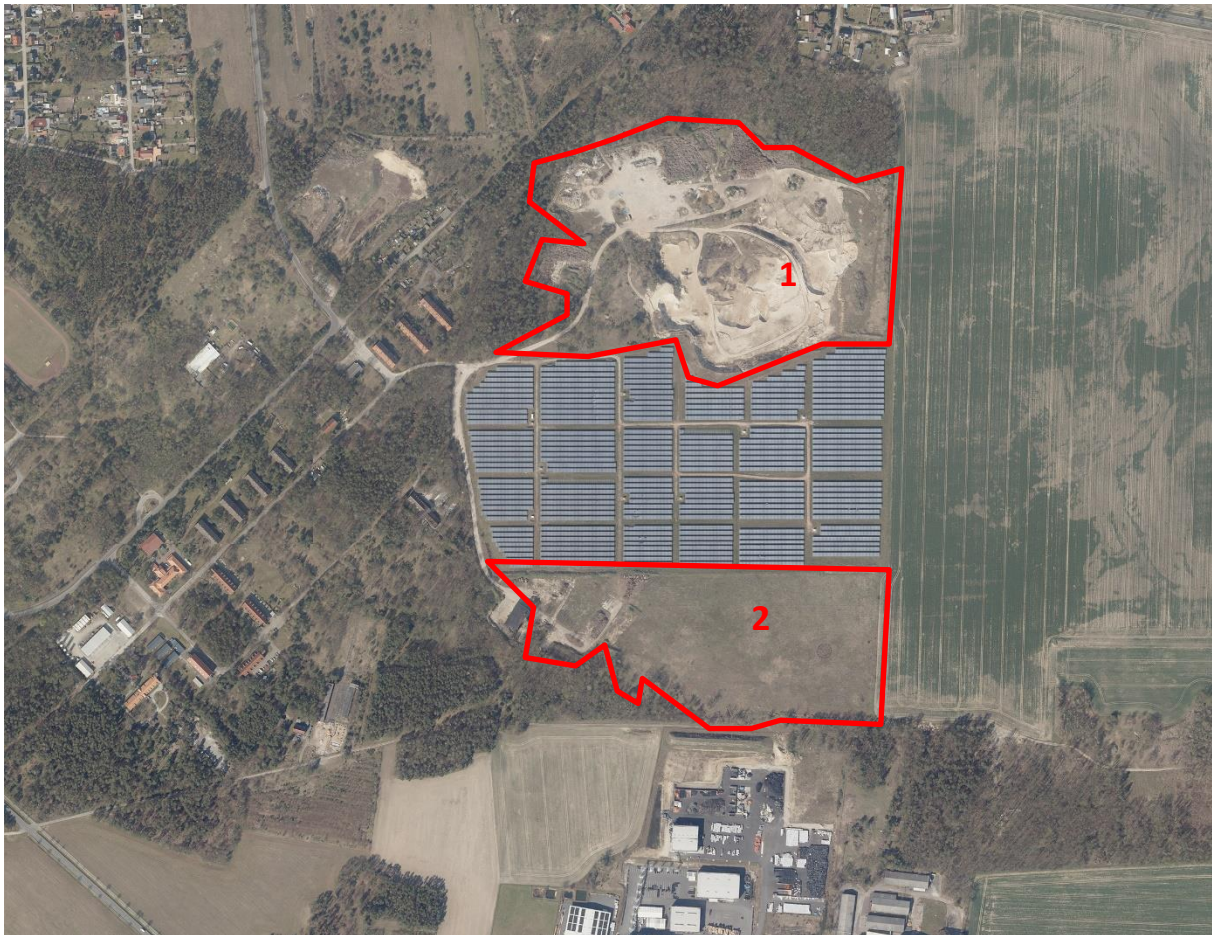


Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung), ohne Maßstab (Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeo ST Datenlizenz Deutschland -Namensnennung -Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Das Plangebiet liegt im Altmarkkreis Salzwedel, in der Hansestadt Salzwedel und befindet sich ca. 3.500 m südöstlich vom Zentrum Salzwedel. Es wird in die Teilplangebiete 1 und 2 gegliedert. Das Teilplangebiet 1 ist ca. 15,3 ha groß, das Teilplangebiet 2 umfasst ca. 9,4 ha. Im nördlichen Teilgebiet 1 befinden sich überwiegend Kiesabbau- und Waldflächen, im südlichen Teilgebiet 2 herrscht mesophiles Grünland vor sowie vereinzelte versiegelte Flächen. Diese Fläche wurde in der Vergangenheit als Fliegerhorst genutzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 „Photovoltaik Fuchsberg 2“ umfasst die Flurstücke 100/10 (teilweise), 107/2 (teilweise), 107/13 (teilweise), 107/16 (teilweise) und 107/20 (teilweise), 95/28 (teilweise), 95/4 (teilweise) und 95/23 (teilweise), der Gemarkung Salzwedel, Flur 82, der Hansestadt Salzwedel im südlichen Teilbereich sowie die Flurstücke 100/10 (teilweise), 89/10, 89/20 (teilweise), 89/23 (teilweise), 90/3 (teilweise), 90/2 (teilweise), 95/22 (teilweise), 90/10 (teilweise) und 184 (teilweise) ebenfalls in der Gemarkung Salzwedel Flur 82.

Zwischen den Teilgebieten befindet sich der bereits realisierte Solarpark Fuchsberg 1. Östlich grenzen an das Plangebiet Ackerflächen, westlich Waldflächen sowie einzelne Gebäude der Siedlung des Friedens. Südlich befindet sich entlang der Fuchsberger Straße ein Gewerbegebiet. Östlich befinden sich in ca. 800 m Entfernung Windenergieanlagen.

Das Plangebiet weist im Geltungsbereich diverse Höhenunterschiede auf. Das Gelände liegt insgesamt zwischen ca. 29 m und ca. 46 m ü NHN.

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark 2005 (REP Altmark) konkretisiert und ergänzt.

Die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien entspricht den landesplanerischen Zielstellungen im Land Sachsen-Anhalt. Nach dem Ziel Z 103 des LEP-LSA 2010 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.

Im Ziel 114 (LEP-LSA 2010) formuliert das Land Sachsen-Anhalt, dass alle Möglichkeiten der Nutzung der regenerativen Energien ausgenutzt werden sollen. Dies geht einher mit Grundsatz G 98 (LEP-LSA 2010), nach dem bei allen „raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Minderung des Energieverbrauchs, der Erhöhung der Energieeffizienz und zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes ausgeschöpft werden sollen. Dadurch wird dem Energiekonzept 2030 der Landesregierung Sachsen-Anhalt entsprochen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 stellt mit der Planung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage einen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und damit auch zum Schutz des Klimas dar.

Im Hinblick auf Photovoltaikfreiflächenanlagen bestimmt Ziel Z 115 des LEP-LSA 2010, dass im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung dieser Anlagen insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushaltes zu prüfen ist. Gemäß Grundsatz G 84 des LEP-LSA 2010 sollen Photovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden. Die Errichtung von PVFA auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden (LEP-LSA 2010, G 85). Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung ebenfalls entsprochen.

In folgender Darstellung (Abb. 2) ist aufgezeigt, dass sich das Plangebiet in keinem ausgewiesenen Verdichtungsraum oder Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet befindet. Die Stadt Salzwedel wird im LEP-LSA als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen. Der geplante Solarpark nimmt keine Gewerbe- oder Industrieflächen in Anspruch und führt damit zu keiner Verdrängung oder Verknappung des Angebots. Demgegenüber stehen in Salzwedel ausreichend Flächen für gewerbliche Entwicklungen, z.B. im Gewerbegebiet Gerstedter Weg, zur Verfügung. Der Standort bietet sich aufgrund der schlechten Erreichbarkeit und Sichtbarkeit zudem nicht als Gewerbestandort an. Die Planung steht dem Belang des Vorrangstandortes daher nicht entgegen.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

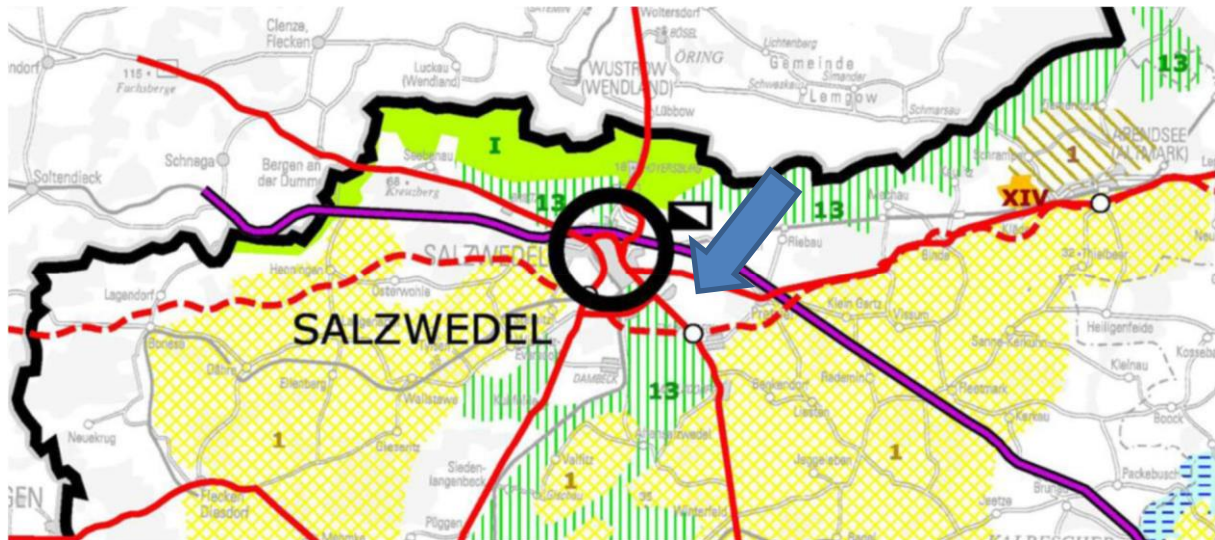


Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (2010) mit Lage des Plangebiets (blauer Pfeil), ohne Maßstab (Quelle: Land Sachsen-Anhalt)

3.2. Energierechtliche Rahmenbedingungen

Die Belange der Raumplanung sind auch im Zusammenhang mit den Zielen des „Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021)“ zu sehen. Die jüngste Novelle wurde am 07.07.2022 vom Bundestag verabschiedet und 08.07.2022 vom Bundesrat aufgenommen. Diese ergänzt das EEG um einige Passagen, die unmittelbar nach Verkündung in Kraft treten (EEG 2022), während einzelne Passagen ab dem 01.01.2023 rechtskräftig sind (EEG 2023).

Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. Der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch soll gemäß Novelle gesteigert werden auf 80 Prozent bis zum Jahr 2030. Diese Ziele sollen u. a. durch eine Steigerung der installierten Leistung von Solaranlagen erreicht werden, sodass im Jahr 2030 Solaranlagen (Dachanlagen, Freiflächenanlagen, besondere Solaranlagen) im Umfang von insgesamt rund 215 GW in Deutschland installiert sein sollen. Da die geförderte Errichtung nur auf Flächen innerhalb eines Korridors beidseitig von Autobahnen und Schienenwegen sowie unter anderem auf Konversionsflächen möglich ist, sind geeignete Standorte räumlich begrenzt.

Um insbesondere im Interesse des Klimas, der Natur und des Umweltschutzes eine nachhaltige Produktion von Solarstrom zu ermöglichen, lenkt § 51 Abs. 1 EEG die Photovoltaikfreiflächenanlagen u.a. auf Konversionsflächen aus militärischer Nutzung (§ 48 Abs. 1 Nr. 3c EEG).

Um die Herausforderungen der Energiewende zu meistern, definiert Sachsen-Anhalt das quantitative Ziel, den Ausbau der erneuerbaren Energien bei der Stromerzeugung bis 2050 auf 100% am Energieverbrauch zu steigern (SACHSEN-ANHALT, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie, Klima- und Energiekonzept Sachsen-Anhalt, 2019).

Die Bauleitplanung und im konkreten Fall das Vorhaben „Photovoltaik Fuchsberg 2“ ermöglicht es der Hansestadt Salzwedel somit die Nutzung erneuerbarer Energien in die städtebauliche Planung zu integrieren, was entscheidend für die Erreichung der quantitativen Ziele zum Ausbau der erneuerbaren Energien in Sachsen-Anhalt auf kommunaler Ebene ist.

Die Photovoltaik weist laut LEP im Vergleich zu Windenergie und Biomasse das prozentual größte Ausbaupotential auf. Zur Erreichung einer hundertprozentigen Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen gilt es dieses konsequent zu nutzen. Der weitere Ausbau von Photovoltaik in Sachsen-Anhalt soll sich dabei unter Berücksichtigung der Flächenkonkurrenz mit der landwirtschaftlichen Nutzung in der Freifläche innerhalb der Flächenkulisse des EEG 2023 auf Konversionsflächen sowie darüber hinaus auf Dachflächen fokussieren.

Die Teilflächen 1 und 2 des Plangebiets gelten aufgrund ihrer ehemaligen militärischen Nutzung sowie Abbaufäche für Kiessand als Konversionsflächen und sind gemäß EEG 2021 vergütungsfähig. Die Nutzung dieser Flächen für Freiflächen-PV-Anlagen entspricht den Zielen des Klima- und Energiekonzeptes.

3.3. Ziele der regionalen Raumordnung

Gemäß wirksamem Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Altmark (2005) (Abb. 3) befinden sich östlich und westlich des Plangebiets die Vorranggebiete für Wassergewinnung XX „Salzwedel“ und XIX „Pretzier-Stappenbeck“. Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete mit herausragender überregionaler und regionaler Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Sie werden zur Deckung des zurzeit vorhandenen und zukünftigen Trinkwasserbedarfs festgelegt. Der LEP 2010 weist diese Gebiete nicht mehr aus, da seit 2008 die Trinkwasserschutzzonen offiziell aufgehoben sind.

Nordöstlich des Plangebiets in den Gemarkungen Chüden, Stappenbeck, Pretzier und Riebau existiert ein Eignungsgebiet für Windenergie, in welchem bereits zwölf Windräder stehen.

Durch das Plangebiet verläuft im Regionalen Entwicklungsplan die Raumordnungstrasse „Ortsumgehung Salzwedel im Zuge der B 190, B 71 und B 248“. Die Trasse war zunächst als Ortsumgehung Salzwedel geplant, wurde jedoch aufgrund der Planungen zur bahnparallelen Führung der B 71 und B 248 als Eisenbahnkreuzungsbeseitigungsmaßnahme nicht weiterverfolgt. Sie wird daher im aktuellen Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt.

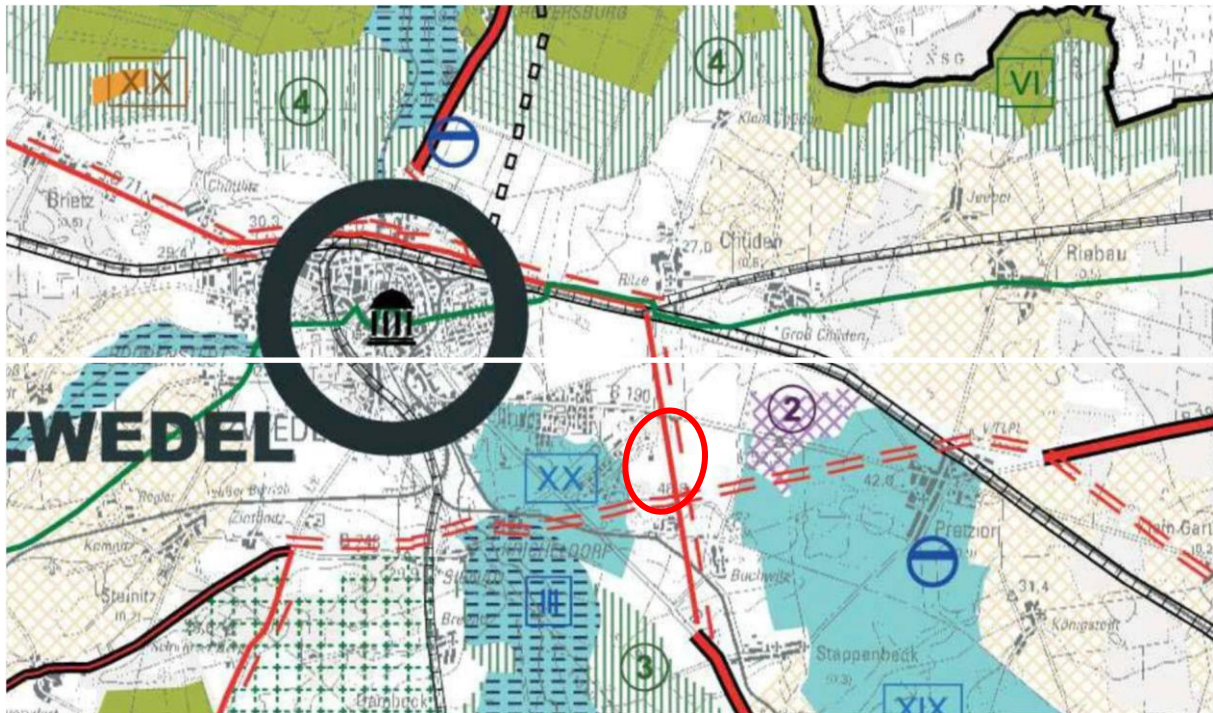


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (2005) mit Lage des Plangebiets (roter Kreis), ohne Maßstab

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark hat in ihrer Sitzung am 12.06.2019 den 1. Entwurf der Änderung und Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP 2005 Altmark) zur Anpassung an die Ziele des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) beschlossen.

Mit der Änderung und Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP Altmark) sollten insbesondere der Konkretisierungsauftrag des LEP-LSA 2010 und die regionalen Erfordernisse thematisiert werden.

In Aufstellung befindliche Ziele standen den o.g. Planungen nicht entgegen. Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Das Verfahren zur Änderung und Ergänzung des REP 2005 Altmark mit dem Ziel, diesen an den LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt anzupassen, wurde inzwischen eingestellt.

Gleichzeitig hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark in ihrer Sitzung am 22.06.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark beschlossen.

3.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2020 (s. Abb. 4).

Darin werden der südliche Teilbereich 2 sowie ein kleiner Teil im Süden des Teilbereiches 1 als Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von

Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dargestellt.

Der nördliche Teilbereich 1 ist überwiegend entsprechend der angestrebten Nachnutzung als zu rekultivierende Grünfläche dargestellt. Hier wurde der Sandabbau bereits eingestellt, die Rekultivierung ist noch nicht erfolgt.

Überlagernd über Teile des Plangebiets existiert eine Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, Kiessand. Diese Nutzung ist aufgegeben und wird nicht weiterverfolgt.

Im südlichen Teil des Teilbereichs 1 wird eine Altlast / Altlast-Verdachtsfläche aus dem Altlastenkataster nachrichtlich in den FNP übernommen.

