

Stadt Staßfurt

## **Bebauungsplan Nr. 58/18**

### **„Freiflächen-Photovoltaikanlagen – Ehemalige Milchviehanlage Förderstedt“ (im OT Förderstedt)**

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung

Satzung

Oktober 2019

Plangeber: Stadt Staßfurt  
Hohenerxebener Straße 12  
39418 Staßfurt

Auftragnehmer: StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung  
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle

Tel. (03 45) 239 772 14  
Fax (03 45) 239 772 22

Autoren: Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung  
Hildegard Ebert

Dipl.-Agraring.  
Anke Strehl  
Grünordnung

Yvette Trebel  
CAD-Zeichnung

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 58/18**  
**Freiflächen-Photovoltaikanlagen – Ehemalige**  
**Milchviehanlage Förderstedt**

Vorhaben-Nr.: 17-241

Bearbeitungsstand: **Satzungsfassung**  
**Oktober 2019**

# INHALTSVERZEICHNIS

## Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>6</b>
1.1	Ziel und Inhalt der Planung .....	6
1.2	Erfordernis der Bauleitplanung.....	6
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung.....	7
1.4	Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung .....	7
1.5	Aufstellungsverfahren .....	7
<b>2</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>11</b>
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich.....	11
2.2	Bestand und Nutzungen.....	12
	2.2.1 Plangebiet .....	12
	2.2.2 Angrenzende Flächen.....	13
2.3	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse .....	13
2.4	Baugrundverhältnisse .....	13
2.5	Grundwasserverhältnisse, Versickerung .....	14
2.6	Immissionen.....	14
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation .....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	14
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen .....	16
	3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	16
	3.2.2 Standortkonzept Freiflächenphotovoltaikanlagen.....	17
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen .....	19
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen .....	19
	3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen.....	19
	3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	19
<b>4</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>20</b>
4.1	Städtebauliches Zielkonzept .....	20
4.2	Planungsalternativen.....	20
<b>5</b>	<b>Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung .....</b>	<b>21</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	21
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	23
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	25
5.4	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB) .....	25
5.5	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	27
5.6	Medientechnische Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB).....	28
	5.6.1 Wasserversorgung .....	28
	5.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung .....	29

5.6.3	Energieversorgung .....	30
5.7	Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB) .....	31
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB) .....</b>	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>35</b>
7.1	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	35
	7.1.1 Altlasten.....	35
7.2	Hinweise .....	35
	7.2.1 Artenschutz .....	35
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>38</b>
<b>9</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>38</b>
<b>10</b>	<b>Finanzierung und Durchführung .....</b>	<b>39</b>
<b>B</b>	<b>Teil II der Begründung - Umweltbericht .....</b>	<b>40</b>
<b>11</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>40</b>
11.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans.....	40
11.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....	40
<b>12</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen .....</b>	<b>41</b>
12.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	41
	12.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	41
	12.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	41
	12.1.3 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	49
12.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	49
	12.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft .....	49
	12.2.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.....	50
12.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen .....	53
	12.3.1 Schutzgut Mensch .....	53
	12.3.2 Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter .....	53
	12.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	53
	12.3.4 Schutzgüter Boden / Fläche.....	54
	12.3.5 Schutzgüter Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter .....	54
	12.3.6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	54
12.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	57
12.5	Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB.....	57

<b>13</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>57</b>
13.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	57
	13.1.1 Methodik.....	57
	13.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten .....	58
13.2	Maßnahmen zur Überwachung .....	58
	13.2.1 Absicherung der Maßnahmen.....	58
	13.2.2 Monitoringkonzept .....	58
13.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	58
13.4	Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung.....	59
	<b>Quellen- und Literaturangaben .....</b>	<b>60</b>

### Anlagen

Anlage 1	LASIUS Büro für Ökologie, Landschaftsplanung und Umweltbildung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben „Photovoltaik Förderstedt“ (Stand: September 2018)
Anlage 2	MILAN Mitteldeutsche Bürogemeinschaft für Landschafts- & Naturschutzplanung: Erfassung und Bewertung der Biotope, Brutvögel und Zauneidechsen im Gebiet eines geplanten Solarparks in Förderstedt (Stand 30.07.2018)
Anlage 3	IFB Eigenschenk GmbH: Blendgutachten zur PV-Anlage Förderstedt, 12.10.2018 sowie Ergänzung zum 2. Entwurf Juli 2019
Anlage 4	Bestandsplan

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Ziel und Inhalt der Planung**

Das Plangebiet umfasst Flächen der ehemaligen Milchviehanlage am südlichen Ortsrand von Förderstedt. Die vormalige Nutzung wurde aufgegeben und die baulichen Anlagen über Oberkante Gelände zurückgebaut. In diesem Bereich sind die Errichtung und der Betrieb einer großflächigen Freiflächen-Photovoltaikanlage (Solarpark) beabsichtigt. Als Konversionsfläche ist der Standort insbesondere für diese Nutzung geeignet.

Ziel der Planung ist die kurzfristige Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieser Anlage. Dazu soll innerhalb des Geltungsbereiches ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden.

Die Planung erfolgt im Einklang mit der Energiepolitik des Bundes, die das Ziel verfolgt, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen und in diesem Rahmen auch den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern.

Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist in diesem Zusammenhang unter anderem die Übereinstimmung mit der Standortkonzeption für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet zu betrachten.

Weiterhin sind die Umweltauswirkungen (Umweltprüfung/Umweltbericht) und die Belange des Artenschutzes (Artenschutzprüfung) zu ermitteln und zu bewerten und der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) festzustellen und auszugleichen. Der Umweltbericht ist der Begründung als Teil II angefügt.

Im Rahmen des Verfahrens sind die öffentlichen und privaten Belange (u.a. die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild, Abstände zu sensiblen Nutzungen) gegen- und untereinander abzuwägen und planungsrechtlich zu sichern bzw. festzuhalten.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsplanung nach §§ 8 und 9 BauGB für die Errichtung für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen entwickelt.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) hergeleitet werden kann, wird für den Geltungsbereich im Parallelverfahren das Verfahren zur 16. Änderung Teilflächennutzungsplan OT Förderstedt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58/18 „Freiflächen-Photovoltaikanlagen - Ehemalige Milchviehanlage Förderstedt“ durchgeführt.

### **1.2 Erfordernis der Bauleitplanung**

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu betrachten. Hier sind Vorhaben nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um privilegierte Vorhaben handelt. Da Freiflächen-Photovoltaikanlagen nicht zu Letzteren zählen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Staßfurt eine Voraussetzung für die Zulässigkeit der Anlage.

### 1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planung

Rechtliche Grundlagen bilden:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung:

- Planzeichenverordnung 1990  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Innerhalb des Baugesetzbuches sind insbesondere die §§ 1 bis 4a sowie die §§ 8 bis 10 für die Aufstellung von Bebauungsplänen relevant. Die Inhalte sind in § 9 BauGB geregelt.

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese liegen in Form des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) sowie des Regionalen Entwicklungsplanes (REP) für die Planungsregionen Magdeburg vor.

Darüber hinaus sind Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Abweichende Regelungen treffen § 8 Abs. 3 und 4 BauGB.

### 1.4 Plangrundlage und Ausarbeitung der Planung

Die Plangrundlage wurde unter Verwendung von Geobasisdaten und Diensten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ: A18-30694-2010-14 erstellt, dass auch eine Vervielfältigungserlaubnis beinhaltet.

Dem Bebauungsplan - bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen - ist eine Begründung nach § 2a BauGB beigefügt. Der hier vorliegende Teil der Begründung beschreibt Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung sowie die zu den einzelnen Planinhalten getroffenen Festsetzungen.

Der Umweltbericht wurde im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie der parallel zu erstellenden Gutachten zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und als selbständiger Teil in die Begründung eingefügt. In ihm werden die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes beschrieben.

Bei dem vorliegenden Planungsstand handelt es sich um die Satzungsfassung.

### 1.5 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren nach den §§ 3 und 4 bzw. 4a BauGB durchgeführt.

Durch den Vorhabenträger wurde mit Schreiben vom 8. März 2018 ein Antrag auf Durchführung

der Bauleitplanung gestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 58/18 „Freiflächen-Photovoltaikanlage – Ehemalige Milchviehanlage Förderstedt“ wurde in der Sitzung des Stadtrates am 21. Juni 2018 gefasst. Darüber hinaus wurde die Einleitung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Auslegung des Vorentwurfs mit Stand vom Juli 2018 mit Begründung in der Zeit vom 23. Juli 2018 bis einschließlich 24. August 2018 während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Staßfurt, Haus I, Steinstraße 19, 39418 Staßfurt, FB II / FD 61 Planung, Umwelt und Liegenschaften, Bereich Bauleitplanung. Darüber hinaus konnte die Planung im Internet eingesehen werden.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt „Salzlandbote“ Nr. 384 vom 18. Juli 2018 erfolgt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme abgegeben. Sie bezog sich auf die gesundheitliche Verträglichkeit von Stromerzeugungen im (angrenzenden) Wohngebiet sowie auf die Beseitigung einer freien Natur- und Landschaftsfläche innerhalb der Ortslage.

Bezüglich der grundsätzlichen Verträglichkeit wird auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen verwiesen. Die Alternativenprüfung für den Standort erfolgte auf der Grundlage der Landes- und Regionalplanung sowie der Standortkonzeption für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet unter besonderer Berücksichtigung von Konversionsflächen. Zu Planungsalternativen für den Standort wird auf Pkt. 4.2 der Begründung verwiesen.

Mit Schreiben vom 19. Juli 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (frühzeitige Behördenbeteiligung).

Gleichzeitig erfolgt auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Aus landes- und regionalplanerischer Sicht gab es keine Einwände. Die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung wurde festgestellt. Ergänzend wurde darauf verwiesen, dass abweichende Abgrenzungen im Standortkonzept, der FNP-Änderung sowie im Bebauungsplan zu begründen sind. Die *untere Naturschutzbehörde* verweist auf noch unzureichende Unterlagen zur Erfassung und Bewertung der Gehölzstrukturen im Plangebiet, zur Eingriffsbewertung und Ermittlung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt und zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange. Daher war die Stellungnahme nicht abschließend. Dies wird auch von der unteren Immissionsschutzbehörde hinsichtlich nicht auszuschließender Blendungen angeführt.

Von den *Versorgungsträgern* erfolgten Angaben zum Leitungsbestand.

Die Hinweise wurden im Entwurf berücksichtigt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfungen sowie des Blendgutachtens wurden in die Planung eingestellt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22. November 2018 zunächst eine Erweiterung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 58/18 beschlossen (Beschluss-Nr. 0665/2018) und anschließend den Entwurf in der Fassung vom Oktober 2018 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt (Beschluss Nr. 0666/2018).



Der Entwurf lag einschließlich der Fachgutachten sowie der wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme der Öffentlichkeit und Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom 17. Dezember 2018 bis einschließlich 25. Januar 2018 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Staßfurt öffentlich aus.

Gleichzeitig konnte die Planung einschließlich der Bekanntmachung gemäß §4 a Abs. 4 BauGB unter [www.stadtplanung.stassfurt.de](http://www.stadtplanung.stassfurt.de) eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Salzlandboten Nr. 394 vom 7. Dezember 2018. Im Rahmen der Offenlage wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 6. Dezember 2018 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf beteiligt und über die Auslegung informiert.

Inhaltlich gab es zur Erweiterung des Geltungsbereichs mit dem Entwurf keine ergänzenden Hinweise. Die *untere Landesentwicklungsbehörde* verweist darauf, dass insbesondere die Betroffenheit weiterer Grundstückseigentümer durch eine gesonderte Bekanntmachung deutlich werden muss. Dem wurde entsprochen, zudem wurden die Grundstückseigentümer von der Stadt auch gesondert angeschrieben.

Auf Anregung der *oberen Immissionsschutzbehörde* erfolgt eine Klarstellung zum Gutachten. Darüber hinaus wird die Festsetzung der zum Blendschutz der Gärten im Osten angeordneten Hecke ergänzt bzw. präzisiert.

Die *untere Immissionsschutzbehörde* regt darüber hinaus an, auch für die südlich angrenzende Wohnbebauung eine entsprechende Festsetzung zum Blendschutz zu treffen. Da hier die maßgeblichen Zeiten jedoch nicht überschritten werden und das Gutachten darüber hinaus den ungünstigsten Fall betrachtet, wird dies seitens der Stadt nicht für erforderlich erachtet. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger können ggf. erforderliche spätere Maßnahmen im Falle doch auftretender erheblicher Blendungen abgesichert werden.

Die *Untere Naturschutzbehörde* folgt den Ausführungen zur Eingriffsregelung/ -bilanzierung und den Aussagen zur (Nicht-) Betroffenheit von im Vorhabenbereich befindlichen Brutvögeln, meldet jedoch Bedenken hinsichtlich des Schutzes der Zauneidechsen an. Es erfolgen Ergänzungen in der Festsetzung 4.6 sowie erläuternde Ausführungen in der Begründung zu dieser Festsetzung.

Unabhängig von den vorgebrachten Hinweisen wurde die Flächenfestsetzung für den östlichen Teil der vormals als Maßnahmefläche M 3 festgesetzten Fläche geändert. Die Maßnahmefläche M 3 wird unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit und des Kompensationsanfordernisses reduziert. Der für den Ausgleich nicht notwendige Teil wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen wurde ein 2. Entwurf erarbeitet, den der Stadtrat in seiner Sitzung am 12. September 2019 gebilligt hat. Zu der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben werden können. Weiter wurde bestimmt, dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt wird (Beschluss Nr. 0018/2019).

Der 2. Entwurf in der Fassung vom Juli 2019 lag einschließlich der Fachgutachten sowie der wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen erneut zur Einsichtnahme der Öffentlichkeit und Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom 30. September 2019 bis einschließlich 14. Oktober 2019 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Staßfurt öffentlich aus.

Gleichzeitig konnten die Unterlagen im Internet eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Salzlandboten Nr. 413 vom 20. September 2019, auf die eingeschränkte Beteiligung wurde verwiesen.

- Reduzierung der nördlich des Wirtschaftsweges festgesetzten Maßnahmefläche im östlichen Teil zugunsten einer Fläche für die Landwirtschaft
- Präzisierung der Festsetzung einer Hecke zur Kleingartenanlage
- Ergänzungen der Festsetzung zum Schutz der Zauneidechsen

Im Rahmen der Offenlage wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 20. September 2019 erfolgte die Beteiligung der von der Änderung betroffenen TÖB zum 2. Entwurf.

Die untere Naturschutzbehörde verweist in ihrer Stellungnahme auf Differenzen in der Eingriffs-Bilanzierung, die in der Satzungsfassung klargestellt wurden. Die Hinweise zum Artenschutz wurden ebenfalls ergänzt. Da sie lediglich redaktioneller Art waren, haben sie keine Änderungen der Planinhalte zur Folge.

Seitens der *untere Immissionsschutzbehörde* gibt es keine weiteren Hinweise, die *obere Immissionsschutzbehörde* bekräftigt die Festsetzung der 3 m hohen blickdichten Hecke, die bereits Gegenstand der Textlichen Festsetzung im 2. Entwurf war.

Parallel wird das Verfahren zur 16. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes OT Förderstedt [1] im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58/18 geführt. Nach dem abschließenden Beschluss des Stadtrates am 9. Mai 2019 wurde die Planänderung zur Genehmigung eingereicht. Mit Schreiben vom 2. Oktober 2019 hat der Salzlandkreis die Änderung genehmigt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung am 30. Oktober 2019 tritt die Planänderung in Kraft.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes von Staßfurt in der Gemarkung Förderstedt.

Administrativ gehört die Stadt Staßfurt zum Salzlandkreis innerhalb des Landes Sachsen-Anhalt. Im Jahr 2003 wurden die Orte Löderburg (mit den Ortsteilen Rothenförde, Lust und Athensleben als Ortschaft) und Hohenerxleben eingegliedert. Anfang 2004 folgte Rathmannsdorf. Am 1. Januar 2009 kamen die Gemeinden Neundorf (Anhalt) und Förderstedt hinzu.

Die Stadt Staßfurt umfasste nach Angaben des Statistischen Landesamtes zum 31. Dezember 2017 eine Fläche von ca. 14.671 ha mit 25.830 Einwohnern. An das Stadtgebiet grenzen folgende Kommunen an: Verbandsgemeinde Egelner Mulde (Mitgliedsgemeinden Bördeau, Borne), Einheitsgemeinde Bördeland, Einheitsgemeinde Calbe, Verbandsgemeinde Saale-Wipper (Mitgliedsgemeinden Ilberstedt, Güsten, Giersleben), Einheitsgemeinde Nienburg und Einheitsgemeinde Hecklingen.

**Abb. 01:** Lage des Standortes im OT Förderstedt

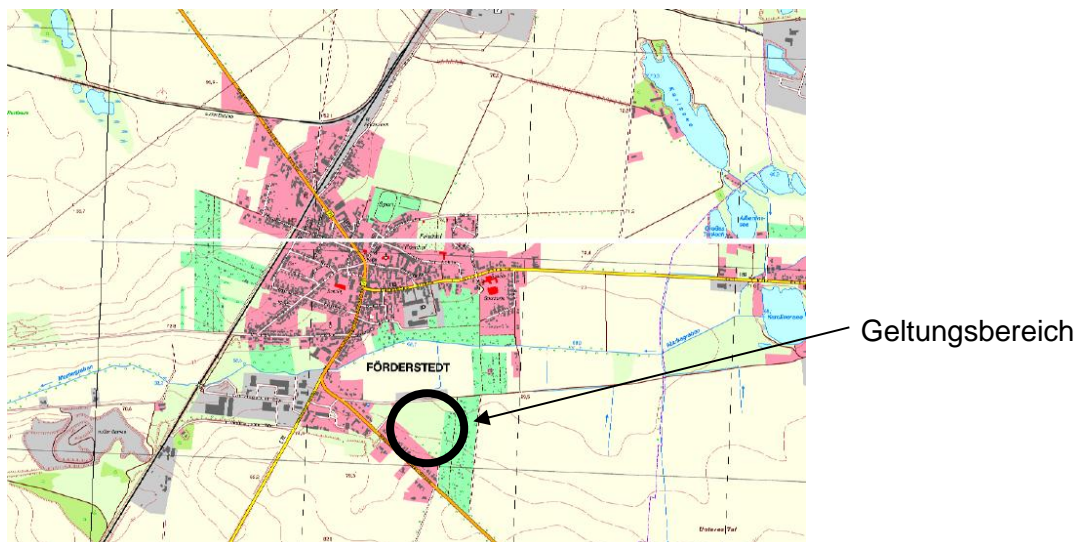


Abb. ohne Maßstab, Kartengrundlage DTK 10,  
Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo, 2014 / A18-30694-2010-14

Die hier betrachtete Fläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Förderstedt.

Das Plangebiet wird im Norden durch an den Wirtschaftsweg „Üllnitzer Anger“ zwischen Förderstedt und Üllnitz angrenzende Landwirtschaftsflächen bzw. ehemalige Betriebsanlagen, im Osten durch eine Kleingartenanlage, im Süden durch die Wohnbebauung an der Magdeburg-Leipziger-Straße Nr. 65 bis 75 und im Westen durch Betriebs- und Brachflächen sowie Wohnbebauung an der Magdeburg-Leipziger-Straße Nr. 58 bis 63A (Bereich Stichstraße) begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57/18 umfasst in der Gemarkung Förderstedt zunächst die Flurstücke 1013/0 (anteilig) und 2/10 der Flur 8 sowie 16/0 (anteilig), 2/2 und 17/11 der Flur 9 mit einer Gesamtfläche von ca. 5,64 ha.

