

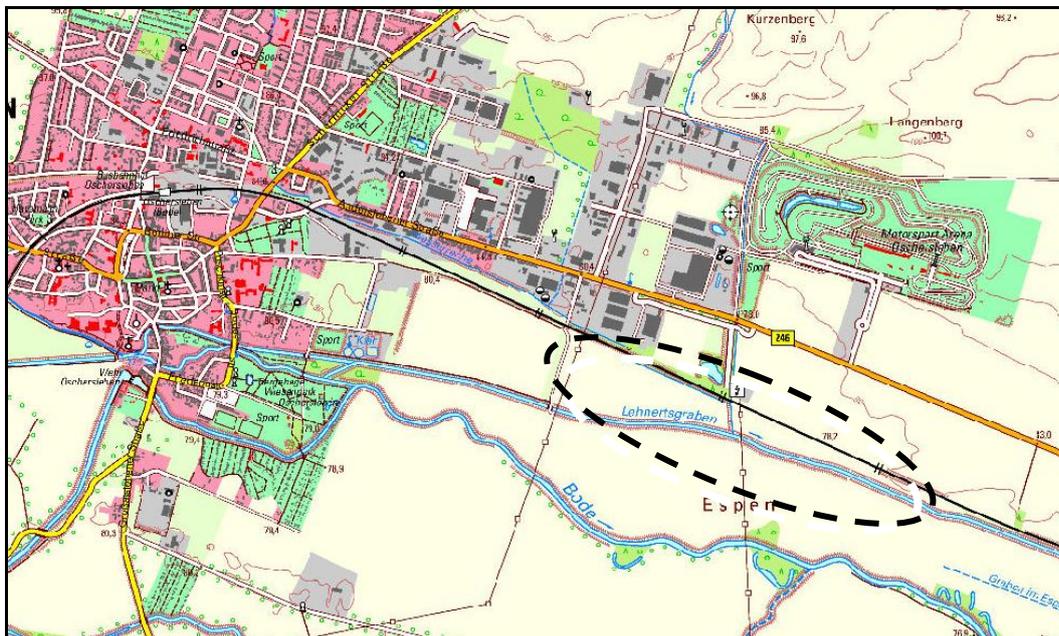
Stadt Oschersleben (Bode)



vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 3/2020 „ Photovoltaikanlage südlich der Bahnlinie“ Oschersleben (Bode)

Begründung

Planstand: Entwurf März 2022
Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



Karte 1: Auszug aus der topographischen Karte M 1: 10.000 mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs [TK10/2019] © LvermGeo LSA (www-lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1-13516/2009

Die Planung erfolgt unter Federführung des Bürgermeisters der Stadt Oschersleben, Herrn Benjamin Kanngießner

Entwurfsverfasser Planung/ Begründung :

Architekt Dipl.- Ing. Christian Boos
August- Bebel- Straße 43
39435 Bördeaeue, OT Unseburg
Tel. 039263 30914
e-mail: Arch-Bau-Borne@t-online.de

Entwurfsverfasserin Umweltbericht
Kathrin Nentwich – Ing. Leistungen im Natur- und Umweltschutz
Inhaberin: Kathrin Tarricone
Wimmelröder Dorfstraße 16
06343 Stadt Hettstedt
Tel. 034782 22632 Mobil: 0171 4014993
e-mail: info@tarricone.de

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand
 - 1.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 1.2 Anlass und Erforderlichkeit
 - 1.3 Verfahrensführung
 - 1.4 Planungsgrundlage

2. Beschreibung des Plangebietes
 - 2.1 Räumliche Lage und Definition des Geltungsbereichs
 - 2.2 vorhandene Nutzungen/ Eigentumsverhältnisse

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - 3.1 Landes- und Regionalplanung
 - 3.2 Flächennutzungsplan/ Stadtentwicklungskonzepte
 - 3.3 Landschaftsplan
 - 3.4 benachbarte Bebauungspläne

4. zu beachtende Restriktionen
 - 4.1 Gewässer
 - 4.2 110-kV- Hochspannungsleitung
 - 4.3 Kampfmittelbelastung
 - 4.4 Archäologie

5. Planungskonzept und -inhalt
 - 5.1 Städtebauliches Konzept
 - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Einfriedungen
 - 5.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.5 verkehrstechnische Erschließung

6. Ver- und Entsorgung
7. Brandschutz

8. Auswirkungen der Planung
 - 8.1 Reflexionen/ Blendwirkungen
 - 8.2 Umwelt / siehe auch Anlage 1

- 9.0 Flächenbilanz

Anlagen:

Anlage 1: Umweltbericht zum vorzeitigen B- Plan Nr. 3/2020 „Photovoltaikanlage südlich der Bahnlinie“ in Oschersleben (Bode), Stand Februar 2022, Verfasserin: Kathrin Tarricone, Ing.-Leistungen im Natur- und Umweltschutz Kathrin Nentwich

Anlage 2: Blendgutachten Solarpark Oschersleben II vom 02.03.2022,
Verfasser: SOIPEG GmbH

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die aktuellen energiepolitischen Zielstellungen einer bundesweiten treibhausgasneutralen Energieerzeugung bis zum Jahr 2045 und ein damit verbundener verstärkter Ausbau der erneuerbaren Energien gehört zu den entscheidenden strategischen Zielen der Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Dem folgt die aktuelle Zielsetzung des Landes mit einer Reduzierung des Ausstoßes von Treibhausgasen bereits bis zum Jahr 2026 um 5,65 Millionen Tonnen CO₂ Äquivalente. Die Ausbauziele des Bundes widerspiegeln sich auch in dem seit dem 01.01.2021 rechtskräftigen Erneuerbare- Energien-Gesetz- EEG 2021. Entsprechend den Vorgaben des Gesetzes soll der Strombedarf bereits im Jahr 2030 zu 65 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Der Ausbauanteil für Photovoltaik soll 100 Gigawatt betragen.¹

Auch in der Kommunalpolitik der Stadt Oschersleben (Bode) ist der Klimaschutz bereits fester Bestandteil der Stadtplanung. Leitbilder und Leitmaßnahmen des Klimaschutzes für die Stadtentwicklung wurden im Rahmen von Stadtentwicklungskonzepten vorgegeben.

Im Ergebnis einer gesamtstädtischen Beurteilung zu Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Stadt Oschersleben vom März 2019 sowie auch in dem zwischenzeitlich überarbeiteten und fortgeschriebenen Konzept vom September 2021 werden als Potenzialflächen u.a. Flächen südlich der vorhandenen Bahnlinie als Flächenkulisse für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen erarbeitet und begründet.

Basierend auf dieses Konzept sollen die städtebaulichen Zielvorstellungen für die im Konzept ermittelte 18,6 ha große Fläche südlich der Bahnlinie im östlichen Bereich der Gemarkung Oschersleben als Fläche zur Nutzung erneuerbarer Energien weiter entwickelt und damit eine verbindliche bauleitplanerische Grundlage für den Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden.

Folgende Ziele stehen im Vordergrund der Planung:

- die Entwicklung der Flächen für die Gewinnung erneuerbarer Energien aus Sonnenenergie
- eine standortbezogene, naturnahe Gestaltung und Nutzung der Flächen unter den Solarmodulen sowie auch der nicht überdeckten Flächen

¹ Siehe auch Gesetz für den Ausbau der Erneuerbaren Energien (Erneuerbare- Energien- Gesetz – EEG 2021) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3138)

Die Stadt sieht in dieser Planung einen wesentlichen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz im Land und zur Förderung der regenerativen Energien im Territorium der Stadt Oschersleben (Bode).

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass zur Planaufstellung gab der Stadt Oschersleben (Bode) der Antrag der Fa. Wattmanufactur GmbH & Co.KG vom 17.06.2020. Vorliegend handelt es sich hierbei um die Flächen südlich der Bahnlinie, östlich des Stadtgebietes Oschersleben.

