

# Stadt Burg

---

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



### – Begründung –

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

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

Vorentwurf November 2022

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtliche Grundlagen	3
2	Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.1	Allgemeine Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	4
2.2	Beurteilungsrahmen und Auswahl des Verfahrens	5
2.3	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4	Auseinandersetzung mit dem Flächennutzungsplan	7
2.5	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
2.5.1	Ziele der Raumordnung	8
2.5.2	Ziele der Landesplanung	9
3	Bestandsaufnahme	11
3.1	Größe des Geltungsbereiches und Eigentumsstruktur	11
3.2	Baugrundbedingungen und Bodenbelastungen	11
3.2.1	Baugrund	11
3.2.2	Bau- und Kunstdenkmalpflege	11
3.2.3	Archäologische Bodendenkmale	11
3.2.4	Kampfmittel und Altlasten	12
3.3	Aktuelle Nutzung	12
4	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
5	Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes - Maßnahmen und Kosten	17
6	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	18
6.1	Erschließung	18
6.1.1	Verkehrerschließung	18
6.1.2	Ver- und Entsorgung	19
6.1.3	Brandschutz / Löschwasserbereitstellung	19
6.2	Wirtschaftliche Belange, Belange der Förderung regenerativer Energiequellen	20
6.3	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20
7	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	21
8	Flächenbilanz	21

## 1 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß folgenden Rechtsgrundlagen:

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

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

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

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

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

Seitens des Vorhabenträgers wurde an die Stadt Burg herangetreten, um die Möglichkeit der Schaffung von Baurecht zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage (PVA) zu ergründen. Die Stadt Burg ist diesem Ersuchen nachgekommen und hat die Aufstellung des gemäß § 12 BauGB vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 117 „Solarpark östlich von Gütter“ beschlossen (Beschluss Nr. 149 / 2021, Mai 2021). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solarpark östlich von Gütter“ befindet sich auf dem Gelände eines ehemaligen Funkmastes, etwa 1,0 km östlich des Ortsteils Gütter. Der Standort ist als eine zivile und militärische Konversionsfläche (Funkanlagen) einzuordnen, die aktuell mit einer einzelnen Windenergieanlage (WEA) bestückt ist. Die Flächen sind dem Außenbereich zuzuordnen und im Flächennutzungsplan (FNP) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ist Teil der Energie- und Klimapolitik der Bundesrepublik Deutschland. Erklärtes Ziel ist hierbei der Ausbau des Anteils der erneuerbaren Energien im Energiemix der Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahr 2030 auf 80 % des Strombedarfs in der Bundesrepublik. Mit etwa 9 MW kann die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solarpark östlich von Gütter“ geplante PVA hierzu einen wichtigen Beitrag leisten.

Plananlass ist die Absicht des Vorhabenträgers, der Winag Neue Energie GmbH, auf den Flächen eine PVA mit einer Nennleistung von etwa 9 MW zu errichten. Im Vorfeld der Errichtung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ notwendig. Der Bebauungsplan dient dem festgesetzten Ziel der Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie. Weiterhin dient der Bebauungsplan entsprechend den gesetzlichen Anforderungen des allgemeinen Klimaschutzes mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energien der Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und trägt somit zur Mitigation (Minderung) des globalen Klimawandels bei. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

#### **Hinweis:**

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

### **Hinweis:**

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

## 2.2 Beurteilungsrahmen und Auswahl des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus den folgenden Gründen erforderlich:

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

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

## 2.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

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

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

Das Plangebiet wird begrenzt:

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



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

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

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Nutzungen bestehen:

