

# Stadt Burg

---

## Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 117 „Solarpark östlich von Gütter“



### – Begründung –

Entwurf zur formellen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

\*\*\* WasserStrassenTiefbau & Consulting GmbH \*\*\*  
\*\*\* Heydeckstraße 12 - 39104 Magdeburg \*\*\*

Entwurf September 2023

## Inhaltsverzeichnis

|       | Seite  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Rechtliche Grundlagen  | 4  |
| 2     | Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes  | 5  |
| 2.1   | Allgemeine Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des Bebauungsplanes   | 5  |
| 2.2   | Beurteilungsrahmen und Auswahl des Verfahrens  | 6  |
| 2.3   | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches  | 7  |
| 2.4   | Auseinandersetzung mit dem Flächennutzungsplan   | 8  |
| 2.5   | Ziele der Raumordnung und Landesplanung  | 9  |
| 2.5.1 | Ziele der Raumordnung  | 9  |
| 2.5.2 | Ziele der Landesplanung  | 10 |
| 2.5.3 | Regionalplanung  | 13 |
| 3     | Bestandsaufnahme   | 14 |
| 3.1   | Größe des Geltungsbereiches und Eigentumsstruktur  | 14 |
| 3.2   | Ehemalige Nutzung  | 14 |
| 3.3   | Aktuelle Nutzung   | 15 |
| 3.4   | Baugrundbedingungen und Bodenbelastungen   | 15 |
| 3.4.1 | Baugrund   | 15 |
| 3.4.2 | Bau- und Kunstdenkmalpflege  | 16 |
| 3.4.3 | Archäologische Bodendenkmale   | 17 |
| 3.4.4 | Altlasten  | 18 |
| 3.4.5 | Kampfmittel  | 19 |
| 4     | Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes  | 20 |
| 4.1   | Art der baulichen Nutzung  | 20 |
| 4.2   | Maß der baulichen Nutzung  | 21 |
| 4.3   | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 23 |
| 4.4   | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche   | 23 |
| 4.5   | Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten   | 24 |
| 4.6   | Grünordnerische Festsetzungen  | 24 |
| 5     | Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes - Maßnahmen und Kosten  | 25 |
| 6     | Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange   | 26 |
| 6.1   | Erschließung   | 26 |
| 6.1.1 | Verkehrerschließung  | 26 |
| 6.1.2 | Ver- und Entsorgung  | 27 |
| 6.2   | Belange des Brandschutzes und der Löschwasserbereitstellung  | 29 |
| 6.3   | Belange des Hochwasserschutzes   | 30 |
| 6.4   | Belange der Verteidigung   | 30 |
| 6.5   | Wirtschaftliche Belange  | 30 |
| 6.5.1 | Belange der Förderung regenerativer Energiequellen   | 30 |
| 6.5.2 | Belange der Landwirtschaft   | 30 |
| 6.6   | Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege  | 31 |
| 7     | Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange   | 32 |
| 8     | Flächenbilanz  | 32 |

### Anlagen

- Anlage 1*      Umweltbericht inkl. Eingriffsbilanzierung und Artenschutzbeitrag
- Anlage 2*      Bericht über die orientierende Erkundung Altlastenverdacht
- Anlage 3*      Vorhaben- und Erschließungsplan

## 1 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) m. W. v. 13.10.2022 geändert worden ist,
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist,
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1199 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, das zuletzt durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100) geändert wurde,
- Flächennutzungsplan der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau; Neuaufstellung des Planes nach der 10. Änderung und Ergänzung durch die Gemarkung Reesen, Stand Juni 2021,

Diese gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

## **2 Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **2.1 Allgemeine Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des Bebauungsplanes**

Der Ortsteil Gütter ist Teil der Stadt Burg im Landkreis Jerichower Land (LK JL) in Sachsen-Anhalt. Er befindet sich am östlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Burg.

Seitens des Vorhabenträgers wurde an die Stadt Burg herangetreten, um die Möglichkeit der Schaffung von Baurecht zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) zu ergründen. Die Stadt Burg ist diesem Ersuchen nachgekommen und hat die Aufstellung des gemäß § 12 BauGB vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBP) Nr. 117 „Solarpark östlich von Gütter“ beschlossen (Beschluss Nr. 149 / 2021, Mai 2021). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solarpark östlich von Gütter“ befindet sich etwa 1,0 km östlich des Ortsteils Gütter auf dem Gelände des ehemaligen Funkmastes „Freundschaft“, der den Sender „Radio Wolga“ ausstrahlte. Der Standort ist als eine zivile und ehemalige militärische Konversionsfläche (Funkanlagen) einzuordnen, die aktuell mit einer einzelnen Windenergieanlage (WEA) bestückt ist und zusätzlich als Weidefläche genutzt wird. Es handelt sich um eine eingezäunte, von Ackerland umgebene Grünlandfläche. Die Flächen sind dem Außenbereich zuzuordnen und im Flächennutzungsplan (FNP) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ist Teil der Energie- und Klimapolitik der Bundesrepublik Deutschland. Erklärtes Ziel ist hierbei der Ausbau des Anteils der erneuerbaren Energien im Energiemix der Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahr 2030 auf 80 % des Strombedarfs in der Bundesrepublik. Mit etwa 11 MW kann die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solarpark östlich von Gütter“ geplante PV-FFA hierzu einen wichtigen Beitrag leisten.

Plananlass ist die Absicht des Vorhabenträgers, der Winag Neue Energie GmbH, auf den Flächen eine PV-FFA mit einer Nennleistung von etwa 11 MW zu errichten. Im Vorfeld der Errichtung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ notwendig, um das Planungsziel der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 BauGB zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Solarparks zu schaffen. Der Bebauungsplan dient dem festgesetzten Ziel der Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie. Weiterhin dient der Bebauungsplan entsprechend den gesetzlichen Anforderungen des allgemeinen Klimaschutzes mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energien der Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und trägt somit zur Mitigation (Minderung) des globalen Klimawandels bei. Der Bebauungsplan wird als vBP aufgestellt.

### **Hinweis:**

Die Winag Neue Energie GmbH ist der Vorhabenträger für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 117 „Solarpark östlich von Gütter“. Die Errichtung und der spätere Betrieb der PV-FFA soll über eine noch zu gründende Gesellschaft der Projektbeteiligten erfolgen.

### **Hinweis:**

Durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) wird die Einspeisung von Elektrizität aus regenerativen Quellen und somit auch aus solarer Strahlungsenergie von PV-FFA durch Einspeisevergütungen gefördert, die über den Marktpreisen liegen. Eine Abnahme- und Vergütungspflicht nach EEG besteht nur dann, wenn die Voraussetzungen der § 32 EEG erfüllt sind. Die Voraussetzung einer baurechtlichen Zulässigkeit im „Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“, als Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung, wird durch das hiermit eingeleitete Verfahren einer vorhabenbezogenen Bauleitplanung geschaffen.

## 2.2 Beurteilungsrahmen und Auswahl des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus den folgenden Gründen erforderlich:

- Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets entsprechend §1 Abs. 3 und 5 BauGB erreicht werden. Der Geltungsbereich ist entsprechend seiner Struktur und Einbindung dem Außenbereich zugeordnet.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die großflächige Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus solarer Strahlung geschaffen werden. Gleichzeitig wird mit dem Bebauungsplanverfahren der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nachgekommen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Lage im Außenbereich ohne den Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil kann von den Möglichkeiten einer Verfahrenserleichterung kein Gebrauch gemacht werden. Die Aufstellung des vBP (gemäß § 12 BauGB) Nr. 117 „Solarpark östlich von Gütter“ wird daher im umfassenden / förmlichen Verfahren durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht erarbeitet. Das Vorhaben der PV-FFA ist an den aufzustellenden vBP gebunden.

### 2.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich etwa 1,0 km östlich des Ortsteils Gütter in der Flur 46 der Gemarkung Burg auf den Flurstücken 129/3, 127/2, 124/3, 121/3, 116/7, 116/4, 114/3 und 127/1. Über das Flurstück 127/1 wird die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sichergestellt.