Freiflächenphotovoltaikanlagen werden nicht von den Privilegierungstatbeständen des § 35 Abs.1 BauGB Nr. 3 und 4 erfasst. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von PV- Anlagen, die im Außenbereich als selbständige Anlagen errichtet werden sollen, erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Auch zur Erlangung der Vergütungsfähigkeit für den erzeugten Strom ist gem. § 37 des Erneuerbare- Energien- Gesetz (EEG) 2021 ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Verfahrensführung

In der öffentlichen Sitzung des Bau-, Wirtschafts- und Umweltausschuss vom 08.07.2020 wurde dem Antrag des Investors zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens stattgegeben und der Beschluss zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 3/2020 „Photovoltaikanlage südlich der Bahnlinie“ der Stadt Oschersleben (Bode) gem. § 8 Abs.4 BauGB gefasst.

Gem. § 8 Abs.4, Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan als vorzeitig aufgestellt werden, ...
„ .bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.“

Für die Anwendung des § 8 Abs.4, Satz 1 BauGB, d.h. die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans sind folgende Gründe vorliegend:

- In Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden in den Jahren 2016 bis 2019 Stadtentwicklungskonzepte beschlossen. In den Konzepten wird die Grundausrichtung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt im Wesentlichen bereits definiert und bereits erste Schritte für die Erstellung des neuen Flächennutzungsplans getätigt (siehe Pkt. 4.4 der Begründung). Hierzu zählt u.a. seit 2018 ein Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept. In ihm setzt sich die Stadt mit Potentialen zur Energieeinspeisung, Steigerung der Energieeffizienz sowie den Ausbau von Erneuerbaren Energien auseinander. Zusätzlich wurde im Jahr 2019 ein Konzept zur „Gesamtstädtischen Beurteilung zu Freiflächenphotovoltaik“ erstellt, das u.a. auch die Flächen südlich der Bahnlinie, östlich des Stadtgebietes der Kernstadt Oschersleben als Potenzialflächen herausgestellt. Aktuell vorliegend ist hier das am 09.12.2021 von der Stadt beschlossene Konzept der „Gesamtstädtische Beurteilung zu Freiflächenphotovoltaik“ - Stand September 2021“.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die vorgenannten Konzepte und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

- Mit der Errichtung und Inbetriebnahme der Freiflächenphotovoltaikanlage verbunden sind für die Stadt zusätzliche Steuereinnahmen aus der gewerblichen Nutzung der Flächen sowie Einnahmen aus einer finanziellen Beteiligung am Ausbau gem. § 6 Abs.4 EEG 2021². Mit dem vom Stadtrat gefassten Aufstellungsbeschluss vom 09. Juni 2020 wurde das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Oschersleben (Bode) zwischenzeitlich eingeleitet. Bei einer Zurückstellung des Bauleitplanverfahrens bis zur Planreife des neuen Flächennutzungsplans wären erhebliche Einnahmeverluste für den Stadthaushalt zu verzeichnen.
- Die Bauleitplanung und das daraus folgende Vorhaben unterstützt die Zielstellung des Bundes zum Klimaschutz und steht damit im öffentlichen Interesse

Der Sachverhalt des Aufstellungsverfahrens als vorzeitiger Bebauungsplan wurde im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 2/2020 „Solarpark Am Klärwerk“ der Stadt Oschersleben (Bode) mit dem Landesverwaltungsamt sowie auch mit dem Amt für Kreisplanung als zuständige Genehmigungsbehörde am 18.02. und 02.11.2020 erörtert³. Unter Berücksichtigung der bereits beschlossenen städtebaulichen Konzepte und des zwischenzeitlich eingeleiteten Verfahrens der Neuaufstellung des

² Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare- Energien- Gesetz 2021) vom Juli 2014 (BGBl. I S. 1066, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes v. 16.07.2021 (BGBl. I S. 3026)

³ siehe Gesprächsnotiz vom 19.02.2020 und Gesprächsvermerk vom 02.11.2020 der Stadt Oschersleben, FB Bauen und Umwelt, SP Planung, 61.2

Flächennutzungsplans Oschersleben (Bode) ist eine Rechtfertigung des vorzeitigen Aufstellungsverfahrens nach Auffassung der Stadt Oschersleben nunmehr gegeben.

1.4 Planungsgrundlage

Planungsgrundlage bildet die aktuelle Liegenschaftskarte. Die Genehmigung zur Veröffentlichung des hier verwendeten Kartenwerks ergibt sich aus dem von der Stadt Oschersleben vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation unter dem Az. A18/1-13516/2009 erworbenen Geoleistungspaket.

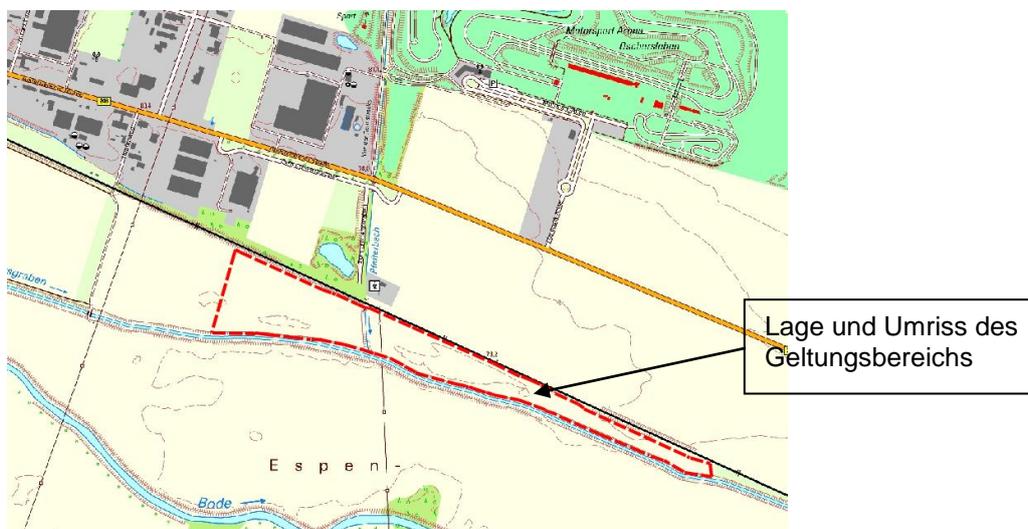
2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage und Definition des Geltungsbereichs

Die Stadt Oschersleben (Bode) mit den Ortsteilen Alikendorf, Altbrandsleben, Ampfuhr, Andersleben, Beckendorf- Neindorf, Emmeringen, Groß Germersleben, Hordorf, Klein Alsleben, Klein Oschersleben, Hornhausen, Neubrandsleben, Peseckendorf, Schermcke, der Stadt Hadmersleben sowie der Kernstadt Oschersleben befindet sich in der Magdeburger Börde. Verwaltungsmäßig ist die Stadt Oschersleben (Bode) dem Landkreis Börde zugeordnet.

Der Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans befindet sich östlich des Stadtgebietes der Kernstadt Oschersleben, südlich der Bahnlinie.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an den Uferbereich und Gewässerlauf des Großen Grabens, in der Gemarkung Oschersleben auch als Lehnertsgraben bezeichnet. Westlich und östlich wird der Geltungsbereich durch Landwirtschaftsflächen begrenzt.