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

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



## 2.4 Auseinandersetzung mit dem Flächennutzungsplan

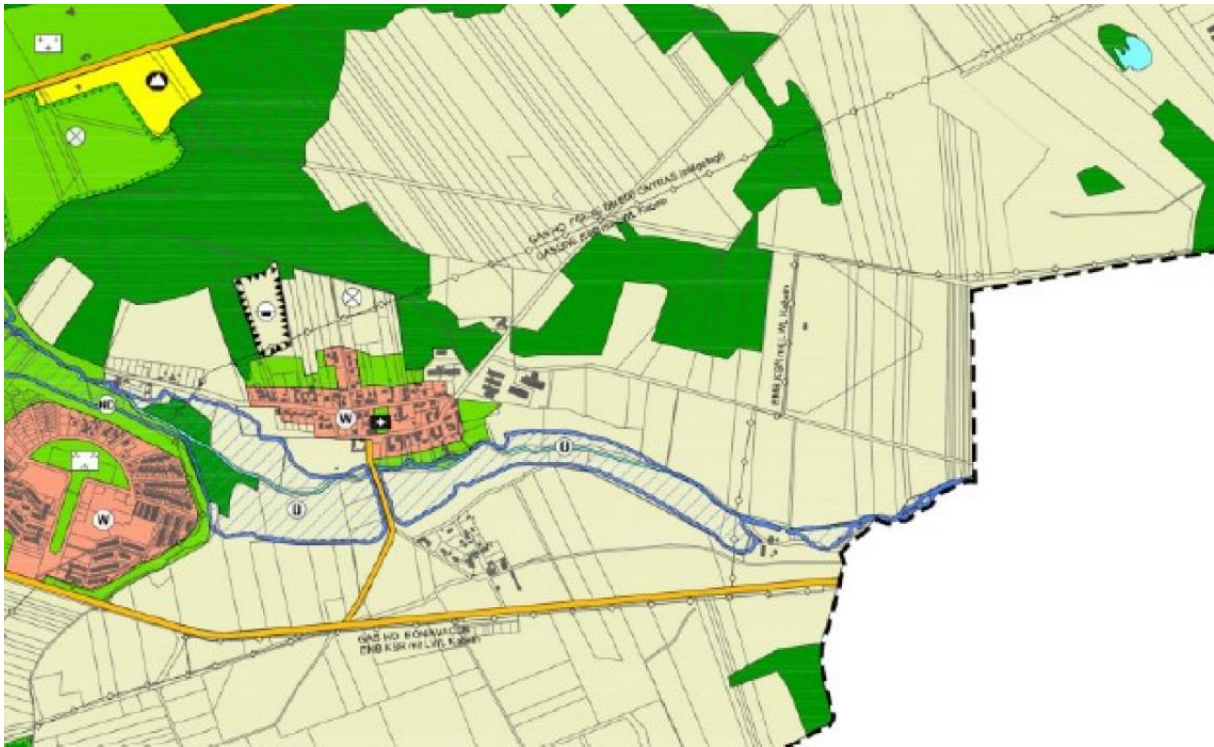


Abb. Nr. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Burg

Im FNP der Stadt Burg (siehe Abbildung Nr. 2) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solarpark östlich von Gütter“ ausschließlich Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ erfolgt entsprechend nicht aus dem FNP. Somit ist eine Änderung des FNP notwendig. Diese Änderung des FNP wird im Parallelverfahren im Rahmen der 15. Änderung (Einleitungsbeschluss vom 30.09.2021) vorgenommen. Die Stadt Burg bereitet frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf dieser 15. Änderung im ersten Quartal 2023 vor.

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

Die geplanten Nutzungen erzeugen keine Nutzungskonflikte zur Peripherie.

## 2.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### 2.5.1 Ziele der Raumordnung

Nach vorläufiger planerischer Einschätzung sind aufgrund der Fläche von etwa 9,84 ha die Belange der Raumordnung durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betroffen. Das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) umfasst Grundsätze der Raumordnung, die auf die Sicherung einer umweltverträglichen Energieversorgung sowie auf Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel abzielen; hierzu nachfolgende Ausführungen:

