

Bauleitplanung der Hansestadt Seehausen (Altmark) über die Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark)

-Vorentwurf-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage - Der Talergalgen“ in der Hansestadt Seehausen

nach § 8 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 12 BauGB
Stand April 2025

Begründung mit Umweltbericht



Abbildung 1 - Auszug aus Google Maps, Karte mit Standort

ENTWURFSVERFASSER:

HAUES WAGNER ARCHITEKTUR
Shara Wagner, freie Architektin
Am See2

VORHABENTRÄGER:

SUNCATCHER Seehausen GmbH & Co. KG
Lennéstraße 5
10785 Berlin

-Vorentwurf-

Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage - Der Talergalgen“

Inhalt

Teil A & B – Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Teil C – Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben zum Vorhaben | 5 |
| 1.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| 2 | Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung | 8 |
| 2.1 | Planungsanlass | 8 |
| 2.2 | Planungsrechtliche Erforderlichkeit | 8 |
| 2.3 | Gesamträumliche Alternativprüfung | 10 |
| 2.4 | Verfahrensstand | 12 |
| 2.5 | Ziel | 12 |
| 3 | Übergeordnete Planungen | 13 |
| 3.1 | Raumordnungsgesetz (ROG) | 13 |
| 3.2 | Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) | 13 |
| 3.3 | Regionaler Entwicklungsplan | 15 |
| 4 | Planinhalt | 17 |
| 4.1 | Gegenwärtige Nutzung und Rahmenbedingungen | 17 |
| 4.2 | Geplante bauliche Nutzung | 17 |
| 4.3 | Belegungsplan | 18 |
| 4.4 | Module | 19 |
| 4.5 | Zeitliche Begrenzung der Zulässigkeit von festgesetzten Nutzungen | 19 |
| 5 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 20 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 20 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 20 |
| 5.3 | Überbaubare Grundstücksfläche | 21 |
| 5.4 | Maßnahmen zum Bodenschutz | 21 |
| 5.5 | Einfriedung | 22 |
| 5.6 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 22 |
| 6 | Flächenbilanz – städtebauliche Werte | 23 |
| 7 | Erschließung, Ver - und Entsorgung | 23 |
| 7.1 | Verkehrerschließung | 23 |
| 7.2 | Trink- und Abwasserwasser / Niederschlagswasser | 24 |
| 7.3 | Löschwasser / Brandschutz | 24 |
| 8 | Kennzeichnung und Hinweise | 26 |
| 8.1 | Niederschlagswasserbeseitigung | 26 |
| 8.2 | Altlasten | 26 |
| 8.3 | Katastrophenschutz/ Kampfmittelbeseitigung | 27 |
| 8.4 | Brandschutz | 27 |
| 8.5 | Abfallentsorgung | 27 |
| 8.6 | Denkmalschutz | 27 |

| | | |
|-----------|---------------------------------------|-----------|
| 9 | Auswirkungen auf Umweltbelange | 28 |
| 9.1 | Flächenversiegelung | 28 |
| 9.2 | Geruchsimmissionen | 28 |
| 9.3 | Staubemissionen | 29 |
| 9.4 | Lärm | 29 |
| 9.5 | Visuelle Beeinträchtigungen | 29 |
| 9.6 | Blendschutz | 29 |
| 10 | Planungsgrundlagen | 30 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|---------|---------------------------------------|
| TFNP | Teilflächennutzungsplan |
| FFPVA | Freiflächenphotovoltaikanlage |
| LEP-LSA | Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt |
| REP | Regionaler Entwicklungsplan |
| ROG | Raumordnungsordnungsgesetz |
| EEG | Erneuerbare-Energien-Gesetz |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| OK | Oberkante |
| UK | Unterkante |

Anlagen

| | |
|----------|------------------------------------|
| Anlage 1 | Umweltbericht vom 24.03.2025 |
| Anlage 2 | Belegungsplan V8 vom 03.03.2025 |
| Anlage 3 | Blendgutachten vom 16.09.2024 |
| Anlage 4 | Brandschutznachweis vom 28.10.2024 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--------------|---|
| Abbildung 1: | Auszug aus Google Maps, Karte mit Standort |
| Abbildung 2: | Übersichtskarte Copyright: ©GeoBasis-DE/ LVerGeo LSA, 2024 |
| Abbildung 3: | Belegungsplan der PVA-FFA Seehausen |
| Abbildung 4: | Luftbild Auszug aus dem LVerGeo LSA (vom 20.03.2025) |
| Abbildung 5: | Ausschnitt aus dem rechtswirksamen LEP |
| Abbildung 6: | Ausschnitt aus dem 1. Entwurf der Neuaufstellung des LEP |
| Abbildung 7: | Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark |
| Abbildung 7: | Auszug aus der Beikarte 11 Grundzentrum Hansestadt Seehausen (Altmark) |
| Abbildung 8: | Belegungsplan der PVA-FFA Seehausen |
| Abbildung 9: | Schnittzeichnung Süd Tisch (nicht maßstabsgetreu) |

1 Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bezeichnung: vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage - Der Talergalgen“ in der Hansestadt Seehausen

Standort: Gemeinde Hansestadt Seehausen (Altmark)
Gemarkung: Seehausen
Landkreis: Stendal
Bundesland: Sachsen-Anhalt
Flur: 4
Flurstück: 13 (Teilfläche BA2)
Größe des Plangebietes: ca. 3,5 ha (Gesamtfläche des Flurstücks ca. 9,63 ha)
Nutzung als Sondergebiet für Photovoltaik

Übersichtskarte:

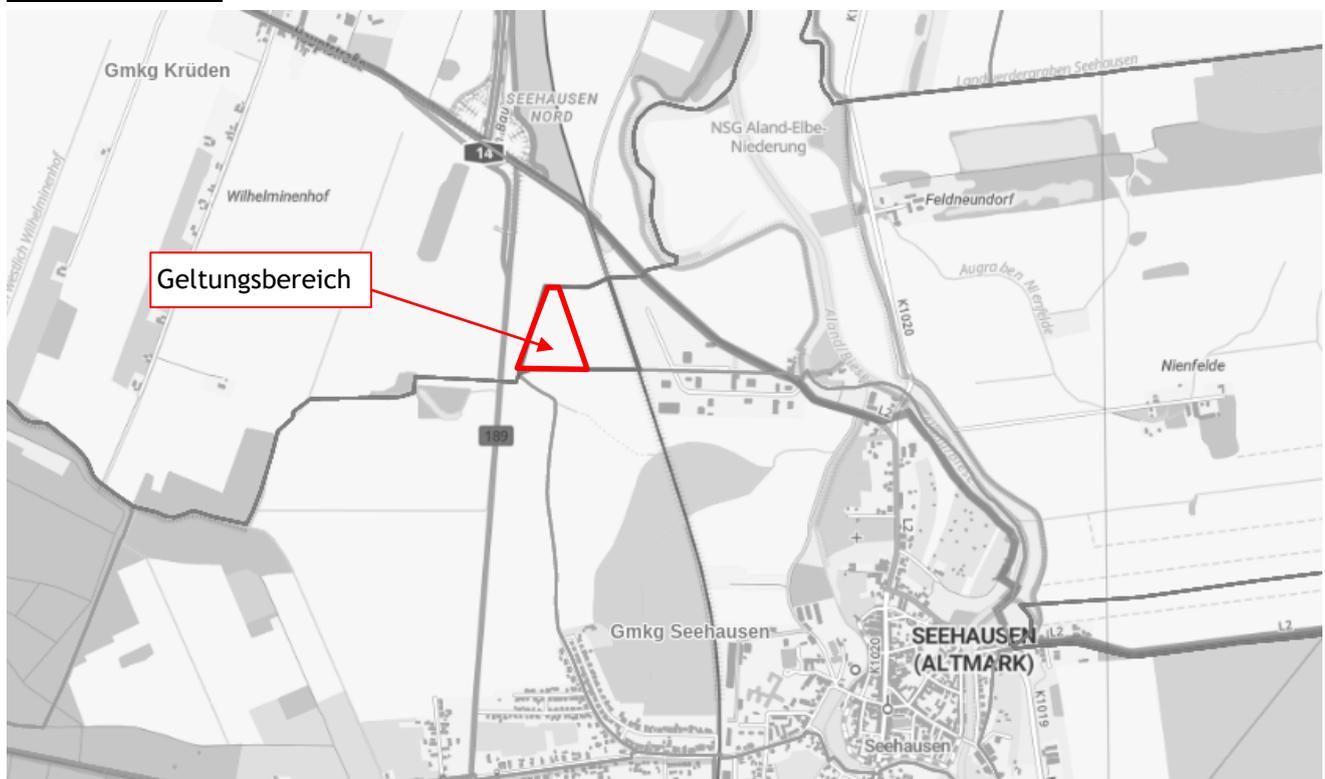


Abbildung 2 - Übersichtskarte Copyright: ©GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA, 2024

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „FFPVA - Der Talergalgen“ befindet sich im Außenbereich der Hansestadt Seehausen (Altmark) ca. 1.000 m vom Siedlungskern des Ortes Seehausen (A.) entfernt. Das Plangebiet betrifft eine Teilfläche des Flurstücks 13 in der Gemarkung Seehausen, Flur 04 und befindet sich nordwestlich der Ortslage Seehausen zwischen der Bundesstraße 189 und der Bahnstrecke Schönebeck (Elbe) - Wittenberge. Es ist ca. 3,5 ha groß und bietet durch sein weitgehend ebenes Gelände eine PV-Fläche von ca. 2 ha an.