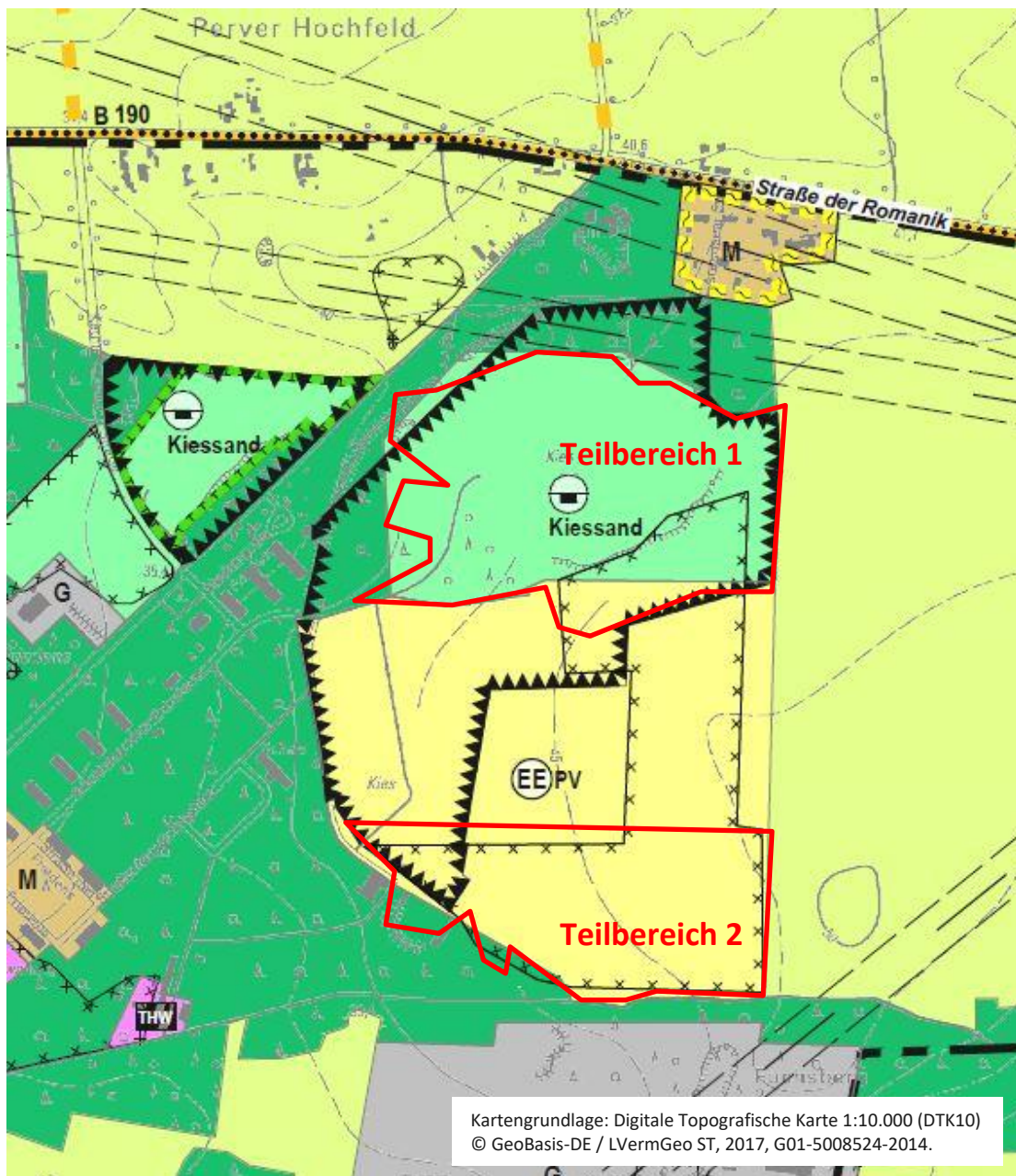


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung), ohne Maßstab.

Parallel zum vorhabenbezogenen B-Plan wird der FNP geändert (s. Abb. 5). In der 1. Änderung wird für das nördliche Teilgebiet 1 analog zum südlichen Teilgebiet 2 eine Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dargestellt. Nach erfolgreichem Abschluss des Änderungsverfahrens wird der B-Plan aus dem FNP entwickelt sein.

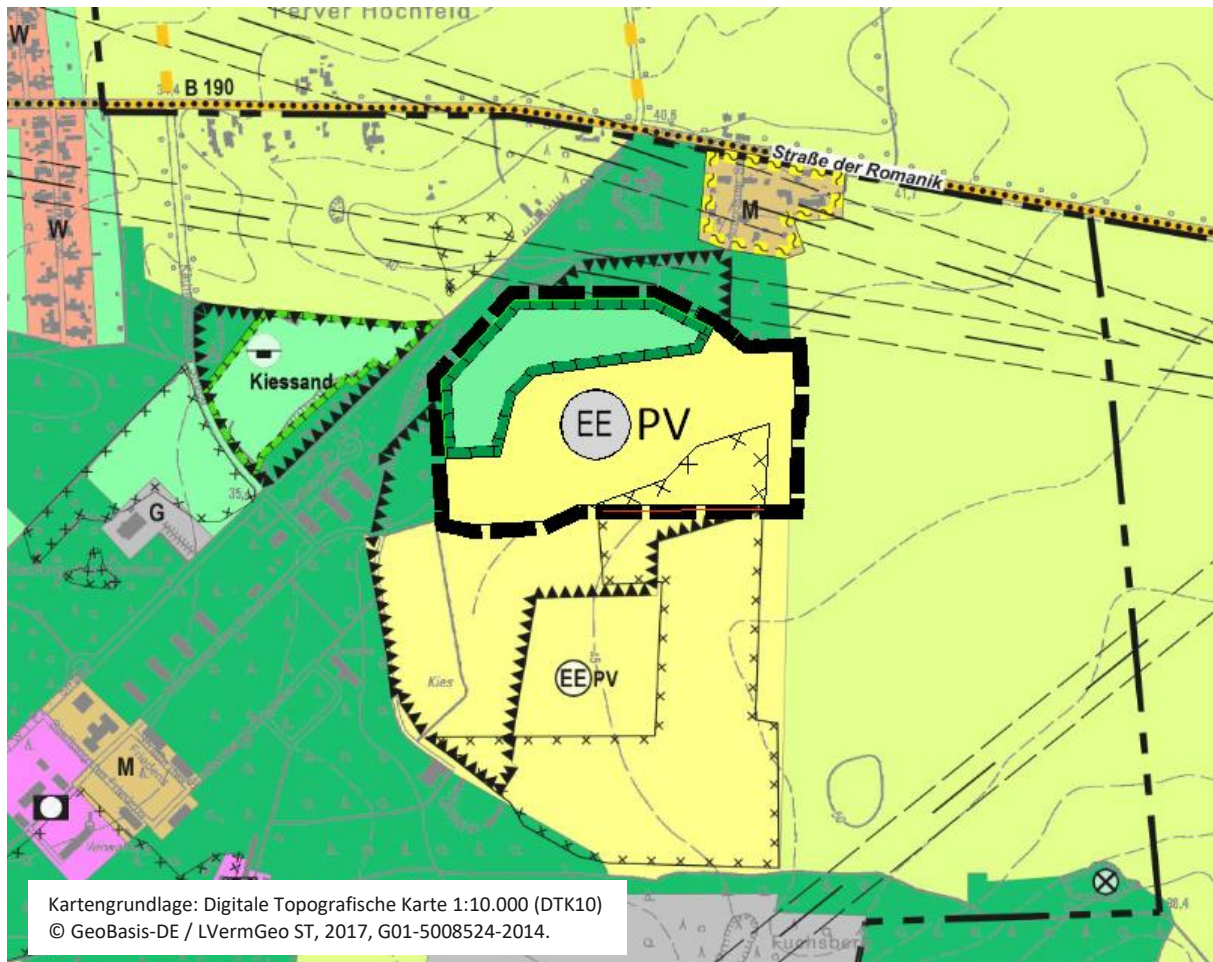


Abbildung 5: Darstellung der 1. Änderung des FNP, ohne Maßstab, (Stand 15.05.2023)

3.5. Gesamträumliches Konzept PV

Im Rahmen der Bauleitplanungen zu den vorhabenbezogenen B-Plänen Nr. 12 „Photovoltaik Fuchsberg“ und Nr. 13 „Photovoltaik Ritze“ der Hansestadt Salzwedel wurde ein „Gesamträumliches Konzept zu Photovoltaikfreiflächenstandorten im Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel“ (2017) aufgestellt.

Darin werden sowohl die bestehenden sowie nach einer gesamträumlichen Analyse zukünftig zulässigen Gebiete für PV-Anlagen dargestellt. Der bestehende Solarpark ist darin als Fläche 4 und 4a dargestellt. Der im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Plans geplante Solarpark wird für den südlichen Teilbereich als Fläche Nr. 8 dargestellt und nach Analyse aller Potenzialflächen als Fläche mit dem höchsten Ranking eingestuft:

Fläche Nr. 8 Fuchsberg südlicher Bereich (8,81 ha)

Hier sind aufgrund der Vorkenntnisse aus den nördlich durchgeführten Planverfahren erhebliche artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, die vor Realisierung einer Photovoltaikfreiflächenanlage ein umfangreiches Angebot an vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere für Vogelarten des Offenlandes, bedingen.

Bei der Fläche handelt es sich um eine militärische Liegenschaft im Bereich des ehemaligen Fliegerhorstes Salzwedel Fuchsberg, was vor Umsetzung eines Vorhabens auf dieser Fläche eine Kampfmittelräumung erforderlich macht. Die Fläche liegt ferner im Bereich eines archäologischen Denkmals sowie im Randbereich eines Kies- und Sandabbaugebietes.

Die realisierten Anlagenbereiche nördlich dieser Flächen zeigen auf, dass bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Gegebenheiten und weiterer Belange wie Kampfmittelräumung, Denkmalschutz etc. eine Realisierung mit Photovoltaikfreiflächenanlagen möglich ist. Im Ranking bildet diese Fläche die günstigste Realisierungsmöglichkeit.

Das PV-Konzept orientierte sich an den damals gültigen Vorgaben aus dem EEG 2017 und wurde seitdem nicht fortgeschrieben. Eine Überarbeitung des Konzepts wurde bereits beschlossen und befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Das Plangebiet dieser FNP-Änderung wurde bei der Aufstellung des Konzeptes noch als Abbaufäche genutzt und wurde daher nicht als Konversionsfläche eingestuft. Daher wurden zu dem Zeitpunkt noch keine Aussagen zur möglichen PV-Nutzung der Fläche getroffen. Die Abbaugenehmigung ist mit Ablauf des Jahres 2021 jedoch erloschen, so dass auch diese Fläche als Konversionsfläche eingestuft werden kann. Darüber hinaus gelten für die Fläche dieselben für PV-Freiflächenanlagen geeigneten Kriterien aus dem Gesamträumlichen Konzept:

- Konversionsfläche
- Möglichkeit für EEG-Förderung
- Mindestgröße von 5 ha
- Kein Vorliegen von Vorranggebieten oder Vorbehaltsgebieten, die einen Ausschluss oder eine besondere Abwägung der Fläche bedingen würden
- Kein Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen

Die Fläche grenzt zudem direkt an einen bestehenden Solarpark an und befindet sich in unmittelbarer Nähe zur prioritär zu entwickelnden Fläche Nr. 8.

Die Fläche entwickelt sich daher aus den Vorgaben des Konzeptes und ergänzt es in sinnvoller Art und Weise.