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 S. 5 ROG „[ist] den räumlichen Erfordernissen für eine kostengünstige, sichere und umweltverträgliche Energieversorgung einschließlich des Ausbaus von Energienetzen Rechnung zu tragen“. Weiterhin ist nach § 2 Abs. 2 Nr. 6 S. 5, 7 und 8 ROG „für den vorbeugenden Hochwasserschutz an der Küste und im Binnenland zu sorgen, im Binnenland vor allem durch Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen und Entlastungsflächen. Den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung zu tragen, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dabei sind die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien, für eine sparsame Energienutzung sowie für den Erhalt und die Entwicklung natürlicher Senken für klimaschädliche Stoffe und für die Einlagerung dieser Stoffe zu schaffen.“ Der Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen und der Umgang mit den unvermeidlichen Folgen des fortschreitenden Klimawandels, die sich auch in der Region Magdeburg auswirken, sind eine globale Herausforderung. Die Bundesregierung hat sich im Rahmen der Pariser Klimaverhandlungen 2015 zur Bewältigung dieser Herausforderung auf eine Begrenzung des Temperaturanstiegs auf deutlich unter 2 °C und möglichst 1,5 °C sowie einer weitergehenden Dekarbonisierung der Lebens- und Produktionsweisen bekannt. Auch die Fachpolitiken im Land Sachsen-Anhalt planen entsprechende Aktivitäten. Nach wie vor verursacht die Nutzung fossiler Energieträger für Energieerzeugung, Verkehr sowie Industrie und Gewerbe hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen. Für eine Übergangszeit hat die Nutzung von Braunkohle als fossiler Energieträger im Land Sachsen-Anhalt nach wie vor Bedeutung. Bund und Länder haben sich in ihren energiepolitischen Strategien die Ziele gesetzt, die Treibhausgasemissionen durch Energieeinsparung und Steigerung der Energieeffizienz zu reduzieren, erneuerbare Energien verstärkt auszubauen und ihren Anteil am Energieverbrauch noch weiter zu steigern. Vor allem der Ausbau von Windparks, großen Solarparks und Biomasseanlagen sowie die Nutzung erneuerbarer Geoenergien wie Geothermie an geeigneten Standorten, die damit verbundene Ertüchtigung des Energieleitungsnetzes oder auch eine steigende Flächennachfrage für den Anbau von Energiepflanzen führen zu neuen Raumansprüchen, die in Konkurrenz mit anderen Nutz- und Schutzansprüchen stehen können.



## 2.5.2 Ziele der Landesplanung

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

### 5.4.3 Solarenergie

**Z 83** *Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf*

- *das Landschaftsbild,*
- *den Naturhaushalt und*
- *die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen. (LEP 2010; Z 115)*

**G 83** *Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden. (LEP; G 84)*

**G 84** *Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden. (LEP 2010; G 85)*

Sie sind ebenso durch das Ziel 41 des REP in Vorrangstandorten für Industrie und Gewerbe ausgeschlossen (z. B. auf freien, nicht bebauten Flächen innerhalb dieser Standorte:

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

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

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

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

### 3 Bestandsaufnahme

#### 3.1 Größe des Geltungsbereiches und Eigentumsstruktur

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

#### 3.2 Baugrundbedingungen und Bodenbelastungen

##### 3.2.1 Baugrund

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

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

Beide Bodentypen weisen eine gute Wasserdurchlässigkeit auf und sollten nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichende Tragfähigkeiten besitzen. Die Böden sind bspw. durch die Versiegelungen, Schotterungen und Erdungsanlagen erheblich anthropogen verändert. Die Bedingungen sind außerhalb der vollversiegelten Bereiche ausreichend, um das Niederschlagswasser geordnet einer Versickerung zuführen zu können. Inwiefern weiterführende Baugrunduntersuchungen im Rahmen der Bauvorbereitung durchzuführen sind, ist seitens des Vorhabenträgers festzulegen.

##### 3.2.2 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land und das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie um eine Stellungnahme gebeten.

##### 3.2.3 Archäologische Bodendenkmale

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land und das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie um eine Stellungnahme gebeten.

### 3.2.4 Kampfmittel und Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden die für die Informationsfreigabe bezüglich Kampfmittel und Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen zuständigen öffentlichen Stellen in die Aufstellung des Bebauungsplanes einbezogen.

#### **Hinweis:**

Hinsichtlich einer Kampfmittelbelastung liegen derzeit keine Kenntnisse vor. Im Vorfeld der Nutzung als Funkanlage handelte es sich um ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Fläche. Trotz polizeilicher Absicherung während des Sendebetriebs sowie im Anschluss daran diente die Fläche nicht als Munitionslagerplatz oder vergleichbaren Nutzungen. Es ist von keiner Munitionsbelastung auszugehen.