Karte 2: Auszug aus der topographischen Karte M 1: 10.000
[TK10/2019] © LvermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-13516/2009

Mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 18,5 ha gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Oschersleben zum Geltungsbereich der Planung:

Flur 22- die Flurstücke 7/4; 7/2; 6/2; 5/2; 694/4; 4/3; 2/2; 3/6; 2/1; 3/4 sowie ein Teilfläche des Flurstück 1

Flur 23- die Flurstücke 2/2; 3/4; 3/6; 6/3; 229/1; 230/1; 8/10; 8/9; 8/8;

Flur 10- die Flurstücke 109/9; 107/5; 108/2; 109/7 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 9/10

Die katasterlichen Grenzen des Geltungsbereichs bilden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Oschersleben:

Im Westen : das Flurstück 8/2 der Flur 22

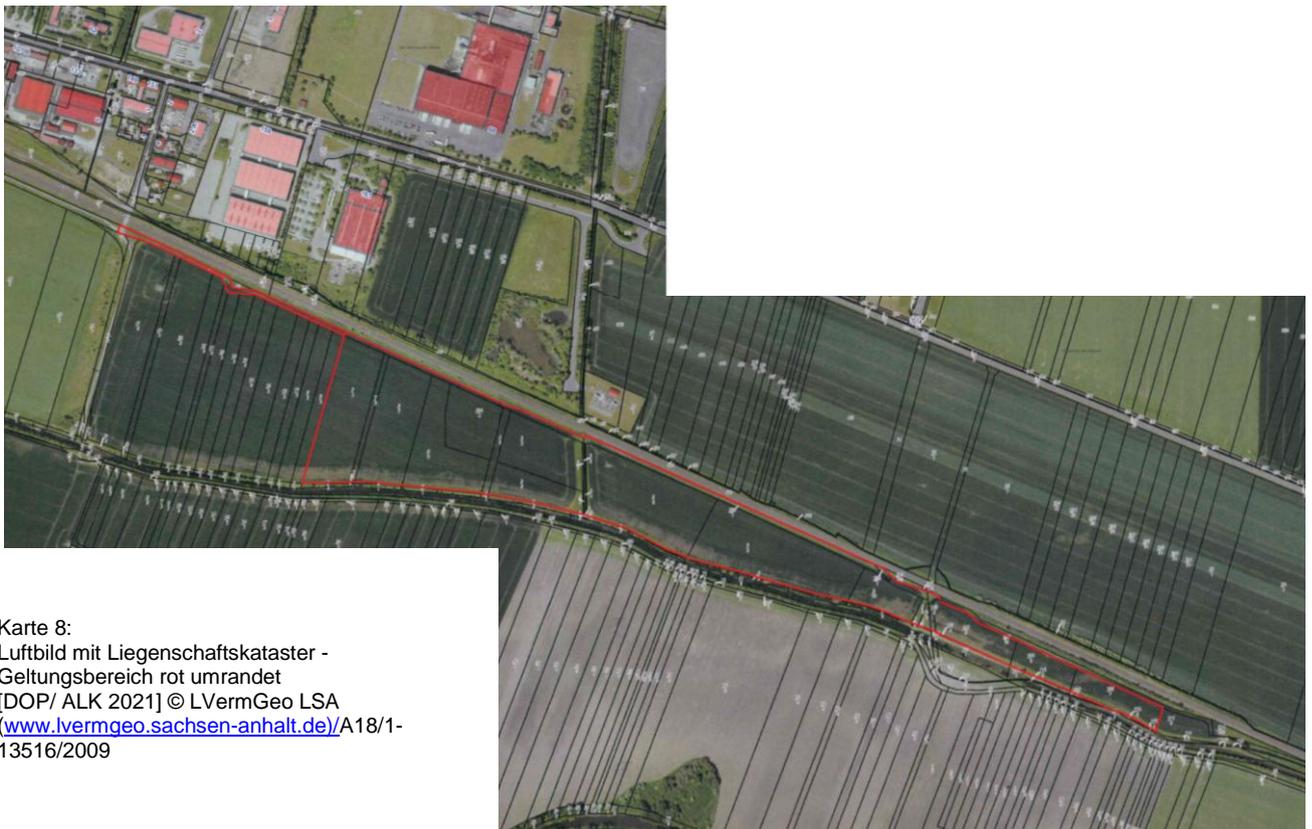
Im Norden : die Flurstücke 469, 312/3; 313/103 und 109/10 der Flur 10 sowie die Flurstücke 42 und 40/1 der Flur 14

Im Osten : das Flurstück 111/3 der Flur 10

Im Süden : die Flurstücke 42/1; 43/2; 41/2; 40/2; 38/3; 37/3; 31/3; 28/3; 24/3; 21/3; 18/3; 15/3; 12/2; 11/2; 9/2; 8/2; 7/3; 7/1; 6/1; 5/1; 4/2; 3/5; 3/3; der Flur 22
die Flurstücke 2/1; 3/3; 3/5; 6/2; 8/6; 8/5; 8/7 der Flur 23
die Flurstücke 109/8; 107/4; 107/1; 108/1; 109/6; 112/3; 112/4 der Flur 10

2.2 vorhandene Nutzungen/ Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich ist unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.



Karte 8:
Luftbild mit Liegenschaftskataster -
Geltungsbereich rot umrandet
[DOP/ ALK 2021] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)A18/1-
13516/2009

Tabelle: Übersicht Eigentumsverhältnisse und Flächennutzungen

Flur	Flurstück	Eigentumsart	Nutzung
10	109/9;	BVVG	Wegegrundstück zur Erreichbarkeit der angrenzenden Flurstücke; Grünlandbrache
	107/5; 108/2; 109/7	Private Eigentümer	Landwirtschaftsflächen-Grünlandbrache
22	1	Stadt Oschersleben	Wegegrundstück zur Erreichbarkeit der angrenzenden Flurstücke; überwiegend ackerbaulich genutzt, tw. Grünfläche -Gewässerschonbereich zur Wasserrinne und Pfefferbach,
	7/2	Private Eigentümer	Landwirtschaftsflächen überwiegend ackerbaulich genutzt
	7/4; 6/2; 5/2; 694/4; 4/3;	Private Eigentümer	Landwirtschaftsflächen überwiegend ackerbaulich genutzt; Teilflächen Grünlandbrache im Parallelverlauf zum Großen Graben(Lehnertsgraben)
22	2/2; 3/6	Private Eigentümer	Landwirtschaftsflächen überwiegend ackerbaulich genutzt; Teilflächen Wasserfläche des Pfefferbachs sowie Grünlandbrache im Parallelverlauf zum Pfefferbach als Gewässer 1. Ordnung ;
22	2/1; 3/4	Private Eigentümer	1080 Pfefferbach mit Gewässerschonstreifen
23	2/2; 3/4	Private Eigentümer	1080 Pfefferbach mit Gewässerschonstreifen
23	3/6; 6/3; 8/8; 8/10;	Private Eigentümer	Landwirtschaftsflächen überwiegend ackerbaulich genutzt; Teilflächen Grünlandbrache im Parallelverlauf zum Großen Graben(Lehnertsgraben) als Gewässer 1.Ordnung ;
	8/9	Wasserwirtschaftsdirektion Mittlere Elbe- Sude- Elde Magdeburg	Wegegrundstück als Wegeverbindung zur vorhandene Brücke über den Großen Graben (Lehnertsgraben)
	230/1;229/1	Stadt Oschersleben	Wegegrundstücke; Brachland im Parallelverlauf zur Bahntrasse, in Teilen ackerbaulich bewirtschaftet

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Auf der Ebene der Landesplanung gelten die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen- Anhalt (LEP LSA 2010).

In einem gemeinsamen Erlass vom 12.06.2017 haben das Ministerium für Landwirtschaft und Verkehr und das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt zudem die zu beachtenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung bei der Planung von Freiflächenphotovoltaikanlagen mit Rundverfügung Nr. 09/2017 besonders hervorgehoben.

Folgende Kapitel wurden hierin einschlägig zur Beachtung bei Planungen von Freiflächenphotovoltaikanlagen benannt:

Kapitel 3. „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur“- 3.1 Wirtschaft, 3.4 Energie

Kapitel 4. „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur“- 4.2.1 Landwirtschaft

Die Aufgabe der Regionalplanung nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 für den Bördekreis, und damit auch für das Gebiet der Stadt Oschersleben (Bode), die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wahr.