Das Plangebiet befindet sich abseits von Ortschaften. Die nächste Bebauung sind ein etwa 350 m in südlicher Richtung entfernt gelegenes Einzelgehöft in Alleinlage im Außenbereich und ein 700 m in westlicher Richtung entfernt gelegener Landwirtschaftsbetrieb. Erste Wohngebäude des Ortsteils Gütter liegen in westlicher Richtung etwa 800 m entfernt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 111, 129/2, 127/3, 124/4, 121/4, 116/8, 116/3 und 114/2,
- im Osten durch das Flurstück 114/2,
- im Süden durch die Flurstücke 114/2, 116/5, 116/6, 121/2, 124/2, 141 und 129/4 sowie
- im Westen durch das Flurstück 142.



Abb. Nr. 1: Lage in der Landschaft (Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung Teil A zu entnehmen.

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Nutzungen bestehen:

- im Norden aus einer unbefestigten landwirtschaftlichen Wegebeziehung sowie aus landwirtschaftlichen Ackerflächen,
- im Osten aus landwirtschaftlichen Ackerflächen,
- im Süden aus landwirtschaftlichen Ackerflächen sowie einer unbefestigten landwirtschaftlichen Wegebeziehung und
- im Westen ebenfalls aus einer unbefestigten landwirtschaftlichen Wegebeziehung.

Es sind keine bodenrechtlich relevanten Spannungen zu benachbarten Nutzungen zu erwarten.

#### 2.4 Auseinandersetzung mit dem Flächennutzungsplan

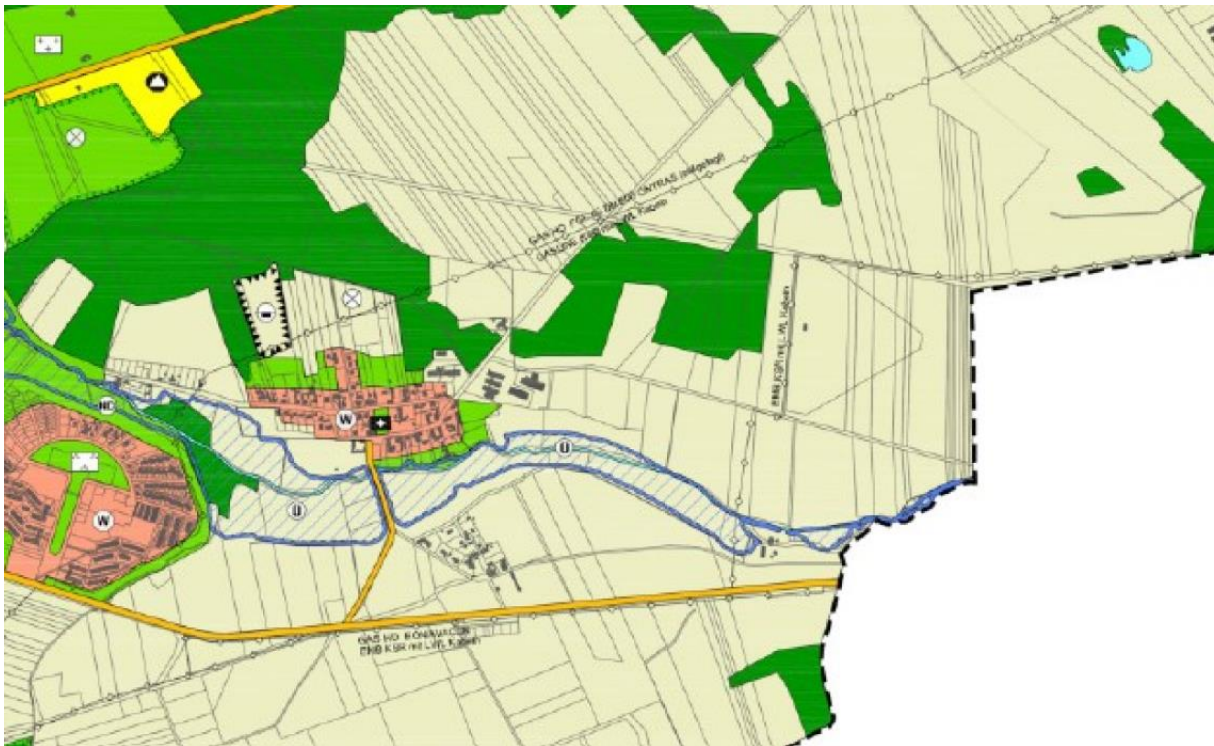


Abb. Nr. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Burg

Im FNP der Stadt Burg (siehe Abbildung Nr. 2) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solarpark östlich von Gütter“ ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ erfolgt entsprechend nicht aus dem FNP. Somit ist eine Änderung des FNP notwendig. Diese Änderung des FNP wird im Parallelverfahren im Rahmen der 15. Änderung (Einleitungsbeschluss vom 30.09.2021) vorgenommen.

Entsprechend der Darstellung im FNP verläuft westlich des Geltungsbereiches eine Glasfaser- / LWL-Trasse. Diese Kabeltrasse hat für die vorliegenden Bauleitplanung jedoch keine Bedeutung oder einschränkende Wirkung.

Die geplanten Nutzungen erzeugen keine Nutzungskonflikte zur Peripherie.

## 2.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### 2.5.1 Ziele der Raumordnung

Entsprechend der Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt vom 20.02.2023 ist der vBP Nr. 117 „Solarpark östlich von Gütter“ als raumbedeutsame Maßnahme einzustufen, die der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 13 LEntwG LSA in Form einer landesplanerischen Stellungnahme bedarf. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich

1. aus der Lage im Außenbereich,
2. aus der Größe des Geltungsbereiches sowie
3. insbesondere aus der vorgesehenen Darstellung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik und den damit verbundenen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen.

Gemäß § 4 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- / Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Das ROG umfasst Grundsätze der Raumordnung, die auf die Sicherung einer umweltverträglichen Energieversorgung sowie auf Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel abzielen; hierzu nachfolgende Ausführungen:

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 S. 5 ROG „[ist] den räumlichen Erfordernissen für eine kostengünstige, sichere und umweltverträgliche Energieversorgung einschließlich des Ausbaus von Energienetzen Rechnung zu tragen“. Weiterhin ist nach § 2 Abs. 2 Nr. 6 S. 5, 7 und 8 ROG „für den vorbeugenden Hochwasserschutz an der Küste und im Binnenland zu sorgen, im Binnenland vor allem durch Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen und Entlastungsflächen. Den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung zu tragen, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dabei sind die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien, für eine sparsame Energienutzung sowie für den Erhalt und die Entwicklung natürlicher Senken für klimaschädliche Stoffe und für die Einlagerung dieser Stoffe zu schaffen.“ Der Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen und der

Umgang mit den unvermeidlichen Folgen des fortschreitenden Klimawandels, die sich auch in der Region Magdeburg auswirken, sind eine globale Herausforderung. Die Bundesregierung hat sich im Rahmen der Pariser Klimaverhandlungen 2015 zur Bewältigung dieser Herausforderung auf eine Begrenzung des Temperaturanstiegs auf deutlich unter 2 °C und möglichst 1,5 °C sowie einer weitergehenden Dekarbonisierung der Lebens- und Produktionsweisen bekannt. Auch die Fachpolitiken im Land Sachsen-Anhalt planen entsprechende Aktivitäten. Nach wie vor verursacht die Nutzung fossiler Energieträger für Energieerzeugung, Verkehr sowie Industrie und Gewerbe hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen. Für eine Übergangszeit hat die Nutzung von Braunkohle als fossiler Energieträger im Land Sachsen-Anhalt nach wie vor Bedeutung. Bund und Länder haben sich in ihren energiepolitischen Strategien die Ziele gesetzt, die Treibhausgasemissionen durch Energieeinsparung und Steigerung der Energieeffizienz zu reduzieren, erneuerbare Energien verstärkt auszubauen und ihren Anteil am Energieverbrauch noch weiter zu steigern. Vor allem der Ausbau von Windparks, großen Solarparks und Biomasseanlagen sowie die Nutzung erneuerbarer Geoenergien wie Geothermie an geeigneten Standorten, die damit verbundene Ertüchtigung des Energieleitungsnetzes oder auch eine steigende Flächennachfrage für den Anbau von Energiepflanzen führen zu neuen Raumansprüchen, die in Konkurrenz mit anderen Nutz- und Schutzansprüchen stehen können.

### 2.5.2 Ziele der Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) konkretisiert und ergänzt. Im LEP 2010 wird die Stadt Burg als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen dargestellt. Die Planfläche nimmt keine Industrie- und Gewerbeflächen in Anspruch.

