

**Begründung**  
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 59 "CWS Solarpark"  
gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Stadt Schönebeck (Elbe)  
Stand: 02.06.2013

---

**CWS SOLARPARK**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**DER INNENENTWICKLUNG NR. 59**  
**BEKANNTMACHUNGSEXEMPLAR**

Verfahren gem. § 10 (3) BauGB

---

**02.06.2013**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>0.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG/ZIELE DER RAUMORDNUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Entwicklung des Planes / Rechtslage</b>	<b>7</b>
<b>2.2</b>	<b>Notwendigkeit der Planaufstellung – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
<b>2.3</b>	<b>Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen</b>	<b>12</b>
<b>2.4</b>	<b>Planungskonzept/Anlagenbeschreibung</b>	<b>13</b>
<b>2.5</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>15</b>
2.5.1	Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Erzeugung und Verteilung von Strom aus erneuerbaren Energien (Fotovoltaikfreiflächenanlagen)	16
2.5.2	Grünflächen, Grünordnerisches Konzept	17
2.5.3	Kampfmittel	18
2.5.4	Ver- und Entsorgung/Grundwasserverhältnisse	19
2.5.5	Geologie	20
2.5.6	Altlasten/Altablagerungen	20
2.5.7	Archäologie und Denkmalschutz	26
2.5.8	Brandschutz	26
<b>2.6</b>	<b>Umweltauswirkungen (Prognose)</b>	<b>27</b>
2.6.1	Schutzgut Mensch	28
2.6.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	29
2.6.3	Schutzgut Boden	33
2.6.4	Schutzgut Wasser	36
2.6.5	Schutzgut Klima, Luft	36
2.6.6	Schutzgut Landschafts- / Ortsbild	36
2.6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Schutzgebiete und -objekte	37
2.6.8	Wechselwirkungen	37
2.6.9	Standortwahl / Alternativen	38
<b>3.</b>	<b>FLÄCHENÜBERSICHT</b>	<b>38</b>
<b>4.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>38</b>
<b>4.1</b>	<b>Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes</b>	<b>38</b>
<b>4.2</b>	<b>Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes</b>	<b>38</b>
<b>4.3</b>	<b>Herstellung öffentlicher Straßen und Wege</b>	<b>39</b>
<b>4.4</b>	<b>Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b>	<b>39</b>
<b>5.</b>	<b>FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN</b>	<b>39</b>
<b>6.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>39</b>
<b>7.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>40</b>

## **0. VORBEMERKUNGEN**

Die Steigerung des Anteils des Energieaufkommens aus regenerativen Energien bis zum Jahr 2020 auf mindestens 20 Prozent ist erklärtes Staatsziel. Dazu hat der Gesetzgeber entsprechende wirtschaftliche Anreize geschaffen mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und der "BauGB-Klimaschutznovelle" vom Juli 2011. Auch das Land Sachsen-Anhalt stellt für die Landesentwicklung ab auf einen ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix, welcher zunehmend auf erneuerbaren Energien beruht. Die Landesregierung orientiert sich mit ihrem Energiekonzept 2007 – 2020 dabei am Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung, unter Beachtung von ökonomischen, ökologischen und sozialen sowie ethisch vertretbaren Aspekten. Eine Form der Energiegewinnung in regenerativer Form ist die Stromerzeugung aus Solarenergie mit Fotovoltaikanlagen.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) plant gemeinsam mit der CWS Industrie- und Gewerbepark GmbH auf Teilen deren Betriebsareals die Errichtung und den Betrieb von Fotovoltaikfreiflächenanlagen. Der erzeugte Strom aus Solarenergie soll in das Stromnetz der Stadtwerke Schönebeck (Elbe) eingespeist werden. Der Standort des Solarparks auf dem Betriebsgelände der CWS Industrie- und Gewerbepark GmbH ist gegenwärtig eine durch vormals industrielle Nutzungen geprägte Brache, zuletzt hervorgegangen aus dem Sprengstoffwerk Schönebeck, welche auch heute noch in Teilen temporär gewerblich genutzt wird. Zukünftig wird es hier keine im Zusammenhang mit der bestehenden betrieblichen Nutzung adäquate Flächenentwicklung geben. Resultierend möchte die CWS Industrie- und Gewerbepark GmbH das Geschäftsfeld der Solarenergiegewinnung als weitere wirtschaftliche Ertragsbasis und damit zur Sicherung des bestehenden Betriebsstandortes entwickeln.

Die in Rede stehende Fläche, welche gegenwärtig im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, wird entsprechend der neuen betrieblichen Ausrichtung in diesem Bereich Schönebecks im Rahmen der Berichtigung, im Ergebnis der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, angepasst.

## **1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG/ZIELE DER RAUMORDNUNG**

Die Stadt Schönebeck (Elbe) hat gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010) Ziff. 37 Nr. 16 und gemäß REP Magdeburg Ziff. 5.2.16 Z Nr. 4 die Funktion eines Mittelzentrums. Der Verdichtungsraum Magdeburg ist durch eine hohe Bevölkerungsdichte, ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot, eine Vielzahl von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Einrichtungen der Versorgung und Betreuung und durch eine sich gegenseitig beeinträchtigende Ausweitung der Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen gekennzeichnet (LEP Z 9 i. V. m. Z 36 Nr. 3). Die damit im Zusammenhang stehende vielfältige Industrie- und Gewerbestruktur unterliegt insgesamt einem dynamischen Strukturwandel. Dieser findet auch im Hinblick auf die kon-

tinuierliche Reduzierung flächenintensiver Gewerbestandorte seinen Ausdruck. Zunehmend erfolgt hierdurch aber auch entsprechend den Rahmenvorgaben des Gesetzgebers die Inanspruchnahme und damit Reduzierung von Gewerbebrachen einstiger Produktionsstandorte sowie deren damit verbundene Sanierung.