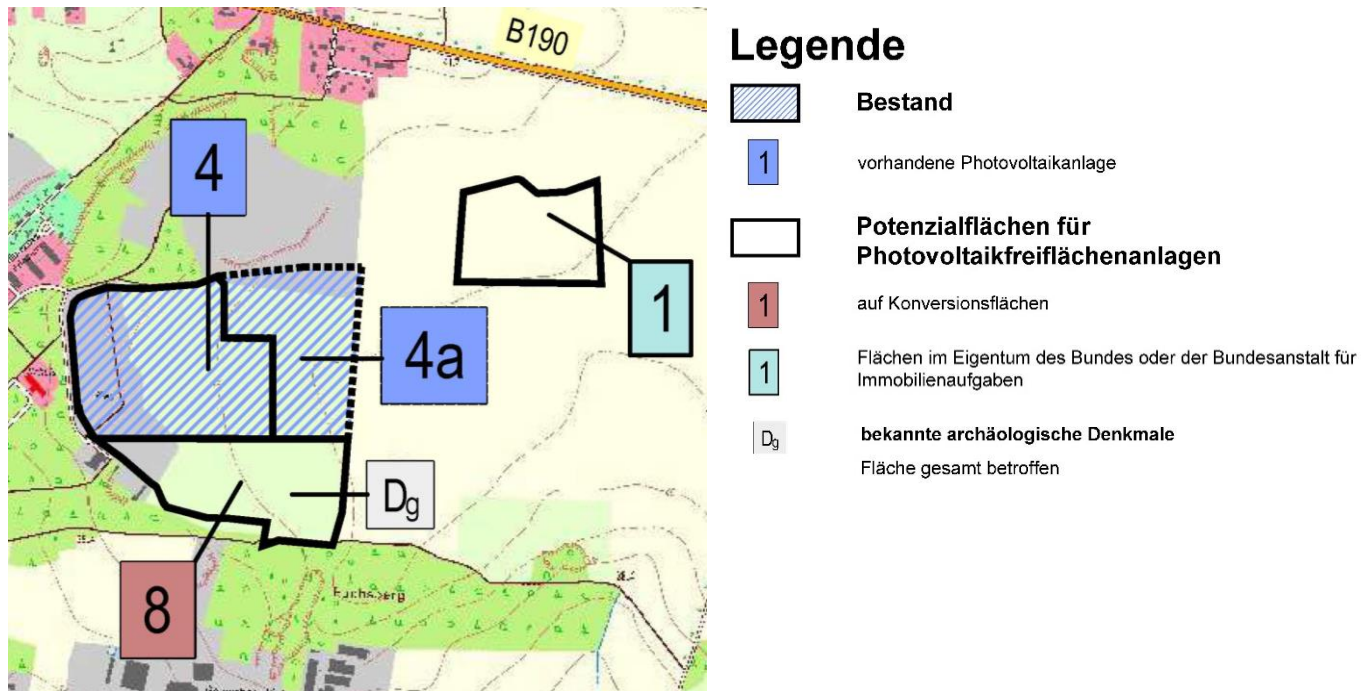


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Gesamträumlichen Konzept zu Photovoltaikfreiflächenstandorten, ohne Maßstab (Quelle: Planungsbüro Schumacher, Stand Juni 2017)

Die übrigen im PV-Konzept genannten Potenzialflächen weisen folgenden Entwicklungsstand auf:

Ortsteil	Lage	Hinweise	Entwicklungs-stand
Brietz:	Deponie südlich Chüttlitz	2. BA fertiggestellt, keine freien Flächen mehr	✓
Cheine	Östlich Cheine, nördlich Brietz	Erdgasstation noch in Betrieb, aktuell keine Nachnutzung möglich	Aktuell nicht möglich
	Südöstlich Cheine	Stillgelegte Hausmülldeponie, mehrere Anfragen, aber vom Eigentümer Deponie GmbH Altmarkkreis bisher nicht für PV zur Verfügung gestellt	Aktuell nicht möglich
Henningen:	Groß Grabenstedt EE BG	eingeschränkt geeigneter Standort für Biogasanlage (BG)	Kein PV
Osterwohle:	PV Gerstedt	vorhabenbez. B-Plan Nr. 16, Fläche vollständig mit PV bebaut	✓
	Nördl. Kl. Gerstedt	Erdgasfeldstation – noch tlw. In Betrieb, nicht beräumt, Nachnutzung noch nicht möglich	Aktuell nicht möglich

	Östl Wiestedt	Erdgasfeldstation z.T. noch in Betrieb, z.T. an Landwirtschaft zurückgegeben und bewirtschaftet	Aktuell nicht möglich
Seebenau:	ehemalige Kaserne an B 71	stehen für PV-Freiflächenanlage derzeit nicht zur Verfügung; Grundstück mit Gebäudebestand, wurde verkauft an privat	Aktuell nicht möglich

Die ehemaligen Erdgassonden und Feldstationen (Konversionsflächen), die zur Nachnutzung mit PV-Anlagen vorgesehen sind, sind in der Hand des Bergbauberechtigten Neptune Energy. Nähere Angaben, wie weit schon stillgelegt und zurückgebaut ist und wann nachgenutzt werden könnte, liegen der Stadt Salzwedel nicht vor.

3.6. Bebauungspläne

Zwischen den beiden Teilgebieten dieses Bebauungsplans befindet sich der rechtskräftige B-Plan Nr. 12 „Photovoltaikanlage Fuchsberg“. Hier wurde vom Vorhabenträger bereits ein Solarpark gebaut.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der B-Plan Nr. 38-08 Erweiterung Gummiwerk von 2017, der überwiegend Industriegebiet festsetzt. Ziel der Planung war die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Verbindung mit der Erhaltung dauerhafter Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens am Standort und Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen zum Erhalt der Wertschöpfung in der Region. Aktuell befindet sich die 1. Änderung des B-Plans Nr. 38-08 im Verfahren, um zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten nach Westen zu ermöglichen.

Ca. 500 m westlich des Plangebiets besteht der B-Plan Nr. 6-91 Berufsschulkomplex Siebeneichen aus dem Jahr 1993, der in großen Teilen Schule, sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude sowie Grünflächen festsetzt.

3.7. Waldabstand

Nördlich, westlich und südlich grenzen an das Plangebiet Waldflächen an. Ein Schutzabstand dazu ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Zum Schutz der Bäume wird in der Planung mit den Solarmodulen jedoch ein Mindestabstand von 20 m eingehalten. Das entspricht bei der vorhandenen Höhe der Bäume von ca. 15-20 m ungefähr einer Baumlänge.

Belange der unteren Forstbehörde sind nicht berührt. Flächen, die nach § 2 BWaldG und nach § 2 LWaldG als Wald im Sinne der Gesetze einzustufen sind, werden von dem Bauvorhaben nicht tangiert, der oben genannte Schutzabstand ist einvernehmlich mit der Unteren Forstbehörde.

3.8. Leitungen im Plangebiet

Im nördlichen Teilgebiet 1 quert von Nordwest nach Nordost im Bereich der Maßnahmenfläche eine Trinkwasserleitung. Bei der vorhandenen Trinkwasserleitung handelt es sich um eine Altleitung, die bis Mitte 2023 außer Betrieb genommen werden soll. Zur Außerbetriebnahme wird die Leitung auf der Vorhabenfläche vom Bestand dauerhaft getrennt. Die Enden der außer Betrieb genommenen Leitung werden tagwasserdicht verschlossen.

Im südlichen Teilbereich 2 befindet sich von West nach Ost querend eine außer Betrieb genommene Trinkwasserleitung.

Im Süden des Teilgebietes 2 quert ein MS-Kabel und ein LWL-Leerrohr, das von der Bebauung freigehalten wird.

3.9. Denkmalschutz

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich mehrere bekannte hochrangige archäologische Denkmäler. Dabei handelt es sich um eine neolithische Siedlung im westlichen Bereich des Vorhabens (Salzwedel Fpl. 57), um ein eisenzeitliches Brandgräberfeld (Salzwedel Fpl. 66/Kricheldorf Fpl. 1), sowie ein weiteres eisenzeitliches Brandgräberfeld mit Siedlung (Kricheldorf Fpl. 3). Teile des Plangebiets sind daher als Kulturdenkmalverdachtsfläche gekennzeichnet. Eine archäologische Untersuchung wird im Rahmen der Bauausführung unter Begleitung des Kampfmittelräumdienstes erfolgen.

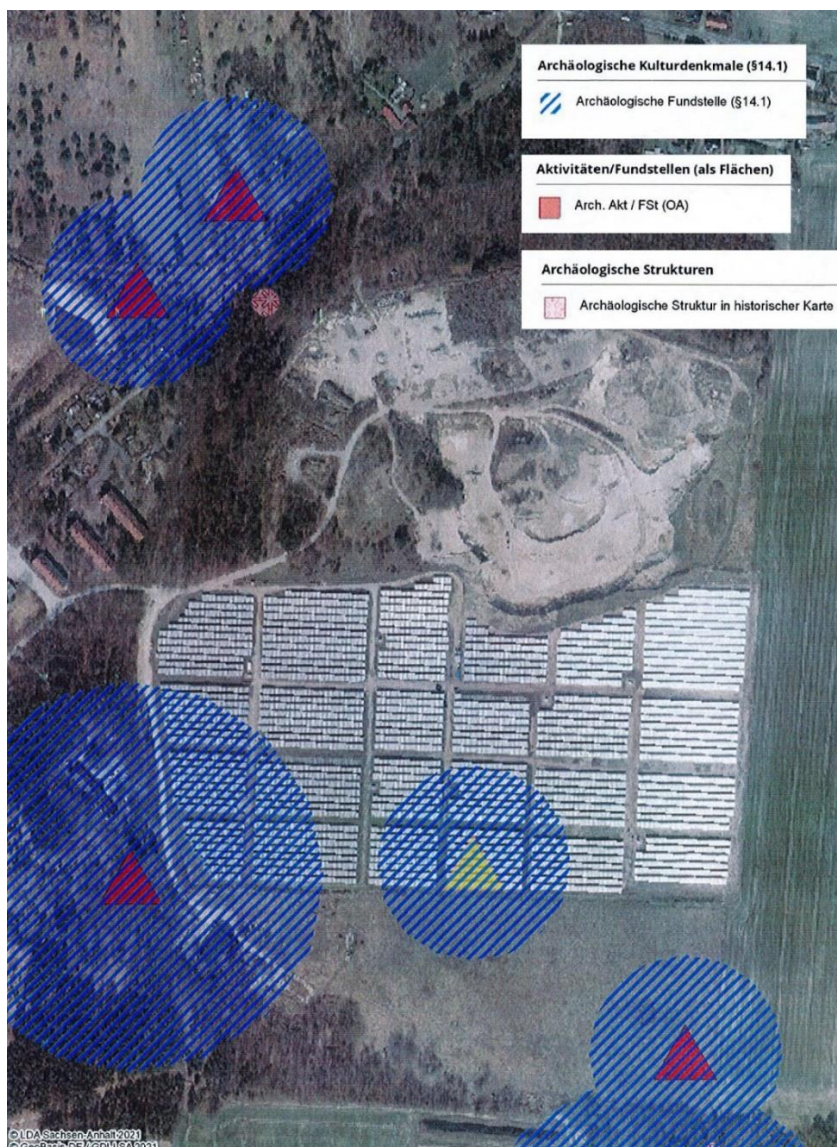


Abbildung 7: Plan mit Darstellung der bekannten archäologischen Denkmale im Planbereich, ohne Maßstab (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Stand November 2011)

4. Städtebauliches Konzept

4.1. Vorhabenbeschreibung

Der bestehende Solarpark Fuchsberg 1 soll nach Norden und nach Süden erweitert werden. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst ca. 13,2 ha. Etwa 7 ha Fläche werden von den Solarmodulen überdeckt. Die Leistung der geplanten Freiflächen-PVA beträgt voraussichtlich ca. 16 MWp.