Die Abweichung vom FNP wird für das sonstige Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlage“ durch die Vorgaben der Regional- und Landesplanung mit gesteuert. Im aktuellen 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg (REP) sind hierzu Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2010 wie folgt vermerkt:

### 3.4 Energie

**Z 103** Es ist sicher zu stellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.

**G 75** Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen.

**G 77** Die Regionalen Planungsgemeinschaften sollen im Rahmen ihrer Koordinierungsaufgaben unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten unterstützen, dass der Anteil der erneuerbaren Energien in Form von Windenergie und zunehmend von Biomasse, Biogas, Solarenergie, Wasserkraft und Geothermie am Energieverbrauch entsprechend dem Klimaschutzprogramm und dem Energiekonzept des Landes ausgebaut werden kann.

**Z 115** *Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf*

- *das Landschaftsbild,*
- *den Naturhaushalt und*
- *die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen.*

Nach den in der Planbegründung nach dem Planungsstand hierzu erbrachten Angaben sind im Wesentlichen nur relativ geringe Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten. Hierfür sollen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen werden. Die Fläche liegt zwischen Ortschaften und ist nicht direkt einsehbar. Vielmehr werden die Blickbeziehungen durch die Topografie oder Gehölzstrukturen unterbrochen. Der offene Landschaftsraum wird gegenwärtig durch die vorhandene Windkraftanlage, Fundamente und das Gebäude gestört (Vorbelastung).

**G 84 *Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.***

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.02.2023 entspricht die Planung dem Grundsatz G 84 des LEP-LSA 2010, wonach PV-FFA vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden sollen, da es sich ausweislich der vorgelegten Planbegründung bei der zur Nutzung als PV-FFA vorgesehenen Fläche um eine ehemalige zivil / militärische Konversionsfläche handelt.

**G 85 *Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden.***

Die Planung sollte laut landesplanerischer Stellungnahme dem Grundsatz 85 des LEP 2010 entsprechen. Zwar ist die Fläche im FNP der Stadt Burg als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, allerdings befinden sich auf dem Gelände zahlreiche bauliche Anlagen sowie unterhalb der Geländeoberkante ehemalige Erdungsanlagen des Funkmastes mit weiter Ausdehnung. Inwieweit das Gelände dadurch vorbelastet und für den landwirtschaftlichen Anbau von Feldfrüchten ungeeignet ist, hat die Gemeinde bei der Aufstellung des vBP unter gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander zu entscheiden (§ 1 Abs. 7 BauGB).

**Z 41 *Sämtliche Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe werden räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Sie stehen für die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung.***

Zur Steuerung der Zulässigkeit und der Ansiedlung von PV-FFA hat das Land Sachsen-Anhalt diverse Erlasse und Verfügungen erlassen, u. a. den Erlass vom 30.06.2017. Dieser stellt grundsätzlich auf die Regelungen des § 37 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe a) bis e) EEG 2017 ab, indem er die zulässigen Standorte für PV-FFA auf Situationen begrenzt, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes durch die zuständige Gemeinde:

- a) bereits versiegelt sind,
- b) Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung waren oder
- c) längs von Autobahnen und Schienenwegen lagen, wenn die Anlage in einer Entfernung bis zu 110 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn errichtet werden soll. Es schließt sich ein weiterer Kriterienkatalog der Buchstaben d) bis i) EEG 2017 an.

Unter Berücksichtigung der Regelungen des EEG 2017 entspricht der Standort des Bebauungsplanes „Solarpark östlich von Gütter“ inhaltlich dem Buchstaben b).

Weiterhin ist bei der Beurteilung von PV-FFA der nachfolgend aufgeführte Grundsatz G 115 des LEP 2010 zu berücksichtigen:

***G 115 Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind zu erhalten. Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.***

Nach § 15 LwG LSA darf landwirtschaftlich genutzter Boden lediglich in begründeten Ausnahmefällen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen oder in der Nutzung beschränkt werden. Für die vorliegende Überplanung der Grünlandfläche durch den vBP Nr. 117 erfolgt die Begründung anhand der Einstufung als Konversionsfläche mit geringer Anbaueignung. Demzufolge sind durch die Überplanung / Überbauung keine agrarstrukturellen Nachteile zu erwarten; zumal die Fläche bereits eingezäunt ist.

### 2.5.3 Regionalplanung

Nach Beurteilung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes / Sachlichen Teilplanes ZO mit dem Vorhaben unter dieser Maßgabe vereinbar. Da es sich um in Aufstellung befindliche Erfordernisse des REP MD / Sachlichen Teilplanes ZO handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können. Gemäß § 12 Abs. 2 ROG kann die Maßnahme / Planung befristet untersagt werden, wenn die Verwirklichung der vorgesehenen Ziele der Raumordnung unmöglich gemacht / erschwert wird.

### **3** Bestandsaufnahme

#### **3.1** Größe des Geltungsbereiches und Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solarpark östlich von Gütter“ ist etwa 9,84 ha groß. Die beplanten Flur- / Grundstücke befinden sich weitgehend im Besitz des Vorhabenträgers; das Flurstück 129 / 3 ist im Besitz eines Dritten, steht jedoch durch einen langfristigen Pachtvertrag in der Verfügung des Vorhabenträgers.

#### **3.2** Ehemalige Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Funkmastes des Senders „Freundschaft“ (Radio Wolga). Im Zeitraum von 1967 bis 1976 war der etwa 350,00 m hohe Stahlrohrgittermast SL3 für Langwelle in Betrieb, ehe er wegen eines defekten Bolzens einstürzte und nicht wieder aufgebaut wurde. Aus dieser ehemaligen Nutzung entstammende, stahlarmierte Fundamentreste der Abspannungen (8 Stück) bestehen derzeit ebenso noch auf dem Gelände wie das Abstimmhaus, eine Testvorrichtung für die Abspannungen und mehrere mit Betonplatten versiegelten Teilflächen sowie der umlaufenden Zaunanlage. Um einen besonders kleinen Erdübergangswiderstand bzw. einen hohen Antennenwirkungsgrad zu erreichen, wurde für den Betrieb des Sendemastes ein großflächiges und engmaschiges (und überdimensioniertes) Erdnetz verlegt. Das Erdnetz ist gutleitend mit sämtlichen Stahlteilen in den Abspannfundamenten sowie mit dem Abstimmhaus verbunden. Das Erdnetz ist spinnennetzartig um den ehemaligen Maststandort angeordnet und besitzt eine Gesamtlänge von etwa 25,00 km. Zudem wurde ein Kabelgraben für das Hochfrequenz-Kabel angelegt. In diesen Gräben wurden zudem die übrigen Starkstrom-, Steuer-, Signal- und Fernsprechkabel mitverlegt. Außerdem erfolgte die Verlegung eines Hochfrequenz-Reservekabels. Das Gelände war polizeilich gesichert und seit jeher eingezäunt. Es fanden lediglich Arbeiten des Radio- bzw. Funkbetriebs statt. Militärische Manöver, Betankungen oder ähnliche Tätigkeiten fanden nicht statt.

#### **Hinweis:**

Detaillierte Angaben zum Erdnetz und der ehemaligen Nutzung können der Anlage 1 entnommen werden.

### 3.3 Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solarpark östlich von Gütter“ umfasst eine ehemalige zivil / militärische Konversionsfläche. Durch die frühere Nutzung der Fläche für den Betrieb eines ca. 350 m hohen Langwellenfunkmastes sind heute noch zahlreiche bauliche Anlagen auf dem Gelände erkennbar. Zudem befinden sich unterhalb der Geländeoberkante ehemalige Erdungsanlagen des Funkmastes mit weiter Ausdehnung. Das Gelände ist dadurch vorbelastet. Die landwirtschaftliche Eignung der Flächen wird seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark (Schreiben vom 09.02.2023) als gering eingeschätzt. Die Oberflächen sind weitgehend unversiegelt und derzeit als von Großvieh beweidetes Grünland ausgeprägt.

Die Fläche ist seit dem Jahr 2003 mit einer einzelstehenden WEA vom Typ Vestas V80 bestückt. Die WEA besitzt eine Nabenhöhe von 100 m und eine Gesamthöhe von 140 m. Die bestehende Zuwegung zur WEA ist freizuhalten. Das Plangebiet ist über landwirtschaftliche Wege und zwei Grundstückszufahrten im südlichen Bereich erreichbar.