Bei den anteilig im Gebiet liegenden Flurstücken handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche, die überwiegend als Wirtschaftsweg genutzt wird.

Darüber hinaus wurde im Vorentwurf eine optionale Erweiterungsfläche dargestellt, die mit dem Entwurf in den Geltungsbereich einbezogen wurde. Nördlich des Wirtschaftsweges betrifft das anteilig die Flurstücke 2/11 der Flur 8 sowie 2/1, 3, 107/4, 118/4, 7 und 8 der Flur 9, westlich anteilig das Flurstück 2/8 der Flur 8.

Die Grenze des Geltungsbereiches wird damit wie folgt gebildet:

Im Norden: durch eine Linie im Abstand von 30 m parallel zur nördlichen Grenze der Flurstücke 1013/0 der Flur 8 und 16/0 der Flur 9 (Wirtschaftsweg) innerhalb der Flurstücke 2/11 der Flur 8 sowie 2/1, 3, 107/4, 118/4, 7 und 8 der Flur 9

Im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 17/11 der Flur 9 bzw. deren geradliniger Verlängerung nach Norden

Im Süden: durch die südwestliche Grenze der Flurstücke 17/11 und 2/2 der Flur 9 sowie 2/10 und 2/8 der Flur 8

Im Westen: beginnend vom nördlichsten Punkt des Flurstücks 2/7 der Flur 8 durch eine Linie im Abstand von ca. 40 m zur westlichen Grenze des Flurstücks 2/10 der Flur 8 innerhalb der Flurstücke 2/8, 1013/0 und 2/11 der Flur 8 in nördliche Richtung bis zum Ausgangspunkt.

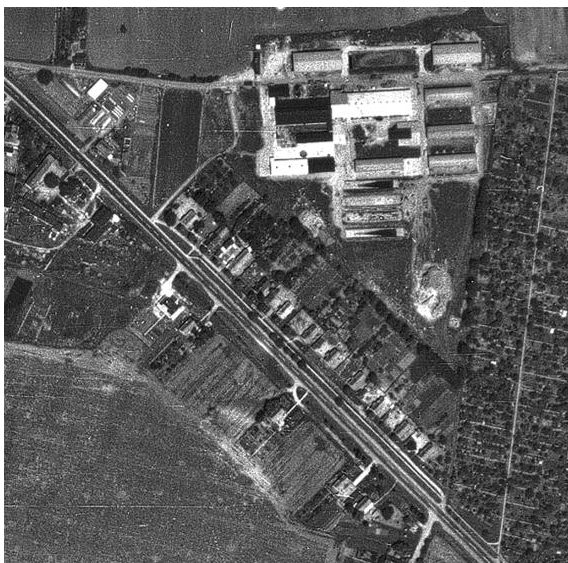
Die Lage und vermaßte Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 sowie der Übersichtskarte auf der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2.2 Bestand und Nutzungen

### 2.2.1 Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Milchviehanlage, die mit Ausnahme der südlichen Spitze intensiv bebaut bzw. versiegelt war (vgl. Abb. 02). Die Gebäude waren parallel zum Weg in drei Blöcken angeordnet. Daran schlossen sich auf dem spitz zulaufenden Grundstück im zentralen Bereich noch Lagerflächen/Siloanlagen an. Nördlich des Weges befand sich zwischen den äußeren Gebäuden eine Güllegrube.

**Abb. 02:** Luftbild mit Abgrenzung Plangebiet 1975 und 2000



Quelle: Stadtverwaltung, © GeoBasis-DE / LVermGeo, 2018 / A18-30694-2010-14

Die Gebäude wurden über Gelände zurückgebaut, Fundamente und Bodenplatten teilweise im Boden belassen. Lediglich das nordöstliche Gebäude ist noch vorhanden, befindet sich jedoch in einem ruinösen Zustand. Derzeit unterliegen die Flächen keiner Nutzung.

Die mit Betonplatten befestigten Hauptwege sind noch sichtbar erhalten, darüber hinaus sind die Flächen weitgehend mit einer Vegetationsschicht bedeckt. Zwischen den noch vorhandenen Befestigungen sowie an der südlichen Grenze ist Baumbestand vorhanden. Verschiedentlich wurde Müll abgelagert.

### **2.2.2 Angrenzende Flächen**

Nördlich des Weges grenzen an den Geltungsbereich als Acker genutzte Flächen an.

Im Osten befindet sich die Kleingartenanlage „1920 e.V.“, die durch einen schmalen (rückwärtigen) Weg vom Plangebiet getrennt ist.

Im Südwesten schließt sich der rückwärtige Teil der über 70 m tiefen Grundstücke an. Die Siedlungshäuser entstanden Anfang der 1950er Jahre. Zu diesem Zeitpunkt reichte der Bergbau hier noch bis an die gegenüberliegende Straßenseite heran. Die eingeschossigen Wohnhäuser mit Satteldach sind entlang einer Flucht mit dem Giebel zur Straße bzw. zum Plangebiet ausgerichtet.

Die Wohnbebauung im Nordwesten zur Ortslage hin entstand überwiegend erst nach 1990.

### **2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 2/10 der Flur 8 sowie 2/2 und 17/11 der Flur 9 werden durch den Vorhabenträger erworben. Dazu liegt ein unterzeichneter Kaufoptionsvertrag vor.

Bei dem das Gebiet querenden Weg handelt es sich um Flurstücke der Separationsinteressenten. Sie befinden sich im Eigentum unbekannter Erben, für die die Stadt Staßfurt vertretungsberechtigt ist (Art. 233 § 10 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)). Der Weg ist als Feld-/Wirtschaftsweg zu klassifizieren und geht westlich in eine Gemeindestraße über.

Die anteilig mit dem Entwurf in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke nördlich des Weges (Flurstück 2/11 der Flur 8 sowie Flurstücke 2/1, 3, 107/4, 118/4, 7 und 8 der Flur 9) sowie im Westen (Flurstück 2/8 der Flur 8) haben verschiedene überwiegend private Eigentümer.

### **2.4 Baugrundverhältnisse**

Innerhalb des Plangebietes ist das Gelände weitgehend eben, steigt jedoch nach Süden hin leicht an. Untersuchungen zum Baugrund liegen nicht vor.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass im Untergrund noch überwiegend befestigte Flächen und Fundamente vorhanden sind.

Aufgrund der geringen Anforderungen für die punktuelle Gründung der Anlagen ist jedoch nicht von grundsätzlichen Einschränkungen für die Bebaubarkeit auszugehen.

## 2.5 Grundwasserverhältnisse, Versickerung

Weiter nördlich des Plangebietes verläuft der Marbegraben. Er entwässert in die Bode. Nördlich des Altstandortes führt ein Zufluss Richtung Marbegraben. Als Nassbereiche sind östlich an die Gartenanlagen angrenzende Flächen dargestellt. [2].

Durch im Umfeld vorhandenen Bergbau kam es zu großflächigen Grundwassersenkungen.

Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen nicht vor. Hier wird sich die Situation durch die Errichtung der Photovoltaikanlagen jedoch künftig kaum verändern.

## 2.6 Immissionen

Hinsichtlich der Vorbelastung am Standort ist festzustellen, dass sich diese saisonal aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ergeben kann.

Erst im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich südwestlich der Ortslage gewerbliche Nutzungen. Die Windkraftanlagen im Süden haben einen Abstand von über 1.000 m.

Mit Rückstufung der ehemaligen Bundesstraße B 71 zur Landesstraße L 50 und Entlastung durch die BAB 14 ist auch das Verkehrsaufkommen auf der Magdeburg-Leipziger Straße zurückgegangen.

Von der geplanten Anlage können insbesondere Lichtemissionen ausgehen, die begleitend zum Bebauungsplan gutachterlich untersucht wurden.

Belange der Störfallvorsorge sind von der Planung nicht betroffen.

## 3 Planungsvorgaben und sonstige städtebauliche Situation

### 3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind nach § 4 Raumordnungsgesetz an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung unterliegen als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot.

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9 vom 28.04.2015 S. 170 ff.) ist seit dem 01. Juli 2015 in Kraft. Für die Landesentwicklung werden darin weitere Grundsätze der Raumordnung formuliert. Das Gesetz enthält Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Sicherung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Der LEP 2010 trat am 12. März 2011 in Kraft. [3]

Der Landkreis Salzlandkreis wird der Planungsregion Magdeburg zugeordnet.

Hinsichtlich der Raumstruktur ist das gesamte Stadtgebiet dem ländlichen Raum zugeordnet. Dieser ist als eigenständiger, gleichwertiger Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln (Z 13). Zentralörtliche Funktionen übernimmt die Stadt Staßfurt als Mittelzentrum (Z 37).

Die oberste Landesentwicklungsbehörde kommt in ihrer Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass die Planung raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend ist. Die

Raumbedeutsamkeit ergibt sich aus der Lage im Außenbereich und der Größe des Plangebietes sowie insbesondere aus der Festsetzung eines Sondergebietes Photovoltaik und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung. Weiter wird eingeschätzt, dass die vorliegende Bauleitplanung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Im LEP 2010 wurde für den zu betrachtenden Planungsraum folgende freiraumstrukturelle Festlegung getroffen:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ (Ziffer 4.2 .1, G 122 Nr. 2).

Die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (Z 129 LEP 2010). Durch die geplante Errichtung des Solarparks auf dem Standort der ehemaligen Milchviehanlage werden keine landwirtschaftlichen Flächen entzogen.

Die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien entspricht den landesplanerischen Zielstellungen im Land Sachsen-Anhalt. Nach dem Ziel Z 103 des LEP 2010 ist sicher zu stellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.

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

Da das Plangebiet als Konversionsfläche einzustufen ist und für die Errichtung der Photovoltaikanlage genutzt werden soll, steht die Planung im Einklang mit den vorgenannten Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.

Im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Natur-/Schutzgüter sowie baubedingte Störungen des Bodenhaushaltes erfolgte die Prüfung im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan. Weiter wird auf die Ausführungen unter Pkt. 9 verwiesen.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Zunächst gilt der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP) aus dem Jahr 2006 fort. [4]

Darin ist das Plangebiet selbst von keinen zeichnerischen Darstellungen betroffen.

Auf der Regionalversammlung der RPM am 03. März 2010 wurde beschlossen (Beschluss Nr. RV 04/2010), den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg auf der Grundlage des § 7 Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585) neu aufzustellen.

Dazu liegt ein **1. Entwurf** vom 02. Juni 2016 vor, dessen in Aufstellung befindlichen Ziel als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Die Errichtung großflächiger Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Außenbereich ist an versiegelte Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung, Deponien und anderen, durch Umweltbeeinträchtigungen belastete Freiflächen gebunden. (Kap. 5.4.3 G 82 REP MD, 1. Entwurf). Dem Grundsatz wird entsprochen, da es sich um eine ehemalige Milchviehanlage handelt und die Gebäude bereits abgerissen wurden.

Als Ziel zur Energieversorgung wird weiter angeführt, dass die Standortwahl für die Nutzung der erneuerbaren Energien unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten und Potenziale so zu erfolgen hat, ... *dass Konflikte mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie mit anderen Raumnutzungen vermieden werden. Bei der Abwägung sind das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion der Landschaft besonders zu berücksichtigen.* (Z 83)

Zur Wahrung der Eigenarten der Kulturlandschaften sind Formen der erneuerbaren Energien bei der Standortwahl so zu planen, dass diese sich möglichst in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und dieses nicht überformen. Damit soll der Vereinheitlichung und Monotonisierung der Landschaft entgegengewirkt und die kulturellen Eigenarten der Kulturlandschaften erhalten werden.

Unter Punkt 5.4.3 – Solarenergie – wird als Ziel 99 zum LEP 2010 (Z 115) ergänzt:

*„Vor der Festlegung von Gebieten für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist ein gesamträumliches Konzept durch die Gemeinde zu erarbeiten, in dem potenzielle Flächen auf ihre Eignung und Konflikte mit anderen Raumfunktionen geprüft werden. Dabei ist nachzuweisen, inwiefern geeignete Dach- und Fassadenflächen, Haus- oder Lärmschutzwände genutzt werden können.* (Z 99)“

*„Die Errichtung großflächiger Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Außenbereich ist an versiegelte Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung, Deponien und andere, durch Umweltbeeinträchtigungen belastete Freiflächen gebunden. (G 82)“*

Konkrete Ziele zur Entwicklung der Freiraumstruktur betreffen das Plangebiet nicht. Das Vorranggebiet für Landwirtschaft (I - Teile der Magdeburger Börde (Z 127) reicht bis an die Ortslage heran.

Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben vereinbar.

Da es sich um die 1. Auslegung des REP MD handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können.

## **3.2 Sonstige städtebauliche Planungen**

### **3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für die ehemalige Gemeinde Förderstedt liegt ein rechtswirksamer Teil-Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 vor [1]. Die Stadt Staßfurt in ihren heutigen Grenzen verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan.

In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten gemäß § 204 Abs. 2 BauGB bestehende Flächennutzungspläne fort.

Dessen ungeachtet hat die neue Gemeinde die Befugnis und die Pflicht, fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, wenn die bisherigen Darstellungen durch die



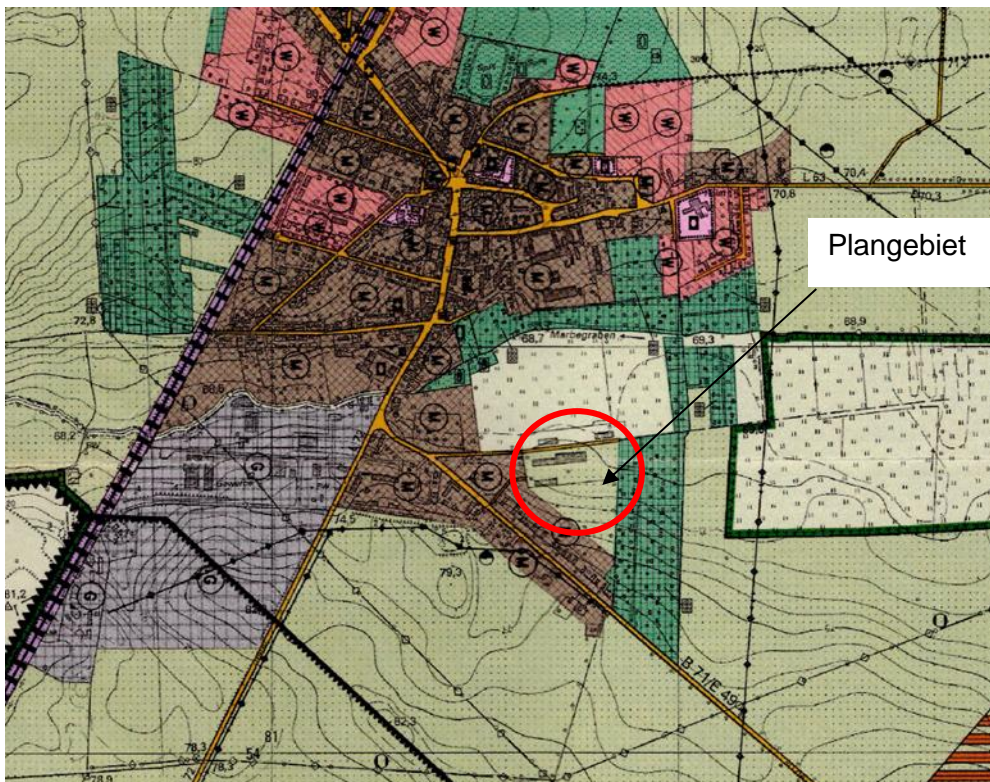
Gebietsänderung in einer Weise berührt werden, dass sie durch die veränderten Umstände nicht mehr brauchbar oder als Folge einer nicht mehr vertretbaren Abwägung der betroffenen Belange erscheinen. Dies stellt jedoch ein langwieriges und kostenaufwendiges Vorhaben dar und ist seitens der Stadt zeitnah nicht umzusetzen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass der neue Träger der Planungshoheit als Zwischenschritt auf einen neuen gemeinsamen Flächennutzungsplan die fortgeltenden Flächennutzungspläne ändert, wenn dies städtebaulich erforderlich ist.

Der Teilflächennutzungsplan für den heutigen Ortsteil Förderstedt wurde in den damaligen Gemeindegrenzen in den 1990er Jahre erarbeitet, und erlangte am 28. Januar 2000 Rechtskraft. Innerhalb seiner Grenzen wurde bisher keine Änderung rechtswirksam.

Darin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, südlich des Weges mit der Zweckbestimmung Acker, nördlich als Wiese. Im westlichen Randbereich gibt es geringfügige Überschneidungen zu einer gemischten Baufläche.

**Abb. 03:** Auszug aus dem rechtswirksamen Teil-FNP Förderstedt (neu: eingeordnet)



Quelle: Stadt Staßfurt, Fachdienst 61, Planung, Umwelt und Liegenschaften

Damit kann der Bebauungsplan Nr. 58/18 nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Teilflächennutzungsplanes hergeleitet werden.

Dessen Änderung wird im Parallelverfahren als 16. Änderung des Teilflächennutzungsplanes OT Förderstedt im Bereich des B-Planes Nr. 58/18 durchgeführt und mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 30. Oktober 2019 abgeschlossen.

### 3.2.2 Standortkonzept Freiflächenphotovoltaikanlagen

Bei der Bauleitplanung sind von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte (i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) insbesondere zu berücksichtigen.

Für die Einordnung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen wurde im Vorfeld aktueller Planungen eine Standortkonzeption erarbeitet, die nach Beschluss durch den Stadtrat die Grundlage für weiterführende formelle städtebauliche Planungen (Bauleitplanung) bildet und damit auch einen Beitrag zur zielgerichteten sowie geordnete Standortentwicklung für die Nutzung von Solarenergie (Erneuerbarer Energie) im Stadtgebiet der Stadt Staßfurt darstellt.

In der Vergangenheit erfolgte mit der Flächennutzungsplanung weder im Bereich der Ortsteile noch für das gesamte Stadtgebiet eine Prüfung möglicher Standorte für Photovoltaikfreiflächenanlagen. Errichtet wurden sie überwiegend auf nicht belegten Gewerbeflächen in rechtskräftigen Bebauungsplangebieten oder im Rahmen von Einzelfallprüfungen. Die Flächenpotenziale in diesen Gebieten sind jedoch weitgehend ausgeschöpft bzw. stehen für eine weitere Ansiedlung von Photovoltaikanlagen nicht zur Verfügung. Eine Nachfrage besteht weiterhin.

Im Zuge der gesamtstädtischen Konzeption soll die Einordnung künftig auf städtebaulich verträgliche Standorte konzentriert und dadurch eine geordnete Entwicklung erreicht werden. So sollen u.a. prioritär zu entwickelnde gewerbliche Standorte künftig ebenso wie sensible Freiräume von Photovoltaikfreiflächenanlagen freigehalten und die Entwicklung im Wesentlichen auf durch eine brach gefallene Vornutzung geprägte Flächen im Randbereich der Ortslagen konzentriert werden.