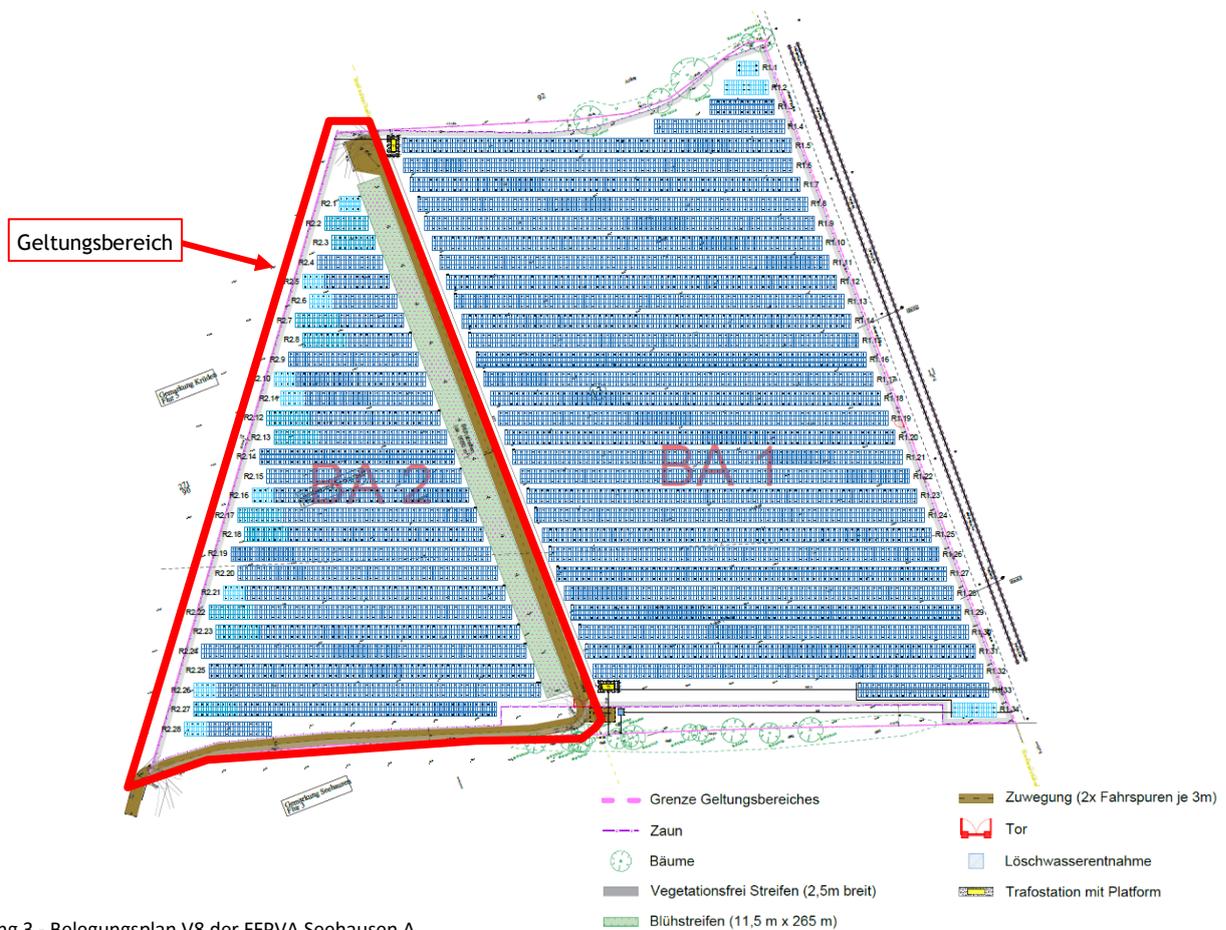


Abbildung 3 - Belegungsplan V8 der FFPVA Seehausen A.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der B189 aus über kommunale Grundstücke der Hansestadt Seehausen (Gemarkung Krüden, Flur 5, Flurstücke 271/90, 273/90 und 90/17). Der Verlauf der geplanten Erschließung wurde mit dem Grundstückseigentümer vertraglich gesichert.

Der geplante Änderungsbereich liegt im Norden vom Ortskern Seehausen in ca. 2 km Entfernung, begrenzt durch eine Bepflanzung, im Westen eines Gewerbegebietes abgegrenzt durch eine zweigleisige Bahntrasse, und im Süden einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche, begrenzt durch eine Bepflanzung im Osten vom Ortskern Krüden in ca. 4 km Entfernung.

Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen und es sind keine oberirdischen Gewässer betroffen.

Hinweis:

Im Zuge der Planung wurde festgestellt, dass das Flurstück 178/12 im Katasteramt nicht richtig festgestellt wurde. Das fehlende Flurstück betrifft die gesamte nördliche und teilweise westliche Grenze des Plangebiets. Das Vermessungsbüro Kairies und Görjes wurde mit der Aufnahme der Grenzfeststellung beauftragt und beginnt am 22. April 2025. In der aktuellen Planzeichnung wurde das fehlende Flurstück eingetragen jedoch erfolgt die Übernahme in Liegenschaftskarte einige Wochen später. Wir bitten um Verständnis.

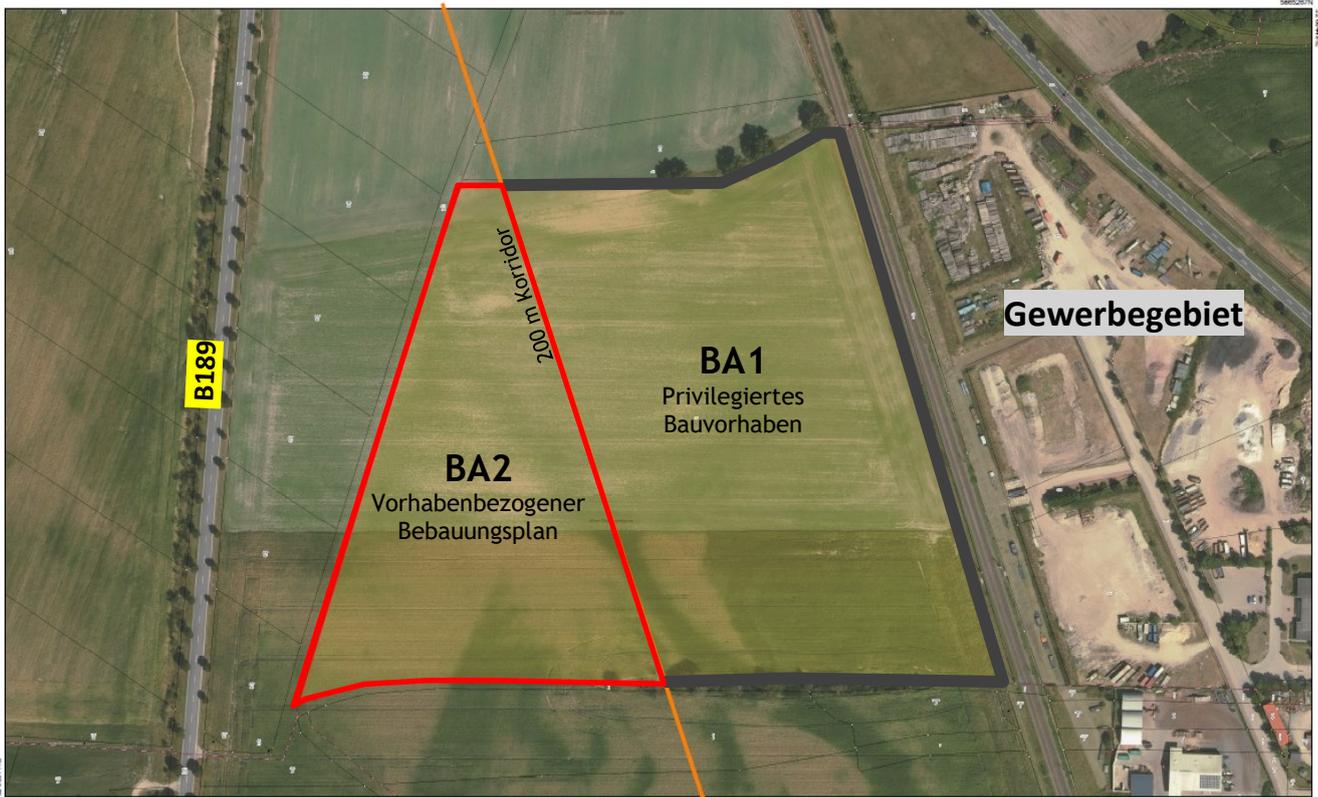


Abbildung 4 – Luftbild Auszug aus dem LVermGeo LSA (vom 20.03.2025)

Wie bereits im Luftbild ersichtlich, befindet sich dieser Bereich des Flurstücks angrenzend an den Bahnschienen Magdeburg-Wittenberge und dem Gewerbegebiet „Am Talergalgen“ und „den langen Stücken“ der Hansestadt Seehausen (A.). Die Nutzung der Fläche zur Erzeugung von regenerativem Strom erscheint naheliegend.

Das Vorhabengebiet befindet sich ca. 200m vom Landschaftsschutzgebiet (LSG0029SDL) und 300m vom Naturschutzgebiet Aland-Elbe-Niederung und dem FFH-Gebiet (FFH0007) entfernt. Die nächste Wohnbebauung befindet sich in ca. 550m Entfernung.

Zugleich wird die Einsehbarkeit des Vorhabens durch den natürlichen Bewuchs um die Vorhabenfläche deutlich minimiert. Durch die Lage können von dem Vorhaben ausgehende Emissionen wie beispielsweise Blendwirkung, Trafo- Wechselrichtergeräusche oder Ähnliches bereits ausgeschlossen werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der B189 aus über kommunale Grundstücke der Hansestadt Seehausen. Es handelt sich hierbei um die Flächen in der Gemarkung Krüden, Flur 5, Flurstücke 271/90, 273/90 und 90/17.