#### **Hinweis:**

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die WEA noch etwa 10 Jahre betrieben. Die Baugenehmigung ist unbefristet gültig, soweit die Nebenbestimmungen (Weiterbetriebsgutachten, Wiederkehrende Prüfung) erfüllt sind. Hierzu sind Teilflächen wie der Aufstellplatz für Kranfahrzeuge im Geltungsbereich von baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen freizuhalten. Im Zuge der Stilllegung der WEA soll nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers deren Rückbau erfolgen. Die hierdurch freiwerdenden Flächen sind dann mit Photovoltaikmodulen (PV-Modulen) auszustatten, sodass letztlich die größtmögliche Fläche von der PV-FFA

### 3.4 Baugrundbedingungen und Bodenbelastungen

#### 3.4.1 Baugrund

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant, die bei PV-FFA nur mit einem geringen Lasteintrag in den Boden verbunden ist. Weiterhin sind die Versickerungsmöglichkeiten für das Niederschlagswasser zu prüfen. Gemäß der vorläufigen Bodenkarte von Sachsen-Anhalt (1:50.000) stehen im Geltungsbereich die folgenden beiden Bodentypen an:

1. Braunerde-Fahlerden (Substrattyp: kiesführender, periglazialer Lehmsand über kiesführendem, carbonathaltigem, glazigenem Lehm) und
2. Braunerde (Substrattyp: kiesführender, periglazialer Sand über glazifluviatitem Sand).

Beide Bodentypen weisen eine gute Wasserdurchlässigkeit auf und sollten nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichende Tragfähigkeiten besitzen. Die Böden sind bspw. durch die Versiegelungen, Schotterungen und Erdungsanlagen erheblich anthropogen verändert.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen des Landes Sachsen-Anhalt vom 07.02.2023 kommen gemäß der digitalen Geologischen Karte 1:25.000 und nahegelegenen Bohrungen im Geltungsbereich unter der Geländeoberkante Sande und darunter Lehme vor.

Diese Bedingungen sind außerhalb der vollversiegelten Bereiche ausreichend, um das Niederschlagswasser geordnet einer Versickerung zuführen zu können. Inwiefern weiterführende Baugrunduntersuchungen durchzuführen sind, ist seitens des Vorhabenträgers festzulegen.

### 3.4.2 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die Untere Denkmalschutzbehörde des LK JL und das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) um eine Stellungnahme gebeten. Da es sich bei dem Vorhabengebiet um ein Kulturdenkmal mit Verdacht auf Bodendenkmäler handelt, wird der ordnungsgemäße Rückbau und die Bodenuntersuchung vertraglich mit dem LDA geregelt. In Vorbereitung dessen fand am 05.07.2023 ein gemeinsamer Vor-Ort-Termin mit dem LDA und den Vorhabenträger auf der betroffenen Fläche statt. Hierbei wurden die lokalen Gegebenheiten besichtigt und die technischen Vorbelastungen durch den ehemaligen Sendemasten bzw. dessen Erdungsnetz besprochen. Angesichts des umfangreichen Erdungsnetzes und den damit verbundenen Bodenstörungen wurde seitens des LDA eingeräumt, dass lediglich eine baubegleitende Erkundung / archäologische Dokumentation sinnvoll ist. Dies beinhaltet die wissenschaftliche Untersuchung, das Erstellen eines Ausgrabungsberichtes und die Gesamtdokumentation (Maßnahme D-Nr. 999 / Akt.-Nr. 17158). Zudem wurde seitens des LDA versichert, dass ausschließlich bei den Erdarbeiten für das Ausheben der Kabelgräben eine Dokumentation und ein Einsammeln von Fundgütern durch das LDA erfolgt und keine weiteren zusätzlichen Maßnahmen, die sich bauverzögernd auswirken könnten, vorgesehen sind. Für die Dokumentation wird ein Zeitraum von maximal 5 Tagen bzw. 40 Stunden Geländearbeit veranschlagt. Mit dem ordnungsgemäßen Abschluss der lokalen archäologischen Dokumentation bestehen bei der Errichtung des Solarparks aus Sicht des LDA für die Vorhabenträger keine weiteren Beschränkungen. Ungeachtet dessen gelten für alle Erdarbeiten auch nach Abschluss der archäologischen Dokumentation die Bestimmungen des DenkmSchG LSA.

### **Hinweis:**

Entsprechend den vorgenannten Ausführungen wird auf die denkmalschutzrechtlichen Forderungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gestellt wurden, vollumfänglich eingegangen.

#### **3.4.3 Archäologische Bodendenkmale**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die Untere Denkmalschutzbehörde des LK JL und das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) um eine Stellungnahme gebeten. Da es sich bei dem Vorhabengebiet um ein Kulturdenkmal mit Verdacht auf Bodendenkmäler handelt, wird der ordnungsgemäße Rückbau und die Bodenuntersuchung vertraglich mit dem LDA geregelt. In Vorbereitung dessen fand am 05.07.2023 ein gemeinsamer Vor-Ort-Termin mit dem LDA und den Vorhabenträger auf der betroffenen Fläche statt. Hierbei wurden die lokalen Gegebenheiten besichtigt und die technischen Vorbelastungen durch den ehemaligen Sendemasten bzw. dessen Erdungsnetz besprochen. Angesichts des umfangreichen Erdungsnetzes und den damit verbundenen Bodenstörungen wurde seitens des LDA eingeräumt, dass lediglich eine baubegleitende Erkundung / archäologische Dokumentation sinnvoll ist. Dies beinhaltet die wissenschaftliche Untersuchung, das Erstellen eines Ausgrabungsberichtes und die Gesamtdokumentation (Maßnahme D-Nr. 999 / Akt.-Nr. 17158). Zudem wurde seitens des LDA versichert, dass ausschließlich bei den Erdarbeiten für das Ausheben der Kabelgräben eine Dokumentation und ein Einsammeln von Fundgütern durch das LDA erfolgt und keine weiteren zusätzlichen Maßnahmen, die sich bauverzögernd auswirken könnten, vorgesehen sind. Für die Dokumentation wird ein Zeitraum von maximal 5 Tagen bzw. 40 Stunden Geländearbeit veranschlagt. Mit dem ordnungsgemäßen Abschluss der lokalen archäologischen Dokumentation bestehen bei der Errichtung des Solarparks aus Sicht des LDA für die Vorhabenträger keine weiteren Beschränkungen. Ungeachtet dessen gelten für alle Erdarbeiten auch nach Abschluss der archäologischen Dokumentation die Bestimmungen des DenkmSchG LSA.

### **Hinweis:**

Entsprechend den vorgenannten Ausführungen wird auf die denkmalschutzrechtlichen Forderungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gestellt wurden, vollumfänglich eingegangen.

#### 3.4.4 Altlasten

Die Fläche des Geltungsbereiches ist wegen der ehemaligen Nutzung als Maststandort / Funkanlage „Freundschaft“ des ehemaligen Senders „Radio Wolga“ unter der Standort-Nr. 30752 als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster des LK JL eingetragen. Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des LK JL können aufgrund der Vornutzung Kontaminationen des Bodens und der Gebäudesubstanz durch Betriebsflüssigkeiten o. Ä. (z. B. Mineralölkohlenwasserstoffe) im Bereich des ehemaligen Funkgebäudes und der Trafostation nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich des Funkmasts besteht zudem ein breites Erdungsnetz.

In einem orientierenden Bodengutachten wird der Altlastenverdacht in Abstimmung mit der Wasserbehörde des LK JL untersucht.

#### **Hinweis:**

Seitens des Vorhabenträgers wurde mit dem LK JL den Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu eventuellen Bodenbelastungen nachgegangen. Eine entsprechende orientierende Erkundung des Altlastenverdachts wurde von den Vorhabenträgern beauftragt. Im Rahmen dieser Erkundung wurde den folgenden Verdachtsmomenten nachgegangen (siehe Anlage Nr. 2):

- (A) Schädliche Veränderungen in der Bodenumgebung des vorhandenen Erdungsnetzes (Schwermetalle, ggf. weitere in Abhängigkeit der Begutachtung),
- (B) Stoffeinträge in den Boden durch Handhabungsverluste von Betriebsflüssigkeiten im Bereich der Trafostation (PAK, MKW, PCB) und
- (C) Wasseransammlung in einer Grube.