Im Rahmen der Erarbeitung der Standortkonzeption erfolgte in der ersten Stufe eine gesamtgemeindliche Betrachtung aller bekannten Altlastenverdachtsflächen/Altstandorte, aus denen über zwei Stufen grundsätzlich geeignete Standorte herausgefiltert wurden.

Im Ergebnis verblieben von insgesamt 105 erfassten Standorten/Flächen zunächst acht Standorte in der Kernstadt, in den Ortsteilen Atzendorf und Neundorf zwei Standorte sowie jeweils ein Standort in Athensleben/Lust, Brumby, Förderstedt, Löbnitz und Löderburg/Neustaßfurt.

Mit diesem Stand erfolgte im Juni 2017 eine Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange, in deren Ergebnis die verbliebenen Standorte noch einmal bewertet wurden.

Einzelne Standorte (insbesondere Deponien in der Nachsorge) schieden als mittelfristig ungeeignet aus. Neben nachrangig zu entwickelnden Standorten soll die prioritäre Entwicklung u.a. am Standort der ehemaligen Milchviehanlage in Förderstedt erfolgen.

Damit dient das vorliegenden Bauleitplanverfahren der konkreten Entwicklung eines Prioritätsstandortes (FÖ 1) und letztlich der Umsetzung des Standortkonzeptes.

Das Konzept ist der parallel geführten 16. Änderung des Teilflächennutzungsplans OT Förderstedt als Anlage 1 angefügt.

Nicht abschließend geprüft wurde im Standortkonzept die Flächenabgrenzung. Sie gibt jeweils nur die digital übernommenen Daten des Altlasteninformationssystems wieder. Im Rahmen der (verbindlichen) Bauleitplanung und der detaillierten Standortbetrachtung bemisst sich der jeweilige Geltungsbereich nach den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) und kann damit auch abweichen.

Zu dem Konzept mit Stand vom Mai 2018 ist seitens der Stadt noch eine Fortschreibung/Ergänzung beabsichtigt, wobei insbesondere geeignete Flächen entlang übergeordneter Verkehrsstrassen vertiefend zu prüfen sind.

### 3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm. In ihm werden neben allgemeinen Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden, auch die einzelnen Landschaftseinheiten beschrieben.

Für die (ehemalige) Verwaltungsgemeinschaft „Südliche Börde“ mit den Gemarkungen Atzendorf, Brumby, Förderstedt, Glöthe/Üllnitz und Löbnitz liegt ein **Landschaftsplan** vor, der in Verbindung mit der fortzuschreibenden Flächennutzungsplanung erstellt wurde. Dessen Aussagen sind zunächst Grundlage für die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter bzw. fließen in das grünordnerische Konzept ein.

Das Plangebiet ist darin als Grünland dargestellt.

Innerhalb der östlich angrenzenden Kleingartenanlage des Kleingartenvereins „1920“ e.V. sind dem Bebauungsplan Nr. 52-I/12 „Autohof Brumby / BAB A 14 AS Calbe“ externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet, die derzeit umgesetzt werden (*anteilig Rückbau/Entsiegelung, Entwicklung von Ruderalfluren (mit Baumgruppen, Entwicklung als Ansaatgrünland und Rückführung in eine landwirtschaftliche Nutzung*).

Darüber hinaus liegt für das Umfeld des Plangebietes keine verbindliche Bauleitplanung vor.

### 3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

#### 3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Von der Planung sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete unmittelbar betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“ verläuft in einem Abstand von ca. 3 km südlich des Plangebietes. Schutzgebiete nach Natura 2000 haben noch einen deutlich größeren Abstand. Insofern kann eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten durch die Planung ausgeschlossen werden.

#### 3.4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden von der Planung nicht berührt. Dem Landesamt für Geologie und Bergwesen liegen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau vor. Auch aus geologischer Sicht werden keine Bedenken oder Hinweise geäußert.

Bezüglich der Altlastensituation sind mögliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Gutachten liegen nicht vor (*vgl. Pkt. 7.11*).

Leitungsbestand verläuft lediglich innerhalb des Wirtschaftsweges.

Im Ergebnis des Gutachtens zum Blendschutz (Anlage 3) ergeben sich für die Nutzung der Fläche für Photovoltaikanlagen keine Einschränkungen (*vgl. auch Pkt. 5.4*).

## **4 Planungskonzept**

### **4.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits dargestellt, um Flächen der ehemaligen Milchviehanlage Förderstedt. Aus der früheren Nutzung resultieren erhebliche Vorbelastungen.

Über den vorliegenden Bebauungsplan werden die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung aus Solarenergie bauplanungsrechtlich gesichert. Das Planvorhaben steht im Kontext zur Energiepolitik des Bundes, welche mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) auf die Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ausgerichtet ist.

Gemäß den §§ 37 und 48 EEG-2017 besteht für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie die Vergütungspflicht des Netzbetreibers nur, wenn sie sich auf Konversionsflächen befinden oder nach § 48 Abs. 1 Nr. 1 EEG-2017 eine bauliche Anlage darstellen, die ursprünglich zu einem anderen Zweck, als der Errichtung einer Photovoltaikanlage errichtet worden ist.

Der Begriff Konversion steht für Umnutzung oder auch Nutzungsänderung. Bei Konversionsflächen handelt es sich um ehemalige, jetzt brachliegende Militär-, Industrie- oder Gewerbeflächen, die zum Zweck der baulichen Wiedernutzung eine Umwandlung erfahren.

Eine Konversionsfläche liegt nur dann vor, wenn die Auswirkungen der vormaligen Nutzungsart noch fortwirken. Maßgeblich für die Beurteilung, ob eine nachhaltige Fortwirkung der ehemaligen wirtschaftlichen Nutzung vorliegt, ist, dass die vormalige Nutzung den Charakter des Gebietes weiterhin prägt, sie nachhaltig relevante Umweltauswirkungen hat und eine anderweitige Nutzung nicht stattfindet.

Das Plangebiet weist in Folge der früheren Nutzung eine stark gestörte Bodenfunktion auf.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Flurstücke 2/10 der Flur 8 sowie 2/2 und 17/11 der Flur 9 überwiegend mit einer feststehenden Photovoltaikanlage zu bebauen. In das Sondergebiet einbezogen werden auch die südlichen Randbereiche bis zur angrenzenden Wohnbebauung, die jedoch anteilig von Bebauung freizuhalten sind.

Mit dem Entwurf wurden darüber hinaus die Flächen der ehemaligen Milchviehanlage nördlich des Weges sowie im Westen in den Geltungsbereich einbezogen. Sie dienen der Kompensation von innerhalb des Plangebietes erfolgten Eingriffen in Natur und Landschaft.

### **4.2 Planungsalternativen**

Der Standort ist als Konversionsfläche innerhalb des Stadtgebietes besonders für die geplante Nutzung geeignet. Mit der Planung kann den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ebenso entsprochen werden wie einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Im Rahmen des gesamträumlichen Konzeptes für Freiflächen-Photovoltaikanlagen der Stadt Staßfurt wurde der geplante Standort als eine der vorrangig zu entwickelnden Flächen dargestellt.

Bezüglich der im Konzept (Plan) dargestellten Flächen ist darauf zu verweisen, dass es sich jeweils um die aus dem Altlastverdachtsflächenkataster nachrichtlich übernommene Abgrenzung des Standortes handelt, die in der konkreten Umsetzung weiter zu prüfen war. So erfolgt die Abgrenzung des Plangebietes im Bebauungsplan Nr. 58/18 im Süden entlang der Grundstücksgrenzen. Dieser Arrondierung fußt u.a. auf der in Luftbildern belegten Nutzung der Flächen sowie dem Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, den sukzessive begrüntem Standort z. B. für Ausgleichsmaßnahmen (Entsiegelung, Nutzung für Landwirtschaft oder für Anpflanzungen) oder als Bauland für Wohnzwecke vorzuhalten, ist folgendes anzumerken.

Unter den möglichen Entwicklungsoptionen für den Standort werden von der Kommune diejenigen gewählt, die den gesamtstädtischen Konzeptionen - hier insbesondere zur Entwicklung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen – entsprechen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

In der (verbindlichen) Bauleitplanung werden dann für das konkrete Vorhaben u.a. die in der Stellungnahme angesprochene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, gesunde Wohnbedingungen in der Nachbarschaft sowie die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt, zu denen auch die Nutzung erneuerbarer Energien gehört.

Eine Nutzung des Standortes als landwirtschaftliche Fläche (Acker oder Weide) würde zunächst eine vollständige Beräumung erfordern und ist aufgrund der vorhandenen Vorbelastung auch wirtschaftlich nicht vertretbar. Um die Fläche zur Kompensation für Eingriffe an anderer Stelle anzubieten, müsste die Kommune zunächst über das Grundstück verfügen, was hier nicht der Fall ist. Auch die Entwicklungsabsichten des Eigentümers sind als ein (privater) Belang im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Als Wohnstandort kommt die Fläche ebenfalls nicht in Frage, da - unabhängig von den Aufwendungen für Beräumung und Erschließung - die künftige Wohnflächenentwicklung im Stadtgebiet auf den zentralen Ort Staßfurt auszurichten ist. Für den Ortsteil Förderstedt ist die Entwicklung auf den Eigenbedarf zu beschränken. Soweit dieser vor dem Hintergrund einer weiter abnehmenden Einwohnerzahl künftig besteht, stehen dafür geeignetere Flächen innerhalb der Ortslage zur Verfügung.

Zum Entwurf wurden diesbezüglich keine Hinweise mehr geäußert.

## 5 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, angeführt und im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### 5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ein **Sonstiges Sondergebiet** nach § 11 BauNVO festgesetzt.

#### **Textliche Festsetzung (TF)**

**TF 1.1:** *Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik gem. § 11 Abs. 2 BauNVO*

*Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Photovoltaik sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen einschließlich Einfriedungen sowie Verkehrsflächen zulässig.*

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung mit den erforderlichen Nebenanlagen in Form von Verkabelungen, Trafo- und Wechselrichterstationen und anderen notwendigen Schalteinrichtungen sowie Erschließungswegen und Einfriedungen.

Mit der Planung soll die Errichtung einer Photovoltaikanlage ermöglicht werden. Die ausschließlich geplante Nutzung passt sich aufgrund ihrer Typik nicht in ein Gewerbegebiet ein. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO besteht für Gebiete, deren Nutzungsart sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet, die Möglichkeit, sonstige Sondergebiete festzusetzen. Das ist vorliegend der Fall. Die Aufzählung der zulässigen Nutzungen ist abschließend, andere bauliche Nutzungen sind damit ausgeschlossen.

Die Fläche unter den Anlagen wird nur zu einem sehr geringen Teil neu versiegelt. Um den Betrieb der Anlage zu gewährleisten, ist eine Pflege der Fläche durch Freihaltung von jeglichen Ablagerungen oder sukzessivem Bewuchs erforderlich.

Zeichnerisch wird ein Baugebiet festgesetzt, in dem die Einordnung der Modultische erfolgen wird. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung einer Anlage mit ca. 3 MW Leistung vorgesehen. Dazu wird der überwiegende Teil des Plangebietes in Anspruch genommen. Lediglich im Randbereich werden Grünflächen festgesetzt.

#### *Erläuterungen zur Photovoltaikanlage*

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

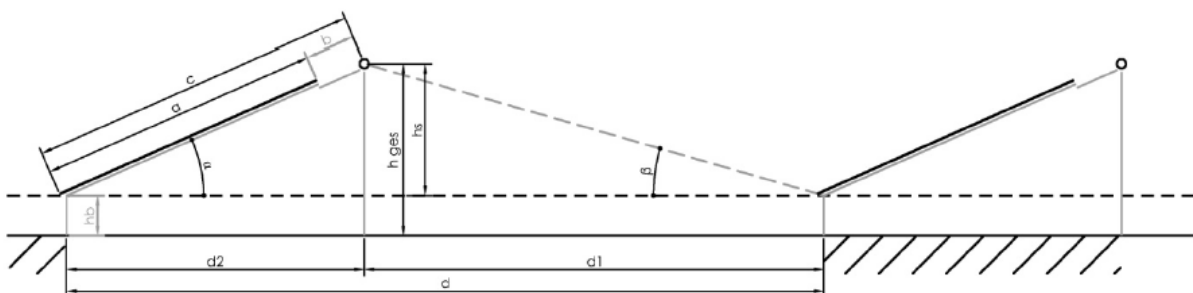
Die Bebaubarkeit des Plangebietes mit der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird durch das wenig bewegte Relief des Geländes begünstigt.

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

Für die Modultische können unterschiedliche Baumaterialien und Konstruktionssysteme verwendet werden. Vorzugsweise kommen Leichtmetallsysteme zum Einsatz, wegen ihrer Langlebigkeit und Wartungsfreiheit. Die Modultische werden bei tragfähigem Untergrund mit Erdankern bzw. Erdbohrern gegründet bzw. auf Ramppfosten montiert. Auf diese Weise sind Betongründungen entbehrlich, wodurch die tatsächliche Versiegelung durch die Anlage sehr gering bleibt.

Die Ständerkonstruktion ist so beschaffen, dass die Tische an der niedrigeren Seite einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Gelände haben (zwischen OK Tisch und OK Gelände, vgl. Abb. 2). Damit ist eine Pflege der darunter liegenden Bodenfläche gesichert.

Um eine möglichst hohe Effizienz zu erreichen, werden die Modultische nach Süden ausgerichtet. Damit entsteht eine Reihung von Ost nach West. Um Verschattungseffekte zu vermeiden, bestimmt sich der Abstand zwischen den Modulreihen bei effektiver Auslastung der zur Verfügung stehenden Fläche nach der Bauhöhe der Modultische. Je höher die Modultische sind, desto größer ist der Reihenabstand. Der Neigungswinkel liegt zwischen  $15^\circ$  und  $35^\circ$ . Die Höhe reicht bis zu 3,50 m.



**Abb. 04:** Prinzipdarstellung zur Reihung der Anlagen (Quelle: Grüne Energien Solar GmbH)

Innerhalb des Plangebietes sind die zum Betrieb notwendigen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafos und Schaltanlagen eingeordnet. Diese transformieren den erzeugten Strom auf Mittelspannung, so dass er in das öffentliche Netz eingespeist werden kann. Die Wechselrichter, die den von den Modulen erzeugten Gleichstrom in Wechselstrom umwandeln, können dabei dezentral direkt an den Modulreihen montiert werden.

Zwischen den einzelnen Modulreihen werden keine Wege angelegt. Eine Befahrbarkeit der Fläche mit Pkw und leichten Lkw ist durch die Vornutzung gegeben. Nach der Bauphase ist ein Befahren der Anlage nur zum Wechseln ggf. nicht mehr funktionstüchtiger Module oder Wechselrichter erforderlich.

Eine Reinigung der Anlage ist nicht notwendig. Lediglich die Beseitigung größerer Schneemassen könnte erforderlich werden, um die uneingeschränkte Nutzung in diesem Fall zu gewährleisten. Sowohl diffuses Licht als auch Regenwasser werden durch die Modultische durchgelassen. Für den Betrieb der Anlage ist kein Personal und damit auch kein Aufenthaltsraum mit Wasserver- oder Abwasserentsorgung notwendig. Die Anlage arbeitet emissionslos, Abfallprodukte entstehen nicht. Ebenso sind während des Betriebs keine An- und Abtransporte von Versorgungsgütern erforderlich.

Die Freiflächen-Photovoltaikanlage wird aus Gründen der Sicherheit zum Schutz vor unbefugtem Betreten, zur Vermeidung von Unfällen durch Stromschlag sowie aus Gründen des Versicherungsschutzes mit einer Einzäunung versehen.

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

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Dazu werden im vorliegenden Bebauungsplan jeweils textliche Festsetzungen getroffen, da die Eintragung in eine Nutzungsschablone insbesondere zur Bestimmung der Unterkante baulicher Anlagen nicht ausreichend erscheint.

### **Grundfläche**

**TF 2.1:** *Innerhalb des Sondergebietes für Photovoltaik wird gemäß § 19 BauGB eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Obergrenze festgesetzt.*

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Aufgrund der innerhalb der Bauflächen und hier wiederum innerhalb der Baugrenze geplanten Anlagen wird eine GRZ von 0,60 festgesetzt. Das entspricht ca. 60 % der Grundstücksfläche und umfasst im vorliegenden Fall die gesamte von den Modultischen überdeckte Fläche einschließlich Nebenanlagen und Zufahrten. Als Grundstücksfläche wird das gesamte Sondergebiet in Ansatz gebracht. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grün-/Maßnahmeflächen können nicht angerechnet werden.

Einerseits erfordert die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen nur eine sehr geringe Flächenversiegelung. Diese ergibt sich aus der punktuellen Verankerung der Unterkonstruktion

der Modultische im Baugrund, für die Fundamente der Trafostationen (Wechselrichter und Übergabestation), für die Zaunanlage sowie anteilig für die Zufahrten/Wirtschaftswege.

Andererseits überdecken die Modultische als bauliche Anlagen etwa die Hälfte der für die Anlagen in Anspruch genommenen Grundfläche, deren Versiegelungsgrad jedoch unverändert bleibt.

### **Höhe baulicher Anlagen**

**TF 2.2:** *Innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik ist gemäß §§ 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 3,00 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante Gelände.*

*Mit der Unterkante der Solarmodule ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur Geländeoberkante einzuhalten.*

Die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß wird mit 3,00 m über Gelände bestimmt.

Die festgesetzte Höhe orientiert sich an den geplanten Anlagen und deren Neigungswinkel. Auch Nebenanlagen wie Wechselrichter und Trafostationen sollen die Höhe von 3,00 m nicht überschreiten. Auch für die Zaunanlage wird keine gesonderte Festsetzung getroffen, so dass die Obergrenze hier ebenfalls gilt.

Weiterhin wird eine Mindesthöhe der Module auf der niedrigen Seite von 0,50 m über der Geländeoberkante festgesetzt, um die Pflege der Bodenfläche unter den Modulen zu ermöglichen (vgl. Abb. 4). Zum Ausgleich von Bodenunebenheiten können punktuell auch geringfügige Unterschreitungen zugelassen werden.

Für die Höhe der baulichen Anlagen ist die vorhandene Höhe in Metern über der Geländeoberkante nach ggf. partiell erfolgter Begradigung maßgebend.

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

Der Landkreis weist zum Vorentwurf darauf hin, dass die Höhenfestsetzung einen unveränderlichen Bezugspunkt erfordert.

Nach dem Rückbau oberirdischer Anlagen wurde das Gelände weitgehend begradigt. Von größeren Aufschüttungen bzw. Abtragungen ist für PV-Anlagen nicht auszugehen. Es wird lediglich zur Beräumung von partiellen (Müll)Ablagerungen kommen.

Die Oberkante des Wirtschaftsweges ist als Bezugspunkt nicht geeignet, da das Gelände von ihr ausgehend leicht nach Süden hin ansteigt. Der Wirtschaftsweg liegt nach Angaben der DTK bei ca. 70,0 m, die südlichste Spitze des Geltungsbereichs steigt bis zu einer Höhe von ca. 75,0 m an. Eingemessene Höhen liegen für den Standort nicht vor.