Die Anlage wird aus reihig angeordneten, aufgeständerten, nicht beweglichen Solarmodulen sowie den erforderlichen Nebeneinrichtungen (Wechselrichter, Trafostationen, Batteriespeicher, Löschwasser-einrichtungen, Monitoringcontainer, Kameramasten, Zaun und Leitungen) bestehen. Ein Zaun wird den Anlagenbereich sichern. Die Module werden auf Stahl- bzw. Aluminiumgestellen in einem fest definierten Winkel zur Sonne (ca. 15°-25°) angeordnet und aufgeständert. Die Höhe der Module beträgt ca. bis zu 3,50 m (variiert etwas je nach Topografie). Die Gestelle werden in den unbefestigten vorhandenen Untergrund gerammt. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf ein Minimum begrenzt. Die Freiflächen-PVA kann nach Ende der Nutzungsdauer rückstandslos wieder entfernt werden.

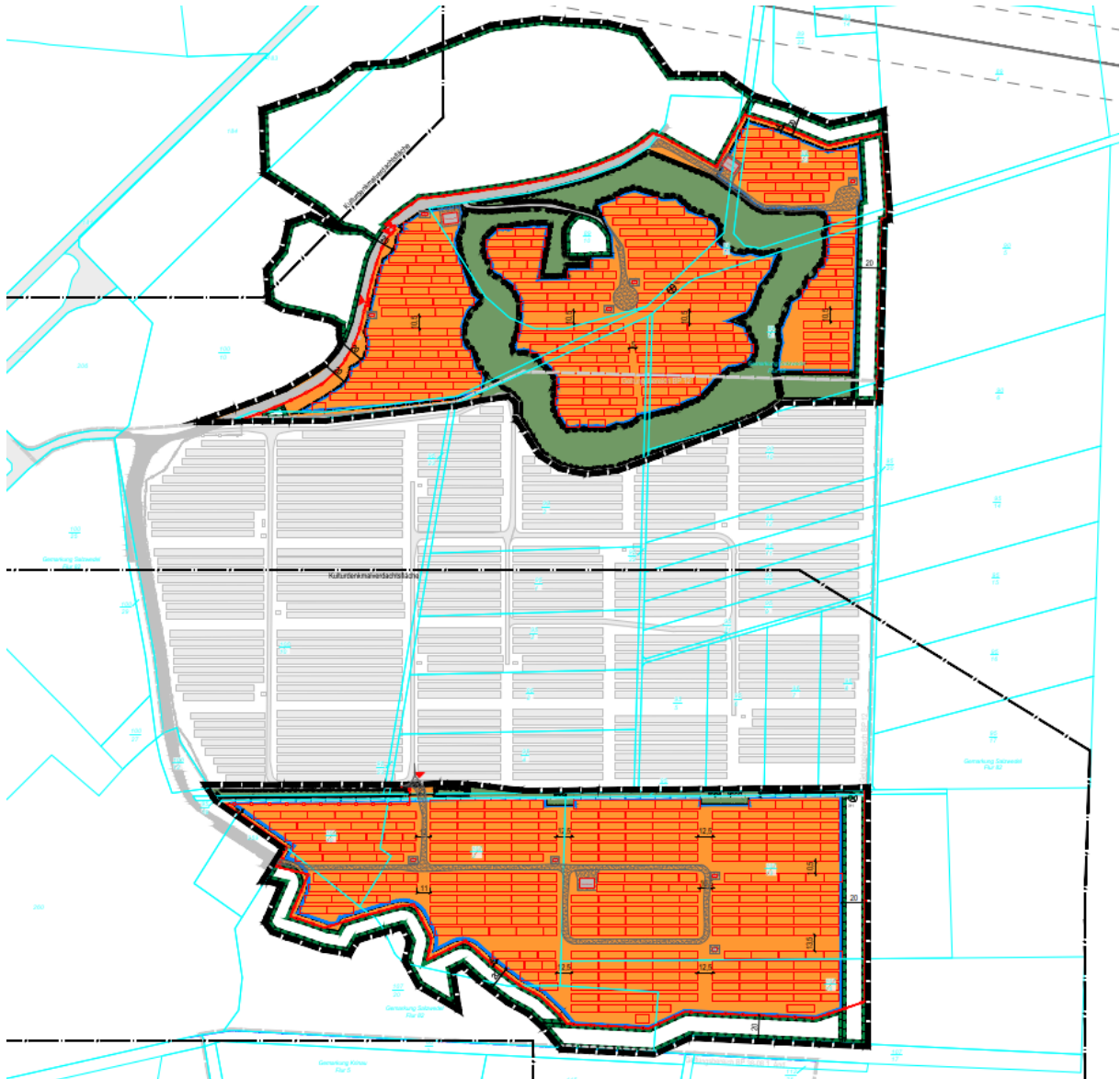


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 08.08.2023 ohne Maßstab. Der Plan ist verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er kann aber geändert werden, soweit er den Festsetzungen des B-Plans nicht widerspricht.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen, auf denen Solarmodule der Freiflächen-PVA errichtet werden sollen, werden nach § 11 BauNVO als Sondergebiete Photovoltaik festgesetzt. Sie dienen der Stromerzeugung durch Photovoltaik. Hier sind neben den baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie auch Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen, wie Wechselrichter, Trafostationen, Batteriespeicher, Leitungen, Zuwegungen, Kameramasten und Einfriedungen zulässig.

Neben der Aufstellung von Solarmodulen sollen die Flächen in beiden Teilen des Sondergebiets dauerhaft als Ruderalflur oder Extensivgrünland hergerichtet werden.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Beabsichtigt ist die Errichtung von reihig angeordneten Solarmodulen auf in den Boden gerammten Untergestellen aus Stahl bzw. Aluminium. Die Photovoltaikmodule werden schräg aufgeständert. Sie werden gerammt und im Regelfall nicht mit Fundamenten verankert. Hierdurch wird das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden maximal umgesetzt.

Die maximale Höhe von baulichen Anlagen, sowohl der Solarmodule als auch von Nebenanlagen und Betriebseinrichtungen wird auf 4,5 m begrenzt. Zwischen den Reihen sind Abstände von mindestens 2,0 – 3,0 m vorgesehen. Zum Schutz des Grundwassers haben die Aufständungen (Unterkante Ständer) in der Erde mit einem Mindestabstand von 1 m zum höchsten Grundwasserstand (26,6 HN) zu erfolgen. Die Unterkante der Rammpfosten darf somit nicht tiefer als 27,6 HN hergestellt werden.

Für technische Anlagen zur Überwachung (Kameramasten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von vier Meter zulässig. Damit wird sichergestellt, dass eine Überwachung der Solarmodule durch Videoanlagen und damit eine angemessene Sicherheit des Geländes vor Diebstahl möglich ist. Als unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird die Geländeoberfläche festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist zunächst die Fläche des Baulandes, hier des Sondergebiets, maßgebend. Üblicherweise wird demgegenüber die versiegelte Fläche gestellt. Da die Versiegelung der Solarmodule aufgrund der Ständerbauweise sehr gering ist, wird bei Photovoltaikanlagen stattdessen die überdachte Fläche angenommen. Maßgebend dafür ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modultische.

Die GRZ beinhaltet ferner die für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen Nebenanlagen/ Gebäude für elektrische und sonstige Betriebseinrichtungen sowie wasserdurchlässige Zufahrten und Wege. Eine reale Vollversiegelung von mehr als 600 m² ist im Gelände nicht zu erwarten, ein Teil davon ist bereits versiegelt. Ca. 6.000 m² werden als Schotterflächen für Kräne, Zuwegungen usw., teilversiegelt. Demgegenüber werden ca. 8.700 m² entsiegelt.

Zur Vermeidung einer weiteren baulichen Überdeckung des SO Photovoltaik über das festgesetzte Maß der GRZ hinaus, ist eine Überschreitung der Grundfläche im SO Photovoltaik gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.

Der maximal überbaubare Flächenanteil des SO Photovoltaik beträgt somit ca. 9,8 ha.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Das SO Photovoltaik wird von einer Baugrenze umschlossen (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Photovoltaik-Anlagen und Photovoltaik-Anlagenteile sowie Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Somit ist eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche möglich.

Die Baugrenze bestimmt gemäß § 23 Abs. 1 i.V.m § 23 Abs. 3 BauGB die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des B-Plangebietes. Das SO Photovoltaik wird im Osten und im Süden von einer ca. 20 m breiten Maßnahmenfläche ummantelt, in der Heckenstrukturen sowie Bäume zu pflanzen sind. Zusammen mit den überlagernden Maßnahmen für den Artenschutz wird somit auch ein grünordnerischer Übergang zwischen der technischen Anlage und den angrenzenden Nutzungen erzielt. Die Baugrenzen in der Mitte des Teilgebiets 1 weisen zum Schutz der Abbruchkanten einen Abstand von mind. 4 m zum Hang auf.

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand wird ein Abstand der Baugrenzen zu Waldflächen von 20 m festgesetzt. Innerhalb der Flächen des Waldabstandes sind hochbauliche Anlagen ausgeschlossen, Zufahrten und Einfriedungen sind jedoch zulässig.

4.5. Grünflächen

Auf der privaten Grünfläche mit der Ordnungsnummer 1 sind die bestehenden Hangkanten zu erhalten. Dies soll dem Schutz der vorhandenen Uferschwalbenkolonie dienen.

Auf der privaten Grünfläche mit der Ordnungsnummer 2 sind die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten. Diese wurden im Rahmen des B-Plans Nr. 12 als Ausgleichsmaßnahmen angelegt und sind weiterhin zu sichern.

Die private Grünfläche mit der Ordnungsnummer 3 ist analog zu den unversiegelten Bereichen des Sondergebiets als extensives Grünland zu entwickeln. Dieser Grünstreifen soll einen Puffer zwischen bestehender und geplanter Photovoltaikanlage darstellen. Gleichzeitig bindet er die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen des Ersatzlebensraums der Zauneidechse mit ein.

4.6. Einfriedungen

Zum Schutz der Anlage vor Diebstahl und Vandalismus sowie aufgrund der Forderung der Versicherung darf die Anlage nicht frei zugänglich sein und muss durch einen Zaun gesichert werden. Aus diesem Grund wird in den Sondergebieten die Art der Einfriedung geregelt. Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur als Hecke oder als durchlässiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig sind. Die Höhe des Zauns darf maximal 2,5 m betragen.