Dieses Gutachten ist aktuell (29.08.2023) noch nicht schlussbearbeitet, wird jedoch bis zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorliegen und in das formelle Beteiligungsverfahren mitgegeben. Detailliertere Angaben zu dieser Thematik finden sich im Bericht zum Gutachten selbst (Anlage Nr. 2) sowie im Umweltbericht (Anlage Nr. 1). Vorbehaltlich der aktuell vorliegenden Teilergebnisse ist festzuhalten, dass eine akute Gefährdung der Schutzgüter nicht zu erkennen ist und Sofortmaßnahmen zur Gefahrenabwehr auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse nicht erforderlich sind. Da sich das Gefährdungspotenzial über die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch bei Eingriffen in den Boden und den damit geänderten Randbedingungen ebenfalls ändern kann, enthält der Bericht Maßnahmenbeschreibungen, um Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu vermeiden.

### 3.4.5 Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Sachgebietes Allgemeine Ordnungsaufgaben des LK JL vom 23.12.2023 wurden die Flächen anhand der aktuellen Belastungskarten überprüft. Hierbei wurde eine teilweise Einstufung als Kampfmittelverdachtsfläche (Munitionsgefährdung) festgestellt. Dementsprechend muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Munition gerechnet werden. Insoweit sollten die Flächen, auf denen künftig erdengreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft bzw. begleitet werden. Wenn eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgen soll, ist dies dem LK JL, Fachbereich Ordnung, mitzuteilen und eine Flurkarte sowie die Auflistung der betroffenen Flurstücke einzureichen.

Vor diesem Hintergrund sollte jedoch auch ergänzend erwähnt werden,

1. dass die Fläche trotz polizeilicher Absicherung während des Sendebetriebs sowie im Anschluss nicht als Munitionslagerplatz oder für vergleichbare Nutzungen diene und
2. dass das Erdnetz ab 1967 und somit mehr als 20 Jahre nach Kriegsende äußerst engmaschig in einer Tiefe von etwa 1,00 m bis 1,50 m verlegt wurde. Es ist davon auszugehen, dass die Erdmassen im Rahmen der zur Verlegung notwendigen Erdarbeiten bereits vollständig mindestens einmal entnommen, aufgenommen, umgelagert und wieder eingebaut wurden.

Dementsprechend wird die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Kampfmitteln seitens der Vorhabenträger derzeit als sehr gering eingeschätzt und es ist von keiner Munitionsbelastung auszugehen. Vor Beginn der Bauarbeiten zur Errichtung des Solarparks wird der LK JL, Bereich Ordnung, hierüber in Kenntnis gesetzt.

## **4 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Plananlass ist die Absicht des Vorhabenträgers, der Winag Neue Energie GmbH, auf den Flächen eine PV-FFA mit einer Nennleistung von etwa 11 MW zu errichten und zu betreiben. Der besondere städtebauliche Bedarf resultiert aus den gesetzlichen Anforderungen des allgemeinen Klimaschutzes mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energien der Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Somit trägt der Bebauungsplan zur Mitigation (Minderung) des globalen Klimawandels bei.

Im Vorfeld der Errichtung ist entsprechend § 9 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO die Aufstellung eines vBP mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ notwendig. Der Bebauungsplan dient dem festgesetzten Ziel der Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie.

Die Festsetzung von Sondergebieten setzt voraus, dass der planerische Wille der Gemeinde (hier des Vorhabenträgers) nicht durch die in §§ 3 bis 9 BauNVO aufgeführten Baugebietsarten umgesetzt werden kann. Diese Voraussetzung ist vorliegend gegeben. PV-FFA wären zwar als gewerbliche Betriebe grundsätzlich in Gewerbe- oder in Mischgebieten allgemein zulässig, allerdings entspricht der hier betrachtete Standort aufgrund der Lage im Außenbereich nicht diesen Nutzungskategorien. Wegen der früheren, militärischen Nutzung und der anschließend bestehenden Bebauung sowie der später errichteten WEA ist eine allgemeine gewerbliche Entwicklung auszuschließen. Die Nutzung wird im aufzustellenden Bebauungsplan „Solarpark östlich von Gütter“ auf die Anordnung von PV-FFA begrenzt.

Für das Sondergebiet werden konkrete Zulässigkeiten von baulichen Nutzungen festgesetzt. Demnach sind für den Betrieb der PV-FFA weitere Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung von Elektroenergie aus solarer Strahlungsenergie notwendig. Hierzu zählen Wechselrichter, Transformator- und Umspannstationen einschließlich der jeweiligen Zufahrten und Nebenanlagen. Diese (Neben-) Anlagen und Einrichtungen sind im Sonstigen Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlage“ entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig. Die zulässigen Nutzungen umfassen damit alle für den Betrieb einer PV-FFA erforderlichen Betriebsbestandteile. Betriebswohnungen sind nicht vorgesehen und nicht zulässig.

Die Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus den für die Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen und den Anforderungen von PV-FFA. Die Errichtung der geplanten PV-FFA auf der beschriebenen zivilen / militärischen Konversionsfläche bewirkt zahlreiche Synergieeffekte. So steht diese Fläche aufgrund der Bebauung und früheren Nutzung derzeit nicht für höherwertige Landnutzungen zur Verfügung. Lediglich die bestehende WEA nimmt einen Teil der Fläche in Anspruch. Aufgrund des notwendigen Repowerings der WEA bzw. der aktuell nicht kalkulierbaren Genehmigungsfähigkeit des Repowerings wird diese Flächennutzung nach derzeitigem

Kenntnisstand etwa 10 Jahre fortgesetzt. Durch die Errichtung einer PV-FFA würde die gesamte Fläche als auch die Nutzung eine deutliche Aufwertung erfahren. Positiv wirkt dabei auch, dass in diesem Kontext keine landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen überplant bzw. umgenutzt werden. Der Geltungsbereich des vBP ist somit keinem Flächendruck durch andere, konkurrierende Landnutzungen ausgesetzt. Vor diesen Hintergründen ist die Standortwahl der PV-FFA auf der genannten Konversionsfläche östlich des Ortsteils Gütter positiv zu bewerten. Derartige Flächen, die zudem über eine gute Anbindung an das Wegenetz verfügen, befinden sich lediglich am vorgeschlagenen Standort im Geltungsbereich des vBP „Solarpark östlich von Gütter“.

### **Hinweis:**

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die WEA noch etwa 10 Jahre betrieben. Hierzu sind Teilflächen wie der Aufstellplatz für Kranfahrzeuge von baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen im Geltungsbereich freizuhalten. Im Zuge der Stilllegung der WEA soll nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers ein Rückbau der WEA erfolgen. Die hierdurch freierwerdenden Flächen sind dann mit PV-Modulen auszustatten, sodass letztlich die größtmögliche Fläche von PV-Modulen bestückt werden kann.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im aufzustellenden vBP „Solarpark östlich von Gütter“ durch die Angabe der Grundflächenzahl und der baulichen Höhe festgesetzt.

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die für deren Festsetzung wesentliche, überschirmte Fläche wird durch die senkrecht auf die Bodenoberfläche projizierte Fläche der winklig errichteten PV-Module ermittelt (Abb. Nr. 3). Die GRZ wird mit 0,7 festgesetzt und ermöglicht damit eine Überbauung des Grundstücks zu 70 %. Die PV-Module werden auf Stützen montiert. Im Bereich von bestehenden, betonierten Fundamenten (alte Bodenplatten aus früherer Nutzung) bzw. im Bereich ausgeprägter Schottertragschichten werden die PV-Module auf ebendiesen montiert. In unbefestigten Teilbereichen erfolgt die Montage der PV-Module auf gerammten Erdankern. Die Wechselrichter werden an den Gestellen aufgehängt und versiegeln keine zusätzlichen Flächen. Insgesamt findet eine Neuversiegelung dementsprechend nur in minimalen Umfang statt. Die zulässige GRZ darf, abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO, nicht überschritten werden. Dies mindert die Eingriffe in die Böden und den Verlust von Bodenoberfläche.