Zudem ist für die Festsetzung der Mindesthöhe der unmittelbare Bezug zur Oberkante Gelände entscheidend.

Da für das Vorhaben nicht von einer weiteren Geländemodellierung auszugehen ist, wird der Bezug auf eine absolute Höhe (NHN oder erschließende Straße) im vorliegenden Falle nicht für geeignet bzw. angemessen betrachtet.

Auf Grund der üblicherweise modularen, reihenartigen aber auch großflächigen Errichtung von PV-Anlagen wäre eine Vielzahl an Bezugspunkten erforderlich.

Innerhalb des festgesetzten SO sollten jedoch umfängliche Geländeregulierungen bzw. Geländehöhenanpassungen ausgeschlossen werden.



Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Mit der festgesetzten Oberkante passt sich die Anlage in die Umgebung ein.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Damit wird der Struktur der geplanten Anlage und des angrenzenden Standorts entsprochen.

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

#### ***Überbaubare Grundstücksfläche***

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar. Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt.

**TF 3.1** *Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze festgesetzt.*

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert.

Die Baugrenze wird im Norden zum Weg, im Osten zum Geltungsbereich sowie im Süden und Westen zu den Grün-/Maßnahmeflächen mit einem Abstand von 3 m festgesetzt. Im Südwesten wird der Abstand vergrößert. Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze der Wohnbebauung werden 10 m eingehalten.

Damit ist auch eine Umfahrung der Anlage gegeben.

Die grundsätzliche Notwendigkeit, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der mittels Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen auszuschließen (§ 23 Abs. 5 BauNVO), besteht aus städtebaulicher Sicht nicht. Das betrifft insbesondere Einfriedungen, die außerhalb der Baugrenze (Modulfläche) an der Grundstücksgrenze eingeordnet werden können. Eine gesonderte Festsetzung zur Klarstellung dieses Sachverhaltes ist nicht erforderlich.

### **5.4 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB)**

Von den Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgehende Emissionen und damit verbundene Auswirkungen hinsichtlich elektromagnetischer Verträglichkeit können aufgrund des erreichten Stands der Technik ausgeschlossen werden. Das betrifft auch von der Anlage ausgehende Schallemissionen.

Lt. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. gemäß der daraus resultierenden sog. Licht-Leitlinie sind technische Anlagen, die das Sonnenlicht reflektieren, so auszuführen, dass es bei Anwohnern und Verkehrsteilnehmern nicht zu erheblichen Störungen kommt. Die Licht-Leitlinie wurde durch die Bund/Länder - Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) verfasst und dient als Basis für Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen [5].

Bestimmte Immissionsorte lassen sich aufgrund ihrer relativen Lage zur Photovoltaikanlage bereits ohne genauere Prüfung ausschließen. Dazu gehören Immissionsorte, die in mehr als 100 m Entfernung liegen und solche, die vornehmlich nördlich und nicht vergleichsweise hoch

sowie vorwiegend südlich gelegen sind. Für eine mögliche Blendung kritisch sind daher vorwiegend südwestlich oder südöstlich gelegene Standorte.

Gemäß der LAI-2012 werden nur solche Blendungen als zusätzliche Blendungen gewertet, bei denen der Reflexionsstrahl und die natürliche Sonneneinstrahlung um mehr als 10° voneinander abweichen. Eine geringere Abweichung bedeutet, dass ebenso die direkte Sonneneinstrahlung der zeitgleich tiefstehenden Sonne aus der gleichen Richtung wie der Reflexionsstrahl auftritt. Diese natürliche Sonneneinstrahlung ist signifikant größer als die Reflexionswirkung der PV-Anlage.

In Anlehnung an die WEA-Schattenwurf-Hinweise entsteht eine erhebliche Belästigung der möglichen Blendung im Sinne des BImSchG erst, wenn eine tägliche Blenddauer von 30 Minuten und eine jährliche Blenddauer von 30 Stunden überschritten wird.

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde ein Blendgutachten erarbeitet, das der Begründung als Anlage 3 angefügt ist.

Für die Immissionen wurden zunächst Messpunkte an den Wohngebäuden Magdeburg-Leipziger-Straße Nr. 65 bis Nr. 75 festgelegt. Als Immissionsbereich wird eine Höhe zwischen 1,0 m und 7,0 m (maximale Objekthöhe über GOK) betrachtet.

Die Berechnungen der Reflexionen erfolgt auf den vorgenannten Grundlagen durch ein vom Gutachterbüro entwickeltes Softwareprogramm zur Erfassung aller möglichen Reflexionen durch natürliche Lichteinstrahlung (insbesondere Sonneneinstrahlung). Hindernisse bzw. die Blendung durch direkte Sonnenstrahlen fanden keine Berücksichtigung.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Bei den Wohngebäuden „Magdeburg-Leipziger-Str. 72 bis 75 kann es aufgrund der örtlichen Gegebenheiten zu keinen Blendungen kommen. Bei den Gebäuden Magdeburg-Leipziger-Str. 65 bis 71 wird die vorgegebene Zeitspanne mit einer täglichen Blenddauer von 30 Minuten pro Tag sowie 30 Stunden pro Jahr eingehalten.

Zusätzlich ist anzumerken, dass die bereits vorhandene Bepflanzung zwischen der geplanten PV-Anlage und den betrachteten Wohngebäuden einen Teil der möglichen Blendungen abschirmt. Ebenso ist festzustellen, dass bei den Ergebnissen die komplette Gebäudefassade zur Ermittlung der möglichen Blendungen betrachtet wurde. *(Hier befinden sich jedoch nur in einem untergeordneten Anteil Fenster von Wohn- bzw. Schlafräumen.)*

Die geplante Anlage wird aus gutachterlicher Sicht als genehmigungsfähig eingestuft. Erheblichen Störungen können ausgeschlossen werden.

Das betrifft auch den Verkehr auf der Magdeburg-Leipziger Straße.

Aufgrund der geplanten Anordnung der PV-Module können im untersuchten Immissionsbereich der Landesstraße L 50 in Fahrtrichtung Förderstedt keine Blendungen auftreten.

Bei den berechneten möglichen Einzelblendungen der geplanten PV-Anlage in Fahrtrichtung Neugattersleben muss der Fahrzeugführer in seiner Blickrichtung zum Solarmodul um mindestens 41° von der Fahrtblickrichtung abweichen, um geblendet zu werden. Die auftretenden Blendungen können somit aus gutachterlicher Sicht vernachlässigt werden.

Ergänzend zu den in der LAI-2012 als schutzbedürftig angeführten Nutzungen wurde durch den Gutachter die unmittelbar östlich angrenzende Kleingartenanlage geprüft. Auch hier erfolgte eine worst-case-Betrachtung (ohne Hindernisse und für die gesamte Fläche).

Im Ergebnis kann es zu Einzelblendungen am Abend kommen, bei denen die täglich bzw. jährlich als zumutbar angesehene Blenddauer überschritten wird. Aus gutachterlicher Sicht sind daher Maßnahmen zur Abschirmung erforderlich, die entweder in Form eines mindestens 3 m hohen Blendschutzzaunes oder als blickdichte Bepflanzung erfolgen können. Im Entwurf des

Bebauungsplans wurde dazu eine Hecke festgesetzt und die Festsetzung mit dem 2. Entwurf noch einmal präzisiert (vgl. Pkt. 6).

Auf Anregung der *oberen Immissionsschutzbehörde* erfolgte zur besseren Nachvollziehbarkeit eine Ergänzung der Berechnungsmethodik bzw. der angesetzten Quellen durch den Gutachter.

Dem Hinweis, dass die Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Blendwirkungen konkret durch Planzeichen und verbale Beschreibung z.B. einer mindestens 3 m hohen blickdichten Bepflanzung kenntlich gemacht werden sollte, wird mit dem 2. Entwurf gefolgt.

Die *untere Immissionsschutzbehörde* verweist ebenfalls darauf, dass die Blendschutzmaßnahme zur Gartenanlage zu beachten und umzusetzen ist.

Da auch im Bereich der Wohnhäuser zum Teil eine Blenddauer von 30 Minuten erreicht wird, wird zudem empfohlen, auch hier einen Sichtschutz vorzusehen (z. B. durch eine Pflanzung i. V. m. den A/E- Maßnahmen).

Dem wird seitens der Stadt Staßfurt jedoch nicht gefolgt. Der Richtwert von 30 Minuten wird hier nicht überschritten. Auf der Nordseite der Wohngebäude befinden sich nur einzelne Fenster. Darüber hinaus bilden in den dazwischen liegenden Hausgärten und angrenzend bereits zum Teil umfängliche Bepflanzungen eine Abschirmung. Da das Gutachten den ungünstigsten Fall betrachtet, fanden diese bisher keine Berücksichtigung.

Darüber hinaus werden zum Entwurf des Bebauungsplanes die folgenden allgemeinen Hinweise gegeben:

- *Ortsfeste Anlagen zur Umspannung und Fortleitung von Elektrizität wie Freileitungen und Erdkabel mit einer Frequenz von 50 Hz und einer Spannung von 1000 Volt oder mehr, unterliegen den Bestimmungen der Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV10 - und sind dem Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 402 - Immissionsschutz mindestens zwei Wochen vor der Inbetriebnahme oder wesentlichen Änderung anzuzeigen.*
- *Freiflächenphotovoltaikanlagen sind geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung und Raumaufhellung zu verursachen. Solche Blendwirkungen und erhebliche Belästigungen von der Anlage müssen zu jeder Tages- und Jahreszeit durch entsprechende Maßnahmen verhindert werden.*
- *Zur Durchführung des § 22 BImSchG und der auf diesem Gesetz gestützten Rechtsverordnungen kann die zuständige Behörde im Einzelfall Anordnungen treffen (§ 24 BImSchG). Entsprechend § 26 BImSchG kann die zuständige Behörde Messungen anordnen, wenn zu befürchten ist, dass durch die Anlage schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden.*

Da Photovoltaikanlagen trotz niedriger Bauhöhen geeignet sind, Funkmessstationen der Bundesnetzagentur zu stören, ist diese im Verfahren zu beteiligen. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

## **5.5 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der Standort befindet sich an einem überwiegend von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzten Weg, der westlich in die Magdeburg-Leipziger-Straße (L 50) einbindet und im Osten weiter nach Üllnitz führt.

### **Festsetzungen im Bebauungsplan**

Die anteilig innerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke des Weges werden im Bebauungsplan insgesamt als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Flurstück hat eine Breite von insgesamt 11 m und umfasst neben der mit Betonplatten befestigten Fläche auch Randbereiche.

Inwieweit für die künftige Zufahrt ein Ausbau des Weges erforderlich ist, ist im weiteren Verfahren zu klären. Zunächst ist jedoch nicht davon auszugehen. Sollte die Notwendigkeit dennoch bestehen, ist der Ausbau Bestandteil vertraglicher Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt.

Sollte eine Ertüchtigung erfolgen, sind die Leitungstrassen zu beachten.

## **5.6 Medientechnische Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)**

Die folgenden Darstellungen sind das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der zuständigen Versorger. Der übergebene Leitungsbestand wurde nachrichtlich aus analogen Plänen in die Planzeichnung übernommen. Der Leitungsverlauf ist vor Umsetzung des Vorhabens auf Genauigkeit zu prüfen.

### **5.6.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit **Trinkwasser** erfolgt in Zuständigkeit des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Bode-Wipper“.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Trinkwassertechnischen Anlagen des WAZV. Bestandsleitungen verlaufen in der Magdeburg-Leipziger Straße bzw. eine Stichleitung endet an der Wohnbebauung westlich des Plangebietes. Einwände gegen die Planung bestehen nicht. Für den Betrieb der Photovoltaikanlagen ist keine Trinkwasserversorgung erforderlich.

Für die Bereitstellung von **Löschwasser** ist nach § 2 (2) Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz Land Sachsen-Anhalt die Gemeinde zuständig und verantwortlich.

Das DVGW Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. Merkblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" regelt den Löschwasserbedarf nach der baulichen Nutzung und der Brandausbreitung.

Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 Pkt. 6.1 ist die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz nicht zwingend erforderlich.

Im Pkt. 7 des o.g. Arbeitsblattes werden für solche Fälle Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie die Entnahme aus Löschwasserteichen oder –brunnen und aus Löschwasserbehältern. Weiterhin wird im Pkt. 5 des o.g. Arbeitsblattes die Verantwortlichkeit für den Objektschutz festgelegt. So wird nach Pkt. 5.1 der konkrete Löschwasserbedarf von der Behörde, die dafür zuständig ist, festgestellt. Im Pkt. 5.2 wird festgelegt, dass der Umfang der Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und /oder über Eigenversorgungsanlagen, Löschwasserbehälter und Löschwasserteiche zu ermitteln ist.

Zisternen und Löschteiche sind nach DIN 14230 bzw. DIN 14210 auszuführen.

Die Wasserentnahme bedarf gemäß § 8 WHG der Erlaubnis oder der Bewilligung.

Der Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswesen gibt im Rahmen seiner Stellungnahme nachfolgende Hinweise, welche insbesondere im Genehmigungsverfahren der Anlage zu beachten sind:

Der Nachweis über die ausreichende Löschwassermenge (Grundsatz gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW i. H. v. 1.600 l/ min für eine Löschzeit von 2 Stunden) ist gegenüber der Genehmigungsbehörde zu führen. Zum Löschbereich zählen alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m um das jeweilige Brandobjekt. Gemäß § 2 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA hat die Gemeinde für die Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.

Ggf. erforderliche Maßnahmen sind Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages.

Die Zufahrt für die Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zum Grundstück der PV - Anlagen ist zu gewährleisten bzw. herzustellen. Entsprechende Kurvenradien sind zu beachten. Fragen hinsichtlich der Zufahrten für die Feuerwehr und des Rettungsdienstes zum Grundstück bzw. auf dem Grundstück sind in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Eine ggf. erforderliche Teilnahme der Brandschutzprüfer an der Bauabnahme ist rechtzeitig bekannt zu geben.

Seitens des Fachdienstes Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst wird weiter ausgeführt, dass durch die Einheitsgemeinde Staßfurt im Zuge der Planung zu klären ist, ob sich durch die vorgesehenen Maßnahmen Änderungen oder Anpassungen in der für die Freiwillige Feuerwehr Staßfurt erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) ergeben. Sollten in dieser AAO überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen. Durch die Stadt Staßfurt ist ebenfalls zu prüfen, ob durch die geplanten Maßnahmen eine anlassbezogene Fortschreibung der aktuellen Risikoanalyse der Stadt erforderlich wird.

## **5.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

### ***Schmutzwasser***

Die Stadt Staßfurt ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZV) „Bode-Wipper“. Schmutzwassertechnisch bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Auch hier verlaufen die nächstgelegenen Schmutzwasserkanäle in der Magdeburg-Leipziger Straße.

Für den Betrieb der Photovoltaikanlagen wird kein Personal vor Ort eingesetzt. Demzufolge werden auch keine Aufenthaltsräume benötigt, die eine Abwasserentsorgung bedingen würden.

### ***Niederschlagswasser***

Die Ableitung von Niederschlagswasser liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Staßfurt.

Für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend dem § 55 WHG der Grundstückseigentümer (oder Straßenbaulastträger) verantwortlich. Dabei soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden.

Mit der Errichtung der Photovoltaikanlagen geht nur eine geringe Erhöhung des tatsächlichen Versiegelungsgrades einher. Da das anfallende Niederschlagswasser zwischen den einzelnen Modultischen durchgelassen wird, ändert sich die Situation gegenüber dem Bestand nicht und es wird wie bisher von einer breitflächigen Versickerung ausgegangen.

Grundsätzlich ist die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig ist. Die Benutzung eines Gewässers umfasst unter anderem auch das gezielte Versickern von Niederschlagswasser über technische Anlagen. Sollte diese geplant werden, ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen. Der Umfang der einzureichenden Antragsunterlagen ist im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises abzustimmen.

Unter Benutzungen gemäß WHG fallen auch auf eine Bauzeit beschränkte Benutzungen eines Gewässers. Sollten bauzeitliche Grundwasserhaltungen für die Durchführung der Maßnahme geplant sein, ist der Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis vor Beginn der Baumaßnahme (Grundwasserbenutzung) einzureichen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 5 WHG in der zurzeit geltenden Fassung jedermann verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

### **5.6.3 Energieversorgung**

#### ***Elektro***

Die Stadtwerke Staßfurt GmbH als zuständiger Versorger betreiben innerhalb des Plangebietes keine Stromversorgungsanlagen.

Die nächstgelegenen Niederspannungskabel zur Versorgung der Wohnbebauung verlaufen in der Magdeburg-Leipziger Straße.

Für die geplante Nutzung ist eine Einspeisung in das bestehende Netz des Energieversorgers erforderlich. Dabei erfolgt die Ableitung der erzeugten Energie aus den Wechselrichtern in einen Trafo und von dort auf der 20-kV-Spannungsebene. Die Anbindung der PV-Anlage ist in das Umspannwerk in Förderstedt (in einer Entfernung von ca. 2 km) beabsichtigt.

Innerhalb der Photovoltaikanlage werden unterirdisch Elektro- bzw. Steuerkabel verlegt.

#### ***Gas***

Die Erdgas Mittelsachsen GmbH (EMS) ist für die Versorgung mit Erdgas innerhalb des Stadtgebietes verantwortlich.

Im Bereich des landwirtschaftlichen Weges verläuft eine Erdgas – Hochdruckleitung (H18\_OTL). In ihrer Stellungnahme weist die EMS darauf hin, dass eventuell erforderliche Umverlegungen und Dükerungen von Gasleitungen rechtzeitig abgestimmt werden.

Ein Überbauen vorhandener Erdgasleitungen ist nicht zulässig. Die Tiefenlagen liegen bei ca. 0,8 bis 1,2 m. Im Falle einer Umverlegung oder Änderung der Trassenführung wird eine Beratung zum gegebenen Zeitpunkt empfohlen.

Bei der Planung von Baumaßnahmen ist u.a. zu beachten, dass die Mindestabstände von der Gasleitung zu Versorgungsleitungen von 0,4 m bei Parallelführung und 0,2 m bei Kreuzung sowie 2,5 m bei Neuanpflanzungen von Bäumen eingehalten werden.

#### ***Abfallentsorgung***

Die untere Bodenschutzbehörde verweist darauf, dass alle auf dem Grundstück vorhandenen Aufbauten rückzubauen und einer Entsorgung zuzuführen sind.

Des Weiteren wird auf die Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (GewAbN) verwiesen. Die GewAbN 2017 enthält eine erhebliche Verschärfung der Getrennthaltungspflicht beim gewerblichen Abfallerzeuger. Der Abfallerzeuger steht am Beginn der gesamten Entsorgungskette. Aus diesem Grund stellt er die Weichen für die sachgerechte, umweltschonende Verwertung oder Beseitigung seiner Abfälle. Ähnlich wie im Falle der gefährlichen Abfälle hat er auch für die nicht maßgeblich gefährlichen Gewerbeabfälle, wie sie von der Gewerbeabfallverordnung definiert

werden (Papier und Pappe, Glas, Bekleidung, Textilien, Holz mit Ausnahme von Holz, das gefährliche Stoffe enthält, Kunststoffe, Metalle, Gummi, Kork, Keramik, Beton mit Ausnahme von Beton, der gefährliche Stoffe enthält, Ziegel mit Ausnahme von Ziegeln, die gefährliche Stoffe enthalten, Fliesen, Ziegel und Keramik mit Ausnahme von Fliesen, Ziegeln und Keramik, die gefährliche Stoffe enthalten), eine gewisse Sorgfaltspflicht auch hinsichtlich der von ihm eingeschlagenen Entsorgungswege walten zu lassen.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen und schadlosen sowie möglichst hochwertigen Verwertung haben Erzeuger und Besitzer von Bau- und Abbruchabfällen die anfallenden Abfallfraktionen jeweils getrennt zu sammeln, zu befördern und nach Maßgabe des § 8 Absatz 1 KrWG13 vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.