Im Planverfahren zu beachten sind hier die Ziele der Raumordnung des Regionalen Entwicklungsplans für die Region Magdeburg (REP MD) vom 29.05.2006. Die Festlegungen des REP MD gelten, soweit sie den in der Verordnung über den LEP -LSA 2010 festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen, weiterhin fort.

Am 03.03.2010 fasste die Regionalversammlung den Beschluss zur Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg (REP MD). Mit Datum vom 29.09.2020 wurde von der Regionalversammlung bereits der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Mit der öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung des Entwurfs⁴, sind gem. § 4 Abs.1, 2 Raumordnungsgesetz (ROG) die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der ihr in § 1 Abs. 4 BauGB vorgegebenen Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung hat die Stadt Oschersleben die Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung in Vorbereitung der Planung mit folgendem Ergebnis geprüft:

⁴ Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und 11.01.2021 bis 05.03.2021

Karthographisch

Der Geltungsbereich ist auf Grund seiner topographischen Lage zwischen der Bahnlinie im Norden und dem Großen Graben (Lehnertsgraben) im Süden sowie den kartographischen Festsetzungen des LEP 2010 LSA und des REPMD 2006 den unbeplanten Bereichen (Weißfläche) der jeweiligen Karten einzuordnen. Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Z 123, 1 des LEP 2010 LSA; Pkt. 5.3.3.3 Z I REP MD 2006) beginnt südlich vom Geltungsbereich. Entsprechend den Karten zum LEP 2010 LSA und des REP MD 2006 wird das Vorranggebiet in seiner nördlichen Ausdehnung durch den Verlauf des Großen Grabens definiert. (siehe Karte 6 und 7).

Der Übergang der Weißfläche zum Vorranggebiet für Hochwasserschutz ist topographisch auf Grund des großen Maßstabs der verwendeten Kartengrundlagen des Landesentwicklungsplans und Regionalplans nicht eindeutig feststellbar. Im Abgleich mit der aktuellen Überschwemmungs- und Hochwasserkarte (HQ 100) des Landes sind die Flächen im Geltungsbereich nicht vom Hochwasser betroffen.



Karte 6:
Auszug aus der Karte zum LEP-LSA 2010
lt. Verordnung vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011,
S160)



Karte 7: Auszug aus der Karte zum REP MD vom
29.05.2006 (unmassstäblich)

Lage des Geltungsbereichs

Entsprechend der Karte zum 2. Entwurf befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 3 - Magdeburger Börde (Z106, G 133 REP MD 2. Entwurf).

Der an den Geltungsbereich südlich angrenzende Bereich zwischen dem Großen Graben (Lehnertsgraben) und dem Verlauf der Bode ist dem Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 14 – Bodeniederung mit angrenzenden Hochflächen (2. Entwurf des REP MD, G98) zuzuordnen.

Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Nr.I Bode (REP MD, Z 96) schließt südlich und östlich an Vorbehaltsgebiet Nr. 14 - Ökologisches Verbundsystem an (siehe Karte 8).



Lage des Geltungsbereichs

Karte 8:
Kartenauszug aus dem REP MD – 2. Entwurf vom
29.09.2020
(unmaßstäblich)

Textlich

Z103 LEP 2010 LSA

„Energie ist stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung zu stellen. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern“

Der Bebauungsplan schafft die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen und unterstützt damit die unter Z103 des LEP2010 LSA formulierte landesplanerische Zielstellung der Flächenbereitstellung für den Einsatz von erneuerbarer Energien.

Z 57/ Z58, G 48 LEP 2010 LSA – Vorrangstandort für landesbedeutende Industrie- und Gewerbeflächen

„Die Vorrangstandortesollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen.“

Die Stadt Oschersleben (Bode) im LEP 2010 LSA ist nicht als strategisch bedeutender und landesbedeutsamer Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Z 115, G84, G85 LEP 2010 LSA (G83, G 84 REPM D 2. Entwurf)

- Photovoltaikanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen. (Z115 LEP2010 LSA)

Die voraussichtlich zu erwartenden Wirkungen auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und auf den Bodenhaushalt wurden gem. § 2a BauGB im Rahmen der Umweltprüfung geprüft. Den Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde folgend wurden zur Bewertung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild auch die in der Publikation des Kompetenzzentrums Naturschutz und Energiewende (KNE) Berlin vom 09.11.2020 dargelegten Methodiken zur Ermittlung der „Auswirkungen von Solarparks auf das Landschaftsbild“ herangezogen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in dem Umweltbericht zur Planung zusammengefasst. Der Umweltbericht ist der Begründung als gesonderte Anlage beigelegt.

- „*Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.*“ (G84)

- „*Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden.*“ (G85)

Die Planfestsetzung der Sondergebietsfläche für Freiflächenphotovoltaik erfolgt auf Flächen, die im Ergebnis einer konzeptionellen Prüfung des Gebietes der Stadt Oschersleben (Bode) als Potenzialflächen zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaik im 200 m –Bereich südlich der Bahnlinie Magdeburg-Thale, östlich des Stadtgebietes der Kernstadt Oschersleben ermittelt wurden.

Ergänzend zu den Darlegungen im Konzept ist in Bezug auf die vorliegende Planung folgendes zu ergänzen:

Mit dem Wortlaut „sollte weitestgehend“ im Grundsatz G 85 wird kein grundsätzlicher Ausschluss für Photovoltaikanlagen auf Landwirtschaftsflächen vorgegeben. Vielmehr bedarf es also immer eine Betrachtung des Einzelfalls nach den in Z 115 LEP 2010 LSA genannten Kriterien

- *Wirkung auf das Landschaftsbild*
- *Wirkung auf den Naturhaushalt*
- *baubedingte Störung des Bodenhaushalts*

Diese Kriterien wurden im Rahmen der Umweltprüfung zur Planung näher betrachtet.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird eine leichte Verschlechterung der Wirkungen auf das Landschaftsbild in Bezug auf das Landschaftserleben sowie auf den Naturhaushalt prognostiziert.

Das vorgesehene Plankonzept mit Festsetzungen zur maximalen Anlagenhöhe sowie der Vorgabe der Errichtung aufgeständerter Anlagen mit einer Bodenfreiheit von mind. 80 cm, die eine landwirtschaftliche Nutzung in Form einer extensiven Grünbewirtschaftung zulässt, wirken insgesamt positiv auf die Wirkfaktoren Arten und Lebensgemeinschaften und schränken die Störungen des Bodenhaushalts wesentlich ein. (ausführlich hierzu Pkt. 5 und 6 des Umweltberichtes).

Die Abwägung der Für und Wider den Solarpark sprechenden Auswirkungen lassen die grundsätzlich raumordnerisch vorgegebene Schonung von Landwirtschaftsflächen in diesem Fall zurücktreten.

Z129, G115 LEP2010 LSA; G133 REP MD 2. Entwurf

- Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft;

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

Eine Vorbehaltsfunktion Landwirtschaft ist für das Plangebiet weder im LEP 2010 noch im REP MD 2006 definiert. Erst mit dem 2. Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg wird dem Bereich zwischen der Bahnlinie und dem Gewässerbereich des Großen Grabens die Vorbehaltsfunktion - *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Pkt. 3 Magdeburger Börde* als künftiges Ziel der Raumordnung zugeordnet.

Jedoch sind die Flächen durch ihre örtliche Lage zwischen der Bahnlinie im Norden und dem Gewässerbereich des Großen Grabens im Süden und den in östlicher Richtung konisch zulaufenden Flächenzuschnitt für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung nur eingeschränkt nutzbar. Sie stellen sich als Nischenflächen in der Örtlichkeit dar. Verkehrstechnisch sind die Flächen für großräumige landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte unter Umständen schlecht erreichbar (Zufahrt über Stadtgebiet und mit schmalen Anliegerstraßen).

Die östlichen Flächen werden daher nicht beackert, sondern als Dauergrünland bewirtschaftet.