Bei der Höhe der Unterkante des Zaunes sind verschiedene Belange gegeneinander abzuwägen. Einerseits sollten Kleinsäuger wie Füchse das Gelände nutzen können, um vorhandene Mäuse zu fangen. Andererseits muss sichergestellt werden, dass Schafe, welche die Fläche möglicherweise beweidet sollen, das Gelände nicht verlassen können. Dabei sind neben der festgesetzten Höhe über Geländeoberfläche auch möglicherweise entstehende Senken unter dem Zaun zu berücksichtigen. Daher wird für den Zaun eine Höhe der Unterkante von 10-15 cm über Geländeoberfläche festgesetzt.

4.7. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen und der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie zum Schaffen zusätzlichen Lebensraums für Flora und Fauna sind 0,85 ha der versiegelten oder teilversiegelten Flächen zu entsiegeln.

Zwischen und unter den Solarmodulen sowie auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung P1 sind eine Ruderalflur oder extensives Grünland zu entwickeln. Eine Beweidung oder einmalige Mahd im September mit Abtransport des Mähgutes ist zulässig.

Zum Schutz des Bodens sind die Solarmodule ausschließlich trocken oder mit Wasser ohne Zusatzmittel zu reinigen.

Für die Umsetzung der Planung sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die im Plangebiet realisiert werden. Eine Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes, der Teil II dieser Begründung ist. Grundlage für die Berechnung ist das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt MLU 2004.

Innerhalb der Maßnahmenflächen soll der überwiegende Teil zum Extensivgrünland entwickelt werden. Die Maßnahmenflächen werden zu blütenreichem, extensivem Grünland entwickelt.

Infolge der geringen zusätzlichen (Teil-)Versiegelung sind wesentliche Veränderungen der Eigenschaften des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten.

Auf den begrünten Modulzwischenflächen bleibt die Kaltluftproduktion erhalten, sodass klimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind.

5. Artenschutz

Zur Abschätzung der auf den Flächen vorhandenen Arten wurde vom Büro für angewandte Landschaftsökologie Ökotox GbR im Dezember 2020 eine Artenschutzrechtliche Einschätzung vorgenommen (Anlage 2).

In diesem Zusammenhang erfolgten in der Kartiersaison 2020 im unmittelbaren Vorhabenbereich sowie dem weiteren Umfeld Erfassungen der potenziell vom Vorhaben betroffenen Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Für alle weiteren Arten erfolgte zunächst im Rahmen von Überblicksbegehungen die Einschätzung des Habitatpotenzials und eine ausführliche Datenrecherche in vorhandener Literatur, Gutachten und Atlanten. Die Hinweise auf ein Vorkommen aller weiteren planungsrelevanten und potenziell betroffenen Arten/Artgruppen wurden sowohl im Rahmen der faunistischen Kartierungen als auch während der Überblicksbegehungen dokumentiert.

In der artenschutzrechtlichen Einschätzung wurden die Ergebnisse der faunistischen Erfassungen und der Datenrecherche zusammengefasst und hinsichtlich ihrer Betroffenheiten unter Berücksichtigung artspezifischer Maßnahmen zur Verhinderung der Verbotsverletzung(en) gemäß den Vorgaben des § 44 BNatSchG bewertet.

Im Ergebnis muss im Zusammenhang mit der Vorhabenrealisierung von einer direkten bzw. indirekten Betroffenheit von 12 Fledermausarten, 60 Brutvogelarten, der Zauneidechse und zwei streng geschützten Amphibienarten (Kreuz- und Knoblauchkröte) ausgegangen werden.

Im Zuge der Baufeldfreimachung und der anschließenden Installation von Solarmodulen kommt es unweigerlich zu einem dauerhaften bzw. zeitweiligen Habitatentzug von streng geschützten Arten (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Gemäß der zu dem Zeitpunkt aktuellen Planung umfasste dies eine Flächengröße von ca. 18 ha, die mit Solarmodulen dauerhaft bebaut werden sollen, sodass insbesondere streng geschützte Arten des Offenlandes betroffen sind.

Dies betrifft konkret die folgenden Arten:

- Laichhabitate und Landlebensräume von Kreuz- und Knoblauchkröte
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse
- Brutreviere von acht Bodenbrütern (Braunkehlchen, Feld- und Heidelerche, Grauammer, Flussregenpfeifer, Steinschmätzer, Nachtschwalbe, Rebhuhn)
- Brutreviere von zwei Gehölzfreibrütern (Neuntöter, Bluthänfling)
- dauerhaft genutzte Niststätten von zwei Erdhöhlenbrütern (Uferschwalbe, Bienenfresser)
- 12 kommune, weit verbreitete Brutvogelarten (Bodenbrüter, Gehölzfreibrüter, Höhlenbrüter, Brutvögel der Gewässer)

In einem ergänzenden Maßnahmenkonzept zum Artenschutz vom Büro Ökotox vom Juni 2021 (Anlage 3) erfolgt die Darstellung und Beschreibung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, um das Eintreten von Zugriffsverboten gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu verhindern. Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Maßnahme V1: Ökologische Baubegleitung (Artenschutz)

Maßnahme V2: Zeitliche Beschränkung der Gehölzentfernung und Baufeldfreimachung zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen

Maßnahme V3: Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Erdhöhlenbrüter

Maßnahme V4: Einzelbaumprüfung hinsichtlich Quartiereignung für Fledermäuse

Maßnahme V5: Zeitliche Beschränkung des Baugeschehens zum Schutz von Fledermäusen

Maßnahme V6: Umsiedlung von Amphibien

Maßnahme V7: Umsiedlung von Zauneidechsen

Maßnahme V8: Errichtung und Betreuung von Amphibien- und Reptilienschutzzäunen

Maßnahme V9: Kontrolle auf das Vorkommen besonders geschützter Heuschreckenarten

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme M1: Ausweisung bzw. Optimierung eines Ersatzhabitates für Offenlandarten (Zielarten: Kreuzkröte, Zauneidechse, Flussregenpfeifer, Steinschmätzer, Nachtschwalbe sowie ggf. besonders geschützter Heuschreckenarten)

Maßnahme M2: Bauausschlusszonen zum Erhalt der Laichgewässer streng geschützter Amphibienarten (Zielart: Kreuzkröte und Knoblauchkröte)

Maßnahme M3: Anlage bzw. Ausweisung eines Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse

Maßnahme M4: Herrichtung und Sicherung von Bruthabitaten von Rohbodenbrütern (Zielarten: Flussregenpfeifer, Steinschmätzer, Nachtschwalbe)

Maßnahme M5: Schaffung bzw. Erhalt von Rohbodenstandorten für besonders geschützte Heuschreckenarten (Zielarten: Blauflügelige Sand- und Ödlandschrecke)

Maßnahme M6: Schaffung bzw. Anlage von Freiflächen für Brutvogelarten des Offenlandes innerhalb der PV-Anlage (Zielart: Feldlerche, Heidelerche, Bluthänfling)

Maßnahme M7: Anlage eines Nisthabitats für Gehölzfreibrüter des Halb- und Offenlandes (Zielart: Neuntöter)

Maßnahme M8: Aufwertung der Randbereiche als Bruthabitat für Arten des Halb- und Offenlandes (Zielarten: Grauammer, Braunkehlchen, Rebhuhn)

Diese Maßnahmen sind zum Schutz der vorhandenen Arten als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

6. Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

6.1. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plans. Damit dürfen im Vorhabengebiet nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anlagen und Einrichtungen errichtet werden.

6.2. Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Hansestadt Salzwedel und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Im Durchführungsvertrag werden außerdem zusätzlich zum B-Plan weitere Vereinbarungen zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und Einzelheiten bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Um zu sichern, dass nur die vertraglich vereinbarten Nutzungen durchgeführt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3a Satz 1 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Hansestadt Salzwedel bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen Stadt und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des B-Plans möglich, es dürfen

aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des B-Plan nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB). Insofern kann das hier beschriebene Vorhaben später noch im durch den B-Plan gegebenen Rahmen verändert werden.

7. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt ebenso wie beim bestehenden Solarpark über die öffentliche Verkehrsfläche abgehend von der Siedlung des Friedens.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets als Anlage zur Gewinnung von Solarenergie, die weitgehend ohne Personal betrieben werden kann, ist innerhalb des Sondergebiets Photovoltaik nur eine Verkehrserschließung in Form von wasserdurchlässigen Wegen vorgesehen. Diese dienen dem Bau, der Wartung und dem Betrieb der Anlage sowie als Zuwegungsmöglichkeit für die Feuerwehr im Gefahrenfall. Eine separate Festlegung in der Planzeichnung erfolgt nicht, die Wege ordnen sich der Zweckbestimmung des Sondergebiets unter und werden daher auch als solches dargestellt.

8. Ver- und Entsorgung

Strom

Als notwendige Infrastruktur sind Verkabelungen erforderlich, die entlang der Reihen an der Unterseite der Module, im Übrigen unterirdisch verlegt werden. Die Verlegung von Erdkabeln zur Ableitung ist im gesamten Plangebiet zulässig.

Kabelverlegungen durch Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind mittels Horizontalspülbohrverfahren durchzuführen. Hierbei sind Start- und Zielgrube außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und innerhalb der Baugrenze anzulegen. Die Bohrungen sind dabei möglichst in bewuchsfreien Bereichen und zwingend außerhalb des Bereichs von Überhängen zu legen.

Die erzeugte Elektroenergie wird dem zuständigen Netzbetreiber Eon Avacon zugeführt.

Regenwasser

Zwischen den Modulreihen sind ausreichend breite Abstände vorgesehen, zwischen denen das anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen natürlich versickern kann. Insgesamt wird im gesamten Plangebiet das anfallende Niederschlagswasser weiterhin dem Boden- und Wasserhaushalt zugeführt. Somit wird der natürliche Wasserkreislauf nicht beeinträchtigt. Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen findet in der Anlage nicht statt.

Im Vergleich Bestand und Planung gehen mit Realisierung der Photovoltaikanlage Entsiegelungen und Teilentsiegelungen in einem Umfang von 0,85 ha einher.

Trink- und Abwasser

Ein Anschluss für Trinkwasser und Abwasser ist nicht erforderlich. Im Plangebiet fällt im Zuge des geplanten Vorhabens kein Abwasser an.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung obliegt der Zuständigkeit des Altmarkkreises Salzwedel. Für den Betrieb des Solarparks ist kein Anschluss an das System der Abfallentsorgung erforderlich.