### **5.7 Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)**

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nördlich des Feldweges zum ehemaligen Standort der Milchviehanlage gehörenden Flächen einbezogen und als Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Eine rechtliche Sicherung von Ausgleichsmaßnahme innerhalb der Flurstücke 118/4, 7 und 8 der Flur 9 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht möglich. Eine Fortschreibung der Bilanzierung ergab, dass diese Flächen für den Ausgleich auch nicht benötigt werden.

Sie verbleiben daher entsprechend dem Bestand in landwirtschaftlicher Nutzung und werden im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

## **6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)**

Es werden im Bebauungsplan Maßnahmen und Maßnahmenflächen vor dem Hintergrund der Eingriffsbewältigung festgesetzt. Diese dienen der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage von Erfassungen zu vorkommenden Tierartengruppen eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist es notwendig, Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Ergänzt werden die artenschutzrechtlichen Festsetzungen durch weitere Maßnahmen, die dem allgemeinen Schutz von Pflanzen und Tieren dienen.

**TF 4.1** *Die Einzäunung der Photovoltaikanlagen ist so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (mind. 15 cm) bzw. eine Kleintierdurchlässigkeit vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.*

Die Einfriedung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist so auszuführen, dass entweder ein ausreichend großer Bodenabstand oder im bodennahen Bereich größere Maschenweiten vorhanden sind. Damit wird eine Barrierewirkung der Einzäunung z.B. für Kleinsäuger verhindert.

**TF 4.2** *Unter und zwischen den Modulreihen sowie außerhalb der Baugrenze ist auf den unversiegelten Flächen eine Staudenflur zu entwickeln. Für die Ansaat ist eine artenreiche Magerrasen-Saatgutmischung mit gebietsheimischen und standortgerechten Arten ohne Füllstoffe zu verwenden. Diese Staudenflur ist extensiv zu pflegen. Es ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.*

Die Pflege der Flächen unter den Modultischen wird dahingehend geregelt, dass sich hier eine Staudenflur entwickeln soll. Allerdings sind im Bestand noch Versiegelungen vorhanden. Es besteht keine Notwendigkeit, diese Versiegelungen vollständig zurückzubauen. Daher wird diese Festsetzung auf die unversiegelten Flächen, die bereits vorhanden sind bzw. im Rahmen der Bauvorbereitung hergestellt werden, beschränkt. Diese Staudenflur ist nur extensiv zu pflegen, um ein breites Artenspektrum zu fördern. Die mit Modulen zu überstellenden Flächen weisen bereits eine Vegetationsdecke auf, die mit der Errichtung der Anlagen erhalten bleibt. Es haben sich Arten angesiedelt, die bei den vorherrschenden Bodenverhältnissen sehr konkurrenzstark sind. Mit der Pflege und der Veränderung der Licht- und Wasserverhältnisse insbesondere unter den Modulen wird sich das Artenspektrum ändern, was aber keine Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen der Vegetationsschicht haben wird. Zur Wahrung der Artenvielfalt im Landschaftsraum ist im Hinblick auf die Artenzusammensetzung der Saatgutmischung auf gebietsheimische und standortgerechte Arten abzustellen. Dieser Mischung sind daher auch keine Füllstoffe beizusetzen.

**TF 4.3** *Innerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche M 1 ist ein Laubholzmischbestand aus heimischen Arten zu entwickeln. Die vorhandenen nicht-heimischen Gehölze sind gestaffelt über einen Zeitraum von 3 Jahren zu entfernen. Es sind Initialbepflanzungen in Gruppen von je 50 heimischen Bäumen und Sträuchern gleichfalls verteilt über 3 Jahre einzubringen und dauerhaft zu pflegen. Insgesamt sind mindestens 15 Gehölzinseln zu pflanzen. Der Anteil Bäume zu Sträucher beträgt 8 : 2.*

*Der Pflanzabstand beträgt 2,0 m x 2,0 m. Nach Etablierung des Gehölzbestandes ist die Fläche der Sukzession zu überlassen.*

Auf dieser Fläche ist bereits ein Gehölzbestand vorhanden, der überwiegend durch nicht-heimische Gehölze (Eschen-Ahorn) gebildet wird. Diese Fläche wird von einer Inanspruchnahme ausgenommen. Mit den festgesetzten Maßnahmen soll erreicht werden, dass sich ein artenreiches, gut strukturiertes Laubmischgehölz entwickelt. Dazu sind die nicht heimischen Gehölze über drei Jahre zu entfernen. Auf den freiwerdenden bzw. noch nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind Gehölzinsel, wie beschrieben, neu anzulegen. Mit der Mischung von Bäumen und Sträuchern soll eine Abstufung des Gehölzes erreicht werden. So sind die Sträucher vorzugsweise am Rand zu pflanzen. Nach Abschluss der Entwicklungspflege für die Gehölzanpflanzung ist die Fläche einer sukzessiven Entwicklung zu überlassen. Ziel ist es, ein flächiges Gehölz zu erzielen, das aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsstadien vielfältig ausgebildet ist und damit differenzierte Lebensbedingungen aufweist.

**TF 4.4** *Innerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche M 2 ist ein Offenland mit Gehölzinseln zu entwickeln. Versiegelungen sind vollständig zu entfernen. Es sind 5 Gehölzgruppen à 50 Gehölze mit einem Anteil von 10 % Bäumen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 m x 1,0 m. Das Offenland ist außerhalb der Brutzeit der Vögel jährlich auf jeweils nur einem Drittel der Fläche zu mähen.*

Diese Fläche dient zum einen dem naturschutzfachlichen Ausgleich und zum anderen als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen. Derzeit ist die Fläche nicht durch Gehölze gegliedert und wird zudem relativ regelmäßig gepflegt. Mit der Nutzungsextensivierung und den Gehölzinseln



wird die ökologische Wertigkeit erhöht. Es entstehen verschiedene Saumbereiche und Sukzessionsstadien. Mit dem festgesetzten Mahdrhythmus wird den Lebensraumsansprüchen für bodenbrütende Vogelarten und Zauneidechsen entsprochen.

**TF 4.5** *Innerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche M 3 ist ein Laubholzmischbestand zu entwickeln. Versiegelungen und Gebäude sind zurückzubauen. Nicht-heimische Gehölze sind zu entfernen. Es sind Initialanpflanzungen mit heimischen Gehölzen bis zu einem Gehölzanteil von 60 % der Fläche vorzunehmen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 m x 1,0.*

*Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen.*

Auf der Fläche sind ein ehemaliges Güllelager und befestigte Fläche vorhanden, teilweise mit einer Vegetationsschicht überzogen. Diese Versiegelungen sind zurückzubauen. Ergänzend zu den vorhandenen heimischen Gehölzen sind weitere Gehölz in Gruppen einzubringen. Ziel ist es, insgesamt einen Gehölzanteil von 60 % auf der Fläche zu erreichen. Mit voranschreitender Sukzession werden auch die Ruderalflächen verbuschen. Die differenzierten Entwicklungsstadien stellen wertvolle Lebensräume dar.

#### **TF 4.6 Maßnahmen zum Artenschutz**

*VASB 1 Die Bauabschnitte werden vor Beginn der Bauarbeiten lückenlos mit einem Reptilienschutzzaun umzäunt.*

*VASB 2 Der Abfang der Zauneidechsen ist nur durch einen Fachgutachter durchzuführen. Er erfolgt je nach geplantem Baubeginn zu zwei Alternativterminen:*

*Mitte April bis Ende Mai (vor der Eiablage) oder*

*Juli bis Ende September (vor der Winterruhe)*

*Zum Abfang werden die eingezäunten Flächen unter Einbeziehung ggf. vorhandener Versteckplätze mindestens sechsmal zu geeigneter Tageszeit und bei geeigneten Wetterbedingungen begangen und die ermittelten Tiere per Handfang und ggf. unter Anwendung eines Fangrahmens oder einer Schlinge gefangen und umgehend in den zuvor hergestellten Ersatzhabitaten freigesetzt. Versteckplätze sind nach Einschätzung des Fachgutachters mit Hand abzutragen. Als zauneidechsenfrei gilt die Fläche, wenn an drei aufeinanderfolgenden Fangterminen mit geeigneten Witterungsbedingungen keine Zauneidechsen mehr gesichtet bzw. gefangen werden.*

*ACEF 1 Ergänzend zur Festsetzung 4.4 sind auf der Fläche 15 Zauneidechsenhabitate anzulegen. Ein Habitat ist wie folgt zu gestalten:*

*Anlage eines nierenförmigen Steinriegels mit einer Größe von ca. 8,0 m x 3,0 m Totholzandeckung an der Nordseite der Steinriegel zur Herstellung schattiger Areale Aufschüttung von Sandlinsen zur Schaffung subterrestrischer Strukturen in einer Größe von 2,0 m<sup>2</sup> bis 4,0 m<sup>2</sup>.*

*Um ein Rückwandern der Zauneidechsen zu verhindern, sind die Habitate bis zum Ende der Baumaßnahme mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen.*

Die festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Schutz von Zauneidechsen, die auf der zu bebauenden Fläche vorkommen. Aufgrund der Größe der Baufläche sind durch Einzäunung Abschnitte zu bilden und die Zauneidechsen abzufangen. Der Abfang soll in Zeiten höchster Mobilität der Tiere erfolgen.

In Vorbereitung des Abfangs sind Ersatzlebensräume auf der benachbarten Fläche herzustellen. Derzeit weist diese Fläche nur eine geringe Eignung für Zauneidechsen auf. Es fehlen auf dieser Fläche insbesondere Versteckmöglichkeiten und Schattenplätze.

Das Gutachten (Anlage 2) geht davon aus, dass auf der Baufläche etwas 30 Tiere vorkommen. Es wird ein Ansatz für den Ersatz von zunächst 2 : 1 gewählt.

Für das Abfangen ist ein Fachgutachter-Büro einzubinden. Das ist für diesen Standort insbesondere wichtig, da mit den verschiedenen Ablagerungen gute Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen vorhanden sind. Zauneidechsen weisen ein ausgesprochenes Flucht- und Versteckverhalten auf. Mit der Fachkenntnis des Gutachters kann die Fangmethode sowie ein ggf. notwendiger Handabtrag der Bauschuttalagerungen so gewählt werden, dass keine Tiere getötet oder verletzt werden. Seitens des Gutachters wird eingeschätzt, dass unter Anwendung einer geeigneten an die jeweilige standörtliche Gegebenheit orientierte Methode ein quantitativer Abfang der Zauneidechsen leistbar ist.

Schätzt der Fachgutachter aus bislang noch nicht zu erkennenden Gründen das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Zauneidechsen zu hoch ein, besteht ungeachtet der Festsetzung die Möglichkeit eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Weitere Ausführungen und Hinweise zum Artenschutz sind auch Pkt. 7.2.1 zu entnehmen.

Im Ergebnis der Untersuchungen zum Blendschutz [7] sind Maßnahmen im Hinblick auf die östlich gelegene Gartenanlage notwendig. Daher wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

*TF 5.1 Innerhalb des festgesetzten Pflanzgebotes P ist als Blendschutz eine einreihige Strauchhecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden. Die Hecke muss nach der Entwicklungspflege dauerhaft mindestens eine Höhe von 3,0 m aufweisen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen beträgt 1,5 m.*

*Artenauswahl:*

*Amelanchier ovalis - Echte Felsenbirne*

*Coryllus avellana - Hasel*

*Cornus sanguinea - Hartriegel*

*Crataegus monogyna - Weißdorn*

*Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen*

*Frangula alnus - Faulbaum*

*Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche*

*Prunus padus - Traubenkirsche*

*Prunus spinosa - Schlehe*

*Rhamnus carthartica - Kreuzdorn*

*Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball*

*Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm*

Ein Blendschutz soll auch vor dem Hintergrund des Orts- und Landschaftsbildes durch eine Gehölzreihe erzielt werden. Es wurden überwiegend Sträucher ausgewählt, die eine Wuchshöhe von mindestens 3,0 m erreichen. Um eine abwechslungsreiche Mischung zu erzielen, werden auch kleinere Sträucher vorgeschlagen, die vorzugsweise am nördlichen Ende der Hecke gepflanzt werden können. Darüber hinaus wird eine Mischung auch durch die festgesetzte Anzahl der zu verwendenden Arten erreicht.

Da die Hecke nur einreihig angepflanzt werden soll, ist die Breite des Pflanzstreifens mit 3,0 m ausreichend. Es wird davon ausgegangen, dass bei einer Wuchshöhe von 3,0 m die Sträucher im ausgewachsenen Zustand maximal eine Breite von ca. 3,0 m erreichen. Die Hecke wird dann zwar in die Umfahrung ragen, die Baugrenze hat aber einen ausreichenden Abstand. Die Wirkung der Hecke als Blendschutz wird nicht gemindert, wenn sie ggf. in der Breite durch Schnittmaßnahmen zum Erhalt der Umfahrung zurückgenommen wird. Im Rahmen der Pflege ist insbesondere der Blendschutz zu berücksichtigen, der nur wirksam ist, wenn die Hecke blickdicht ausgebildet ist.

Es wird auf die Ausführungen zum Blendschutz unter Pkt. 5.4 bzw. 12.2.2 verwiesen.

## **7 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **7.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

#### **7.1.1 Altlasten**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Altlastverdachtsfläche (Altstandort), die in der Datei der schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten des Salzlandkreises als Altlastverdachtsfläche (Altstandort) mit der Nr. 23134 (Altstandort Milchviehanlage Förderstedt) registriert ist.

Daher wurde das Plangebiet zunächst gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Das Plangebiet wurde seit 1975 von der „Milchviehanlage Förderstedt“ genutzt. Die Fläche ist im Altlastenkataster des Salzlandkreises als Verdachtsfläche Nr. 23134 registriert, weil 1992 im Rahmen der Ersterfassung Boden- und Oberflächenwasserverunreinigungen durch Gülle beobachtet wurden. Bei einer Kontrolle nach dem Abriss der Ställe wurden im Oktober 2003 wilde Müllablagerungen gefunden. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen für die Altlastenverdachtsfläche keine Untersuchungsergebnisse vor. Bedenken zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage werden nicht geäußert.

Werden bei den Rückbaumaßnahmen bzw. ausstehenden Erdarbeiten zur Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen festgestellt (erkennbar durch z.B. auffällige Bodenfärbung, Ölverunreinigungen, stechender Geruch, untypische Bodenbestandteile wie Abfälle usw.), sind die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises umgehend zu informieren. Gemäß § 3 BodSchAG LSA<sup>1</sup> besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde.

### **7.2 Hinweise**

#### **7.2.1 Artenschutz**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass die Vereinbarkeit der Planung mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft wird. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden im

---

<sup>1</sup> Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708)

Artenschutzbeitrag dargestellt. Das ggf. hergeleitete Vermeidungskonzept wird in den Entwurf des Bebauungsplanes als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bzw. als Hinweise übernommen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird auf der Grundlage faunistischer Untersuchungen durchgeführt, die nunmehr abgeschlossen sind. Diese umfassen folgende Artengruppen:

- Brutvögel
- Reptilien.

Die nachfolgenden Ausführungen sind den faunistischen Untersuchungen entnommen (vgl. Anlage 2).

Das Plangebiet weist mit Offenland- und Strauchflächen sowie Bäumen differenzierte Lebensräume auf, die als Brut- und Fortpflanzungsstätten Ansprüche unterschiedlicher Arten erfüllen. Im Plangebiet sind 25 Arten als *Brutvögel* erfasst. Es handelt sich dabei überwiegend um häufige und ungefährdete Arten (Amsel, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Girlitz, Grünfink, Heckenbraunelle, Jagdfasan, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Stieglitz, Sumpfrohrsänger, Zaunkönig, Zilpzalp). Als gefährdete Arten kommen Bluthänfling, Feldschwirl, Feldsperling, Gelbspötter, Goldammer, Haussperling, Kuckuck und Pirol. Im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie wird lediglich der Neuntöter verzeichnet. Nach BArtSchV streng geschützt ist der Turmfalke, der das Plangebiet nur als Nahrungsgast aufsuchte.

Als Nahrungsgäste, die zum Teil mehrfach auf bzw. über dem Plangebiet registriert wurden, sind weiterhin Rotmilan, Schwarzmilan, Bienenfresser, Elster, Rauchschwalbe, Mauersegler, Star und Haussperling zu nennen.

Sämtliche Nachweise der *Zauneidechse* liegen im nördlichsten Drittel des Plangebietes. Hier gibt es vegetationsfreie bis -arme Teilbereiche (versiegelte/befestigte Flächen) in Kombination zu höherwüchsiger, dichter Vegetation. Eine größere Rolle spielen auf jeden Fall auch die Bauschuttablagerungen in diesem Teilbereich. Diese gewisse strukturelle Vielfalt bietet Zauneidechsen Habitatstrukturen für die notwendige Thermoregulation sowie ausreichend Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten.

Die weitgehend geschlossene, hoch- und dichtwüchsige Vegetation im südlich anschließenden Teil des Plangebietes ist dagegen weniger als Zauneidechsen-Lebensraum geeignet, weil insbesondere Sonnen- und Eiablageplätze in deutlich geringerem Maße vorhanden sind.

Zauneidechsen weisen ein ausgesprochenes Flucht- und Versteckverhalten auf. Sie werden sich daher beim Abfangen in die vorhandenen Bauschutthaufen zurückziehen. Die untere Naturschutzbehörde weist daher darauf hin, dass bei Bauaktivitäten zum Beräumen der Bauschutthaufen die Gefahr des Tötens oder Verletzens der verbleibenden Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden kann. In Abstimmung mit der unteren und oberen Naturschutzbehörde wurde die Vermeidungsmaßnahme zum Abfangen der Zauneidechsen dahingehend ergänzt, dass die Bauschutthaufen zur Minimierung des Verletzungs- oder Tötungsrisikos mit der Hand abzutragen sind. Ziel ist es, vorrangig alle Individuen umzusiedeln. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG soll erst beantragt werden, wenn nach Einschätzung des Fachgutachters die möglichen Abfangmethoden nicht zum gewünschten Erfolg führen.

Die Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen werden als textliche Festsetzungen 4.6 im Bebauungsplan festgesetzt.

Zum Schutz der Brutvögel wird auf bauzeitliche Einschränkung bezüglich des Bauzeitraumes und der Fällzeiten für Gehölze hingewiesen:

*VASB 3 Die Durchführung der Bauarbeiten erfolgt außerhalb der Brutzeit europarechtlich geschützter Brutvogelarten. Die Bauausführung hat dementsprechend im Zeitraum September bis Februar eines jeden Jahres zu erfolgen.*

*VASB 4 Gehölzfällungen, auch innerhalb der festgesetzten Maßnahmeflächen, sind nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig.*

Weiterhin ist die Umsetzung insbesondere der Artenschutzmaßnahmen von einem Fachgutachter zu begleiten. Die aufgeführten Leistungen sind nicht abschließend. Für diese ökologische Baubegleitung ist ein Fachgutachter einzubinden.