Das Plangebiet der Hansestadt Seehausen (Altmark) liegt im Norden:

landwirtschaftliche Nutzfläche – ca. 650 m Entfernung liegt der Ort Seehausen Nord
im Westen und Süden:

begrenzt durch eine Bepflanzung befindet sich dann eine landwirtschaftliche Nutzfläche im Osten:

eine Begrenzung durch Bahnschienen, weiter östlich ist ein Gewerbegebiet

2 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

2.1 Planungsanlass

Der Vorhabenträger SUNCATCHER Seehausen GmbH & Co KG beabsichtigt nordwestlich der Hansestadt Seehausen (Altmark) eine Freiflächenphotovoltaikanlage (FFPVA) zu errichten.

Das ca. 3,5 Hektar große Plangebiet (siehe Abbildung 3, BA2) liegt in der Gemarkung Seehausen, Flurstück 13 (teilweise), Flur 4 und grenzt an einem privilegierten Bauvorhaben gemäß §35 Abs. 1 Nr. 8 bb BauGB für PV-Anlagen an (siehe Abbildung 3, BA1). Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der zweigleisigen Bahntrasse Schönebeck (Elbe) – Wittenberge sowie dem Gewerbegebiet „Am Talergalgen“.

2.2 Planungsrechtliche Erforderlichkeit

Da die vorgesehene Fläche sich im Außenbereich befindet, sind gem. § 35 Abs. 1 BauGB Vorhaben dort nur zulässig, wenn öffentlichen Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und entsprechend der Ziffern 1 bis 8 des § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben:

- den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht,
- den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts widerspricht,
- schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
- unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
- Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet, die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
- die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Für einen großen Teilbereich des Vorhabens (ca. 6,13 ha, siehe Abbildung 3, BA 1) ist eine Umsetzung im Rahmen der planungsrechtlichen Privilegierung vorgesehen. Grundlage hierfür ist die zum 01.01.2023 in Kraft getretene Erweiterung der Privilegierungstatbestände im Baugesetzbuch (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB), die die Errichtung von Freiflächensolaranlagen ohne vorheriges Bauleitplanverfahren erlaubt – vorausgesetzt, die Anlagen befinden sich innerhalb eines 200-Meter-

Korridors entlang eines Schienenweges mit mindestens zwei Hauptgleisen.

§ 35 Abs. 1 Nr. 8bb BauGB

„Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es ... der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient ... auf einer Fläche längs von ... Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn ...“

Für den entsprechenden Teilbereich des Flurstücks (BA1) wurde durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt.

Für den verbleibenden Teilbereich (BA2), der sich über die 200-Meter-Grenze hinaus erstreckt, welches dem Plangebiet entspricht, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne auf der Grundlage des Flächennutzungsplans zu erstellen, sofern ein solcher Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet vorliegt.

Zwar liegt der rechtswirksame Teilflächennutzungsplan der Hansestadt Seehausen (Altmark) mit der 6. Änderung (genehmigt am 30.05.2022) vor, jedoch ist die Nutzung der betroffenen Fläche als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Diese muss in eine Sonderbaufläche für PV (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) umgewidmet werden. Deswegen ist eine mit dem Bebauungsplanverfahren parallele Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Die Aufstellung der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage - Der Talergalgen“.

Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind.

Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nummer 2 bis 6 BauGB in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlagen“ und damit der Sicherung von Flächen zur Erhöhung des Anteils an alternativen Energien. Aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens sowie dessen Lage im Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung des benötigten Baurechts erforderlich.

Weiterhin ist es erforderlich Planungs- bzw. Baurecht für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu schaffen, um die energiepolitischen Zielstellungen einer bundesweiten treibhausgasneutralen

Energieerzeugung bis zum Jahr 2045 und den damit verbundenen verstärkten Ausbau der erneuerbaren Energien zu realisieren. Die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für die Energieerzeugung ermöglicht es, die Energieausbauziele zu erreichen. Es sollte dabei beachtet werden geeignete Flächen für regenerative Energieanlagen bereitzustellen, die möglichst umweltschonend sind, einen geringen ökologischen Fußabdruck hinterlassen und sich bei Bedarf problemlos zurückbauen lassen.

2.3 Gesamträumliche Alternativprüfung

Die spezifischen Anforderungen an den Standort einer Freiflächenphotovoltaikanlage sowie die Kriterien für eine Förderung gemäß dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) reduzieren die Auswahl möglicher Flächen beachtlich. Zu den Anforderungen gehören folgende Kriterien:

Standortanforderung eine FFPVA

1. **Flächenverfügbarkeit:** Es muss ausreichend freie Fläche zur Verfügung stehen, die idealerweise ungenutzt ist oder wenig genutzt wird, wie zum Beispiel landwirtschaftliche Flächen, unbebaute Flächen oder brachliegende Gebiete.
2. **Neigung und Ausrichtung:** Die Fläche sollte eine möglichst günstige Neigung und Ausrichtung zur Sonne haben, um die maximale Energieausbeute zu erzielen.
3. **Topografie:** Flache oder leicht geneigte Gelände sind ideal, da steile Hänge oder unebene Oberflächen zusätzliche Kosten und technische Herausforderungen verursachen können.
4. **Zugänglichkeit und Infrastruktur:** Der Standort sollte gut erreichbar sein, um eine effiziente Installation und Wartung der Photovoltaikanlage zu ermöglichen. Eine gute Anbindung an Straßen und eine geeignete Anschlussmöglichkeit an das Stromnetz sind erforderlich.
5. **Bodenbeschaffenheit:** Der Boden sollte stabil genug sein, um die Solarmodule und die notwendige Infrastruktur zu tragen. In manchen Fällen sind spezielle Vorkehrungen für den Bodenschutz notwendig, um Schäden an landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden.
6. **Lichtverhältnisse und Verschattung:** Der Standort sollte möglichst wenig Schatteneinflüssen durch Bäume, Gebäude oder andere Hindernisse ausgesetzt sein, um die Effizienz der Photovoltaikanlage nicht zu beeinträchtigen.
7. **Umwelt- und Naturschutzaufgaben:** Der Standort muss so gewählt werden, dass er kaum negativen Auswirkungen auf die Umwelt hat, etwa durch die Zerstörung von Lebensräumen gefährdeter Arten oder durch Eingriffe in Naturschutzgebiete.
8. **Abstandsregelungen und rechtliche Vorgaben:** Der Standort muss den rechtlichen Vorgaben und Abstandsregelungen zum Beispiel zu Wohngebieten, Naturschutzgebieten oder anderen schützenswerten Zonen einhalten.

„Das EEG 2023 fördert gemäß § 37 die Errichtung von PV-FFA

- auf Flächen im Bereich von bestimmten Bebauungsplänen;
- auf Flächen für die bestimmte Planfeststellungs- oder immissionsschutzrechtliche Verfahren durchgeführt wurden (z. B. Abfallbeseitigungsanlagen),
- auf Flächen innerhalb eines 500 Meter-Streifens entlang von Autobahnen und bestimmten Schienenwegen,
- auf Acker- und Grünlandflächen in sogenannten benachteiligten Gebieten.“

(Quelle: Umweltbundesamt, Photovoltaik-Freiflächenanlagen unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/photovoltaik/photovoltaik-freiflaechenanlagen#flaecheninanspruchnahme-durch-photovoltaik-freiflaechenanlagen> (abgerufen am 25.03.2025).

Der Geltungsbereich erfüllt die grundlegenden Voraussetzungen hinsichtlich der oben genannten Kriterien.

Obwohl die Nutzung der Fläche als Sonderbaufläche zur Gewinnung von Solarenergie formal einen Entzug zuletzt landwirtschaftlich genutzter Flächen bedeutet, sprechen folgende Punkte für eine bauleitplanerische Ausweisung als Erzeugungsstandort im geplanten Änderungsbereich:

- Vor der Genehmigung der 6. Änderung des TFNP am 30.05.2022 wurde die Fläche des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet ausgewiesen. Daher könnte die Umwidmung zu einer Sonderbaufläche für PV-Anlagen erleichtert werden.
- der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich und liegt ca. 1.000 m vom Siedlungskern des Ortes Seehausen entfernt.
- ca. 60% der Änderungsfläche erfolgt als privilegiertes Bauvorhaben gem. § 35 Abs 1 (8bb) BauGB. (Gesamte Fläche bis 200 m Abstand von der Bahnschienenaußenkante) Der Vorhabenträger hat für diesen Teilbereich (BA 1) einen Antrag auf Baugenehmigung gestellt.
- Die gesamte FFPVA grenzt an bestehenden Gewerbegebiet „Am Talergalgen“ mit vielen Stromabnehmern an.
- Die Lage, Beschaffenheit und Einbettung des Standortes sowie die topografischen Gegebenheiten bieten im Hinblick auf die Vermeidung möglicher Konfliktlagen (v. a. Sichtbeziehungen, verursachen kaum Schallemissionen, kein Ausflugs-, Wander-, Erholungsgebiet) und die Energieausbeute sehr gute Voraussetzungen.
- Das Grundstück ist gemäß Bodengutachten relativ eben und solartechnisch geeignet.
- Auf dem Grundstück können die PV-Module auf Stelzen aufgestellt werden und hinterlassen somit einen minimalen ökologischen Fußabdruck.

Weitere Kriterien für den Standort

Verfügbarkeit/ Eignung von Grund und Boden:

Die Standortauswahl ist abhängig von der Verfügbarkeit der Flächen z.B. von den Eigentumsverhältnissen, von der Lage in ausgewiesenen Schutzgebieten oder von den Baugrundverhältnissen, da nicht verfügbare Flächen von vornherein ausgeschlossen werden können.

- Für den Standort des Geltungsbereiches gibt es den Vorhabenträger SUNCATCHER Seehausen GmbH & Co KG, der einen langfristigen Pachtvertrag für 20 Jahre mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen hat. Ein ausgewiesenes Schutzgebiet ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

Erschließung:

Kriterien bei der Auswahl von Eignungsflächen sind die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließungsfähigkeit. So weit wie möglich sollten vorhandene Einrichtungen und Anlagen genutzt werden.