Für PV-FFA ist die Festsetzung einer Geschossigkeit bzw. einer Geschossflächenzahl nicht sinnvoll. Daher wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die maximale Anlagenhöhe für PV-FFA als zweites Maß der Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung gewählt. Hierbei dient die

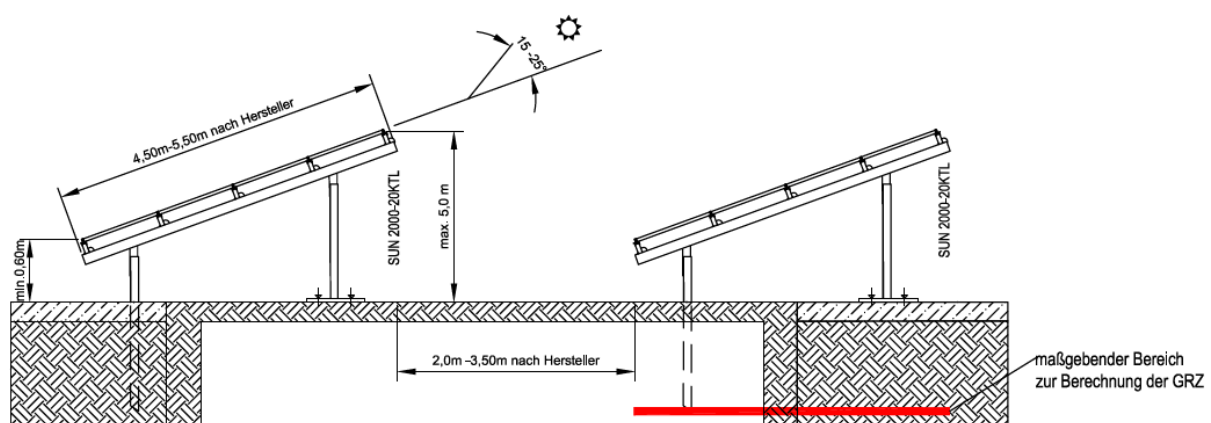
natürliche Geländeoberkante als unterer Bezugspunkt. In der Planzeichnung sind die bestehenden Geländehöhen in Rasterform dargestellt. Diese Höhen entstammen dem offiziellen Digitalen Geländemodell (DGM 5) des Landes Sachsen-Anhalt. Aus Gründen der Lesbarkeit / Übersichtlichkeit wurde das Rastermaß der dargestellten Höhenpunkte auf 20,0 m x 20,0 m erhöht. Dies bietet für die Errichtung der PV-FFA eine ausreichende Genauigkeit.

Um die Anlage vor unbefugtem Zugriff zu sichern, ist ggf. eine Kameraüberwachung mit Beleuchtung im Bewegungsfalle erforderlich. Die hierfür notwendigen Masten überschreiten in der Regel eine Höhe von 5,0 m. Dies wird ebenso ausnahmsweise zugelassen wie die Überschreitung der festgelegten Anlagenhöhe durch die bestehende WEA.

Hinsichtlich der Höhe der Zaunanlage wird textlich festgesetzt, dass deren maximale Anlagenhöhe 2,50 m beträgt, wobei die natürliche Geländeoberkante als Bezugspunkt dient. Zur wirksamen Gewährleistung des Diebstahlschutzes muss die Zaunanlage einen Übersteigschutz (bspw. Stacheldrahtabspannung) aufweisen. Dies wurde ebenfalls textlich festgesetzt.

Hinsichtlich der GRZ wird ergänzend textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO, nicht überschritten werden darf. Dies mindert die Eingriffe in die Böden und den Verlust von Bodenoberfläche.

Städtebauliches Ziel der Stadt Burg und des Vorhabenträgers ist es, die Fläche optimal für die Energiegewinnung aus regenerativen Energiequellen zu nutzen. Da die Module und Gestelle feste Größen aufweisen, kann zur Erreichung dieses städtebaulichen Ziels im Einzelfall eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze erforderlich werden, ansonsten müsste ein Gestell bzw. ein Modultisch entfallen und die Fläche könnte nicht mehr optimal genutzt werden. Diese zulässige Überschreitung wurde mit bis zu einem Meter textlich festgesetzt.



**Gründung auf befestigten, tragfähige Flächen:** Tragkonstruktion aufgedübelt,  
**Gründung in unbefestigten Bereichen:** Rammstützen

Abb. Nr. 3: beispielhafter Systemschnitt PV-FFA mit Darstellung der Gründungs- und Befestigungsarten

### **Hinweis:**

Die WEA ist im Rahmen des Bestandsschutzes weiterzubetreiben und braucht somit in der planerischen Festsetzung nicht berücksichtigt werden. Dennoch wird die bestehende WEA bzw. ihr Standort von der Bauhöhenbegrenzung ausgenommen.

#### 4.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es wird textlich festgesetzt, dass die Unterkante der Modultische einen Abstand von mindestens 0,80 m zur natürlichen Geländeoberkante einhalten muss. Hierdurch werden die Beschattung der PV-Module verringert und die Bedingungen für eine potenzielle Beweidung verbessert.

#### 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das sonstige Sondergebiet wurde keine Bauweise festgesetzt. Die baulichen Anlagen können in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden. Hierdurch wird eine an den Bedürfnissen des Vorhabens orientierte Bauweise gesichert. Dies ist insbesondere hinsichtlich der Bestandsbebauung (Funkanlagen und WEA) von Bedeutung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die PV-Module flächendeckend auf der gesamten Fläche angeordnet werden können. Der Abstand zur Geltungsbereichsgrenze, zu der Zuwegung und zu den privaten Grünflächen P1 bis P11 wurde mit 3,0 m festgesetzt. Da die WEA unter Bestandsschutz steht, ist eine weitere Eingrenzung städtebaulich nicht erforderlich. Die Anordnung der PV-Module orientiert sich an der Optimierung des Energieträgers.

Außerhalb der Baugrenzen ist eine Zaunanlage zur Sicherung der Anlagen erforderlich. Ob bzw. inwieweit die bestehende und unter Bestandsschutz stehende Zaunanlage den Ansprüchen genügt bzw. im Rahmen der Errichtung der PV-FFA ersetzt wird, kann gegenwärtig nicht abschließend beurteilt werden.

#### 4.5 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten

Der Bebauungsplan enthält die verbindlich durch Dienstbarkeiten zu sichernde Zufahrt vom Flurstück 141 (öffentlicher Weg außerhalb des Geltungsbereiches) zum Flurstück 127 / 1, das als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Betriebszufahrt für das Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik“ dient. Weiterführend in nördliche Richtung sind die Zuwegung zur WEA und die Kranaufstellfläche der WEA von der Bebauung freizuhalten. Aus diesem Grund werden die entsprechenden Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Betreibers der WEA und dessen Rechtsnachfolger gekennzeichnet. Zudem ist die Lage der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH innerhalb des Geltungsbereiches, von der Kranaufstellfläche der WEA in nordwestliche Richtung abgehend, mit Leitungsrechten zugunsten der Telekom Deutschland GmbH gekennzeichnet.

#### 4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen § 3 Abs. 1 bis Abs. 11 des vBP „Solarpark östlich von Gütter“ sind ebenfalls der Planzeichnung im Planteil B zu entnehmen und werden im Umweltbericht näher beschrieben und in den Vorhabenkontext gesetzt.

## **5 Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes - Maßnahmen und Kosten**

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 „Solarpark östlich von Gütter“ wird zunächst dem Umweltausschuss sowie dem Bau- und Ordnungsausschuss zur Beratung / Erörterung vorgelegt. Danach schließen sich die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an. Nach der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer von zwei Wochen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die eingegangenen Stellungnahmen von der Verwaltung mit dem Vorhabenträger und dem beauftragten Planungsbüro bewertet und Festlegungen zur Ausarbeitung der Planentwürfe abgestimmt.

Die Umsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark östlich von Gütter“ erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Die Erschließung ist örtlich vorhanden oder wird entsprechend des städtebaulichen Vertrages durch den Vorhabenträger privat realisiert. Hierzu ist ebenfalls die naturschutzrechtliche Kompensation zu zählen. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar. Die Zuständigkeiten im Planungsverfahren sowie die Regelungen zur Übernahme von Planungs- sowie Verfahrenskosten einschließlich der Verfahrensbetrauungskosten werden ebenfalls in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Zudem wird im Kontext des Satzungsbeschlusses über den vBP „Solarpark östlich von Gütter“ der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Burg durch den Stadtrat beschlossen.