#### *VASB 5 Ökologische Baubegleitung*

*Zur Kontrolle der Artenschutzmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Diese umfasst mindestens folgende Maßnahmen:*

- Begleitung der Herstellung der Zauneidechsenhabitate*
- Kontrolle einschl. Freigabe des Rückbaus der Einzäunung für den Zauneidechsenchutz*
- Begleitung des Umsetzens der Zauneidechsen*
- Freigabe des Baufeldes zur Bebauung*
- Kontrolle der Einhaltung der Bauzeitenregelung sowie der Fällzeiten*
- Kontrolle des zu fällenden Baumbestandes auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln*
- Kontrolle zu entsiegelnder Flächen bzw. abzureißender Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln*
- Kontrolle des Bodenabstands der Einfriedung des Solarparks*

Auch wenn für die Maßnahmeflächen M 2 und M 3 keine Erfassungen vorliegen, kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Auf diesen Flächen sind auch Zauneidechsen und Brutvögel sowie ggf. Fledermäuse zu erwarten, für die eine Betroffenheit mit den getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermeiden wird.

### **7.2.2 Kampfmittel**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde anhand der vorliegenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte 2018) hinsichtlich eines Kampfmittelverdachts geprüft. Im Ergebnis wurde mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine Kampfmittelverdachtsflächen gekennzeichnet sind.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Die Baustelle ist vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen. Die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder die Polizeiinspektion Zentrale

Dienste Sachsen-Anhalt (August-Bebel-Straße 19, 39120 Magdeburg) sind unverzüglich zu informieren.

## 8 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 5,64 ha.

<b>Flächennutzung</b>		<b>Bruttofläche</b>
<b>Sondergebiet</b>		37.985 m <sup>2</sup>
<i>davon nach GRZ überbaubar</i>	22.791 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen</b>		2.885 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen</b>		12.895 m <sup>2</sup>
<i>Maßnahmefläche M 1</i>	4.810 m <sup>2</sup>	
<i>Maßnahmefläche M 2</i>	3.235 m <sup>2</sup>	
<i>Maßnahmefläche M 3</i>	4.850 m <sup>2</sup>	
<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>		2.645 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich gesamt</b>		<b>56.410 m<sup>2</sup></b>

## 9 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Planung erfolgt für die Nutzung erneuerbarer Energien und damit im Sinne der Energiepolitik des Bundes. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort, der jahrzehntelang einer intensiven Nutzung unterlag. Als Konversionsfläche ist er für die Nutzung regenerativer Energien prädestiniert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Er kann aus den Darstellungen des Standortkonzeptes der Stadt hergeleitet werden, in dem alternativ geeignete Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen untersucht und das Plangebiet als vorrangig zu entwickelnder Standort dargestellt wurde.

Aufgrund der begrenzten Höhe der Solarmodule wird die Umsetzung der Planung kaum Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild haben. Ein Übergang zur freien Landschaft ist nicht gegeben.

Da die Bodenstrukturen infolge der vorangegangenen Nutzung und mit dieser einhergehenden Belastung bereits erheblich gestört sind, ist nicht mit erheblichen baubedingten Störungen des Bodenhaushalts zu rechnen.

Eine Sicherung zum Rückbau der Anlage bei Außerbetriebnahme erfolgt gegenüber dem Landkreis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Insoweit sind durch die Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Stadt Staßfurt bzw. den Ortsteil Förderstedt zu erwarten.

### *Auswirkungen auf Natur und Landschaft*

Mit der Umsetzung der Planung werden Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter verbunden sein, die jedoch insgesamt nicht für alle Schutzgüter als erheblich einzuschätzen sind. Sie werden im Einzelnen im Umweltbericht betrachtet.

Auswirkungen auf den Boden sind nicht zu erwarten, da überwiegend kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht. Mit Photovoltaikanlagen werden Bodenflächen zwar mit Modulen überstellt, eine Versiegelung ist aber nur im Bereich z.B. von Wechselrichtern zu verzeichnen.

Auswirkungen auf Luft/Klima und Wasser können ausgeschlossen werden. Die Vegetationsschicht bleibt, soweit sie vorhanden ist, erhalten. Somit kann anfallendes Niederschlagswasser zwischen den Modulreihen weiterhin vollständig versickern.

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden Lebensräume in Anspruch genommen bzw. sich die Bedingungen ändern. Die vorhandenen Ruderalfluren werden sich aufgrund zunehmender Verschattung und Trockenheit in der Artenzusammensetzung ändern. Die Flächen zwischen den Modulreihen können weiterhin, wenn auch eingeschränkt, Brutplätze für Vögel oder Lebensräume für Zauneidechsen sein. Erheblich ist der Verlust der Gehölze, die am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden können. Dafür werden Randflächen in das Ausgleichskonzept einbezogen. Der Ausgleich kann somit vollständig innerhalb des (erweiterten) Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen.

Die Beachtung artenschutzfachlicher Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde in das Planverfahren eingestellt. Zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Betroffenheiten besonders oder streng geschützter Arten wurden im Bebauungsplan Festsetzungen bzw. Hinweise getroffen.

### *Immissionsschutz*

Von den Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgehende Emissionen und damit verbundene Auswirkungen ggf. hinsichtlich Blendwirkung bzw. elektromagnetischer Verträglichkeit können aufgrund des erreichten Stands der Technik bzw. des Standortes weitgehend ausgeschlossen werden. Ergänzend wurde zum Entwurf ein Blendgutachten zur Prüfung einer möglichen Betroffenheit angrenzender Nutzungen erarbeitet. Es kommt zu dem Ergebnis, dass keine als erheblich einzustufenden Belästigungen angrenzender Wohnnutzungen und Verkehrsanlagen (Landesstraße) zu erwarten sind. Allerdings liegen die Einzelblendungen für die Gartenanlage über den als zumutbar angesehenen Werten, so dass im Bebauungsplan eine Hecke als Blendschutzmaßnahme festgesetzt wird.

Eine BImSchG-Genehmigung für die geplanten Anlagen gemäß 4. BImSchV ist nicht erforderlich.

## **10 Finanzierung und Durchführung**

Maßnahmen zur Neuordnung von Grundstücken sind gegenwärtig nicht erforderlich.

Zur Übernahme der Planungskosten einschließlich der Fachgutachten wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Staßfurt ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Auch die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen einschließlich des Umfangs und des Umsetzungszeitraumes sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

## **B Teil II der Begründung - Umweltbericht nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 3 BauGB**

### **11 Einleitung**

#### **11.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans**

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 1, 2 und 3 des vorliegenden Begründungstextes Teil I verwiesen.

Es ist beabsichtigt, auf der Fläche der ehemaligen Milchviehanlage planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage zu schaffen. Die Baufläche wird als Sondergebiet „Photovoltaik“ festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,6 und die Höhe baulicher Anlagen max. 3,00 m, wobei ein Mindestabstand zwischen Unterkante Module und OK Gelände von 0,50 m festgesetzt wird.

Die Erschließung des Plangebietes ist über einen nördlich verlaufenden, öffentlichen Weg gegeben, der weiter westlich in die Magdeburg-Leipziger-Straße (L 50) einbindet und im Osten nach Üllnitz führt.

Darüber hinaus werden Grünflächen mit einer Überlagerung durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 5 der vorliegenden Begründung Teil I sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Zur Größe der festgesetzten Flächen wird auf Pkt. 8 der Begründung, Teil I verwiesen.

#### **11.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange**

Für das Verfahren des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus der übergeordneten Regionalplanung ergeben sich für das Plangebiet keine direkten Vorgaben zu Zielen des Umweltschutzes. Im Regionalplan für die Planungsregion Magdeburg ist das Plangebiet von keinen zeichnerischen Darstellungen betroffen.

Im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan für den OT Förderstedt ist das Vorhabengebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. (vgl. Pkt. 3.2.1)

Weiterhin wurden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans faunistische Sonderuntersuchungen und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Prüfung mit dem Ziel durchgeführt, eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten zu ermitteln. Die Ergebnisse sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen und werden nachfolgend in den Umweltbericht eingestellt.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren für das Plangebiet nicht.



Die Ergebnisse von Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser- und Abfallrecht sind nicht vorhanden.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese dort dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit gibt der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung den Grad der Auswirkungen wieder, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

## **12 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen**

### **12.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **12.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum**

Das Plangebiet umfasst Flächen der ehemaligen Milchviehanlage in Förderstedt. Diese ist nach Nutzungsaufgabe und teilweise oberirdischen Rückbau der Gebäude brachgefallen. Die befestigten Verkehrsflächen sind noch erhalten und erkennbar. Ablagerungen (vermutlich Bauschutt) sind mit einer Ruderalflur bewachsen. Fundamente und Bodenplatten sind mit dem Rückbau im Boden verblieben. Der gesamte Bereich ist daher stark vorgeprägt.

Im nördlichen Bereich quert ein Wirtschaftsweg das Plangebiet. Dieser Weg ist unbefestigt und wird durch den landwirtschaftlichen Verkehr und die Nutzer der Gartenanlage befahren.

Im Osten begrenzen eine Gartenanlage, im Südwesten Einfamilienhausbebauung entlang der Landesstraße L 50, im Westen brachgefallene Flächen und im Norden Ackerflächen das Plangebiet.

#### **12.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

### **Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und

historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Unter der potenziell natürlichen Vegetation wird die Vegetation verstanden, welche sich unter den gegenwärtigen spezifischen standörtlichen Bedingungen ohne weitere anthropogene Einflussnahme entwickeln würde (Landschaftsprogramm Stand 2001).

Die Karte der potenziell natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt weist für das Plangebiet einen subkontinentalen Traubeneichen-Hainbuchenwald aus.

Die Aufnahme der Vegetationsstrukturen für den Bereich des geplanten Solarparks erfolgte durch das Büro MILAN, die Ergebnisse sind der Anlage 2 zu entnehmen. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung wiedergegeben. Die Erweiterungsflächen im Westen und Norden sind durch StadtLandGrün erfasst worden.

Im nördlichen Drittel des Plangebietes bzw. südlich des Wirtschaftsweges sind (teil-)versiegelte Bereiche (Wege/Plätze, Fundamentbereiche abgerissener Gebäude) vorhanden (vgl. auch Abb. 02). Teile davon sind, wie auch einige Abschnitte der randlichen Wege, aktuell mit schütterer Ruderalvegetation überwachsen, darunter Arten wie Felsen-Fetthenne (*Sedum rupestre*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Großblütige Königskerze (*Verbascum densiflorum*), Wegwarte (*Cichorium intybus*), Weißer Steinklee (*Melilotus alba*), Plathalm-Rispengras (*Poa compressa*), Spreizender Melde (*Atriplex patula*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) oder Schutt-Kresse (*Lepidium ruderales*). Teilweise haben sich sogar Einzelgehölze wie die Steinweichsel (*Prunus mahaleb*) etablieren können.

Insgesamt dominiert in diesem Teilbereich eine mit Ruderalarten durchsetzte Grasflur. Bestandsprägende Art ist der Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*). Unter den Begleitarten finden sich hier mehrere Zeiger eher trocken-warmer Standorte wie Sichelwiese (*Falcaria vulgaris*), Tüpfel-Hartheu (*Hypericum perforatum*), Bitterkraut (*Picris hieracioides*), Rot-Schwengel (*Festuca rubra*), Natternkopf (*Echium vulgare*) oder Wilde Möhre (*Daucus carota*). Inselhaft gibt es zudem Bestände vom Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*).

Neben einer Reihe alter Kanadischer Pappeln im Zentrum der Fläche stehen verstreut oder in kleinen Gehölzgruppen insbesondere Kirschlorbeer (*Prunus cerasifera*), Steinweichsel (*Prunus mahaleb*) sowie Hunds-Rose (*Rosa canina*).

Vor allem im Bereich der (ehemaligen) Wege gibt es zahlreiche Ablagerungen von Müll, Schutt und Gartenabfällen. Im Zeitraum der Geländeerfassungen hat sich deren Zahl weiter vergrößert.

Der Teilbereich südlich der zentralen alten Pappelreihe wirkt insgesamt nährstoffreicher. Vom Glatthafer geprägte Grasfluren sind auch hier entwickelt, sind aber stärker mit Brennnessel (*Urtica dioica*) durchsetzt. In den Randbereichen zu den angrenzenden Gärten (hier besonders zahlreiche Ablagerungen von Gartenabfällen) gehen diese Vegetationsbestände zunehmend in von der Brennnessel dominierte ruderalen Staudenfluren über. Begleitend treten (neben dem Glatthafer) insbesondere Quecke (*Elymus repens*), Kugeldistel (*Echinops sphaerocephalus*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), lokal auch Taumel-Kälberkropf (*Chaerophyllum temulum*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*) oder Schwarznessel (*Ballota nigra*) in größerer Zahl auf. An Gehölzen finden sich (neben den oben schon genannten Arten) zunehmend Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) und auffallend viele Walnussbäume (*Juglans regia*). Von den Kanadischen Pappeln im Zentrum und einzelnen Bäumen dieser Art an den (Weg-)Rändern der Fläche abgesehen, handelt es sich allerdings nur um relativ junge Gehölze.

Ganz im Süden liegt ein etwas größerflächiger Gehölzbestand, der fast nur von jungen Bäumen des Eschen-Ahorn gebildet wird. Im Unterwuchs dominiert hier die Brennnessel.

Nördlich des Weges hat sich gleichfalls eine Ruderalflur nach Nutzungsaufgabe entwickelt. Innerhalb der Fläche sind jedoch noch bauliche Anlagen vorhanden. So steht hier noch eine Lagerhalle, eine zweite im Westen ist mit Ausnahme der Bodenplatte zurückgebaut und dazwischen war ein Güllebecken vorhanden, das ohne Rückbau des Betonbeckens teilweise aufgefüllt worden ist. Auf der Fläche sind großflächig ruderale Staudenfluren ausgebildet, die für stickstoff- bzw. nährstoffreiche Standorte typisch sind. Der Bestand wird durch Brennnessel, Quecke, Schwarznessel und Disteln dominiert.

Auch der Gehölzbestand weist mit Holunder und Eschen-Ahorn auf das hohe Nährstoffangebot hin. Vereinzelt kommen Hundsrosen auf, im Randbereich sind auch Pappeln vorhanden. Im Randbereich zum Wirtschaftsweg breitet sich Efeu (*Hedera helix*) aus.

Auf der westlichen Erweiterungsfläche setzen sich die Vegetationsstrukturen der Sondergebietsfläche fort. Im nördlichen Bereich befand sich gleichfalls ein Gebäude, das zwischenzeitlich zurückgebaut worden ist. Die Bodenplatte ist nunmehr mit einer dünnen Ruderalflur überzogen. Diese Fläche wurde in regelmäßigen Abständen gemäht, so dass kaum Gehölze vorhanden sind. Im Übergang zur Wohnbebauung wird ein Grünstreifen regelmäßig gemäht.

Die Abgrenzungen der Flächen sind im Bestandsplan dargestellt.

### *Tiere*

In der Vegetationsperiode 2018 erfolgten *faunistische* Sonderuntersuchungen. Diese umfassten, abgeleitet aus der vorhandenen Vegetationsstruktur, folgende Artengruppen:

- Reptilien
- Brutvögel

Die detaillierten Ergebnisse sind Anlage 2 zu entnehmen. Die Erfassungen haben gleichfalls nur die geplante Solarparkfläche stattgefunden. Aufgrund der gleichartigen Bodenverhältnisse und ähnlicher Vegetationsstrukturen auf der westlichen und nördlichen Erweiterungsfläche wird davon ausgegangen, dass auch ein gleichartiges Artenspektrum anzutreffen ist. In der nördlichen Teilfläche befindet sich eine Lagerhalle. Diese weist keine Quartierseignung für Fledermäuse auf, da beispielsweise Keller oder Spaltenstrukturen fehlen.

Im Plangebiet wurden insgesamt 21 Arten als Brutvögel erfasst (mit dem Status gesichertes oder wahrscheinliches Brüten), 4 weitere Arten wurden nur bei einer Begehung mit revieranzeigendem Verhalten registriert (Brutzeitfeststellung/mögliches Brüten). Die Arten mit den meisten Brutpaaren waren bei den Vögeln die ihren bevorzugten Neststandort in der Krautschicht oder am Boden suchen Sumpfrohrsänger (5-7 Brutpaare), Nachtigall (2-4 BP), Zaunkönig (2 BP), Zilpzalp (2 BP) und Feldschwirl (1-2 BP), bei den Gehölzbrütern Mönchsgrasmücke (4 BP), Ringeltaube (4 BP), Heckenbraunelle (3 BP), Dorngrasmücke (2-3 BP), sowie Gartengrasmücke, Stieglitz, Grünfink und Amsel (mit jeweils 2 Brutpaaren). Schließlich gehörte zu den häufigen Arten auch die in Höhlen brütende Kohlmeise (4-5 BP).

Besonders herauszustellen ist die hohe Dichte des Sumpfrohrsängers im Gebiet, eine Art, die u.a. typisch ist für Brennnesselfluren, wie sie vor allem im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes lokal großflächig vorkommen.

Der Kuckuck wurde an mehreren Tagen im Plangebiet nachgewiesen. Er legt seine Eier häufig in Rohrsängernester und profitiert daher vom Vorhandensein mehrerer Sumpfrohrsängerpaare. Er nutzt als Wirtsvogel aber unter anderem auch Neuntöter, Hausrotschwanz, Rotkehlchen oder sogar den Zaunkönig.

Der Neuntöter nutzt bevorzugt Dornensträucher als Brutplatz. Im Plangebiet bieten beispielsweise Weißdorn- und Rosensträucher entsprechende Habitatstrukturen, so dass ein

BP nachgewiesen ist. Für ein weiteres Paar des Neuntöters bestand Brutverdacht auf der nördlichen Erweiterungsfläche.

In den südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden, relativ strukturreichen Gärten bzw. Garten-Grundstücken wurde der Brutvogelbestand nur teilweise vom Plangebiet aus erfasst (zumeist singende Männchen), die Grundstücke selbst wurden nicht begangen. Die Ergebnisse geben nicht den vollständigen Brutbestand dieser Randbereiche wieder, sind jedoch dazu geeignet, die Brutvogelzönose der angrenzenden Gärten/Garten-Grundstücke zu charakterisieren. Die dominanten Arten sind hier Mönchsgrasmücke, Amsel, Haussperling, Klappergrasmücke, Ringeltaube, Star und Girlitz. Besonders zu erwähnen ist dabei die Brut eines Turmfalkenpaares auf einer Konifere ca. 20 m südlich der Südwest-Spitze des Plangebietes. Das Paar nutzte auch das Plangebiet zur Nahrungssuche.

Als Nahrungsgäste, die zum Teil mehrfach auf bzw. über dem Plangebiet registriert wurden, sind (neben dem bereits erwähnten Turmfalken) zu nennen: einzelne Rot- und Schwarzmilane sowie kleinere Trupps von Elster, Rauchschwalbe, Mauersegler, Star und Haussperling. Zudem überflogen Bienenfresser in größerer Höhe.