### 3.3 Aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solarpark östlich von Gütter“ umfasst eine ehemalige zivil / militärische Konversionsfläche. Durch die frühere Nutzung der Fläche für den Betrieb eines ca. 350 m hohen Langwellenfunkmastes sind heute noch zahlreiche bauliche Anlagen auf dem Gelände erkennbar. Zudem befinden sich unterhalb der Geländeoberkante ehemalige Erdungsanlagen des Funkmastes mit weiter Ausdehnung. Das Gelände ist dadurch vorbelastet und für den landwirtschaftlichen Anbau von Feldfrüchten ungeeignet. Die Oberflächen sind weitgehend unversiegelt und als beweidetes Grünland ausgeprägt.

Die Fläche ist seit dem Jahr 2003 mit einer einzelstehenden WEA vom Typ Vestas V80 bestückt. Die WEA besitzt eine Nabenhöhe von 100 m und eine Gesamthöhe von 140 m. Die bestehende Zuwegung zur WEA ist freizuhalten. Im Rahmen der Errichtung der PVA und des (vorläufigen) Weiterbetriebs der WEA sollen die vorhandenen baulichen Anlagen voraussichtlich bestehen bleiben und falls möglich auch genutzt werden, bspw. als Standort für Transformatoren. Das Plangebiet ist über landwirtschaftliche Wege und zwei Grundstückszufahrten im südlichen Bereich erreichbar.

#### **Hinweis:**

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

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

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

Plananlass ist die Absicht des Vorhabenträgers, der Winag Neue Energie GmbH, auf den Flächen eine PVA mit einer Nennleistung von etwa 9 MW zu errichten und zu betreiben. Im Vorfeld der Errichtung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ notwendig. Der Bebauungsplan dient dem festgesetzten Ziel der Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie.

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

Der besondere städtebauliche Bedarf resultiert aus den gesetzlichen Anforderungen des allgemeinen Klimaschutzes mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energien der Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Somit trägt der Bebauungsplan zur Mitigation (Minderung) des globalen Klimawandels bei.

Für das Sondergebiet werden konkrete Zulässigkeiten von baulichen Nutzungen festgesetzt. Demnach sind für den Betrieb der PVA weitere Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung von Elektroenergie aus solarer Strahlungsenergie notwendig. Hierzu zählen Wechselrichter, Transformator- und Umspannstationen einschließlich der jeweiligen Zufahrten und Nebenanlagen. Diese (Neben-) Anlagen und Einrichtungen sind im Sonstigen Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlage“ entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.

Die zulässigen Nutzungen umfassen damit alle für den Betrieb einer PVA erforderlichen Betriebsbestandteile. Betriebswohnungen sind nicht vorgesehen und nicht zulässig. Die Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus den für die Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen und den Anforderungen von PVA.

Die Errichtung der geplanten PVA auf der beschriebenen zivilen / militärischen Konversionsfläche bewirkt zahlreiche Synergieeffekte. So steht diese Fläche aufgrund der Bebauung und früheren Nutzung derzeit nicht für höherwertige Landnutzungen zur Verfügung. Lediglich die bestehende WEA nimmt einen Teil der Fläche in Anspruch. Aufgrund des notwendigen Repowering der WEA bzw. der aktuell nicht kalkulierbaren Genehmigungsfähigkeit des Repowe-



rings kann diese Flächennutzung nach derzeitiger Kenntnislage jedoch nur noch etwa 10 Jahre fortgesetzt werden. Durch die Errichtung einer PVA würde die gesamte Fläche als auch die Nutzung eine deutliche Aufwertung erfahren. Positiv wirkt dabei auch, dass in diesem Kontext keine landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen überplant bzw. umgenutzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist somit keinem Flächendruck durch andere, konkurrierende Landnutzungen ausgesetzt.

Vor diesen Hintergründen ist die Standortwahl der PVA auf der genannten Konversionsfläche östlich des Ortsteils Gütter positiv zu bewerten. Derartige Flächen, die zudem über eine gute Anbindung an das Wegenetz verfügen, befinden sich lediglich am vorgeschlagenen Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solarpark östlich von Gütter“.