Durch die Festsetzungen eines Mindestabstands der Modulreihen untereinander und der Verwendung von aufgeständerten Modulen mit einer höheren Bodenfreiheit sind die Flächen unter Hinnahme eines geringfügigen Flächenverlustes als Weide- oder Mahdfläche extensiv landwirtschaftlich nutzbar.

Die Stadt Oschersleben (Bode) hat diese Flächen auf Grund der Lage im 200 m – Bereich zur Bahntrasse sowie Berücksichtigung der eingeschränkten ackerbaulichen Bewirtschaftung als Potenzialflächen in die Gesamträumliche Beurteilung zu Photovoltaikfreiflächenanlagen aufgenommen mit folgender Begründung aufgenommen. Hierzu wird im Konzept folgendes ausgeführt:

„...Andererseits kann ein substanzieller Ausbau der Photovoltaikleistung im Stadtgebiet nur unter Zurückstellung bodenschützender Grundsätze gelingen. Die Stadt beabsichtigt auch

auf ihrem Hoheitsgebiet Anstrengungen zur Gewinnung regenerativer Energie zu leisten und gibt diesem Belang den Vorrang.

Ohne damit die in der Raumordnung festgeschriebene Bedeutung des Bodenschutzes im Rahmen des Ausbaus der PV- Anlagen relativieren zu wollen, bleibt festzustellen, dass die Böden zwar mit einer anderen Nutzungsart belegt werden, jedoch nicht tiefgreifend gestört werden. Der Flächenanteil, auf dem bodeneingreifende Maßnahmen zur Fundamentierung erforderlich sind, ist relativ klein. Der unversiegelte Boden in PV- Freiflächenanlagen wird von einer Dauervegetation besiedelt und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unterbleibt. Insofern werden in dieser Hinsicht natürliche Bodenfunktionen gegenüber der bisherigen Ackernutzung gestärkt. Weiterhin dient auch die ackerbauliche Nutzung mit ihren spezifischen Boden- und Naturbelastungen über den Anbau von „Energiepflanzen“ der Energiegewinnung.

Hinsichtlich der räumlichen Steuerung berücksichtigt die Stadt wesentlich die Wirtschaftlichkeit als Standortkriterium (EEG-Förderfähigkeit), da von ihr die Realisierbarkeit unmittelbar abhängt. Insofern ist der Suchraum für den weiteren Ausbau der Freiflächenphotovoltaik im Stadtgebiet auf den förderfähigen Korridor entlang der Bahnstrecke beschränkt.“⁵

Um den Belangen der Landwirtschaft in der weiteren Entwicklung zu tragen, wird die Festsetzung als Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaik unter Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren befristet. Nach dem vollständigen Rückbau der Anlagen sind die Flächen wieder vollflächig der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg die Vereinbarkeit der Planung mit den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg zum Stand des 2. Entwurfs vom 29.09.2020 erklärt.⁶

Die Feststellung der Vereinbarkeit von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen des hier gegenständlichen Aufstellungsverfahrens.

⁵ Stadt Oschersleben (Bode) „Gesamträumliche Beurteilung zu Photovoltaikfreiflächenanlagen“, Stand September 2021

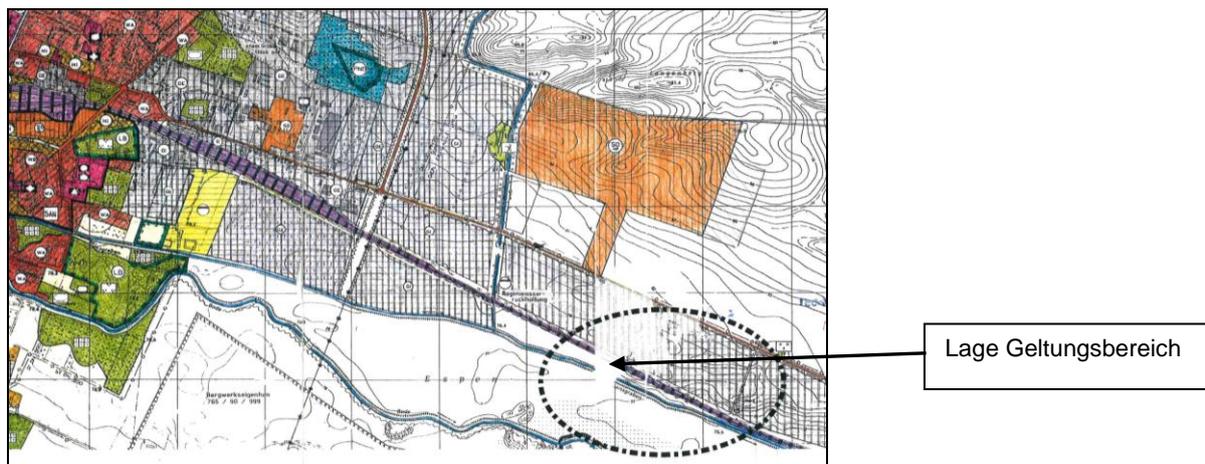
⁶ Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 14.09.2021, Az. 2021-00185

3.2 Flächennutzungsplan /Stadtentwicklungskonzepte

Die Stadt Oschersleben (Bode) verfügt mit Ausnahme des Ortsteils Hordorf für alle Ortsteile über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, die fortgeltend als Teilflächennutzungsplan wirksam sind.

Der fortgeltende Flächennutzungsplan Oschersleben vom 18.03.1994 weist für das Plangebiet als Nutzungsart Fläche für Landwirtschaft aus (siehe Karte 7).

Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend den Vorschriften des § 8 Abs.2 BauGB ist damit nicht gegeben.



Karte 7: Kartenauszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Oschersleben vom 18.03.1994

Die Stadt Oschersleben (Bode) hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 09. Juni 2020, Beschluss-Nr. OC/2020/197, das Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eingeleitet.

In Vorbereitung der erforderlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans haben sich die Stadträte bereits in den letzten Jahren intensiv mit wichtigen stadtentwicklungspolitischen Themen, wie Kultur/Wirtschaft, Wohnen, Bildung, Freizeit sowie Klimaschutz befasst.

Die hieraus entwickelten Leitbilder und Leitmaßnahmen wurden in folgenden Stadtentwicklungskonzepten beschlossen:

- das Wohnbaulandkonzept, Stand Juli 2015
- das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) bis 2030, Stand Oktober 2017
- das Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept
- die Gesamtstädtischen Beurteilung zu Freiflächenphotovoltaikanlagen vom März 2019; vorliegend im aktuellen Stand September 2021

Im Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept Konzeptes wird folgendes klimapolitisches Leitbild für die Stadt Oschersleben formuliert:

Oschersleben setzt auf einen verantwortungsbewussten Umgang mit Energie und natürlichen Ressourcen.

Die Stadt verpflichtet sich ihrer Pflicht gegenüber kommenden Generationen bewusst und erhebt den Anspruch, die nationalen Klimaschutzziele der Bundesregierung im Rahmen der Möglichkeiten auf ihrem gesamten Stadtgebiet umzusetzen.

In die Betrachtung des möglichen Solarpotentials wurden in dieses Konzept nur Aufdachsolaranlagen einbezogen.

Mögliche Potenzialflächen für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen wurden im Rahmen einer „Gesamtstädtische Beurteilung zu Freiflächenphotovoltaik“ unter den Aspekten der künftigen städtebaulichen Entwicklung, der Raumordnung und einer möglichen Förderfähigkeit spätere Projekte nach dem EGG als wirtschaftlichen Aspekt betrachtet.

Die Gesamtstädtische Beurteilung zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Stadt Oschersleben (Bode) wurde erstmals im März 2019 beschlossen und zum Stand September 2021 inhaltlich überarbeitet und fortgeschrieben Das Plangebiet befindet sich im Bereich der mit ca. 18,6 ha dargestellten Potenzialfläche im östlichen Teil des Stadtgebietes, südlich der Bahnlinie. (siehe Karte 8).