Reinigung

Für die Reinigung der Module ist kein externer Wasseranschluss und keine Verwendung von schädlichen Reinigungszusätzen notwendig. Meistens erfolgt die Reinigung über den natürlichen Niederschlag, des Weiteren kommen spezielle Reinigungsgeräte für die Module zum Einsatz.

Telekommunikation

Zur Fernüberwachung der Solaranlage wird ggf. die bestehende Telekommunikationsleitung des angrenzenden Solarparks mitgenutzt. Alternativ erfolgt die Fernüberwachung drahtlos.

Lagefestpunkte

Innerhalb des Plangebiets befinden sich laut Landesamt für Vermessung und Geoinformation zwei markierte Lagefestpunkte (302 und 311).

Die planmäßige Position der genannten Festpunkte (302 und 311) wurde durch den Vermessungsingenieur ermittelt und in den Bebauungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet. Bei dem Aufmaß des Geländes wurden diese nicht aufgefunden und sind vermutlich zerstört. Sollte sich im Rahmen der Bauarbeiten für die Photovoltaikanlage herausstellen, dass die Granitpfeiler von 90 cm Länge doch noch vorhanden sind, sind diese so zu entsorgen, dass keine Gefahr von ihnen ausgeht.

Südwestlich außerhalb des Plangebiets befindet sich ein Schwerefestpunkt (Fundamentalfestpunkt 3133-20100). Der Festpunkt sowie die öffentlich-rechtliche Schutzzone befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, eine Gefährdung ist somit nicht zu erwarten.

9. Brandschutz

In der Regel wird bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen von einer geringen Brandgefährdung ausgegangen. Es besteht keine Brandgefahr seitens der Photovoltaikmodule sowie deren Gestelle. Durch die Funktionsweise der Anlage ergibt sich vor allem durch die elektrische Spannung ein Gefährdungspotenzial. Ein Löschangriff darf jedoch erst erfolgen, wenn Spannungsfreiheit garantiert ist. Deshalb beschränkt sich die Phase des Erstangriffs darauf, ein Übergreifen des Brandes auf die Umgebung zu verhindern und einen Flächen- / Vegetationsbrand auszuschließen.

Die Löschwasserversorgung für die beiden Teilgebiete wird in Form von drei Löschwasserkissen vor Ort hergestellt werden. Als Entnahmemöglichkeit muss ein frostfreier Sauganschluss verwendet sowie die Vorgaben der DIN 14244 Löschwasser-Sauganschlüsse beachtet werden.

Ausreichende Fahrgassen und Aufstellflächen für die Feuerwehr werden im VEP berücksichtigt, ebenso zusätzliche Schneisen und Freihaltebereiche zwischen den Modultischen für die bessere Erreichbarkeit, vor allem im nördlichen Teilgebiet. Für die bauliche Detaillierung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Brandschutzkonzept erarbeitet und der Fachbehörde des Landkreises Altmarkkreis Salzwedel vorgelegt.

10. Immissionsschutz

Aus ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzungen in der Umgebung können zeitlich begrenzt Immissionen, insbesondere Staub, auftreten und Auswirkungen auf die Freiflächen-PVA haben. Immissionsschutzkonflikte mit anderen umliegenden Nutzungen sind auf Grund der Lage im Außenbereich und der Ausrichtung der Solarmodule nicht zu erwarten.

10.1. Reflexionen / Blendung

Eine Beeinträchtigung für den Menschen durch das Spiegelungsvermögen der Solarmodule ist nicht zu erwarten. Dies ist darin begründet, dass die Ausrichtung der Module zur Sonne das ausfallende Licht überwiegend Richtung Himmel reflektieren lässt und andererseits die westlich gelegene Wohnbebauung sowie die westlich gelegenen Kleingärten und Wohnbebauung sich nicht in Reflexionsrichtung der Solarmodule befinden.

Auch eine Beeinträchtigung von Verkehrsteilnehmern der westlich gelegenen Siedlung des Friedens und Käthe-Kollwitz-Straße kann aufgrund der Positionierung zur PV-Anlage und der Distanz ausgeschlossen werden.

Die schutzwürdige Nutzung der gewerblichen Bauflächen südlich des Plangebietes ist durch dazwischen liegende Hecken und Baumstrukturen getrennt, von daher ist nicht mit einer Beeinträchtigung durch Blendwirkung zu rechnen. Ebenso sind gemäß Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen (ARGE MONITORING PV-ANLAGEN, 2007) und „Stellungnahme zur Frage der evtl. Blendung und anderer Beeinträchtigungen von Vögeln durch PV-Freiflächenanlagen“ Beeinträchtigungen von Vögeln durch Widerspiegelungen bzw. Reflexionen der Solarmodule nicht zu erwarten.

10.2. Lärm

Die Anlage funktioniert praktisch geräuschlos und ohne stoffliche Emissionen. Schall wird im gleichen Winkel des Einfalls abgestrahlt. Hier ist jedoch nicht mit einer Absorption der Oberfläche zu rechnen, weil lediglich eine weiche Oberfläche die Energie der Reflexion abbauen könnte. Durch die Neigung der Solarmodule wird eine Reflexion des auftretenden Schalls (aus statischem Höhenniveau) grundsätzlich nach oben oder von der Unterseite, nach unten (in den Boden) reflektiert. Nach oben reflektierter Schall findet eine schadlose Ausbreitung ohne Auswirkung auf lärmempfindliche Nutzungen. Nach unten reflektierter Schall wird im Boden schadlos absorbiert.

Mit verstärktem Lärm ist nur während der Bau- / Abbauphase durch erhöhte Baustellen- und Fahrzeuggeräusche sowie durch das Rammen der Trägerkonstruktionen zu rechnen. Die Bauphase des Solarparks wird aber nur wenige Wochen in Anspruch nehmen.

Unter Umständen können Lärmemissionen auch von Trafogebäuden und Wechselrichtern ausgehen, sie sind jedoch als sehr gering und örtlich begrenzt einzustufen.

Die im Regelfall zur Anwendung kommenden Wechselrichter weisen mit 38 dB(A) in 10 m Abstand Werte auf, die unter jenen von allgemeinen Wohngebieten nachts liegen. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind daher nicht zu erwarten.

Die Vorgaben der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BIm-SchG) werden eingehalten.

10.3. Elektrische und magnetische Strahlung

Als mögliche Erzeuger von Strahlungen kommen Solarmodule, Verbindungsleitungen, Wechselrichter und Transformatorstationen in Frage. Entstehende elektromagnetische Wellen und Felder unterschreiten regelmäßig die maßgeblichen Grenzwerte. Erhebliche, relevante elektromagnetische Auswirkungen im oder außerhalb des Geländes gehen von der Anlage daher nicht aus.

11. Kampfmittel / Altlasten / Bergbau

Der Flächennutzungsplan stellt für das südliche Teilgebiet 2 als nachrichtliche Übernahme aus dem Altlastenkataster eine Altlast dar.

Für das Plangebiet wurden vor Beginn sowie im Laufe der Bauleitplanung Abfragen nach Altlasten beim Altmarkkreis Salzwedel durchgeführt.

Diese ergaben, dass für die Flurstücke 82-89/10, 82-89/20 und 82-89/23 der Gemarkung Salzwedel keine Altlastverdachtsflächen sowie Altlasten erfasst sind.

Die Flurstücke 82-90/2, 82-90/3, 82-95/22, 82-95/28, 82-100/10, 82-107/2, 82-107/13, 82-107/16 und 82-107/20 der Gemarkung Salzwedel sind in dem nach § 9 Bodenschutz-Ausführungsgesetz (BodSchAG LSA 1) geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) des Altmarkkreises Salzwedel aufgrund der Zugehörigkeit zum ehem. Fliegerhorst Salzwedel als altlastverdächtige Flächen (Militär und Rüstung) registriert.

Die Erfassung des Standortes im Altlastenkataster erfolgte aufgrund der Nutzung des Grundstückes vor 1990 als Militärflugplatz. Informationen zur Nutzungshistorie des Fliegerhorstes Salzwedel liegen der Unteren Bodenschutzbehörde im Zusammenhang mit der Historischen Erkundung des nördlich gelegenen Standortes mit der ortsüblichen Bezeichnung "Fliegerhorst Salzwedel, Anschlussbahn mit 2 Ladestellen und 1 Trafostation" vor. Die Lage des archivierten, d.h. aus dem Altlastenverdacht entlassenen Standortes der ehem. Anschlussbahn des Fliegerhorstes Salzwedel (Gemarkung Salzwedel, Flur 82, Flurstücke 183 und 184) ist aus Abb. 9 ersichtlich.

Der Fliegerhorst Salzwedel wurde in den Jahren 1934/35 angelegt. Er diente seit 1936 der Fliegerausbildung und ab 1944 auch der Fallschirmjägerausbildung. Im Februar 1945 wurden in Folge der vorrückenden alliierten Streitkräfte auch Kampfeinheiten der Luftstreitkräfte nach Salzwedel verlegt. Salzwedel und somit der Fliegerhorst wurden am 21.04.1945 zunächst durch amerikanische Truppen besetzt, gehörten anschließend kurzzeitig zur britischen Besatzungszone und kamen am 01.06.1945 unter die Verwaltung der sowjetischen Militäradministration. Bis 1951 wurden große Teile der Fliegerhorstinfrastruktur gesprengt.

Nach dem Krieg diente der Standort des ehem. Fliegerhorstes Salzwedel als Hubschrauberlandeplatz für die Hubschrauberstaffel 16 (HS-16) der DDR-Grenztruppen.

Zu einer möglichen, nutzungsbedingten Belastungssituation des Bodens im Bereich der Flächen des ehem. Fliegerhorstes Salzwedel können keine Aussagen getroffen werden, da keine diesbezüglichen

Untersuchungsergebnisse in Form von Gutachten und Berichten vorliegen. Werden bei möglichen Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sowie Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG2 verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen.