### **Hinweis:**

Die Errichtung bzw. der Ausbau des geplanten Solarparks sowie dessen künftiger Netzanschlusspunkt müssen in Abhängigkeit vom Netzausbau der Stadtwerke Burg vorgenommen werden. Dies kann einen stufenweisen Ausbau des Solarparks in mehreren Ausbaustufen bewirken, da der Ausbau des Solarparks an den Netzausbau der Stadtwerke Burg anzupassen ist. Vor diesem Hintergrund ist es aktuell nicht möglich, konkrete Festlegungen zur Qualität und Quantität der zu verwendenden Modultypen anzugeben.

## 6 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

### 6.1 Erschließung

Die Belange der Erschließung beschränken sich im Fall von PV-FFA auf einen Anschluss an das Verkehrsnetz und an das Energieversorgungsnetz zur Ableitung der erzeugten Energie. Dies kann gewährleistet werden. Die am Standort bestehende WEA verfügt über entsprechende Anschlüsse und Anbindungen. Diese sind für die Errichtung der PV-FFA lediglich umzugestalten bzw. anzupassen. Der Bereich der bestehenden Netzanbindung der WEA ist entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes von der Bebauung mit PV-Modulen freizuhalten. Hierdurch wird zudem eine (unbefestigte) Wegebeziehung geschaffen, anhand derer die Bewirtschaftung und Pflege der PV-FFA und der Zugang zu den Modulreihen verbessert werden.

#### 6.1.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über die südlich verlaufende, landwirtschaftliche Wegebeziehung (öffentliches Flurstück 141) sowie über das Flurstück 127 / 1. Dieser Erschließungsweg dient bzw. diente bereits als Betriebszufahrt für die bestehende WEA sowie für den ehemaligen Sendemast. Weder der Sendemast, noch die WEA wären ohne diese bestehende Erschließung zu betreiben oder genehmigungsfähig gewesen, sodass dies ebenfalls für den vBP Nr. 117 gelten sollte. Zwar ist das Flurstück 141 keine gesicherte bzw. gewidmete Verkehrsfläche, jedoch ist mit Blick auf die unvordenkliche Verjährung festzustellen, dass seitjeher eine verkehrliche Nutzung dieser Flächen erfolgt. Im südlichen Bereich des Plangebietes besteht zudem eine weitere direkte Anbindung an das Flurstück 141. Für den Nutzungszweck durch PV-FFA ist hierdurch ebenfalls eine ausreichende Erschließung gewährleistet.

Das städtebauliche Erfordernis zur Festsetzung von Zufahrtsbereichen von der landwirtschaftlichen Wegebeziehung aus zum Sondergebiet wurde geprüft. Eine Beschränkung der Zufahrtsbereiche durch konkrete Lagefestlegungen ist nicht erforderlich. Zufahrtsbereiche können in den an die Flurstücke 141 und 127 / 1 angrenzenden Grundstücksgrenzen nach dem Bedarf des Vorhabens eingeordnet werden. Hierbei sollte sich an den bestehenden, unbefestigten Wegebeziehungen orientiert werden.

Zur inneren Erschließung werden im Zuge der konkreten Planung der Anordnung der PV-Module und sonstigen technischen Ausrüstungen Wege und Abstandsflächen vorgesehen, um Voraussetzungen zur Errichtung, Betrieb und Wartung der Anlagen zu schaffen und um Verschattungen der Module auszuschließen.

Mit Schreiben vom 06.02.2023 wurde seitens der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB). Niederlassung Mitte, mitgeteilt, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Burg keine Belange der LSBB als baulastträger von Bundes- und Landesstraßen betroffen sind.

#### 6.1.2 Ver- und Entsorgung

##### Wasserversorgung

Das Plangebiet beinhaltet keine Nutzungen, die einen Anschluss an die Trinkwasserversorgung erfordern.

##### Gasversorgung

Das Plangebiet beinhaltet keine Nutzungen, die einen Anschluss an die Gasversorgung erfordern.

##### Elektroenergieversorgung

Die Spezifik des Vorhabens besteht darin, dass es sich um eine Energieerzeugungsanlage mit einer Leistung im Megawattbereich handelt. Das bedeutet, dass zwischen dem Betreiber und dem Elektroenergie-Netzbetreiber sehr spezielle technische und wirtschaftliche Abstimmungen und Installationen notwendig werden, um eine sichere und effiziente Einspeisung der Elektroenergie ins öffentliche Netz zu gewährleisten. Zur Ableitung und Abnahme der durch die Anlage erzeugten Elektroenergie bzw. zu den verfügbaren Netzkapazitäten laufen derzeit die Abstimmungen mit dem zuständigen Energieversorger. Vor Inbetriebnahme der PV-FFA sind entsprechende Einspeiseverträge zu schließen. Eine geordnete Abnahme der erzeugten Energie wird hierdurch gesichert. Die bestehende WEA ist bereits mittels erdverkabelter Mittelspannungsleitung an die Transformatorstation Reesen angeschlossen. Weitere umfangreiche Kabelanlagen sind durch die Hauptkabeltrasse bis zum Antennengebäude vorhanden. Die Stadtwerke Burg haben eine Netzverträglichkeit geprüft und vorbehaltlich des Netzausbaus positiv beschieden.

##### **Hinweis:**

Die Errichtung bzw. der Ausbau des geplanten Solarparks muss in Abhängigkeit vom Netzausbau der Stadtwerke Burg vorgenommen werden. Dies kann einen stufenweisen Ausbau des Solarparks in mehreren Ausbaustufen bewirken, da der Ausbau des Solarparks an den Netzausbau der Stadtwerke Burg anzupassen ist. Vor diesem Hintergrund ist es aktuell nicht möglich, konkrete Festlegungen zur Qualität und Quantität der zu verwendenden Modultypen anzugeben.

### Post und Telekommunikation

Das Grundstück verfügt über die erwähnte Hauptkabeltrasse des Antennengebäudes über einen Telefonanschluss der Telekom Deutschland GmbH. Dieser wird zur Datenübertragung von der WEA genutzt. Zudem ist die bestehende WEA mit einer Funkverbindung an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist auf die Vermeidung von Beschädigungen oder Längsüberbauungen der bestehenden Telekommunikationslinien zu achten. Zudem ist aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang jederzeit zu ermöglichen. Die Notwendigkeit einer funk- oder kabelgebundenen Anbindung der PV-FFA an das Telekommunikationsnetz wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von den Vorhabenträgern diskutiert.

### Abfallbeseitigung

Ein Anschluss an die Abfallentsorgung ist ebenfalls nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

### Hinweis:

Während des Betriebs der PV-FFA ist davon auszugehen, dass Abfall durch die erforderliche Freihaltung der Vegetationsfläche auf den unbefestigten Flächen anfällt. Darüber hinaus kann es im Rahmen von Wartungsmaßnahmen zu weiterem Anfall von Abfall kommen. Alle anfallenden Abfälle sind entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen umweltgerecht zu entsorgen.

### Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an die Abwasser- / Schmutzwasserbeseitigung ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

### Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Geltungsbereich nicht gefasst. Die Entwässerung der PV-FFA erfolgt über eine Versickerung zwischen den PV-Modulen der Anlage. Die Entwässerung der Wirtschaftswege (ungebundene Bauweise) und Nebenanlagen erfolgt somit vor Ort versickernd in den jeweiligen Nebenbereichen. Laut Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen des Landes Sachsen-Anhalt vom 07.02.2023 kommen gemäß der digitalen Geologischen Karte 1:25.000 und nahegelegenen Bohrungen im Geltungsbereich unter der Geländeoberkante Sande und darunter Lehme vor. Diese Bedingungen sind ausreichend, um das anfallende Niederschlagswasser geordnet einer Versickerung zuführen zu können.

Für das Vorhaben soll nach derzeitigem Kenntnisstand eine Bauweise gewählt werden, bei der die einzelnen Modulreihen durch Abstände voneinander getrennt sind. Dieser Abstand zu den benachbarten Modulen wird zumeist durch das Albringen von Halteklammern ohnehin gewährleistet. Hierdurch wird das Niederschlagswasser jeder Modulreihe separat zum Abtropfen gebracht. Eine Ableitung des Niederschlagswassers über den gesamten Modultisch erfolgt nicht. Zudem sind Veränderungen der Pflanzenvielfalt, die aus Erosionen / Ausspülungen an den Abtropfkanten der Modulreihen resultieren, nach Schindler et al. 2018 nicht eindeutig belegt (Schindler, Bracha Y.; Blaustein, Leon; Lotan, Ran; Shalom, Hadar; Kadas, Gyongyver J.; Seifan, Merav (2018): Green roof and photovoltaic panel integration: Effects on plant and arthropod diversity and electricity production. In: Journal of environmental management 225, S. 288–299. DOI: 10.1016/j.jenvman.2018.08.017).