Karte 8:

Auszug aus Gesamtträumlichen Konzept, Stand September 2021, Karte Potenzialflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen, Blatt 2

3.3 Landschaftsplan

Für das Plangebiet liegt kein Landschaftsplan vor.

3.4 benachbarte Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich selbst sind keine Bebauungspläne existent.

Westlich vom Plangebiet, in einer Entfernung von ca. 1.800 m beginnt der Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 02/2019 „Solarpark Am Klärwerk“.

Das Satzungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 1/92 „Gewerbegebiet Süd-Ost, 1. BA“ befindet sich nördlich des Geltungsbereichs, unmittelbar nördlich der Gleisanlagen. Eine Teilfläche (ca. 1.7 ha) ist bereits mit einer Freiflächenphotovoltaikanlage bebaut.

Konflikte der Planung mit den gegebenen und künftigen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

4. zu beachtende Restriktionen

4.1 Gewässer

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsbereich folgender Gewässer:

- Gewässer 1. Ordnung – Großer Graben (Lehnertsgraben)
- Gewässer 2. Ordnung – 1001- Wasserrinne
- Gewässer 2. Ordnung – 1080 -Pefferbach

Der Große Graben liegt im Zuständigkeitsbereich des Gewässeramtes des Landes Sachsen-Anhalt (LHW); die Gewässer 2. Ordnung im Zuständigkeitsbereich des Unterhaltungsverbandes „Großer Graben“.

Zu beachten sind die gesetzlichen Vorgaben nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 50 Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA).

Hiernach beträgt der Gewässerrandstreifen im Außenbereich bei Gewässern 1. Ordnung 10 m und bei Gewässern 2. Ordnung 5m und ist von standortgebundenen baulichen Anlagen, Wegen und Plätzen freizuhalten. Bäume und Sträucher dürfen nur beseitigt werden, wenn diese für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist. Entsprechend § 38 WHG umfasst der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelstands angrenzt. Zu bemessen ist der Gewässerrandstreifen ab der Linie des Mittelwasserstands, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Das Gewässer 1. Ordnung – Großer Graben (Lehnerstgraben) einschl. der Uferbereiche tangiert den Geltungsbereich im Süden. Das Gewässer einschließlich seiner Uferbereiche bis zur Oberkante der Uferböschung und des 10 m breiten Gewässerrandstreifens gehört zum FFH – Gebiet „Großes Bruch bei Wulferstedt“.⁷

Entsprechend dem Liegenschaftskataster sind die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücken 42/1; 43/2; 41/2; 40/2; 38/3; 37/3; 31/3; 28/3; 24/3; 21/3; 18/3; 15/3; 12/2; 11/2; 9/2; 8/2; 7/3; 7/1; 6/1; 5/1; 4/2; 3/5; 3/3; der Flur 22; den Flurstücken 2/1; 3/3; 3/5; 6/2; 8/6; 8/5; 8/7 der Flur 23 sowie den Flurstücken 109/8; 107/4; 107/1; 108/1; 109/6; 112/3; 112/4 der Flur 10 der Gemarkung Oschersleben dem Böschungsbereich des Großen Grabens zuzuordnen.

Zur Sicherstellung der Einhaltung des 10 m breiten Gewässerrandstreifens wird der Abstand von der südlichen Geltungsbereichsgrenze bemessen und im Geltungsbereich als Grünfläche festgesetzt.

Zu beachten ist im Weiteren § 61 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG an Gewässern 1. Ordnung im Außenbereich bis zu einem Abstand von 50 m von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG zugelassen werden, sofern *„... die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder diese durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist.“*

Unter Bezugnahme auf das Ergebnis der FFH- Verträglichkeitsabschätzung und die Ergebnisse der Umweltuntersuchung sowie des öffentlichen Interesses der Planung ist nach Auffassung der Gemeinde eine Ausnahmesituation vorliegend gegeben.

Das Gewässer 2. Ordnung Nr. 1001– Wasserrinne verläuft auf dem Flurstück 469 der Flur 10 der Gemarkung Oschersleben parallel zur Bahntrasse. Der Geltungsbereich ist im östlichen Teil des Flurstücks 1 der Flur 22 geringfügig durch eine Teilfläche des 5 m breiten Gewässerrandstreifens betroffen. Das Flurstück hat in diesem Bereich eine Breite von ca. 8,90 m.

⁷ Siehe auch Umweltbericht zum B- Plan sowie Landesverordnung zur Unterstellung der Natura 2000- Gebiete im Land Sachsen- Anhalt (N2000-LVO LSA)

Durch die Festsetzung der Ausrichtung der Verkehrsfläche von der südlichen Grundstücksgrenze nach Norden und einer Ausbaubreite von 3,50 m und wird der Gewässerrandstreifen nicht berührt (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Das Gewässer 2. Ordnung Nr. 1080– Pfefferbach quert das Plangebiet im Übergangsbereich der Flur 22 zur Flur 23 in Nord- Süd- Richtung zum Lehnertsgraben. Der Wasserlauf einschließlich der Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG in Verb. mit § 50 WG LSA) queren hier die Flurstücke 1, 2/1 und 3/4 der Flur 22 sowie der Flurstücke 2/2 und 3/4 der Flur 23. Von dem 5 m breiten Gewässerrandstreifen betroffen sind außerdem die Flurstücke 2/2 und 3/6 der Flur 22 sowie das Flurstück 3/6 der Flur 23.

Entsprechend den Hinweisen des zuständigen Unterhaltungsverbands (UHV) Großer Graben wurden zur Durchsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie dem Landesverwaltungsamt erforderliche Maßnahmen am Wasserlauf des Pfefferbachs angezeigt. Konkret werden folgende Maßnahmen genannt:

- Abbruch und Rückbau des Absturzes in den Lehnertsgraben (ökologisches Hindernis)
- Bau einer Sohlgleite auf einem möglichst langen Abschnitt in Richtung Bahndamm
- Veränderung des unter dem Bahndamm vorhandenen Doppelrohrdurchlasses von DN 600 und DN 700 in einen Rechteckrahmendurchlass

Die wasserrechtlichen Vorgaben und die Hinweise des UHV „Großer Graben“ wurden bei der Festlegung der Sondergebietsflächen und Grünflächen westlich und östlich des Pfefferbachs berücksichtigt. Der Zugang zu den Gewässerbereichen wird durch die ausschließliche Festlegung der Einzäunung der Sondergebietsflächen gewährleistet.

4.2 110- kV - Hochspannungsfreileitung

Ausgehend von dem vorhandenen Umspannwerk nördlich des Plangebietes wird der Geltungsbereich im Bereich des Flurstücks 3/6 in Nord- Süd- Richtung von einer 110- kV- Hochspannungsfreileitung gequert. Auf dem Flurstück 3/6 befindet sich ein Maststandort.

Die zu beachtenden Sicherheitsabstände zur 110 - kV- Freileitung werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt. Für eine Bebauung im Leitungsschutzbereich sind unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten.

Der Standort des Hochspannungsmastes sowie der Freileitungsverlauf einschließlich eines Leitungsschutzbereichs von 25 m beidseitig der Hochspannungstrasse wurden nachrichtlich in den Plan übernommen.

Auf Grund der von der Hochspannung ausgehenden Gefährdung und der fachspezifischen Vorgaben verschiedener einzuhaltender Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen ist grundsätzlich eine Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH als zuständiger Leitungsbetreiber erforderlich.

Eine entsprechende Festsetzung wird in den Planteil B aufgenommen.

4.3 Kampfmittelbelastung

Die Stadt Oschersleben wurde während des 2. Weltkrieges auf Grund der damals ansässigen AGO - Flugzeugwerke mehrfach bombardiert.