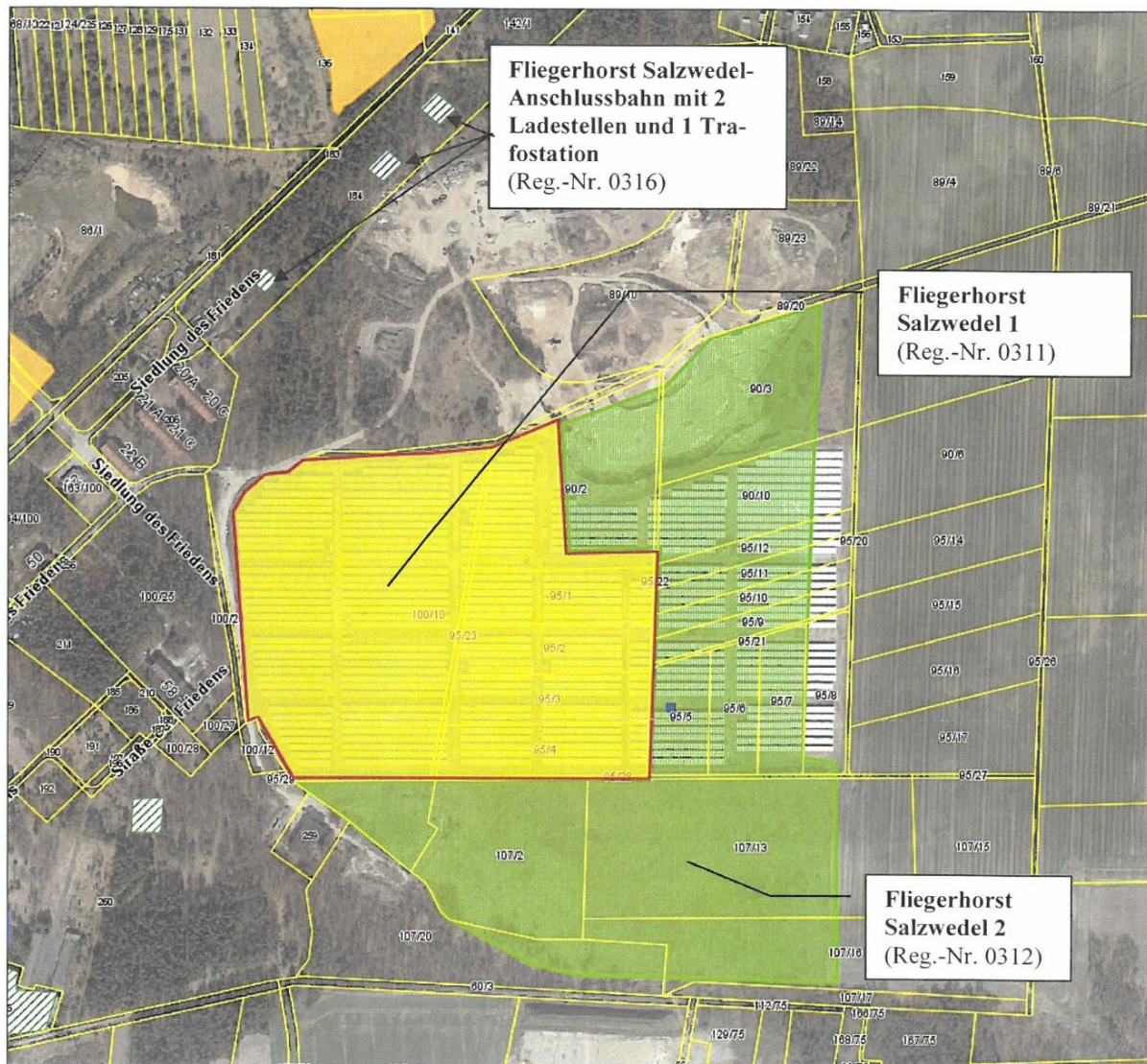


Abbildung 9: Lage der Altlastverdachtsfläche "Fliegerhorst Salzwedel 1" (gelbe Fläche) im Luftbild innerhalb des Liegenschaftskatasters (Quelle: WebGIS des Altmarkkreises Salzwedel)

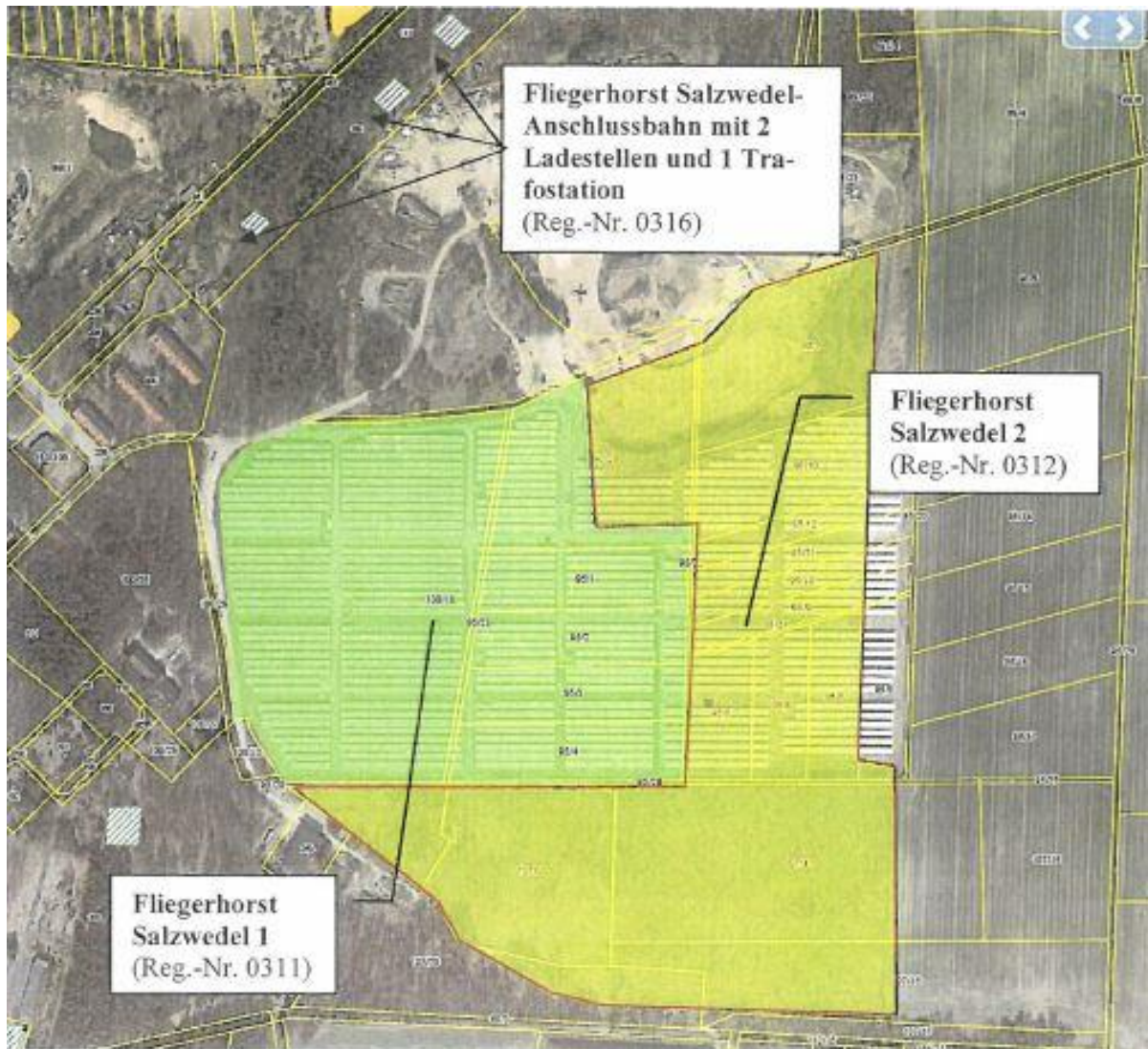


Abbildung 10: Lage der Altlastverdachtsfläche "Fliegerhorst Salzwedel 2" (gelbe Fläche) im Luftbild innerhalb des Liegenschaftskatasters (Quelle: WebGIS des Altmarkkreises Salzwedel)

Kampfmittel

Aufgrund der militärischen Vornutzung wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Plans eine Kampfmittelvorerkundung in Auftrag gegeben (Luftbilddatenbank DR. CARLS GMBH, 06.05.2021).

Die Auswertung stützt sich auf 50 Luftaufnahmen vom 05.11.1943 bis 26.06.1945, ein digitales Geländemodell sowie schriftliche Quellen und führt zu folgendem Ergebnis:

In den Projektgebieten „PVA Salzwedel, Erweiterung Nord- und Südfläche“ konnte eine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.

Auf jeweils einer kleinen Teilfläche in den Projektgebieten muss mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Auf insgesamt etwa 80 % der Gesamtfläche besteht das Risiko auf Reste von Explosivmunition zu stoßen. Bei den militärischen Hohlformen besteht eine potentielle Belastung durch zurückgelassene oder entsorgte Kampfmittel.

Gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht für die ausgewiesenen Bereiche weiterer Erkundungsbedarf (KATEGORIE 2).

Im Bereich der heutigen Kiesgrube besteht kein weiterer Handlungsbedarf (KATEGORIE 1).

Im Zuge der Baufeldfreimachung wird der Vorhabenträger notwendige Kampfmittelberäumungen durch ein qualifiziertes Unternehmen durchführen lassen.

Bergbau

Die Abgrabungsgenehmigung für die Flächen im Teilgebiet 1 ist am 31.12.2021 erloschen. Die in der Genehmigung geforderten Rekultivierungsmaßnahmen sind in die Ausgleichsmaßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 integriert und gelten damit als erfüllt.

12. Umweltbericht

Teil dieser Begründung ist ebenfalls der gemeinsame Umweltbericht für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die 1. Flächennutzungsplanänderung (Teil II der Begründung). Er enthält u.a. die Ermittlung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

13. Flächen und Kosten

13.1. Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 24,7 ha. Davon entfallen auf (alle Angaben circa-Werte):

Nutzungsart	Bestand	Nutzungsart	Planung
ehem. Kiesabbau / Schuttablagerung	105.510 m ²	Sondergebiet Photovoltaik	139.840 m ²
Acker und Grünland	79.210 m ²	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	73.110 m ²
Versiegelte und Teilversiegelte Flächen	62.300 m ²	Private Grünflächen	34.070 m ²
Gesamt	247.020 m²		247.020 m²

13.2. Kosten

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans entstehen der Hansestadt Salzwedel keine Kosten.

Die Fläche verbleibt im Eigentum der derzeitigen Eigentümer, die die Fläche für die Laufzeit der PV-Anlage an den Betreiber / Vorhabenträger verpachten oder wurden durch den Vorhabenträger erworben. Planungs-, Bau-, Erschließungs- und Ausgleichskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Hierzu wird zwischen der Hansestadt und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dazu wurde im Oktober 2020 bereits ein Vorvertrag zur Kostenübernahme und zum Haftungsausschluss geschlossen. Für die Rekultivierung der Kiesgrube ist der Betreiber ebendieser verantwortlich.

Salzwedel, den

.....

Bürgermeister