- Der Vorhabenstandort ist wesentlich verkehrstechnisch erschlossen. Die wegerechtliche Erschließung soll voraussichtlich über kommunale Grundstücke der Hansestadt Seehausen (Altmark) von der Bundesstraße 189 aus erfolgen (Gemarkung Krüden, Flur 5, Flurstücke 271/90, 273/90, 90/17). Die Vorhabenfläche ist per Pachtvertrag gesichert. Der erzeugte Strom soll in das öffentliche Netz eingespeist werden. Der Übergabepunkt zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz wird mit dem Energieversorger abgestimmt.

2.4 Verfahrensstand

Der Stadtrat der Hansestadt Seehausen hat mit dem Beschluss 34/24/919 vom 16.05.2024 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bauleitverfahrens gefasst. Diese Entscheidung erfolgte auf Antrag des Vorhabenträgers und unter Berücksichtigung der bauplanerischen Vorgaben zum Entwicklungsgebot des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Der Verbandsgemeinderat Seehausen (Altmark) fasste am 24.09.2024 den Beschluss VO 30/24/690 zur Aufstellung der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Hansestadt Seehausen (Altmark), welches im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage - Der Talergalgen“ erfolgt. Ziel der Änderung ist die Umwidmung der baulichen Nutzung in eine Sonderbaufläche für Photovoltaik (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO). Der Änderungsbereich des Teilflächennutzungsplans deckt den Planbereich des beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Freiflächenphotovoltaikanlage. Zusätzliche Anpassungen sind mit dieser Änderung nicht vorgesehen. Flächen, die außerhalb des dargestellten Geltungsbereichs liegen, sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung und werden in diesem Verfahren nicht berücksichtigt.

In dem, bis Satzungsbeschluss vorliegenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens einschließlich erforderlicher Erschließung in einer festgesetzten Frist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie alle in diesem Zusammenhang anfallende Planungs- und Verfahrenskosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

2.5 Ziel

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage (FFPVA) im vorgesehenen

Planungsgebiet. Mit der Umsetzung des Vorhabens soll die Nutzung erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet ermöglicht werden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur lokalen Stromversorgung, zur Reduzierung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern sowie zur Erreichung der kommunalen Klimaschutzziele geleistet. Darüber hinaus sind positive Effekte auf die regionale Wertschöpfung und die Entwicklung einer zukunftsfähigen Energieinfrastruktur zu erwarten.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnungsgesetz (ROG)

Die Bauleitpläne müssen den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst werden. Die Raumordnung umfasst dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung auf Bundesebene sowie in den Ländern. Rechtsgrundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. März 2023 (BGBl. I S. 88). Das Gesetz zielt darauf ab, Planungs- und Genehmigungsverfahren in Deutschland zu modernisieren, zu vereinfachen und zu beschleunigen. In ihm werden Aufgaben und Ziele sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt. Es gibt den Bundesländern institutionelle und organisatorische Vorgaben für die Durchführung ihrer Raumplanung. Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben. Dies wird durch das Landesentwicklungsgesetz und den Landesentwicklungsplan geregelt.

3.2 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)

Seit der verbindliche Landesentwicklungsplan im Jahr 2010 in Kraft trat, haben sich viele gesellschaftliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes geändert. Der neue Landesentwicklungsplan soll diesen Veränderungen gerecht werden.



Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem rechtswirksamen LEP

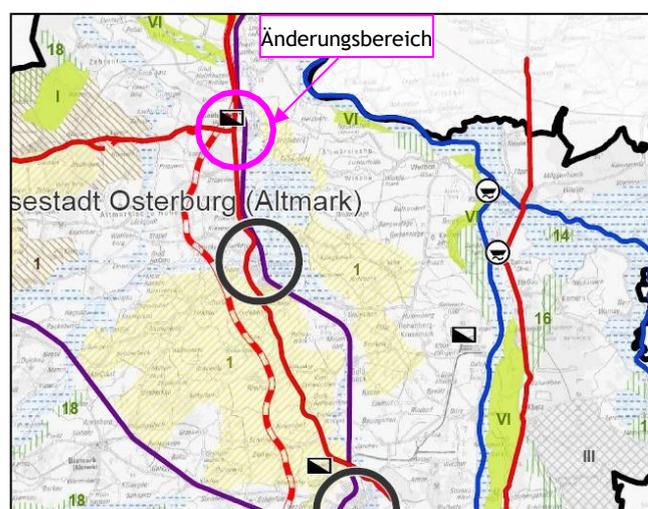


Abbildung 6 – Ausschnitt aus dem 1. Entwurf der Neuaufstellung des LEP

Der Landesentwicklungsplan ist ein Konzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes

Sachsen-Anhalt. Er dient als Grundlage für die Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die verschiedenen Nutzungsansprüche an den Raum.

Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen:

„Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.“

Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich insbesondere aus der räumlichen Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme des Plangebietes (ca. 9,63 ha), der voraussichtlichen Gesamtleistung der geplanten bzw. aufgrund der Planfestsetzungen künftig zulässigen Freiflächenphotovoltaikanlage sowie aufgrund der Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen.

Der rechtswirksame LEP des Landes Sachsen-Anhalt ist am 12.03.2011 in Kraft getreten (LEP-LSA 2010). Seitdem haben sich die gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes verändert. Mit der Neuaufstellung des LEP soll diesen Veränderungen sowie der Umsetzung des Koalitionsvertrages der Landesregierung 2021- 2026 Rechnung getragen werden.

Der aktuelle Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) befindet sich in der Phase der Neuaufstellung. Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf des neuen LEP beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Stellen freigegeben. Die Beteiligungsphase lief vom 29. Januar bis zum 12. April 2024.

(Quelle: Presse Sachsen-Anhalt: Tausende Hinweise zum Entwurf des LEP eingegangen unter: https://presse.sachsen-anhalt.de/ministerium-fuer-infrastruktur-und-digitales/2024/04/19/tausende-hinweise-zum-entwurf-des-landesentwicklungsplans-eingegangen?utm_source=chatgpt.com, abgerufen am: 25.03.2025)

Derzeitig betrachten wir den zurzeit rechtswirksamen Landesentwicklungsplan als Grundlage für das Bebauungsverfahren. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt festgelegt.

Zu den festgelegten Zielen, die für die Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt eine hohe Priorität aufweisen, gehört auch die Entwicklung der Raumstruktur, der Siedlungsstruktur, Standort potientiale und technische Infrastruktur und die Freiraumstruktur. Folgende Ziele und Grundsätze aus dem LEP-LSA 2010 betreffen die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage:

(Z= Ziele; G= Grundsatz)

LEP-LSA 2010, 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.“

- Die Umsetzung der Bauleitplanung ermöglicht eine umweltfreundliche Erzeugung erneuerbarer Energie.

LEP-LSA 2010, G75

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

- Die geplante FFPVA trägt zur lokalen Absicherung der erneuerbaren Energiegewinnung bei.

LEP-LSA 2010, Z 115:

„Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen.“

- Die aktuelle Bauleitplanung wird in die landesplanerische Abstimmung eingebunden. Die Bewertung der genannten Aspekte ist im Umweltbericht nachzulesen.

LEP-LSA 2010, G 84

„Freiflächenphotovoltaikanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.“

LEP-LSA 2010, G 85

„Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden.“

- Treffen nicht zu. Die Errichtung der geplanten PV-Freiflächenanlage findet auf einem zuvor intensiv genutzten Ackerstandort statt. Die umliegenden Grünflächen werden von der Überbauung freigehalten. Die Module werden auf Stelzen aufgestellt um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Weitere umweltschonende Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Kriterien zur Standortauswahl wurden in Punkt 4.3 benannt.

Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 Satz 1 der Verordnung über den LEP-LSA 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Für das Plangebiet ist der Regionale Entwicklungsplan Altmark 2005 (REP-Altmark 2005) maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung.

3.3 Regionaler Entwicklungsplan

Der Regionale Entwicklungsplan Altmark vom 15.12.2015 und die Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplanes Altmark (REP 2005) um den sachlichen Teilplan "Wind" vom 14.01.2013 und 08.12.2014 enthält folgende Planungsvorgaben:

1. Flächen zur Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten.
2. Die Hansestadt Seehausen (Altmark) stellt in seiner Einordnung als Zentraler Ort ein Grundzentrum dar.

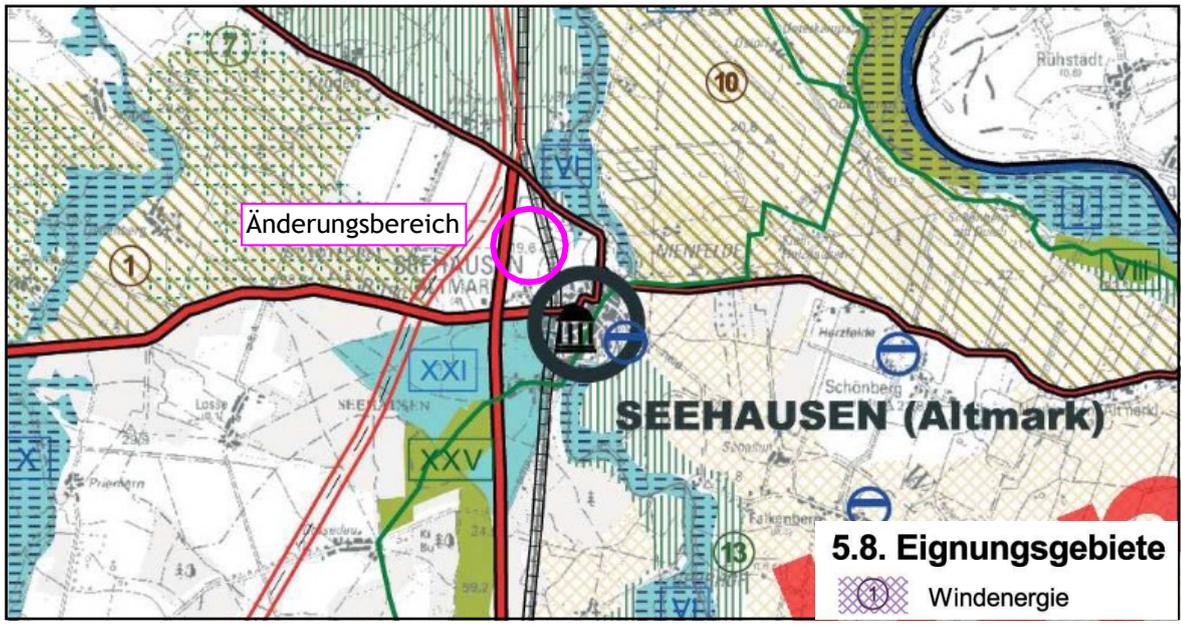


Abbildung 7 - Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (REP Altmark 2005)

Zu Punkt 1: Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Flächen zur Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten oder sonstigen Vorranggebieten.