Nach Informationen des Landkreises Börde, Sachgebiet Sicherheit und Ordnung wird für das gesamte Plangebiet ein vollständiger Kampfmittelverdacht festgestellt. Grundsätzlich kann die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Die Behörde weist auf schwerwiegende gesundheitliche Beeinträchtigung im Falle eines Kontaktes mit Kampfmittel hin.⁸

Unter Berücksichtigung der eindringlichen Hinweise der zuständigen Behörde zum begründeten Kampfmittelverdacht wird folgende textliche Festsetzung in den Planteil aufgenommen:

Grundsätzlich ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen und anderen erdeingreifenden Arbeiten eine Überprüfung der Flächen auf eine Belastung durch Kampfmittel durchzuführen. Hierzu ist eine auf den Einzelfall ausgerichtete Anfrage bei der zuständigen Fachbehörde des Landkreises zu stellen.

(siehe Pkt. 8 der textlichen Festsetzungen)

4.4 Archäologie

Nach Informationen der Abteilung Archäologie des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) befindet sich das Plangebiet im sogenannten Altsiedelland.

Von der Behörde wird hierzu folgendes konkret ausgeführt:

„Aufgrund der topographischen Situation am Rand der Bodeniederung, naturräumlicher Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass uns aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen

⁸ Stellungnahme des Landkreises Börde, Rechtsamt/ SG Sicherheit und Ordnung vom 09.09.2021, Az. 2021-03517

Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr kommen diese erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein.

Aus diesem Grund, und vor allem um Verzögerungen und Baubehinderungen durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht vor Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden....Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der Vorgaben des LDA durchgeführt werden.“

Das Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie weist im Zusammenhang mit § 14 Abs. 9 des Denkmalschutzgesetzes auf die rechtzeitige Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung hin.

Hierzu wird ein entsprechender textlicher Hinweis in den B – Plan aufgenommen.

5. Planungskonzept und -inhalt

5.1 städtebauliches Konzept

Grundlage der Planung bildet die konzeptionelle Prüfung möglicher Standorte für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen (PV- Anlage) zum Stand der „Gesamtstädtischen Beurteilung zu Freiflächenphotovoltaik“ September 2021.

Als Potenzialflächen im 200 m- Bereich südlich der Bahnlinie werden im Gesamträumlichen Konzept Flächen insgesamt 42 ha (23,5 ha + 18,6 ha) herausgestellt. Das am 09.12.2021 vom Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) beschlossene Konzept übernimmt damit die Steuerungsfunktion für den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans bildet die Grundlage der Planung.

Das Plankonzept des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt mit ca. 18 ha Sondergebietsfläche einen Teilbereich der Potenzialflächen im 200 m Bereich der Bahntrasse östlich des Stadtgebietes von Oschersleben.

Entsprechend dem im Antrag vom 17.06.2020 formulierten Projektvortrag eines potentiellen Investors soll die Anlage aus reihig angeordneten, aufgeständerten, nicht beweglichen Solarmodulen sowie den erforderlichen Nebeneinrichtungen (Wechselrichter, Trafostationen, Zaun und Leitungen) bestehen und durch einen Zaun gesichert werden.

Die Höhe der Module über dem Gelände soll maximal 3,00 m betragen. Um den Versiegelungsgrad minimal zu halten, sollen als Unterkonstruktion Modultische verwendet werden, die im Unterbau mittels Rammpfähle befestigt werden. Fundamente sind somit ggf. nur für Trafostationen und Energiespeicheranlagen erforderlich. Durch eine naturnahe

Verwendung und Gestaltung der Flächen unter den Modulen und zwischen den Modulreihen sowie auch den übrigen Flächen außerhalb der Sondergebietsflächen soll eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung ermöglicht und eine Verbesserung des Lebensraums für die vorkommenden Vogelarten und Insekten erzielt werden.

Das Konzept fand Anklang in Stadtrat. Der vorliegende Planentwurf ist daher auf dieses Konzept ausgerichtet. Zur Sicherung der Projektvorstellung sowie unter Berücksichtigung eines gewissen Freiraums der städtebaulichen Planung als Angebotsplanung werden Maximalvorstellungen der Stadt zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Flächengestaltung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen konkret festgelegt.

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

Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik – SO- PVFA

Die Flächen, auf denen Solarmodule der Freiflächen-PV-Anlage errichtet werden sollen, werden als sonstige Sondergebiete gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen (SO- PV) unter Verwendung des Planzeichens 1.4.1 der Planzeichenverordnung in der Planzeichnung festgesetzt.

Neben den baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie sind auch die hierfür erforderlichen Nebenanlagen und Energiespeicheranlagen zulässig. Die zeichnerische Festsetzung im Planteil A wird daher durch folgende textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Planteil B konkretisiert und ergänzt:

- Zulässig ist die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen sowie der erforderlichen technischen Nebenanlagen und Energiespeicheranlagen.
- Die Betriebsdauer des Solarparks wird auf maximal 30 Jahre nach Inbetriebnahme begrenzt. Nach erfolgtem Rückbau der gesamten Photovoltaikfreiflächenanlagen einschließlich aller Nebenanlagen sind die Flächen vollständig der Nutzung durch die Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.
- Die landwirtschaftliche Nutzung als Mahd- oder Weidefläche unter und zwischen den Modulreihen sowie auf den nicht bebauten Bereichen im Sondergebiet ist zulässig

Maß der baulichen Nutzung

Durch folgende zeichnerischen Festsetzungen im Planteil A und textliche Festsetzungen im Planteil B wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt

- einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65
- einem lichten Abstand zwischen den Modulreihen von mindestens 3,50 m
- einer maximale Bauhöhe der aufgeständerten Solarmodule von 3,00 m
- einer Bodenfreiheit der von mindestens 80 cm zwischen dem anstehenden Gelände und der Unterkante der aufgeständerten Module
- einer maximalen Höhe der Zaunanlagen von 2,20 m
- eine maximale Bauhöhe der Trafostationen und Energiespeicheranlagen von 3,50 m
- Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist das senkrechte Maß zwischen dem anstehenden Gelände und der Unterkante bzw. Oberkante der baulichen Anlagen

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Vorgabe der Obergrenzen der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl oder auch der Baumassenzahl in den jeweiligen Baugebieten bestimmt. Hiernach ist in sonstigen Sondergebieten eine Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 einzuhalten. Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der Grundstücksfläche vor, der von baulichen Anlagen zulässigweise überbaut bzw. überdeckt werden darf.

Vorliegend müssen somit außer den versiegelten Flächen auch die mit Solarmodulen überdeckten Flächen in vertikaler Projektion in die Ermittlung der Grundfläche einbezogen werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,65 steht im Einklang mit der Vorgabe des einzuhaltenden Mindestabstands zwischen den Modulreihen und berücksichtigt das städtebauliche Konzept der Planung zur naturnahen Gestaltung der Sondergebietsflächen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die vorliegende Planung durch Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung (Planteil A) definiert.

Der Abstand der Baugrenzen zur westlichen bzw. zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs beträgt jeweils 3 m und berücksichtigt den einzuhaltenden Mindestabstand gem. § 6 der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt. Im Norden schließt die Baugrenze unmittelbar an die festgelegte Verkehrsfläche an. Im Süden berücksichtigt die Anordnung der Baugrenze den 10 m breite Gewässerrandstreifen zum Lehnertsgraben.

Zur optimalen Auslastung der Sondergebietsflächen wird die Baugrenze in vorliegender Planung somit der Grenze der Gebietsnutzung gleichgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen die Baugrenzen nicht bzw. geringfügig überschritten werden.

5.4 Einfriedungen

Die Zulässigkeit einer Einzäunung der Photovoltaikfreiflächenanlagen wird durch folgende Festsetzung ergänzt:

- Der Zaun ist als durchlässiger Zaun ohne Sockelmauer mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zwischen dem anstehenden Gelände und der Unterkante der Zaunanlage herzustellen. Die Höhe des Zaunes darf maximal 2,20 m betragen.
- Die Absicherung der Zufahrt für Rettungsdienst und Feuerwehr ist mindestens eine Toranlage je Einfriedungsbereich vorzusehen.