Auf den nördlichen und westlichen Flächen, die nicht kartiert wurden, sind sowohl Bodenbrüter als auch Gehölzbrüter zu erwarten. Es werden aufgrund der vorhandenen Strukturen die gleichen Arten vorkommen. Es gibt keine andersartigen Gehölze oder Biotoptypen, die durch weitere ggf. streng geschützte Arten besiedelt werden bzw. Brutstätten nutzen, die dem Horstschutz nach § 28 NatSchG LSA unterliegen.

Die Zauneidechse wurde an 4 Erfassungsterminen bis Mitte Juni nachgewiesen. Es wurden keine weiteren Reptilien festgestellt. Sämtliche Nachweise der Zauneidechse liegen im nördlichen Drittel des Plangebietes. Wie bereits beschrieben, gibt es hier vegetationsfreie bis - arme Teilbereiche (versiegelte/befestigte Flächen) in Kombination zu höherwüchsiger, dichter Vegetation. Eine größere Rolle spielen auch die Bauschuttalagerungen in diesem Teilbereich. Diese gewisse strukturelle Vielfalt bietet Zauneidechsen Habitatstrukturen für die notwendige Thermoregulation sowie ausreichend Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten. Diese Habitatqualitäten setzen sich im Norden und Westen fort, so dass auch hier von einer Besiedelung auszugehen ist.

Die weitgehend geschlossene, hoch- und dichtwüchsige Vegetation im südlich anschließenden Teil des Plangebietes ist dagegen weniger als Zauneidechsen-Lebensraum geeignet, weil insbesondere Sonnen- und Eiablageplätze in deutlich geringerem Maße vorhanden sind. Vor allem die Brennessel-Dominanzbestände stellen keinen typischen Lebensraum für Zauneidechsen dar.

Auf der westlichen, nach Abschluss der Kartierungszeit in den Bebauungsplan aufgenommenen Fläche können Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Jedoch fehlen auf der Fläche beispielsweise Gehölze als Versteck- und Schattenplätze.

Auf der nördlichen Fläche sind insbesondere mit den Ruderalfluren geeignete Strukturen vorhanden.

### *Bewertung*

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung, da starke anthropogene Überprägungen stattfanden.

Nach Aufgabe der vorherigen Nutzungen hat sich eine Ruderalvegetation eingestellt. Eine zeitliche und standörtliche Wiederherstellung vergleichbarer Biotopkomplexe ist in kurzen Zeiträumen (etwa 5 – 25 Jahre) durchaus möglich (BASTIAN/ SCHREIBER, 1994).

Die vorhandenen Gehölze, die überwiegend aus nicht heimischen Arten gebildet werden, haben keine große Bedeutung. Der ökologische Wert liegt jedoch in der Eignung als Brutplatz für Vögel.

Bei den erfassten Brutvögeln handelte es sich zumeist um häufige, weit verbreitete Arten. Vier im Plangebiet nachgewiesene Arten gelten in Sachsen-Anhalt und/oder Deutschland als gefährdet oder besitzen als Art des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie der EU einen erhöhten Schutzstatus. Bei allen drei Arten, die als gefährdet gelten (Bluthänfling, Feldschwirl, Kuckuck), hat sich die allgemeine Bestandssituation in den letzten Jahren verschlechtert. Die Gefährdungen wurden erst in den letzten Fassungen der entsprechenden Roten Listen (in Sachsen-Anhalt 2017, in Deutschland 2015) von der Vorwarnliste auf die Kategorie 'gefährdet' angehoben. Der Neuntöter ist als Anhang I-Art streng geschützt.

Da mit fortschreitender Vegetationsentwicklung Zauneidechsen schwerer zu entdecken sind, ist dies eine wahrscheinliche Ursache für den Rückgang der Nachweiszahlen im Laufe des Untersuchungszeitraumes. Aufgrund des ungewöhnlich heißen Frühjahrs/Frühsummers im Untersuchungsjahr verschlechterten sich die Erfassungsbedingungen für die Zauneidechse zunehmend. Dennoch ist die Art im Bereich südlich des Wirtschaftsweges nachgewiesen.

Nachweise der Art im Siedlungsbereich bzw. auf Brachflächen, wie hier im Plangebiet, sind nichts Ungewöhnliches. Die Siedlungsnähe stellt allerdings auch eine gewisse Beeinträchtigung für Zauneidechsen dar. Vor allem Hauskatzen sind in der Lage, den Tieren erfolgreich nachzustellen. Störungen durch Befahren oder Begehen der Fläche scheinen auf dem Gelände dagegen eher gering.

Der Gutachter geht von einer Größenordnung von ca. 30 (bis ggf. 50) adulten/subadulten Zauneidechsen aus. Zauneidechsen sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Zudem sind sie auf der Roten Liste Sachsen-Anhalts als gefährdet und der Roten Liste Deutschlands mit der Vorwarnstufe verzeichnet.

Die Bedeutung des Raumes insgesamt ist gering. Die jahrzehntelange intensive Nutzung des Plangebietes wirkt auch diesbezüglich noch nach.

## **Boden / Fläche**

Für das Plangebiet liegt bislang noch kein Baugrundgutachten vor. Eine Einschätzung der Bodenverhältnisse kann daher nur über die Angaben zum Naturraum sowie aus der früheren Nutzung vorgenommen werden.

Der geologische Untergrund der Magdeburger Börde wird von Triasschichten aufgebaut. Wegen ihrer Überlagerungen durch tertiäre und pleistozäne Sedimente treten diese Gesteine nicht landschaftsprägend auf. Wichtigste Sedimentbildung der Weichselkaltzeit dieses Raumes sind die äolischen Decken von Löß, sandigem Löß und Sandlöß, die in einer Mächtigkeit von 80 bis 120 cm auf ebenen Flächen und 3 m und mehr an den Unterhängen und in den Tälern dem Untergrund aufliegen. Das Platten-Flachrücken-Relief der Magdeburger Börde ist geprägt durch seine relativ geringe Reliefenergie (<50 m/km<sup>2</sup>) und die Dominanz von ebenen und fast ebenen (0 - 3°) Flächen.

Die Magdeburger Börde ist mit Löß-Schwarzerden überzogen, die eine sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit aufweisen.

Im Plangebiet sind jedoch die Schwarzerden abgetragen. Die oberste Bodenschicht wird durch Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzung gebildet. Wie dem Bestandsplan zu entnehmen ist, sind insbesondere im Norden auch noch Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass natürlich gewachsener Boden nur noch in den Randbereichen vorhanden ist.

## *Bewertung*

Die im Plangebiet vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die bereits genannten Vorbelastungen als sehr stark anthropogen überprägt einzustufen.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung auch die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind in Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) folgende Funktionen zu bewerten:

### 1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

### 2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

### 3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Überwiegend sind im Plangebiet, sofern die Bodenflächen nicht versiegelt sind, Auffüllungen zu erwarten. Diese dienen zwar als Standort für Pflanzen, es ist aber keine natürliche Bodenfruchtbarkeit gegeben. Anfallendes Niederschlagswasser kann auf den Flächen versickern. Aufgrund der Auffüllungen, deren Zusammensetzung unbekannt ist, ist der Standort als naturfern einzuschätzen. Als Bestandteil des Naturhaushaltes und insbesondere des Wasserhaushaltes ist das Plangebiet als naturfern einzuschätzen. Dennoch kann Niederschlagswasser versickern.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Altlastverdachtsfläche (Altstandort), die in der Datei der schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten des Salzlandkreises als Altlastverdachtsfläche (Altstandort) mit der Nr. 23134 (Altstandort Milchviehanlage Förderstedt) registriert ist. Es sind Bodenverunreinigungen durch Gülle verzeichnet. Bislang haben aber keine Untersuchungen stattgefunden.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Das Plangebiet weist eine Nutzungsfunktion auf. Eine Eignung für Siedlung und Erholung bzw. Land- und Forstwirtschaft ist aufgrund der Vornutzung nur nach Sanierung bzw. Beseitigung der Altlasten und Ablagerungen und der noch vorhandenen Versiegelungen möglich.

## **Wasser**

### *Grundwasser*

Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Im Bereich Staßfurt / Förderstedt ist jedoch das Grundwasser durch den umgegangenen Bergbau großräumig abgesenkt.

Im Plangebiet selbst bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

### *Oberflächenwasser*

Die Magdeburger Börde ist aufgrund der geringen Niederschläge, der bodenbedingt hohen Pflanzenverdunstung und des geologischen Untergrundes insgesamt abflussschwach. Der Landschaftsraum entwässert in Richtung Elbe.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Fließgewässer oder stehenden Gewässer vorhanden. In einer Entfernung von ca. 270 m nördlich des Plangebietes fließt der Marbegraben. Dieser entwässert in die Bode.

### *Bewertung*

Aufgrund fehlender Kenntnisse kann eine Bewertung des Schutzgutes Wasser nicht vorgenommen werden. Da die geplante Nutzung (Errichtung einer Photovoltaikanlage) nicht mit einer vollflächigen Versiegelung oder der Entstehung von Abwasser verbunden ist, sind auch keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Das Schutzgut Wasser wurde somit in ausreichendem Umfang in die Umweltprüfung eingestellt.

### **Klima/Luft**

Klimatisch ist das Gebiet der Region des Ostdeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Dieser Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima ist gekennzeichnet durch ein relativ niedriges Niederschlagsdargebot mit hohen Verdunstungsraten und niedrigen Grundwasserspenden.

Die Jahresmitteltemperatur wurde mit +8,5° c bestimmt.

Es sind keine lufthygienischen Vorbelastungen zu verzeichnen.

### *Bewertung*

Die Bedeutung des Landschaftsraumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist hoch, da sich das Plangebiet innerhalb einer Ackerlandschaft befindet, die insgesamt als Kaltluftentstehungsgebiet fungiert.

### **Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)**

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am Ortsrand von Förderstedt. Im Südwesten und grenzen Einfamilienhausbebauung und im Osten Kleingärten an. Die Übergänge zur Wohnbebauung werden durch die Hausgärten gebildet. Im Norden erstrecken sich Ackerflächen.

Die Fläche ist nahezu eben. Sie wird durch überwachsene Ablagerungen und Gehölze gegliedert. In der nördlichen Teilfläche ragt die Lagerhalle über die aufkommenden Gehölze hinaus.

### *Bewertung*

Das Plangebiet besitzt für die wohnungsnaher Erholung keine Bedeutung. Der Standort weist keine naturräumlichen Eigenarten auf.

Das Plangebiet beeinträchtigt weder das Ortsbild noch wirkt es störend. Es ist vom Ortszentrum nicht einsehbar.

Das Ortsbild wird für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke durch die noch vorhandenen Ablagerungen und die versiegelten Flächen gestört.

## **Mensch**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Der Betrachtungsraum befindet sich, wie bereits ausgeführt, im Übergang zum freien Landschaftsraum. Die Wohnbebauung mit den rückwärtig ausgerichteten Gärten grenzt im Südwesten unmittelbar an. Derzeit finden keine Nutzungen auf der Fläche statt, die die Erholungsnutzung in den Hausgärten stören könnten.

Da es sich um einen Altstandort handelt, besitzt der Bereich selbst keine Erholungsfunktion.

## *Bewertung*

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch besitzt das Plangebiet lediglich wirtschaftliche Ansprüche, die in der Nachnutzung des Altstandortes bestehen.

Es sind keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung, die derzeit vom Plangebiet ausgehen, zu verzeichnen.

## **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht vorhanden. Es befinden sich keine Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz im Plangebiet.

## **Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.



Die bereits stattgefundenen anthropogenen Überprägungen des Plangebietes wirken sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen und biologische Vielfalt aus, da viele Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden. Vorkommen geschützter Tierarten wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen (Anlage 1) ermittelt bzw. bewertet.

Im Hinblick auf den Menschen sind keine Wechselwirkungen zu ermitteln, da Ausstattungen beispielsweise für eine Erholungsnutzung fehlen.

### **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete**

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt.

### **Weitere Schutzgebiete**

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotop. Auch weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete (NSG, LSG, ...) sind weder im Plangebiet noch angrenzend verordnet. Das Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“ als nächstgelegenes Schutzgebiet befindet sich in einem Abstand von 3,0 km südlich des Standortes.

Weitere Schutzgebiete z.B. nach Wasserrecht sind nicht vorhanden.

### **12.1.3 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet ist bereits großflächig anthropogen überprägt. Der natürlich gewachsene Boden ist abgetragen oder überformt worden. Auch wenn die Planung nicht durchgeführt werden würde, sind die Bodenverhältnisse überwiegend irreparabel zerstört. Es wird in den Bereichen, in denen noch Versiegelungen vorhanden sind, keine Bodenentwicklung einsetzen. In den anderen Bereichen wird eine Bodenentwicklung erfolgen, die aufgrund der anthropogenen Beeinflussung des vorhandenen Bodenmaterials, nicht zu natürlichen Böden führen wird.

Das Plangebiet besitzt für Pflanzen und Tiere insofern eine Bedeutung, dass die begonnene sukzessive Entwicklung in Abhängigkeit von der Bodenaufgabe differenziert weiter verlaufen wird. Das ist mit der Entwicklung vielfältiger Strukturen und Saumbereiche verbunden. Die Artenvielfalt vorkommender Brutvögel würde zunehmen, Zauneidechsen und andere Arten des offenen Graslandes (Falter, Heuschrecken) könnten sich zunächst ausbreiten, würden aber mit zunehmender Verbuschung wieder verdrängt werden.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht.

## **12.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **12.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft**

Mit der Nachnutzung des Altstandortes erfolgt eine Differenzierung der Fläche in Bereiche, deren ökologische Eignung mit Errichtung der Photovoltaikanlage gemindert wird. Jedoch führt die Errichtung der Anlage nur punktuell im Bereich der Fundamente für die Modultische bzw. die Wechselrichter zu Versiegelungen.

Die Inanspruchnahme des Bodens wird dadurch begrenzt, dass für das Plangebiet nur eine maximal zulässige GRZ von 0,6 festgesetzt wird. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass eine Inanspruchnahme bei Photovoltaik im Wesentlichen durch ein Überstellen der Bodenflächen mit den Modultischen erfolgt.

Zur angrenzenden Wohnbebauung ist mit der Baugrenze ein Abstand zu wahren, um die Erholungseignung der Gärten nicht zu mindern.

Aus den vorstehenden Festsetzungen ergibt sich die Möglichkeit, grünordnerische Maßnahmen auf den verbleibenden Flächen umzusetzen.

### **12.2.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase**

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

#### *Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)*

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass im Plangebiet eine Freiflächen-photovoltaikanlage errichtet werden kann. In der Bauphase werden keine über das Baufenster hinausgehenden Flächen genutzt. Baubedingt sind jedoch Lärm- und Abgasemissionen zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf die Anlieferung der Materialien (Module, Modulträger, Zaun usw.) zurückzuführen sind. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden nicht zu verzeichnen sein, da die Bauarbeiten nur in der Tagzeit durchgeführt werden. Auch wenn Wohnen unmittelbar angrenzt, werden die mit der Errichtung der Anlage einhergehenden Auswirkungen in der Tagzeit im Rahmen der zulässigen Richtwerte liegen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist nur eine geringe Versiegelung verbunden, die sich auf die Gebäudefläche der Wechselrichter und des Trafos sowie die Fundamente der Photovoltaik-Module beschränkt. Die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen ist aufgrund der modularen Ständerbauweise nur sehr gering, zumal überwiegend kein gewachsener Boden mehr ansteht. Darüber hinaus werden zwischen den Modultischen bzw. zu den Wechselrichtern und der Übergabestation Leitungsgräben gezogen. Anschließend werden diese mit Bodenmaterial verfüllt. Auch dabei ist zu berücksichtigen, dass kein natürlich gewachsener Boden mehr vorhanden ist. Daher sind im Hinblick auf den Boden keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Erheblichkeit ergibt sich aus der Überstellung der Bodenflächen mit Modulen. Das führt zu einer Zunahme der Verschattung des Bodens und Veränderungen der Bodenfeuchte.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/ Luft sind aufgrund der Vorprägung des Standortes nur als gering einzuschätzen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Flora sind dahingehend zu erwarten, dass die vorhandenen Gehölze gerodet werden. Für die Errichtung der Anlagen sind nur in geringem Umfang Verluste von Vegetationsbeständen zu erwarten. Allerdings wird sich die Artenzusammensetzung aufgrund sich verändernder Standortbedingungen (Verschattung, Trockenheit) verändern.

Die Auswirkungen auf die Tierwelt können vielfältiger sein. Eine Bewertung der Auswirkungen wurde im Artenschutzfachbeitrag (Anlage 1) vorgenommen. Im Falle der Errichtung eines Solarparks innerhalb des Plangebietes wird es zum Verlust von Habitatstrukturen (Gebüsche, hochwüchsige Gras-Krautfluren) und damit auch zu Verlusten von potenziellen Neststandorten sowie Nahrungshabitaten der Brutvogelzönose kommen. Weiterhin wird es zum Verlust von zahlreichen von den Zauneidechsen genutzten Habitatstrukturen sowie von Nahrungshabitaten kommen. Zudem könnten im Rahmen der Baumaßnahmen Tiere getötet oder verletzt werden.

Ein Barriereeffekt geht von der Zaunanlage aus, die die Photovoltaikanlage umgeben wird. Dieser Zaun kann beispielsweise für Kleinsäuger ein Hindernis darstellen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird sich das Vorhaben auch auswirken. Es ist keine Fernwirkung gegeben. In Bezug auf die unmittelbar angrenzenden Nutzungen im Südwesten und Osten sind die Wirkungen erheblich, da das Ortsbild vollständig verändert wird.

Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

### *Nutzung natürlicher Ressourcen*

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tier Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Da die Fläche nahezu vollständig überprägt ist, werden weder natürliche bzw. naturnahe Flächen oder Böden in Anspruch genommen.

Ziel des Vorhabens ist es zudem, Sonnenenergie in elektrische Energie umzuwandeln und damit eine natürliche Ressource zu nutzen.

### *Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen*

Emissionen in der Bauphase werden durch Verkehr hervorgerufen, der der Andienung des Materials dient. Weitere Emissionen sind baubedingt nicht zu erwarten.

Der Betrieb der Photovoltaikanlage erfordert nur wenige Kontroll- und Wartungsgänge im Jahr, so dass die damit verbundenen Zu- und Abfahrten im Hinblick auf Schall- bzw. Abgasbelastungen zu vernachlässigen sind.

Bezüglich der Prüfung zur elektromagnetischen Verträglichkeit innerhalb einer Photovoltaikanlage kann davon ausgegangen werden, dass außerhalb der gesetzlichen Normen/Richtlinien keine elektromagnetischen Felder ausgesendet werden. Bei den gleichspannungsseitigen Solarfeldern treten generell aufgrund des hier erzeugten Gleichstromes keine größeren elektromagnetischen Felder auf. Lediglich an den Wechselrichtern können elektromagnetische Felder auftreten. Diese sind jedoch herstellerseitig so geschirmt, dass alle gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden.

Des Weiteren könnten Blendwirkungen durch das auf die Module einfallende Sonnenlicht zu einer Beeinträchtigung des Umfeldes des Plangebietes führen. Daher sind über ein Blendgutachten (Anlage 3) Auswirkungen, die von der Photovoltaikanlage auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen ausgehen können, ermittelt worden.