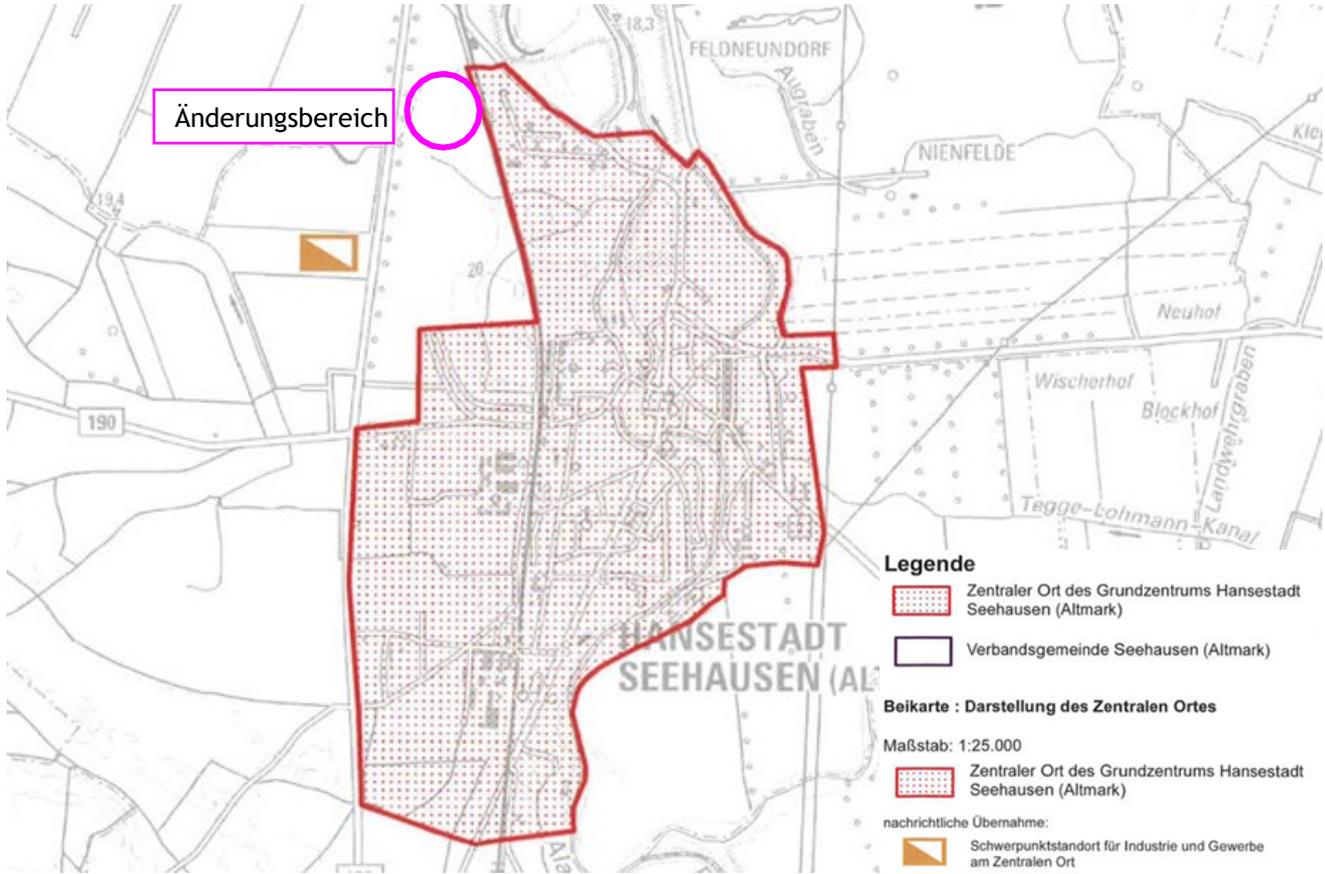


Abbildung 8 – Auszug aus der Beikarte 11 Grundzentrum Hansestadt Seehausen (Altmark)

Zu Punkt 2: Der Änderungsbereich liegt außerhalb vom Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe am zentralen Ort.

Die Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplanes Altmark (REP-Altmark) 2005 um den sachlichen Teilplan "Regionalstrategie, Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" für die Planungsregion Altmark vom 08.05.2018 hat eine umfassende Begründung der Definition des Grundzentrums Hansestadt Seehausen (Altmark) zum Inhalt. In Abbildung 7 ist die Abgrenzung des zentralen Ortes Grundzentrum Seehausen (Altmark) dargestellt. Die pinke Kreismarkierung zeigt den Standort des Änderungsbereiches, der außerhalb der Eignungsgebiete für Windenergie liegt.

Der Änderungsbereich ist derzeit durch eine ackerbauliche Nutzung in einem landwirtschaftlichen Gebiet geprägt. Die intensiv genutzte Ackerfläche weist aufgrund der regelmäßigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung – einschließlich Befahrung durch Maschinen, Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln – eine geringe ökologische Wertigkeit für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biotope auf. Da die Fläche nicht komplett versiegelt und abgegrenzt wird, besteht weiterhin eine Vernetzungsfunktion zu den anderen landwirtschaftlichen Flächen. Zudem wäre eine Wiederherstellung der Fläche problemlos und innerhalb kurzer Zeit möglich.

Flächenbezogene naturschutzfachliche Festsetzungen des Landkreises zum Arten- und Biotopschutz liegen nicht vor.

Die Errichtung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage im Plangebiet kann Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biotope sowie auf Boden, Wasser und das Landschaftsbild haben. Allerdings sind bereits im Planungsprozess gezielte Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, die als Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dienen. Diese tragen dazu bei, die Eingriffe in die Schutzgüter Biotope, Boden und Landschaftsbild vollständig auszugleichen oder so weit zu reduzieren, dass sie unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben. Für die verbleibenden Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere wurden spezifische Maßnahmen für die Bauphase entwickelt, die darauf abzielen, die Beeinträchtigungen ebenfalls auf ein nicht erhebliches Maß zu reduzieren. Weitere Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Es bestehen keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Entwicklungsplanes Altmark.

4 Planinhalt

4.1 Gegenwärtige Nutzung und Rahmenbedingungen

Die derzeitige Nutzung der Plangebietsfläche ist die Bewirtschaftung als Intensivackerland. An der nördlichen und südlichen Grenze befinden sich weitere Ackerfelder. Im Westen des Plangebietes befindet sich die Bundesstraße 189 ca. 90 m im Mittel entfernt und wird durch einen Ackerstreifen getrennt. Im Osten des Plangebietes befindet sich das privilegierte Bauvorhaben für PV-Anlagen, welches an einer zweigleisigen Bahntrasse angrenzt. Es sind keine Schutzgebiete direkt betroffen.

4.2 Geplante bauliche Nutzung

Es wird eine Freiflächenphotovoltaikanlage auf Modultischen geplant. Die exakte Leistung sowie die genauen Maße der verwendeten Module sind zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens noch nicht

final abschätzbar. Die genaue Definition erfolgt im anschließenden Baugenehmigungsverfahren.

Ausgehend von der gegenwärtigen Modultechnologie beträgt die Leistung des geplanten Solarparks ca. 13,4 MWp. Die Module werden auf verzinkten Stahlunterkonstruktionen – Modultische genannt – montiert, die im Boden durch sogenanntes Rammen ohne Betonfundament verankert werden. Standardmäßig wird die Ausrichtung der Module in südlicher Himmelsrichtung angenommen, um den bestmöglichen Ertrag zu erzielen.

Je nach Zuschnitt und Ausrichtung der Vorhabenfläche kann von der reinen Südausrichtung westlich oder östlich abgewichen werden. Der Neigungswinkel der Module liegt bei ca. 15°. Aus der Konfiguration von Ausrichtung sowie Neigungswinkel ergibt sich der Reihenabstand von 2,5 m zwischen den Modulreihen, um gegenseitige Verschattung zu minimieren.

Für die Umwandlung des erzeugten Stroms in die gewünschte Spannung werden Wechselrichter und Trafostationen installiert. Die maximale Höhe über Geländeoberkante sämtlicher baulicher Anlagen wird 3,5 Meter nicht überschreiten. Maximal 80 % der Fläche wird von Modulen und technischen Anlagen eingenommen. Vorgesehene Zuwegungen auf der Fläche zu Transformatoren werden geschottert ausgeführt.

Das Plangebiet wird aus versicherungstechnischen Gründen eingezäunt. Die Einzäunung beträgt eine Maximalhöhe von 2,20 Metern und eine Minstdurchlasshöhe von 15 cm für Kleintiere.