### **Hinweis:**

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

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

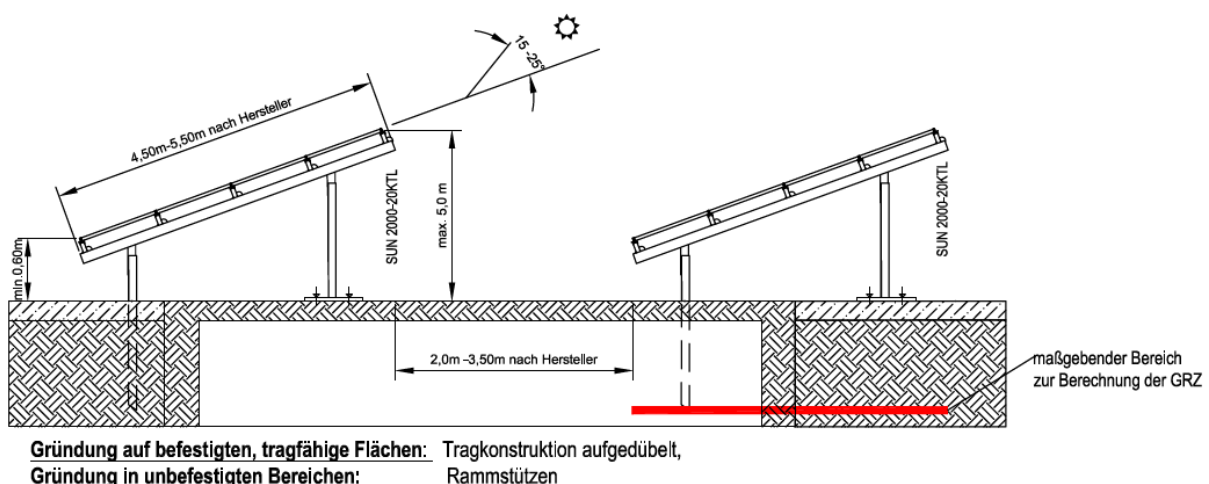
Das Maß der baulichen Nutzung wird im aufzustellenden Bebauungsplan „Solarpark östlich von Gütter“ durch die Angabe der Grundflächenzahl und der baulichen Höhe festgesetzt. Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaikanlagen ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die GRZ wird mit 0,7 festgesetzt und ermöglicht damit eine Überbauung des Grundstücks zu 70 %. Dies ist für PVA erforderlich, da die Grundfläche nicht nur die Fläche für Fundamente umfasst, sondern auch die Flächen der auf Gestellen montierten PVA mit ihren den Grund überschränkten Fläche angerechnet werden. Hierbei wird die senkrecht auf die Bodenoberfläche projizierte Fläche der winklig errichteten PV-Module zur Ermittlung herangezogen (Abbildung Nr. 3). Diese überschränkte Fläche umfasst gemäß der derzeitigen Planung etwa 50 % der Grundfläche. Die PV-Module werden auf Stützen montiert. Im Bereich von bestehenden, betonierten Fundamenten (alte Bodenplatten aus früherer Nutzung) bzw. im Bereich ausgeprägter Schottertragschichten werden die PV-Module auf ebendiesen montiert. In unbefestigten Teilbereichen erfolgt die Montage der PV-Module auf gerammten Erdankern. Die Wechselrichter werden an den Gestellen aufgehängt und versiegeln keine zusätzlichen Flächen. Für die erforderlichen Transformatorstationen soll, soweit möglich, die bestehende Bebauung genutzt werden. Insgesamt findet eine Neuversie-

---

Vorentwurf November 2022

gelung dementsprechend nur in minimalen Umfang statt. Im Rahmen der Recherche von Bebauungsplänen mit vergleichbaren Randbedingungen kann von einer Neuversiegelung i. H. v. 5 % der Fläche je PV-Modul ausgegangen werden. Hierbei sind sämtliche, neu zu errichtende (Neben-) Anlagen für die Errichtung und den Betrieb der PVA bereits berücksichtigt. Der Vorhabenträger plant aktuell mit 22.500 PV-Modulen des Typs Trina Vertex 400Wp (1.754 x 1.096 x 30 mm), wodurch eine versiegelte Fläche von etwa 2.163 m<sup>2</sup> entsteht. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,7 wird daher durch eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO begleitet, die festsetzt, dass die PVA nur als aufgeständerte Elemente errichtet werden dürfen und maximal 2.250 m<sup>2</sup> der Grundfläche des Geltungsbereiches durch die Fundamente versiegelt werden dürfen. Zudem darf die zulässige GRZ, abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO, nicht überschritten werden. Dies mindert die Eingriffe in die Böden und den Verlust von Bodenoberfläche.