Für die Immissionen wurden zunächst Messpunkte an den *Wohngebäuden* Magdeburg-Leipziger-Straße Nr. 65 bis Nr. 75 festgelegt.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Bei den Wohngebäuden Magdeburg-Leipziger-Str. 72 bis 75 kann es aufgrund der örtlichen Gegebenheiten zu keinen Blendungen kommen. Bei den Gebäuden Magdeburg-Leipziger-Str.

65 bis 71 wird die vorgegebene Zeitspanne mit einer täglichen Blenddauer von 30 Minuten pro Tag sowie 30 Stunden pro Jahr eingehalten.

Zusätzlich ist anzumerken, dass die bereits vorhandene Bepflanzung zwischen der geplanten PV-Anlage und den betrachteten Wohngebäuden einen Teil der möglichen Blendungen abschirmt. Ebenso ist festzustellen, dass bei den Ergebnissen die komplette Gebäudefassade zur Ermittlung der möglichen Blendungen betrachtet wurde. *(Hier befinden sich jedoch nur in einem untergeordneten Anteil Fenster von Wohn- bzw. Schlafräumen.)*

Das betrifft auch den *Verkehr* auf der Magdeburg-Leipziger-Straße (L 50).

Aufgrund der geplanten Anordnung der PV-Module können im untersuchten Immissionsbereich der Landesstraße L 50 in Fahrtrichtung Förderstedt keine Blendungen auftreten.

Bei den berechneten möglichen Einzelblendungen der geplanten PV-Anlage in Fahrtrichtung Neugattersleben muss der Fahrzeugführer in seiner Blickrichtung zum Solarmodul um mindestens 41° von der Fahrtblickrichtung abweichen, um geblendet zu werden. Die auftretenden Blendungen können somit aus gutachterlicher Sicht vernachlässigt werden.

Bei den im Osten betrachteten *Gartenflächen* wird die vorgegebene Zeitspanne mit einer Blenddauer von 30 Minuten pro Tag sowie 30 Stunden pro Jahr überschritten.

Es anzumerken, dass die bereits vorhandene Bepflanzung zwischen der geplanten PV-Anlage und den betrachteten Gärten einen Teil der möglichen Blendungen abschirmt. Ebenso ist anzumerken, dass bei den Ergebnissen die komplette Gartenfläche zur Ermittlung der möglichen Blendungen betrachtet wurden.

Daher sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen (vgl. Pkt. 12.3.1).

#### *Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung*

Durch den Betrieb der Photovoltaikanlage werden keine Abfälle erzeugt.

#### *Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt*

Im Allgemeinen gehen von der Photovoltaikanlage diesbezüglich keine Risiken aus.

Es befinden sich im Wirkungsbereich des Vorhabens keine Kulturdenkmale.

#### *Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete*

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Auch auf die Nutzung natürlicher Ressourcen hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen.

#### *Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels*

Das Planvorhaben steht im Kontext zur Energiepolitik des Bundes, welche mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) auf die Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ausgerichtet ist. Das Vorhaben hat insofern Auswirkungen auf den Klimawandel, da es eine ressourcenschonende Erzeugung von Energie darstellt und zur Reduzierung herkömmlicher Energieerzeugung beiträgt.

### *Eingesetzte Techniken und Stoffe*

Der Bebauungsplan wird als Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Er trifft keine Festsetzungen zu Techniken und Stoffen.

## **12.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Nutzung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Auch für in der Prognose ermittelte anderweitige Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden nachfolgend durch ein Maßnahmenkonzept vermindert oder ausgeglichen.

### **12.3.1 Schutzgut Mensch**

Im Ergebnis des Blendgutachtens (Anlage 3) wurden Wirkungen auf die östlich gelegene Gartenanlage ermittelt, die die Richtwerte überschreiten.

Aus gutachterlicher Sicht ist demnach eine Blendschutzmaßnahme zur Abschirmung der Blendungen erforderlich. Ein Blendschutz kann durch die Errichtung eines Blendschutzzauns entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze erzielt werden. Dieser Zaun muss mindestens eine Höhe von 3,00 m aufweisen. Alternativ zum Blendschutzzaun kann in gleicher Lage und gleicher Mindesthöhe eine blickdichte Bepflanzung erfolgen. Auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild wird eine einreihige Strauchhecke festgesetzt (TF 5.1). Beeinträchtigungen von Erholungsfunktionen werden somit vermieden.

### **12.3.2 Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter**

Da für die genannten Schutzgüter mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig.

### **12.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird mit einem erheblichen Eingriff verbunden sein. Der Eingriffsumfang wurde im Ergebnis der Bestandserfassung zu vorhandenen Biotoptypen ermittelt und auf dieser Grundlage ein Ausgleichskonzept erarbeitet.

Der Ausgleich wird innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen erfolgen. Zum einen werden hier noch vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen zurückgebaut und zum anderen die naturnahe Entwicklung der Flächen durch Einbringen heimischer Gehölze gefördert. Dabei

werden bereits vorhandene Strukturen aufgegriffen und weiterentwickelt. Bei der Maßnahme M 2 besteht das Ziel, hier ein Offenland zu fördern, das durch Gehölzinseln gegliedert wird. Diese Maßnahmefläche soll ergänzend Ersatzhabitate für Zauneidechsen aufnehmen, was aufgrund des Entwicklungsziels für diese Fläche den Lebensraumsprüchen von Zauneidechsen entgegenkommt und somit gut vereinbar ist.

### Artenschutz

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, Maßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. Das Maßnahmenkonzept ist aus dem Artenschutzbeitrag in den Bebauungsplan übernommen worden. Es sind sowohl Festsetzungen zum Schutz der Zauneidechsen und gehölbewohnender Vögel getroffen worden als auch verschiedene Hinweise aufgenommen worden, die bei der Umsetzung zu beachten sind. Damit kann eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten vermieden werden.

#### **12.3.4 Schutzgüter Boden / Fläche**

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nur gering, da der Standort durch die vorangegangene Nutzung überwiegend überprägt ist. Die unversiegelten Bodenflächen können weiterhin als Standort für Pflanzen dienen. Auch kann das Niederschlagswasser ungehindert versickern. Es kann daher eingeschätzt werden, dass der Eingriff in das Schutzgut Boden aufgrund der Vorprägung nicht erheblich ist.

Im Hinblick auf die Fläche wird sich die Oberflächennutzung ändern. Die derzeit brachgefallene Fläche der ehemaligen Milchviehanlage wird mit einer Photovoltaikanlage überstellt. Somit wird eine Konversionsfläche gewerblich nachgenutzt.

#### **12.3.5 Schutzgüter Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter**

Im Hinblick auf diese Schutzgüter ist keine Eingriffserheblichkeit ermittelt worden. Daher werden auch keine Maßnahmen vorgeschlagen, die über die Ausgleichsmaßnahmen zu Pflanzen und Tiere hinausgehen.

#### **12.3.6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG).

Um die vorgeschlagenen bzw. vorzuschlagenden grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Planungsbereich erfasst und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestands- mit dem ökologischen Neuwert lässt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglich ist. Hinsichtlich der Erfassung der Planungssituation wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgestellt, denn nur diese sind rechtswirksam.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m<sup>2</sup> zu.

Die Bewertung der Planung legt die Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde, denn dieser wird als sogenannter Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. D. h., dass 60 % der Fläche mit Modulen überstellt werden können. Die Versiegelung von Bodenflächen ist sehr gering und beschränkt sich im Wesentlichen auf die Wechselrichter. Aus Erfahrungswerten bei ähnlich großen Vorhaben wird dafür eine Fläche von 65 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Es wird weiterhin angenommen, dass die Flächen unter den Modulen auch künftig mit einer Vegetationsschicht bestanden sein werden. Aufgrund der Verschattung wird der ökologische Wert dieser Flächen gemindert. Die verschattete Fläche wird mit ca. 1/3 der zu überbauenden Fläche ermittelt. Die verschattete Fläche ist die Fläche, die bei einer Draufsicht von Modulen überstellt ist. Durch die Verschattung und die Trockenheit werden sich hier dauerhaft andere Pflanzen etablieren als beispielsweise auf den verbleibenden Flächen. Das spiegelt sich in der Bewertung der Flächen wieder. Es wird, obwohl im gesamten Baufeld eine Magerrasen-Mischung entwickelt werden wird, eine Abstufung in der Bewertung unter Berücksichtigung der ökologischen Funktionen vorgenommen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche wird nicht in die Bilanz eingestellt, da diese nicht ausgebaut wird, sondern im jetzigen Zustand erhalten wird.

Die Bilanzierung für das Sondergebiet weist ein erhebliches Defizit aus (- 106.501 Punkte). Als Ausgleichsmaßnahmen werden die angrenzenden und im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ökologisch aufgewertet. Bei der Abgrenzung der Grünflächen wurde einerseits auf das für den Ausgleich notwendige Maß abgestellt. Da die Verfügbarkeit einer Teilfläche nicht kurzfristig gegeben ist, wurde mit dem 2. Entwurf für diese Teilfläche keine ökologische Bilanzierung vorgenommen. Mit der innerhalb der Maßnahmeflächen möglichen ökologischen Aufwertung kann der Eingriff, der durch die PV-Anlage hervorgerufen wird, vollständig ausgeglichen werden. Insofern besteht keine Notwendigkeit auf der festgesetzten Landwirtschaftsfläche Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

Diese, vorher als Maßnahmefläche festgesetzte Fläche wird daher im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Klarstellung wird sie auch im Bestandsplan lediglich als Flächenkategorie „Landwirtschaft“ dargestellt, ohne eine Differenzierung hinsichtlich der vorkommenden Biotoptypen vorzunehmen. Analog wird auch die nachfolgende Bilanzierung angepasst. Aus dieser Herangehensweise ergibt sich für diese Fläche kein Eingriff und demnach kein Ausgleichserfordernis.

Es ergibt sich aus der Gegenüberstellung von Eingriff und Aufwertungspotenzial über den notwendigen Kompensationsbedarf hinaus ein zusätzlicher Biotopneuwert von 29.059 Punkten. Inwieweit dieser Biotopneuwert ggf. für andere Eingriffsvorhaben angerechnet werden kann, ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

Tab. 4: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
<b>SO Photovoltaik</b>					
überbaubare Fläche nach GRZ (0,6)	0	-	20.958	-	-
dav. versiegelt	0	-	65	-	-
(VPX) dav. verschattet (33%)	2	-	6.895	-	13.789
(GSB) dav. Fläche zw. Modulen (0,66 %)	7	-	13.998	-	97.988
VPZ Platz, befestigt	0	570	570	-	-
VWA Weg, unbefestigt	6	300	300	1.800	1.800
VWB Weg, befestigt	3	2.185	2.185	6.555	6.555
GMX Grünlandbrache	14	18.675	-	261.450	-
GSB Scherrasen	7	1.490	-	10.430	-
HED Baumgruppe, Bestand, heimisch	13	1.980	-	25.740	-
HEX sonstiger Einzelbaum	12	560	-	6.720	-
HYA Gebüsch, fr. Standorte, heimisch	20	1.275	-	25.500	-
HYC Gebüsch, fr. Standorte, nicht heim.	13	440	-	5.720	-
UDY Ruderalflur, sonst. Dominanzbestand	5	9.150	-	45.750	-
URA Ruderalflur, ausdauernde Arten	14	1.360	-	19.040	-
HHA Strauchhecke (Pflanzgebot)	14	-	650	-	9.100
URA verbleibende Fläche auß. GRZ	13	-	13.322	-	173.186
<b>Summe</b>			<b>37.985</b>	<b>37.985</b>	<b>408.705</b>
					<b>- 106.286</b>
<b>Bilanz SO</b>					
<b>Verkehrsfläche</b>			<b>2.885</b>	<b>2.885</b>	
<b>Maßnahmefläche M 1</b>					
VWA Weg, unbefestigt	6	60	-	360	-
VWB Weg, befestigt	3	110	-	330	-
XQY Mischbestand, Laubholz, nicht heim	11	2.490	-	27.390	-
XQV Mischbestand, Laubholz, heim.	16	-	4.810	-	76.960
HEX sonstiger Einzelbaum	12	180	-	2.160	-
UDY Ruderalflur, sonst. Dominanzbestand	5	1.610	-	8.050	-
GMX mesophile Grünlandbrache	14	360	-	5.040	-
<b>Summe</b>			<b>4.810</b>	<b>4.810</b>	<b>76.960</b>
<b>Bilanz M 1</b>					
					<b>34.320</b>
<b>Maßnahmefläche M 2</b>					
BS bauliche Anlage	0	310	-	-	-
VWB Weg, befestigt	3	730	-	2.190	-
GSB Scherrasen	7	485	-	3.395	-
UDY Ruderalflur, Dominanzbestand	10	1.710	-	17.100	-
HYA Gebüsch, fr. Standorte, heimisch	16	-	250	-	4.000
GMA mesophiles Grünland	16	-	2.985	-	47.760
<b>Summe</b>			<b>3.235</b>	<b>3.235</b>	<b>51.760</b>
<b>Bilanz M 2</b>					
					<b>29.075</b>
<b>Maßnahmefläche M 3</b>					
BS Gebäude, bauliche Anlagen	0	550	-	-	-
VPZ Platz, befestigt	0	680	-	-	-
HYA Gebüsch, fr. Standorte, heimisch	20	725	725	14.500	14.500
UDY Ruderalflur, Dominanzbestand	5	2.375	-	11.875	-
URA Ruderalflur, ausdauernd	14	520	-	7.280	-
HYA Gebüsch, fr. Standorte, heimisch	16	-	4.125	-	66.000
<b>Summe</b>			<b>4.850</b>	<b>4.850</b>	<b>80.500</b>
<b>Bilanz M 3</b>					
					<b>46.845</b>
<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>					
Landwirtschaft			2.645	2.645	
<b>Summe</b>			<b>2.645</b>	<b>2.645</b>	
<b>Ausgleich insg.</b>					
					<b>110.240</b>



## **12.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **Standort**

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um einen Altstandort der jahrzehntelang einer Nutzung durch eine Milchviehanlage unterlag. Daher sind erhebliche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen für die, für Photovoltaikanlagen zu nutzenden Bereiche, vollständige anthropogene Überprägung des Bodens zu nennen.

Damit entspricht die Nachnutzung dieses Standortes zum einen dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und andererseits der Energiepolitik des Bundes (vgl. EEG).

Im Rahmen des gesamträumlichen Konzeptes für Freiflächen-Photovoltaikanlagen für das Stadtgebiet von Staßfurt wurde der geplante Standort als eine der vorrangig zu entwickelnden Flächen dargestellt.

### **Planinhalte**

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Altstandort, der von daher für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert ist.

Eine Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Acker) würde eine vollständige Beräumung erfordern und ist aufgrund der vorhandenen Vorbelastung nicht vertretbar. Hinsichtlich weiterer Anpflanzungen als Maßnahmefläche für andere Planungen ist zunächst darauf zu verweisen, dass die Kommune nicht Eigentümer der Flächen ist. Insofern sind auch die wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers als ein Belang in die Planung einzustellen.

Als Wohnstandort kommt die Fläche ebenfalls nicht in Frage, da die künftige Wohnflächenentwicklung im Stadtgebiet auf den zentralen Ort Staßfurt auszurichten ist. Für den Ortsteil Förderstedt ist die Entwicklung auf den Eigenbedarf zu beschränken. Soweit dieser besteht, stehen dafür geeignetere Flächen zur Verfügung.

## **12.5 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB**

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus dem vorgesehenen Vorhaben keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

## **13 Zusätzliche Angaben**

### **13.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

#### **13.1.1 Methodik**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Die Maßnahmendefinition greift fachlich auf den Landschaftsplan zurück. Zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten erfolgten parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Erfassungen, deren Ergebnisse in den Entwurf übernommen wurden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stützt sich auf das Modell Sachsen-Anhalt nach Biotop- und Nutzungstypen. Sie wurde für die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

### **13.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

## **13.2 Maßnahmen zur Überwachung**

### **13.2.1 Absicherung der Maßnahmen**

Die Durchführung der Maßnahmen soll durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem potenziellen Investor abgesichert werden, der bei Bedarf um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergänzt wird.

### **13.2.2 Monitoringkonzept**

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans überprüft.

Nach Fertigstellung der festgesetzten Maßnahmen ist dies der unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen.

Weiterhin soll die zuständige Behörde 3 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlage die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen prüfen.

Weitergehende Monitoringmaßnahmen auch für die Bauphase sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht abzuleiten.

## **13.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet umfasst die Fläche der ehemaligen Milchviehanlage, die nunmehr nachgenutzt werden soll. Dieser Bereich ist nachhaltig überprägt, alle Naturgüter sind bereits vorbelastet.

Innerhalb des Plangebietes soll eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet werden. Unter den Photovoltaikmodulen wird sich eine Krautflur entwickeln, die regelmäßig geschnitten werden wird, um ein Aufkommen von Gehölzen zu verhindern.

Natur und Landschaft sind an diesem Standort aufgrund der früheren Nutzung bereits überprägt. Es steht ggf. nur in den Randbereichen natürlich gewachsener Boden an. Die vorhandene Vegetation hat sich überwiegend nach Nutzungsaufgabe von selbst eingestellt.

Das Ausgleichskonzept soll eingriffsnah in den Randbereichen durch Aufwertung vorhandener Strukturen und insbesondere auch Rückbaumaßnahmen umgesetzt werden.

Belange des Artenschutzes werden durch bauzeitliche Vorgaben sowie Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen in die Planung eingestellt. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen hinsichtlich besonders oder streng geschützter Arten ist somit nicht zu erwarten.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung dieses Bebauungsplanes ein Altstandort sinnvoll weitergenutzt wird. Mit den geplanten Nutzungen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

#### **13.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung**

Für die Umweltprüfung wurden folgende Quellen verwendet:

- Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Regionaler Entwicklungsplan, 1. Entwurf
- Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Fortschreibung 2001
- LASIUS Büro für Ökologie, Landschaftsplanung und Umweltbildung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben „Photovoltaik Förderstedt“ (Stand: September 2018)
- MILAN Mitteldeutsche Bürogemeinschaft für Landschafts- & Naturschutzplanung: Erfassung und Bewertung der Biotop, Brutvögel und Zauneidechsen im Gebiet eines geplanten Solarparks in Förderstedt (Stand 30.07.2018)
- IFB Eigenschenk GmbH, Blendgutachten zur PV-Anlage Förderstedt, 12.10.2018

## Quellen- und Literaturangaben

- [1] Gemeinde Förderstedt (1999): Flächennutzungsplan der Gemeinde Förderstedt, Bürogemeinschaft Fürste & Partner, Magdeburg, rechtswirksame Planfassung
- [2] Verwaltungsgemeinschaft „Südliche Börde“ (2006): Landschaftsplan als Fachbeitrag zum FNP, Bürogemeinschaft Fürste & Partner, Magdeburg, Stand 10/2006
- [3] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12.03.2011 in Kraft getreten
- [4] Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, beschlossen durch die Regionalversammlung am 17.05.2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006, in Kraft seit 18.06.2006
- [5] Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 8. Oktober 2012
- [6] Blessing, M.; Scharmer, E.: Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren (2013)
- [7] IFB Eigenschenk GmbH, Blendgutachten zur PV-Anlage Förderstedt, 12.10.2018