4.3 Belegungsplan

Der vorgelegte Belegungsplan V8 (letzte Änderung am 03.03.2025) dient als Berechnungsgrundlage um die Modulanzahl optimal zu verteilen. Das finale Layout wird im Bauantragsverfahren festgelegt. Da die gegebene Flächenform des Plangebietes sich im Norden verjüngt, sind unterschiedlich breite Modulreihen geplant. Die Reihen werden mit den folgenden drei Modultischbreiten belegt:

- Modultisch 3x27 (7,17m x 30,88m), Anzahl der Tische 70 Stück
- Modultische 3x18 (7,17m x 20,58m), Anzahl der Tische 11 Stück
- Modultisch 3x9 (7,17m x 10,29m), Anzahl der Tische 9 Stück

Aus der Konfiguration von Ausrichtung sowie Neigungswinkel ergibt sich der Reihenabstand von 2,5m zwischen den Modulreihen, um gegenseitige Verschattung zu minimieren. Dadurch sind im Plangebiet insgesamt 6.345 Module geplant. Das entspricht einer PV-Fläche von ca. 17.577 m² und einer Anlagenleistung von ca. 4.000 kWp.

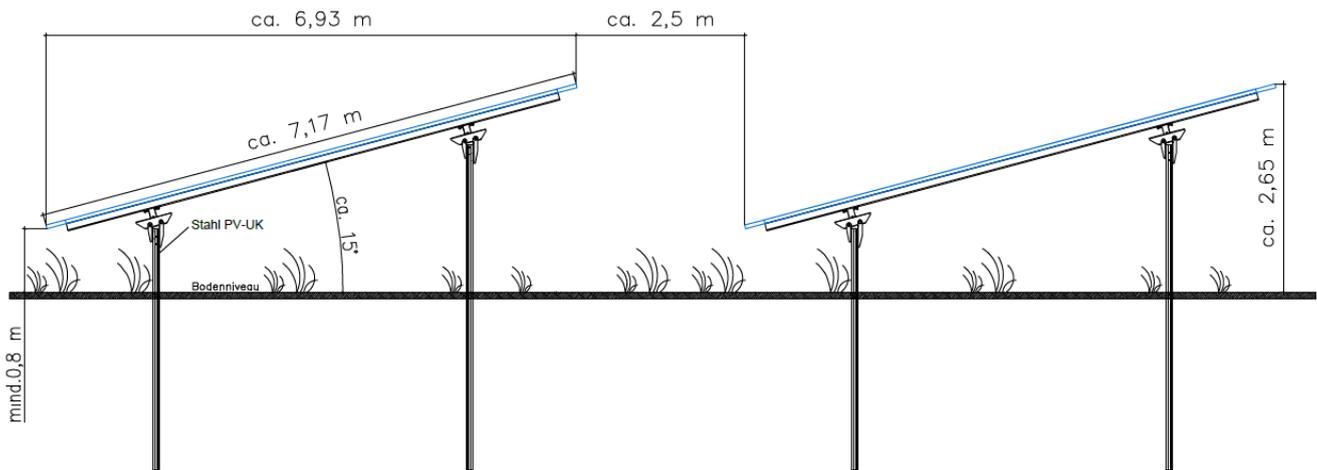


Abbildung 9 - Schnittzeichnung Süd Tisch (nicht maßstabsgetreu)

4.4 Module

Im Plangebiet ist der Einsatz eines bifazialen Doppelglasmoduls vorgesehen. Bifaziale Module ermöglichen durch die Nutzung der Rückseite – abhängig von Standortbedingungen, dem Reflexionsvermögen des Untergrunds (Albedo) sowie der Montageart – einen zusätzlichen Energieertrag von etwa 10 % bis 30 %. In Ausnahmefällen kann der rückseitige Ertrag laut Herstellerangaben bis zu 85 % der Vorderseitenleistung betragen.

Modultyp: Trina Vertex N620+, TSM-NEG19RC.20, 620 Wp

Maße der einzelnen Module: 1.134 x 2.382 x 30 mm

Die Verwendung dieses Modultyps hängt von der Verfügbarkeit zum Zeitpunkt des Bedarfs ab.

4.5 Zeitliche Begrenzung der Zulässigkeit von festgesetzten Nutzungen

Nach erfolgter Baugenehmigung hängt der Betriebsstart von bestimmten Faktoren wie zum Beispiel Verfügbarkeit der technischen Komponenten und Witterungsverhältnissen des Standortes ab.

Die geplante Nutzungsdauer der Anlage wird auf 30 Jahre ausgelegt. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass auch in Zukunft weiterhin ein Bedarf an erneuerbarer Energie bestehen wird. Ob die Anlage nach Ablauf der vorgesehenen Nutzungsdauer vollständig zurückgebaut wird, bleibt offen. Aus diesem Grund kommt der zeitlichen Begrenzung der Nutzung im Rahmen der Bauleitplanung eine untergeordnete Bedeutung zu.

Wesentlich ist hingegen die Sicherstellung eines geordneten Rückbaus der Anlage nach Beendigung der Nutzung. Sofern keine entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Belange bestehen, soll die Fläche nach Rückbau wieder ihrer ursprünglichen Nutzung – in diesem Fall Ackerfläche – zugeführt werden.

Mit dem vollständigen Rückbau der Freiflächenphotovoltaikanlage verliert der vorhabenbezogene Bebauungsplan automatisch seine Gültigkeit.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO, (TF = Textliche Festsetzung)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung eines Sondergebiets Photovoltaikanlagen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Zweckbestimmung ist die Errichtung und der Betrieb einer Freiflächen- Photovoltaikanlage.

§ 11 BauNVO - Sonstige Sondergebiete

- (1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.*
- (2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht: die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind und Sonnenenergie, dienen.“*

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird das Gebiet als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlagen festgesetzt.

Zulässig sind Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen einschließlich der dazu technisch erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Trafostationen, Wechselrichter).

TF 1: Art der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzt: Sonstige Sondergebiete (SO, PV-Anlage)

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaikanlage gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind nur zulässig:

- freistehende Solarmodule ohne Fundament, Wechselrichterstationen, Transformatoren und sonstige dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen (inkl. Speicher), Einfriedungen der Anlage und
- sonstige befestigte Flächen (z. B. Wirtschaftswege, Wege, Zufahrten etc.)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) sorgt für eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung und ermöglicht eine zweckgerichtete Nutzung der Fläche.

Die GRZ wird im vorliegenden Planungsfall mit **0,8** festgesetzt. Die von den Modulen überdachte Fläche wird dabei größtenteils jedoch nicht versiegelt. Die tatsächlichen Versiegelungen beschränken sich auf die Verankerungen der Unterkonstruktion für die Photovoltaikmodule im Boden (Rampfpfosten), Wechselrichter, Transformatoren, Übergabestationen, Zaunpfosten und Ähnliches.

Dieser Wert dient insbesondere als Richtwert bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes.

Die Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den Konstruktionshöhen der Photovoltaikmodule. Sie wird mit 3,5 m über Geländeniveau festgesetzt und somit auf das maximal erforderliche Maß beschränkt. Um eine Beweidung der Fläche zu ermöglichen, ist als zulässige Mindesthöhe für die Modultische eine Höhe von 0,80 m festgesetzt.

TF 2: Maß der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO).

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) richtet sich nach dem Eintrag im Bebauungsplan. Dabei ist die Fläche der Modultische in ihrer senkrechten Projektion auf den Boden zu berücksichtigen.

Die GRZ wird mit **0,8** festgesetzt. Bezugsfläche ist der Geltungsbereich.

Die maximale Höhe der Module baulicher Anlagen (HbA max.) wird mit 3,5 m festgesetzt.

Ausnahmen: Videoüberwachungsanlagen/ Kamerasysteme/ Blitzschutzanlagen

Die zulässige Mindesthöhe der Modultische über der vorhandenen Geländerhöhe ist auf 0,80 m festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der in der Planzeichnung (Teil A) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellten Baugrenze nach §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO wird die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Um eine optimale Nutzung der Pv-Anlage zu gewährleisten, soll eine größtmögliche Ausnutzung der Plangebietsfläche für die Errichtung der PV-Anlage gesichert werden. Zugleich wird eine Freihaltung der vorhanden Grünflächen gesichert.

Der Abstand zwischen der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und der festgelegten Baugrenze wird entsprechend §6 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) auf mind. 3 Meter festgelegt.

TF 3: Überbaubare Grundstücksfläche

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze hat einen Abstand zur Plangebietsgrenze von mindestens 3 m.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.4 Maßnahmen zum Bodenschutz

Durch das geplante Vorhaben werden bau- und anlagenbedingt Flächen versiegelt.

Es werden keine Gebäude mit fester Gründung errichtet, d.h. die Transformatoren werden als vormontierte Standardcontainer aus Beton mit Bauartzulassung nur auf einer Schottertragschicht

aufgestellt. Es handelt sich dabei um fertig montierte Komplettstationen, die mittels Krans vor Ort innerhalb des Solarparks aufgestellt und angeschlossen werden. Die Höhe des Containers entspricht in etwa der Höhe der Modulflächen, so dass hierdurch nur eine sehr geringe Auswirkung auf das Landschaftsbild entsteht.

Die Wirtschaftswege innerhalb des Sondergebietes dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie sind in geschotterter Bauweise auszuführen.

Baubedingt sind einige Eingriffe in den Boden notwendig, insbesondere durch Baufahrzeuge (Materialtransport, Erdarbeiten) und die notwendigerweise zu erstellenden Leitungsgräben. Trotz des großen Abstandes der Modulunterkante vom Boden, werden die durch Module überbauten Flächen in ihrer senkrechten Projektion, in Bezug auf auszuweisende Kompensationsmaßnahmen geplant.

Die Gründung der PV-Module erfolgt im Rammverfahren. Die Neuversiegelung durch die Rammpfosten der Unterkonstruktion beträgt weniger als 1 % der Fläche.

TF 4: Maßnahme zum Bodenschutz

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Wirtschaftswege innerhalb des Sondergebietes dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie sind in geschotterter Bauweise auszuführen.