Für PVA ist die Festsetzung einer Geschossigkeit und einer Geschossflächenzahl nicht sinnvoll. Daher wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die maximale Anlagenhöhe für PVA als zweites Maß der Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung gewählt. Diese wird mit 5,0 m über der natürlich bestehenden Geländeoberkante des ungestörten Bodenhorizontes festgesetzt. Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Unterkante der Modultische mindestens 0,80 m Abstand zur Geländeoberkante einhalten muss. Hierdurch werden die Beschattung der PV-Module verringert und zudem die Bedingungen für die angestrebte Beweidung der PVA verbessert. Aufgrund des früheren Planungsstadiums kann derzeit keine Aussage zur letztlich zu wählenden Anlagenhöhe gegeben werden. Dies soll im Rahmen der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geschehen. Um die Anlage vor unbefugtem Zugriff zu sichern, ist ggf. eine Kameraüberwachung mit Beleuchtung im Bewegungsfalle erforderlich. Die hierfür notwendigen Masten überschreiten in der Regel eine Höhe von 5,0 m. sie sollen ausnahmsweise zugelassen werden.



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

Abb. Nr. 3: Systemschnitt PVA mit Darstellung der Gründungs- und Befestigungsarten

### **Hinweis:**

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

### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das sonstige Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlage“ wurde keine Bauweise festgesetzt. Die baulichen Anlagen können grundsätzlich in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden. Hierdurch kann eine an den Bedürfnissen des Vorhabens orientierte Bauweise gesichert werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Bestandsbebauung (Funkanlagen und WEA) von großer Bedeutung.

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

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

Außerhalb der Baugrenzen ist eine Zaunanlage zur Sicherung der Anlagen erforderlich. Ob bzw. inwieweit die bestehende und unter Bestandsschutz stehende Zaunanlage den Ansprüchen genügt bzw. im Rahmen der Errichtung der PVA ersetzt wird, kann gegenwärtig nicht abschließend beurteilt werden. Zur wirksamen Gewährleistung des Diebstahlschutzes muss die Höhe der Zaunanlage insgesamt bis zu 2,5 m betragen und einen Übersteigschutz (bspw. Stacheldrahtabspannung) aufweisen. Dies wurde textlich festgesetzt.

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

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

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

## 6 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

### 6.1 Erschließung

Die Belange der Erschließung beschränken sich im Fall von PVA auf einen Anschluss an das Verkehrsnetz und an das Energieversorgungsnetz zur Ableitung der erzeugten Energie. Dies kann gewährleistet werden. Die am Standort bestehende WEA verfügt über entsprechende Anschlüsse und Anbindungen. Diese sind für die Errichtung der PVA lediglich umzugestalten bzw. anzupassen.

#### 6.1.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über die südlich verlaufende, landwirtschaftliche Wegebeziehung (öffentliches Flurstück 141) sowie über das Flurstück 127 / 1. Dieser Erschließungsweg dient derzeit bereits als Betriebszufahrt für die WEA. Darüber hinaus besteht im südlichen Bereich des Plangebietes eine weitere direkte Anbindung an das Flurstück 141. Für den Nutzungszweck durch PVA ist hierdurch ebenfalls eine ausreichende Erschließung gewährleistet. Das städtebauliche Erfordernis zur Festsetzung von Zufahrtsbereichen von der landwirtschaftlichen Wegebeziehung aus zum Sondergebiet wurde geprüft. Eine Beschränkung der Zufahrtsbereiche durch konkrete Lagefestlegungen ist nicht erforderlich. Zufahrtsbereiche können in den an die Flurstücke 141 und 127 / 1 angrenzenden Grundstücksgrenzen nach dem Bedarf des Vorhabens eingeordnet werden. Hierbei sollte sich an den bestehenden, unbefestigten Wegebeziehungen orientiert werden.