Durch die Aufstellung des vBP Nr. 117 bzw. durch die Errichtung des geplanten Solarparks werden lediglich Maßnahmen umgesetzt, bei denen eine Benutzung von Gewässern ausgeschlossen ist, insbesondere das Einbringen von Stoffen, die auswaschbare oder auslaugbare schädliche Substanzen enthalten. Zudem wird seitens der Vorhabenträger während der Bauphase ein sorgsamer Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen gewährleistet, um negative Auswirkungen auf Boden und Wasser auszuschließen. Grundwasserabsenkungen sind im Zuge der baulichen Umsetzung des Vorhabens nicht vorgesehen.

### **Hinweis:**

Der Geltungsbereich grenzt an die Gewässer zweiter Ordnung III / 4 und III / 4 / 1 im Norden sowie III / 2 / 1 im Süden an. Diese werden Ehle / Ihle Verband unterhalten und gepflegt. Der Verband wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in das Aufstellungsverfahren einbezogen. Nach Rücksprache der Stadt Burg mit dem Ehle / Ihle Verband bestehen keine Konflikte der angestrebten Planung zu den Unterhaltungsarbeiten (vorrangig Mäharbeiten).

## 6.2 Belange des Brandschutzes und der Löschwasserbereitstellung

Die PV-Module weisen selbst keine Brandlast auf und es werden schwer entflammbare Kabel verwendet. Die bestehende WEA steht zudem unter Bestandsschutz und ist hinsichtlich des Brandschutzes unabhängig von der PV-FFA zu betrachten. Somit ist eine Löschwasserbereitstellung nach derzeitiger Einschätzung nicht notwendig. Die vorliegenden Unterlagen enthalten einen Übersichtsplan, in dem Anordnung der PV-Module dargestellt ist.

Im Bereich des Verbindungsweges zwischen den Ortsteilen Gütter und Reesen besteht eine Trinkwasserversorgungsleitung, die mit entsprechenden Löschwasserentnahmestellen (H80) ausgestattet ist. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Plangebiet beträgt etwa 500 m. Weiterhin wäre nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des LK JL und

dem Unterhaltungsverband Ehle / Ihle grundsätzlich eine Löschwasserentnahme aus der etwa 300 m südlich des Plangebietes verlaufenden Ihle möglich. Im Rahmen der Errichtung der PV-FFA werden Zufahrten, Zugänge und Stellflächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 bereitgestellt und entsprechend gekennzeichnet.

### 6.3 Belange des Hochwasserschutzes

Entsprechend der Stellungnahme des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt vom 03.01.2023 werden die Belange des Hochwasserschutzes und der Unterhaltung der Gewässer 1. Ordnung durch das Vorhaben nicht berührt.

### 6.4 Belange der Verteidigung

Entsprechend der Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 05.01.2023 werden die Verteidigungsbelange durch das Vorhaben nicht berührt.

### 6.5 Wirtschaftliche Belange

#### 6.5.1 Belange der Förderung regenerativer Energiequellen

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft, die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als auch die Förderung innovativer Techniken. Weiterhin ist die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) ein Ziel des Gesetzgebers. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Sicherung der Energieversorgung aus regenerativen Energiequellen sind wesentliche Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes. Seitens der Stadt Burg wird diesen Belangen ein erhebliches Gewicht beigemessen.

#### 6.5.2 Belange der Landwirtschaft

Nach § 15 LwG LSA darf landwirtschaftlich genutzter Boden lediglich in begründeten Ausnahmefällen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen oder in der Nutzung beschränkt werden. Für die vorliegende Überplanung der Grünlandfläche durch den vBP Nr. 117 erfolgt die Begründung anhand der Einstufung als Konversionsfläche mit geringer Anbaueignung. Demzufolge sind durch die Überplanung / Überbauung entsprechend dem Schreiben des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark vom 09.02.2023 keine agrarstrukturellen Nachteile zu erwarten; zumal die Fläche bereits eingezäunt ist.

Bei den Flächen handelt es sich um bislang als Weideland für Großvieh genutzte Flächen im Außenbereich. Im Zuge der Maßnahmenumsetzung auf einer Fläche von etwa 9,80 ha wird eine Nutzungsumwandlung hin zu Flächen für die Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie stattfinden. Die PV-Module werden in aufgeständerter Bauweise errichtet. Unterhalb der PV-Module soll langfristig mesophiles Grünland entwickelt werden.

Hinsichtlich der besonderen Bedeutung der erneuerbaren Energien entsprechend § 2 EEG und vor dem Hintergrund der bereits erwähnten, geringen Anbaueignung im geplanten Geltungsbereich ist die mit der Aufstellung des vBP einhergehende Erzeugung erneuerbarer Energien im Rahmen der Schutzgüterabwägung als vorrangiger Belang einzubringen.

#### 6.6 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Schutzgebieten. Das Bauvorhaben der Errichtung einer PV-FFA hat Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Geltungsbereich. Nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft werden vor allem durch die technische Überprägung des Landschaftsbildes, die Änderung der Biotoptypen und durch kleinflächige Versiegelungen der Ständer der PV-Module, der Transformatoren und der Wechselrichterstationen verursacht. Die Eingriffe sollen durch Maßnahmen der Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb der Fläche kompensiert werden. Weiterführende natur- und artenschutzfachliche Betrachtungen sowie eine Eingriffsbilanz sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

#### Hinweis:

Bei PV-FFA handelt es sich gemäß der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 24.01.2023 um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne der §§ 22 ff. des BImSchG. Entsprechend der Stellungnahme des LK JL sind schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG (bspw. Durch Licht, / Blendung, Geräusche und elektromagnetische Strahlung) nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

#### Hinweis:

Die Checkliste zur klimagerechten Bauleitplanung der Stadt Burg wurde in Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses des vBP Nr. 117 „Solarpark östlich von Gütter“ seitens der Stadtverwaltung berücksichtigt. Eine Anwendung der Checkliste auf das vorliegende Aufstellungsverfahren eines vBP mit einem Sonstigen Sondergebiet (Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage) ist nicht zielführend, da sie nicht den Anforderungen bzw. abgefragten Inhalten der Checkliste entspricht.

## **7 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum, einem Miet- / Pachtverhältnis resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten an

- der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- der Erhaltung von Vorteilen einer bestimmten Wohnlage und
- der erhöhten Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Beeinträchtigungen privater Belange sind durch den Bebauungsplan „Solarpark östlich von Gütter“ nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit wurde / wird im Rahmen der frühzeitigen / formellen, öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes / Entwurfes des Planes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **Hinweis zur Windenergieanlage:**

Die WEA ist im Rahmen des Bestandsschutzes weiterzubetreiben und wird in der planerischen Festsetzung nicht berücksichtigt. Die notwendige Rücksichtnahme bis zum Rückbau der WEA ergibt sich aus der privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger der PV-FFA und dem Betreiber der WEA. Voraussichtlich wird die WEA noch etwa 10 Jahre betrieben. Hierzu sind Teilflächen wie der Aufstellplatz für Kranfahrzeuge im Geltungsbereich freizuhalten. Im Zuge der Stilllegung der WEA soll nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers ein Rückbau der WEA erfolgen. Die hierdurch freiwerdenden Flächen sind dann mit PV-Modulen auszustatten, sodass letztlich die größtmögliche Fläche von PV-Modulen bestückt werden kann.

## **8 Flächenbilanz**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Plangebiet des Bebauungsplanes                  | 98.445 m <sup>2</sup> |
| Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaikanlagen | 90.887 m <sup>2</sup> |
| Grünfläche (Erhalt)                             | 3.585 m <sup>2</sup>  |
| Grünfläche (Pflanzung)                          | 2.159 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsfläche                                  | 1.814 m <sup>2</sup>  |

Entwurf September 2023

### Abbildungsverzeichnis

|             |   |    |
|-------------|---|----|
| Abb. Nr. 1: | Lage in der Landschaft (Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer)                    | 7  |
| Abb. Nr. 2: | Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Burg                     | 8  |
| Abb. Nr. 3: | Systemschnitt PV-FFA mit Darstellung der Gründungs- und Befestigungsarten | 22 |