5.5 Einfriedung

Dort, wo Module aus der Verankerung gelöst werden können, wird von den Versicherungsunternehmen die Umzäunung und häufig eine Videoüberwachung von PV-Anlagen gefordert. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie keine Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen. Sie sollten das Durchqueren der Anlage ermöglichen und die natürlichen Funktionsbeziehungen zwischen dem eingezäunten Grundstück und der freien Landschaft nicht stören. Auf Sockelmauern ist daher grundsätzlich zu verzichten. Die Zaununterkante sollte in einem Abstand von mind. 20 cm über dem Gelände und mind. 50 cm von der Flurstücksgrenzen eingebaut werden. Zäune sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Photovoltaikanlagen sind im Normalfall als nicht störende, quasi umweltverträgliche Energieanlagen zu sehen.

TF 5: Einfriedung

Die Einfriedung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Als Zaununterkante wird ein Abstand von mindestens 15 cm über Oberkante Gelände festgesetzt.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Umweltbericht detailliert beschrieben.

Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs im Zusammenhang mit der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert.

Die verbleibenden Grünflächen unter und zwischen den Modulreihen sind ebenfalls bewachsen und

werden extensiv gepflegt und weiterentwickelt und tragen den Zielen der Eingriffsminimierung Rechnung (keine Bodenerosion auf bewachsenem Boden, keine Düngung der Flächen usw.).

Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine regelmäßige landschaftsgärtnerische Pflege der Grünflächen ist nicht vorzunehmen. Die Grünflächen sind nur bei Bedarf zu mähen. Die festgesetzten Grünflächen sind auf Dauer zu unterhalten. Durch die Pflege der festgesetzten Grünflächen soll einer Verbuschung dieser Flächen entgegengewirkt werden und der Charakter der Fläche als Offenlandfläche erhalten bleiben.

TF 6: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

-Siehe Umweltbericht-

6 Flächenbilanz – städtebauliche Werte

| | |
|--|--------------------------------|
| Größe des Geltungsbereiches davon | ca. 34.945 m ² |
| Sondergebiet FFPVA | ca. 27.398 m ² |
| (Überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenze | ca. 21.918 m ² GRZ) |
| Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit Nebenanlagen überbaut werden dürfen | ca. 1.129 m ² |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) | ca. 3.050 m ² |
| Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) | ca. 92 m ² |
| Straßenverkehrsflächen | ca. 3.276 m ² |

7 Erschließung, Ver - und Entsorgung

7.1 Verkehrerschließung

Der Standort ist per Pachtvertrag für 20 Jahre gesichert. Der Vorhabenträger handelt im Sinne des Eigentümers. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der B189 aus über kommunale Grundstücke der Hansestadt Seehausen. Es handelt sich hierbei um die Flächen in der Gemarkung Krüden, Flur 5, Flurstücke 271/90, 273/90 und 90/17. Der Verteilnetzbetreiber hat dem Vorhaben einen wirtschaftlichen Netzverknüpfungspunkt zugewiesen.

Während der Bauphase (vier bis sechs Monate) ist temporär durch Zulieferungen und Montagearbeiten mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die Zufahrtsstraße von der Bundesstraße 189 zum Solarpark ist so auszuführen, dass die Benutzung für Fahrzeuge der Feuerwehr und Rettungskräfte nach den gesetzlichen Vorgaben gewährleistet wird. (Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr; Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RI RSt 06)

Die Zuwegungen zum Baugrundstück und auf dem Gelände müssen so beschaffen sein und instandgehalten werden, dass sie unter Berücksichtigung der Art der Nutzung und der betrieblichen Verhältnisse sicher benutzt werden können. Hierbei sind die Witterungseinflüsse zu berücksichtigen. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich, weil alles Weitere auf dem Grundstück im Sinne einer inneren Erschließung geregelt wird.

Aus Versicherungsgründen - aufgrund des hohen Marktwertes der Module - ist die Umzäunung des Betriebsgeländes notwendig. Als Zaununterkante wird ein Abstand von mindestens 15 cm über Oberkante Gelände festgesetzt.

Unzumutbare Auswirkungen bezüglich Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten, da außer wenigen Wartungsarbeiten pro Jahr, keine Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlich sind.

Gemäß § 45 Abs. 6 StVO ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn durch das bauausführende Unternehmen ein Antrag auf verkehrsregelnde Maßnahmen bei der unteren Straßenverkehrsbehörde zu stellen, wenn sich die Maßnahme auf den Straßenverkehr auswirkt (u.a. Baustellenzufahrt, Beschilderungen).

7.2 Trink- und Abwasserwasser / Niederschlagswasser

Aufgrund der speziellen festgelegten Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet zur Gewinnung von Solarenergie liegt keinerlei Bedarf für die Erschließung mit Infrastrukturen für die wasserseitige Ver- und Entsorgung des Plangebietes vor.

Durch den geringen Versiegelungsgrad der aufgeständerten Module kann im Plangebiet anfallendes Regenwasser, breitflächig versickern. Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt auf dem Gebiet und gelangt an Ort und Stelle in den Boden. Somit sind Maßnahmen zur gezielten Versickerung oder sogar zur Retention nicht erforderlich. Bauliche Anlagen zur gefassten Versickerung von Niederschlagswasser werden nicht errichtet.

7.3 Löschwasser / Brandschutz

Freiflächenphotovoltaikanlagen haben nur eine sehr geringe Brandlast. Die Trägerkonstruktionen bestehen aus nichtbrennbaren Materialien. Eine Brandgefahr geht vornehmlich von Kabeln und Trafostationen aus. Hierfür ist Wasser als Löschmedium ungeeignet.

Eine entsprechende Grundversorgung an Löschwasser ist dennoch vorzuhalten.

1. Für das vorgesehene Bebauungsgebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung von mindestens 48m³/h für den Zeitraum von mindestens zwei Stunden zu berücksichtigen. Das Löschwasser wird zum Schutz der Anlage bzw. der anliegenden Fläche bei einem Brand benötigt, um den Bedarf des Löschwassers abzusichern.
Die Technischen Regelwerke, insbesondere das DVGW Arbeitsblatt W 405, W 400 und W 33 I, sind zu beachten. Ausführungsplanungen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind mit der zuständigen Brandschutzbehörde des Landkreises Stendal abzustimmen. (§ 2 Absatz 2 Ziffer 1, § 18 BrSchG i. V. m. § 3 Abs. 3 Ziffer 13 BauVorIVO)
2. Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge die Zufahrt zu sichern sowie Bewegungsflächen anzulegen, zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Verkehrswege und Flächen für die Feuerwehr müssen den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007 - Anlage A 2.2.1.1 VV TB) sowie Pkt. I der Anlage A 2.2. I .1/1 - VV TB entsprechen. Die Kennzeichnung ist nach Pkt.2 der Anlage A 2.2.1.1/1 der VV TB gemäß Rd. Erl. des MLV vom 5.4.2018 - 25/24011/02 auszuführen.
Vor Baubeginn ist ein entsprechender Lageplan zur brandschutztechnischen Prüfung vorzulegen.
3. Zwischen den anliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Freiflächenphotovoltaikanlage ist ein ausreichend großer Grasstreifen, mindestens 2,5 m breite brandlastarme Fläche, einzuplanen. (§ 18 BrSchG Sachsen-Anhalt)
4. Es ist ein Inbetriebsetzungsprotokoll sowie eine Anlagendokumentation zu erstellen. (§ 14 Absatz 1 und § 50 Ziffer 7 und 10 BauO LSA)
5. Photovoltaikanlagen sind in regelmäßigen Zeitabständen von einem zugelassenen Fachmann prüfen zu lassen. Gültige Prüfberichte sind zur Einsicht vorzuhalten. (§ 14 Absatz 1 und § 50 Ziffer 7 und 10 BauO LSA)
6. Es ist ein Feuerwehrplan entsprechend der aktuellen Fassung der DIN 14095 zu erstellen. Insbesondere sind eine Kurzdokumentation sowie die erforderlichen Ansprechpartner (Eigentümer/ Betreiber, Wartungsdienst, Serviceleitstelle) der Photovoltaikanlage für den Gefahrenfall sowie ein Übersichtsplan für Photovoltaikanlagen entsprechend des Anhangs der Feuerwehrbroschüre "Einsatz an Photovoltaikanlagen" (Stand: 10/2010) im Bebauungsplan einzuarbeiten. Die Pläne sind vor Fertigstellung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer abzustimmen. Die Anzahl der notwendigen Pläne wird nach der Freigabe mit der örtlich zuständigen Feuerwehr festgelegt. Die Abstimmung des Bearbeitungszustandes per E-Mail (PDF-Format) ist ausreichend. Dem Ordnungsamt des Landkreises Stendal sind die abgestimmten Exemplare in Papierformat sowie einmal als digitale Datei zu übergeben. Die Verteilung der Feuerwehrpläne wird durch das Ordnungsamt an die zum Einsatz kommenden

Feuerwehren sowie der Feuerwehr- und Rettungsleitstelle sichergestellt. (§ 18 BrSchG i.V. m. § 14 Absatz I, § 50 Ziffer 7 BauO LSA)

7. Für die Freiflächenphotovoltaikanlage ist ein Brandschutznachweis nach § 15 der Bauvorlageverordnung (BauVorIVO) vom 08.06.2006 [GVBl.LSA Nr. 19/2006, ausgegeben am 14.06.2006 und zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. Juli 2014 (GVBl. LSA S. 377)] zu erstellen.

Zusammen mit der Ausführungsplanung ist der Brandschutznachweis der zuständigen Brandschutzbehörde des Landkreises Stendal zur Prüfung vorzulegen. (§ 14 Absatz I BauO LSA i. V. m. BauVorIVO)

Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu planen, dass die Anforderung des § 5 BauO LSA i. V. m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr eingehalten wird. Die Zugänglichkeit ist sicherzustellen.