5.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Folgende von der Fachgutachterin im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wurden textlich festgesetzt:

- die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 01.09. bis 15. Februar bzw. alternativ hierzu
- eine vorherige Kontrolle des Baufeldes auf Brutplätze durch einen Sachverständigen

- Feldhamsterpräsenzprüfung vor Baubeginn und ökologische Baubetreuung bei Verdacht oder Bestätigung des Vorkommens von Arten nach § 44 BNatSchG

Unter Berücksichtigung und zur Gewährleistung einer ökologischen Flächenentwicklung sowie des Gewässerschutzes der vorhandenen Gewässer wurde die Gestaltung und Entwicklung der festgesetzten Grünflächen sowie auch der nicht versiegelten Flächen innerhalb der Sondergebietsflächen festgesetzt.

5.6 verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Anderslebener Straße über den Hopfenweg und hier weiterführend über den befestigten Bahnübergang. Die vorgenannten Straßen sind entsprechend ihrer Einstufung als Kreis- und Anliegerstraße ausgebaut. Der Bahnübergang ist bereits vorhanden und für eine Befahrung mit Fahrzeugen und Technik der Landwirtschaft ausgelegt.

Zur weiterführenden Erschließung der Sondergebietsflächen im Plangebiet wurde das Wegefurstück 1 in der Flur 22, südlich der Bahnlinie zweckgebunden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Die Zuwegung ist in einer Breite von mindestens 3,50 m, ausgelegt für eine Achslast von ca. 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis 16 t teilversiegelt auszubauen. Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der Landwirtschaftsflächen östlich des Geltungsbereichs ist die Verkehrsfläche von der Einzäunung auszuschließen. Die Nutzbarkeit für Landwirtschaftsfahrzeuge zur Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Ackerflächen wird in der Satzung festgeschrieben.

Der bedarfsgerechte Ausbau sowie die Gewährleistung der Nutzbarkeit für die anliegenden Grundstückseigentümer außerhalb des Geltungsbereichs werden mit dem künftigen Vorhabenträger über einen städtebaulichen- und Erschließungsvertrag geregelt.

Die Zufahrt zu den Sondergebietsflächen wird sowohl während der Bauphase sowie im Anschluss an die Errichtung der Photovoltaikfreiflächenanlagen nur zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie als Rettungs- und Feuerwehrezufahrt benötigt.

Mit einem stärkeren Verkehrsaufkommen ist lediglich in der Bauphase der Anlagenerrichtung zu rechnen. In der Betriebsphase muss die PV-Anlage lediglich zu Wartungs- oder Reparaturzwecken angefahren werden.

6.0 Ver- und Entsorgung

Energie

Ein für die Betriebsführung der Photovoltaikfreiflächenanlagen ggf. erforderlicher Strombezug zum Eigenbedarf bedarf eines separaten Anschlusses des Plangebietes an das Netz der Avacon AG. Die Planung des Anschlusses sowie der Zuleitung zur Einspeisung der produzierten Elektroenergie ist das öffentliche Netz ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Wasserver-/ Abwasserentsorgung

Für den Anlagenbetrieb wird kein Trink- und Abwasseranschluss benötigt. Es handelt sich nicht um eine Arbeitsstätte im Sinne der Arbeitsstättenverordnung.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den Solarmodulen und Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser werden innerhalb des Plangebietes oberflächlich über die belebte Bodenzone verrieselt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Bördekreises. Für den Betrieb der Photovoltaikfreiflächenanlage ist kein Anschluss an das System der Abfallentsorgung erforderlich. Die während der Bauphase anfallenden Abfälle sind in Eigenregie des jeweiligen Vorhabenträgers bzw. Bauherrn auf Nachweis zu entsorgen.

7.0 Brandschutz/ Löschwasser

Freiflächen-PV-Anlagen haben nur eine sehr geringe Brandlast. Die Trägerkonstruktion bestehen aus nichtbrennbaren Materialien. Eine Brandgefahr geht vornehmlich von Kabeln und Trafostationen aus. Hierfür ist Wasser als Löschmedium ungeeignet. Eine entsprechende Grundversorgung an Löschwasser ist dennoch vorzuhalten.

Für die Löschwasserbereitstellung bei Flächenbränden innerhalb oder im Umfeld der Sondergebietsfläche für Freiflächenphotovoltaik ist der Große Graben (Lehnertsgraben) als ständig wasserführender Graben verfügbar.

Die konkreten projektbezogenen erforderlichen Maßnahmen zur Löschwasserversorgung sind im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

Im Plangebiet sind ausreichende Fahrgassen und Aufstellflächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 freizuhalten.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Reflexionen/ Blendwirkungen

Die Stärke der Reflexionen durch Solaranlagen ist von vielen Parametern und Faktoren abhängig. Hierzu zählen u.a. Bauart und Einfallswinkel der Module, Sonnenstand im Jahresverlauf, Reflexionsoberfläche, topographische Lage und Situation der Umgebung. Die Immissionszeit ist von Ausrichtung und Größe des PV- Generators, sowie vom Sonnenverlauf abhängig.

Die Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) nennt in Ihren Empfehlungen einen Blendungsgrenzwert von 30 Minuten pro Tag und 30 Tagen pro Jahr.

Zur Beurteilung der Blendung werden gem. folgende idealisierte, sogenannte worst- case- Annahmen herangezogen

- Die Sonne ist punktförmig
- Die Module sind ideal verspiegelt
- Die Sonne scheint von Aufgang bis Untergang, d.h. die Berechnung liefert die astronomisch maximal möglichen Immissionszeiträume

Entsprechend den Hinweisen der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) liegen kritische Immissionsorte meist westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage und weniger als ca. 100 m von dieser entfernt.⁹ In diesen Bereich fallen ausschließlich landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Flächen. Konflikte mit der beabsichtigten Planung als Solarpark sind daher nicht zu erwarten.

In den schutzbedürftigen Bereich fällt auch die Teilstrecke der Bahntrasse Magdeburg- Thale. Auf Grund der sowie einer künftigen von der Bahnstrecke abgewandten Ausrichtung der Photovoltaikmodule sind keine Blendwirkungen zu erwarten.

Diese Einschätzungen werden in einer ersten Analyse der potenziellen Blendwirkungen fachgutachterlich bestätigt. Das Blendgutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

⁹ Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtemissionen der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) , Beschluss der LAI vom 13.09.2012 zum Stand 08.10.2012; Anhang 2 - Stand 03.11.2015 (www.lai-immissionsschutz.de/ Veröffentlichungen/ Physikalische Einwirkungen)

8.2 Umwelt

Die Auswirkungen der Planung wurden entsprechend den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB in dem beigefügten Umweltbericht beschrieben und gem. § 2a Abs. 2a BauGB die potentiellen Eingriffsfolgen bewertet.

Aus den Prognosen zur Beeinflussung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kulturgüter, Sachgüter und Landschaftsbild ist festzustellen, dass bei der Planrealisierung teilweise negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, die überwiegend unerheblich aber dauerhaft und nachhaltig und im Falle des Rückbaus der Anlage reversibel sind.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Hinweise zum Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht, insbesondere auf §19 BNatschG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz sowie die §§ 44 und 45 BNatschG, wurden bei der Umweltprüfung beachtet. Die Ergebnisse werden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (ASFB) zur Planung aufgezeigt.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung und als gesonderte Anlage beigefügt.

9. Flächenbilanz

Nutzungsart	Bestand ca. in m²	Planentwurf ca. in m²
Sondergebiet PVA	0,00	143.201,00
Landwirtschaft	171.562,00	0,00
davon:		
Ackerbewirtschaftung	149.394,00	0,00
Grünland als Stilllegung	22.052,00	0,00
Grünflächen (Flächen südlich der Bahntrasse sowie entlang der Gewässer 1. und 2. Ordnung)	13.687,00	27.592,00
Verkehrsflächen	134,00	14.590,00
davon teilversiegelter Anteil		6.760,00
Summe	185.383,00	185.383,00