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



### 6.1.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet beinhaltet keine Nutzungen, die einen Anschluss an die Versorgung mit Trinkwasser oder Gas erfordern. Ein Anschluss an die Schmutzwasser- oder die Abfallentsorgung ist ebenfalls nicht erforderlich.

Zur Ableitung und Abnahme der durch die Anlage erzeugten Elektroenergie bzw. zu den verfügbaren Netzkapazitäten laufen derzeit die Abstimmungen mit dem zuständigen Energieversorger. Vor Inbetriebnahme der PVA sind entsprechende Einspeiseverträge zu schließen. Eine geordnete Abnahme der erzeugten Energie wird hierdurch gesichert. Die bestehende WEA ist bereits mittels erdverkabelter Mittelspannungsleitung an die Transformatorstation Reesen angeschlossen. Weitere umfangreiche Kabelanlagen sind durch die Hauptkabeltrasse bis zum Antennengebäude vorhanden. Aussagen zum Netzanschlusspunkt können derzeit nicht getroffen werden; eine entsprechende Anfrage wurde jedoch bereits bei den Stadtwerken Burg eingereicht.

Das Grundstück verfügt über die erwähnte Hauptkabeltrasse des Antennengebäudes über einen Telefonanschluss. Dieser wird zur Datenübertragung von der WEA genutzt.

Die Entwässerung der PVA erfolgt über eine Versickerung zwischen den PV-Modulen der Anlage. Die Entwässerung der Wirtschaftswege (ungebundene Bauweise) und Nebenanlagen erfolgt in den jeweiligen Nebenbereichen über eine Versickerung.

### 6.1.3 Brandschutz / Löschwasserbereitstellung

Die PV-Module weisen selbst keine Brandlast auf und es werden schwer entflammbare Kabel verwendet. Die bestehende WEA steht zudem unter Bestandsschutz und ist hinsichtlich des Brandschutzes unabhängig von der PVA zu betrachten. Somit ist eine Löschwasserbereitstellung nach derzeitiger Einschätzung nicht notwendig.

Im Bereich des Verbindungsweges zwischen den Ortsteilen Gütter und Reesen besteht eine Trinkwasserversorgungsleitung, die mit entsprechenden Löschwasserentnahmestellen (H80) ausgestattet ist. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Plangebiet beträgt etwa 500 m. Weiterhin wäre nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land und dem Unterhaltungsverband Ehle / Ihle grundsätzlich eine Löschwasserentnahme aus der etwa 300 m südlich des Plangebietes verlaufenden Ihle möglich.

Im Rahmen der Errichtung der PVA werden Zufahrten, Zugänge und Stellflächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 bereitgestellt und entsprechend gekennzeichnet.

## 6.2 Wirtschaftliche Belange, Belange der Förderung regenerativer Energiequellen

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

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

Das Bauvorhaben der Errichtung einer PVA hat Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf dem Baugrundstück. Nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft werden vor allem durch die technische Überprägung des Landschaftsbildes, die Änderung der Biotoptypen und durch kleinflächige Versiegelungen der Ständer der PV-Module, der Transformatoren und der Wechselrichterstationen verursacht. Die Eingriffe sollen durch Maßnahmen der Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb der Fläche kompensiert werden. Weiterführende Vorbetrachtungen sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Ziel der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist, entsprechende Informationen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

## 7 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

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

### Hinweis zur Windenergieanlage:

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

## 8 Flächenbilanz

Plangebiet des Bebauungsplanes	98.444 m <sup>2</sup>
Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaikanlagen	95.731 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft	2.181 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	532 m <sup>2</sup>

Vorentwurf November 2022

## Abbildungsverzeichnis

Abb. Nr. 1:	Lage in der Landschaft (Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer)	6
Abb. Nr. 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Burg	7
Abb. Nr. 3:	Systemschnitt PVA mit Darstellung der Gründungs- und Befestigungsarten	15