8 Kennzeichnung und Hinweise

Überschwemmungs- und Risikogebiete, Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 (2) WHG als auch außerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 (3) WHG. Ferner liegt das Plangebiet in keinem Risikogebiet nach § 78b WHG. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

8.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der speziellen festgelegten Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche Photovoltaik liegt keinerlei Bedarf für die Erschließung mit Infrastrukturen für die wasserseitige Ver- und Entsorgung des Plangebietes vor. Durch den geringen Versiegelungsgrad der aufgeständerten Module kann im Plangebiet anfallendes Regenwasser breitflächig versickern. Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt auf der Fläche und gelangt an Ort und Stelle in den Boden. Somit sind Maßnahmen zur gezielten Versickerung oder sogar zur Retention nicht erforderlich.

8.2 Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Alttablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden. In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für die Flurstücke keine Altlastenverdachtsflächen erfasst.

Werden bei Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Abgrabungen und Aufschüttungen

finden während der Baumaßnahme nicht in größerem Ausmaß statt.

8.3 Katastrophenschutz/ Kampfmittelbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes sind keine kampfmittelgefährdeten Flächen bekannt. Es ist zwingend erforderlich, die Vorschriften der KampfM-GAV019 zu beachten. Das Berühren von Kampfmitteln ist untersagt. Gemäß § 13 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt für Baugrundstücke in belasteten Gebieten (neue Erdaufschlüsse) muss eine Prüfung auf Kampfmittel erfolgen.

8.4 Brandschutz

Gemäß § 5 Abs. 2 BauO LSA ist von der öffentlichen Verkehrsfläche aus eine Feuerwehrezufahrt insbesondere zu den elektrischen Betriebseinrichtungen der Photovoltaikanlage sicherzustellen. Zusätzlich sind geeignete Bewegungs- und Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge vorzusehen. Die Ausbildung von Zufahrten, Bewegungsflächen sowie Kurvenbereichen hat in Breite, Befestigung und Befahrbarkeit den Anforderungen der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung zu entsprechen. Die Voraussetzungen für wirksame Löscharbeiten umfassen die ungehinderte äußere und innere Erschließung der Anlage. Entsprechend sind alle Zugangstore mit einer Feuerweherschließung auszustatten.

Gemäß dem vorliegenden Brandschutzgutachten wird eine Löschwasserentnahmestelle in Form eines Brunnens errichtet. Eine Löschwasserrückhaltung ist nicht erforderlich. Die Löschwasserbereitstellung in Höhe von 120 m³ (≥ 48 m³/h über 2 Stunden) wird als ausreichend bewertet und entspricht den anerkannten Anforderungen an den abwehrenden Brandschutz.

8.5 Abfallentsorgung

Bauabfälle und Bodenaushub, die beim Bau der Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Trafostationen und Kabeltrassen anfallen, sind vor Ort getrennt nach Abfallart zu erfassen, vor Verunreinigungen zu schützen und gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) als gefährlich oder nicht gefährlich zu klassifizieren. Der Bauherr ist für die korrekte Einstufung und Vergabe des Abfallschlüssels verantwortlich. Die Entsorgung darf ausschließlich über zugelassene Anlagen erfolgen. Gefährliche Abfälle aus Wartung und Instandhaltung sind – sofern keine Rücknahme durch Fachfirmen erfolgt – nachweislich ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Nachweis- und Altölverordnung sind dabei zu beachten. Grundsätzlich sind alle beim bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlage sowie bei der Pflege der Vegetationsflächen anfallenden Abfälle vorrangig getrennt zu sammeln und zu verwerten.

8.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im unmittelbar angrenzenden Umfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt. Wer Bodendenkmäler entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der

Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Wenn eine dieser Personen den Fund meldet, sind die übrigen von der Pflicht befreit. Falls der Finder aufgrund eines Arbeitsverhältnisses an den Arbeiten beteiligt ist, wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten von der Pflicht befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort müssen bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert bleiben, es sei denn, die Untere Denkmalschutzbehörde gibt die Gegenstände vorher frei oder gestattet die Fortsetzung der Arbeiten. Gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA muss sichergestellt sein, dass ein Kulturdenkmal durch fachgerechte Dokumentation erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).

9 Auswirkungen auf Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Geltungsbereich eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht, gemäß § 2 Nr. 4 BauGB zu erstellen. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur-, Boden- und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren sowie des Artenschutzes werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB entsprechend dem Konkretisierungsgrad der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes) im Zuge einer Umweltprüfung (Umweltbericht) überschlägig ermittelt und bewertet. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt dann eine detaillierte Betrachtung der Umweltbelange in einem Umweltbericht. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sowie der Eingriff und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden im Bebauungsplan detaillierter ermittelt und festgesetzt.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können minimal gehalten werden. Detaillierte Ausführungen sind im Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthalten. Er wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Folgende Umweltauswirkungen sind voraussichtlich zu erwarten:

9.1 Flächenversiegelung

Minimale Flächenversiegelung mit geringen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt. Durch die Aufstellung der PV-Module ist der Boden minimal versiegelt und ist im Falle eines Rückbaus der PV-Anlage leicht wiederherzustellen.

9.2 Geruchsimmissionen

Die geplante Photovoltaikanlage verursacht im Regelbetrieb keine relevanten Geruchsemissionen. Weder von den Solarmodulen selbst noch von den elektrischen Betriebseinrichtungen (z. B. Wechselrichter, Trafostationen, Verkabelung) gehen Prozesse aus, die zu geruchsintensiven Emissionen führen könnten. Die Anlage ist damit als geruchsneutral einzustufen.

9.3 Staubemissionen

Die geplante PV-Anlage verursacht im Regelbetrieb keine relevanten Staubemissionen. Temporäre Staubentwicklungen können während der Bau- und Rückbauphase auftreten, sind jedoch durch baustellenübliche Minderungsmaßnahmen (z. B. Bewässerung, geschwindigkeitsbegrenzte Fahrten) ausreichend zu minimieren. Eine dauerhafte Staubbelastung für die Umgebung ist nicht zu erwarten.

9.4 Lärm

Von der Photovoltaikanlage selbst sowie deren Nebenanlagen gehen keine Lärmimmissionen aus, die für die angrenzenden Nutzungen zu Beeinträchtigungen führen könnten. Da derartige Anlagen unsensibel gegenüber Lärmimmissionen sind, führt dies ebenfalls zu keinen Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Nutzungen. Unabhängig davon sind in der Umgebung des Plangebietes keine immissionsempfindlichen Nutzungen angesiedelt.

9.5 Visuelle Beeinträchtigungen

Mit der Umsetzung der Freiflächen-Photovoltaikanlage werden Veränderungen des Landschaftsbildes verbunden sein. Im Umweltbericht wird ausführlich auf die Fernwirkung der Photovoltaikanlage und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild eingegangen. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Rahmen der Umweltprüfung bewertet und geeignete Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

9.6 Blendschutz

Fachliche Grundlage zur Beurteilung von Blendwirkungen die von Photovoltaikanlagen ausgehen können, sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Beschluss der LAI vom 13.09.2012), insbesondere Anhang 2 „Empfehlungen zur Ermittlung, Beurteilung und Minderung der Blendwirkung von Photovoltaikanlagen“. Dabei kann bei der Beurteilung von folgenden Grundsätzen ausgegangen werden: Immissionsorte, die sich weiter als ca. 100 m Radius von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, erfahren erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen.

Lediglich bei ausgedehnten Photovoltaikparks könnten auch weiter entfernte Immissionsorte noch relevant sein. Immissionsorte, die vornehmlich nördlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, sind meist ebenfalls unproblematisch.

Eine genauere Betrachtung ist im Wesentlichen nur dann erforderlich, wenn der Immissionsort vergleichsweise hoch liegt (z.B. bei Hochhäusern) und/oder die Photovoltaikmodule besonders flach angeordnet sind. Immissionsorte, die vorwiegend südlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, brauchen nur bei Photovoltaik-Fassaden (senkrecht angeordnete Photovoltaikmodule) berücksichtigt zu werden. Probleme durch Lichtreflexionen der Anlagen sind eher unwahrscheinlich, da es sich bei Solarmodulen um Lichtkonverter handelt, die daher eine sehr geringe Reflexion haben. Sie ist geringer als bei „sonst allen im Bau eingesetzten Materialien“. Durch ausreichende Entfernungen zu den nächstgelegenen Ortschaften sind keine Blendwirkungen zu erwarten. Weitere Details sind dem Blendgutachten zu entnehmen.

10 Planungsgrundlagen

Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Der Talergalgen“ wird aufgestellt nach den Vorschriften:

Bundesrecht:

- das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323) m.W.v. 01.01.2025
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2025 (BGBl. I S. 58) m.W.v. 28.02.2025
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Bau- und Raumordnungsgesetz (ROG) 31.12.2008 bzw. 30.06.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88) m.W.v. 28.09.2023
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft in der Fassung vom 18.08.2021)
- Geruchsimmisionsrichtlinie (TA Luft in der Fassung vom 18.08.2021, Anhang 7)

Landesrecht:

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.06.1993, zuletzt geändert durch

Artikel 2 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178)

- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991, letzte berücksichtigte Änderung: § 10 Abs. 7 aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015, geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 18.12.2018 (GVBl. LSA S. 443, 444)
- das Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)

Fachpläne in der jeweils gültigen Fassung:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt mit der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark (2005)
- Teilflächennutzungsplan der Hansestadt Seehausen (Altmark)

Sonstiges:

- Landesvorstand des 21 Bauernverbandes Sachsen-Anhalt e. V, 24.09.2020
- SACHSEN-ANHALT-VIEWER (Abrufdatum 20.03.2025, 02.04.2025): Online unter URL: <https://www.lvermgeo.sachsenanhalt.de/de/gdp-geodaten-karten.html>
- Kompetenzzentrum Naturschutz und Energiewende KNE
<https://www.naturschutz-energiewende.de/publikationen/auswirkungen-von-solarparks-auf-das-landschaftsbild-methoden-zur-ermittlung-und-bewertung/>