Dieser Ansatz, durch v. g. Brachflächenrecycling eine neue, den energetischen Zielstellungen von Bund und Land gerecht werdende Flächennutzung zu begründen, stellt für die Stadt Schönebeck (Elbe) eine Chance dar, in ihrem Stadtgebiet einen Beitrag zur Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus regenerativen Energien zu leisten. Damit sieht sich die Stadt Schönebeck (Elbe) insgesamt in Übereinstimmung mit den konkreten Zielen der Raumordnung zur Regional- und Landesentwicklung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "CWS Solarpark" erfolgt ein wichtiger Beitrag hinsichtlich der gewerblichen Stabilisierung und Neuausrichtung auf Zukunftstechnologien im nördlichen Teilbereich des Gewerbe- und Industriegebietes "Industriepark West" der Stadt Schönebeck (Elbe). Der Bebauungsplan Nr. 59 ist raumbedeutsam i. S. v. raumbeeinflussend und raumbbeanspruchend.

Der Standort Schönebeck (Elbe) ist allerdings auch gemäß Z 58 LEP 2010 als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen bestimmt und hat den Grundsatz G 48 LEP 2010 zu beachten, wonach die festgelegten Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen nicht für die Errichtung von Fotovoltaikfreiflächenanlagen zur Verfügung stehen sollen. Die Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sind infrastrukturell gut erschlossene Standorte und sollten für Industrieansiedlungen vorgehalten werden. Sie sind verkehrsgünstig gelegen; deshalb sollen hier gezielt Unternehmen angesiedelt werden, die insbesondere auf Verkehrsgunst angewiesen sind. Die Vorhaltung dieser Standorte für die Ansiedlung von Industrie und produzierendem Gewerbe liegt im öffentlichen Interesse und dient einem effektiven Flächenmanagement. Die hier in Rede stehende Fläche für die Errichtung von Fotovoltaikfreiflächenanlagen verfügt über einen direkten Anschluss an das Straßennetz, insofern ist sie vorsorglich für die Ansiedlung von Industrie und/oder produzierendem Gewerbe freigehalten worden. Bezüglich des v. G. widerspricht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung. Entsprechend einer erfolgten Einzelfallprüfung liegen am Standort des Bebauungsplanes jedoch Tatbestände vor, die die Errichtung einer Fotovoltaikfreiflächenanlage dennoch rechtfertigen können.

Gemäß Planungsgrundsatz G 84 LEP 2010 sollen Fotovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein im Konversionsgebiet des ehemaligen Sprengstoffwerkes liegenden Standort, um eine s. g. "Restfläche", welche für die Ansiedlung neuer Industrie- oder Gewerbevorhaben, insbesondere auch wegen der bekannten Altlasten, nicht vermarktbar ist.

Entsprechend im Vorfeld der Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes geführter Abstimmungen mit der CWS-Industrie & Gewerbepark GmbH, Geschäftsleitung und der Wirtschaftsförderung der Stadt Schönebeck (Elbe) stellte sich heraus, dass ein gewichtiger Faktor, der gegen eine industrielle Ansiedlung herkömmlicher Provenienz auf dieser Fläche spricht, die vorhandenen Altlastenverhältnisse sind.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um zum Teil hochgradig durch vorhandene Altlasten im Boden verunreinigte, d. h. mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen. Die v. g. Belastungssituation reicht zum Teil bis in Grundwasserpfade hinein, erfüllt jedoch nicht den Tatbestand der Einordnung als Bodenbelastungsfläche mit akutem Handlungsbedarf. Über den Sanierungsumfang ist in Abhängigkeit von der tatsächlichen Folgenutzung konkret zu befinden (s. a. Kap. 2.5.4). Dies lässt kompakte bzw. größere bauliche Anlagen nur im Ergebnis einer noch durchzuführenden, aufwendigen Altlastenbeseitigung mit anteiliger Tiefenenttrümmerung zu. Für die Errichtung traditioneller Gewerbe- oder Industrieanlagen werden es zusätzliche Aufwendungen, zur Herrichtung der betreffenden Fläche, von ca. 2,78 Millionen Euro (s. Anlage der Begründung) erforderlich, welches eine Größenordnung für die knapp 4 ha umfassende Fläche des Plangebietes darstellt, die bisher dazu führte, dass jeder Versuch der Ansiedlung von Industrie- bzw. Gewerbebetrieben an diesen enormen Aufwendungen scheiterte. So zuletzt 2004, als am Standort ein Betonwerk etabliert werden sollte, jedoch auf Grund der Standortrahmenbedingungen im Ergebnis durchgeführter Bodenuntersuchungen mit dem Ergebnis, wie vor, nicht zustande kam.

Grundsätzlich ist auf der in Rede stehenden Fläche eine gewerbliche Nutzung jedoch möglich. Es ist hierbei, wie v. g., aber zu sehen, dass der Industriepark West in den übrigen Arealen über deutlich attraktivere gewerbliche Ansiedlungsflächen verfügt, welche überwiegend auch verkehrstechnisch günstiger (Nähe zur BAB 9) angeschlossen und damit erfolversprechender für Gewerbeansiedlungen anzusehen sind als die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes, welche sich in der Vergangenheit als wenig erfolversprechend herausstellte. Somit wird seitens der Stadt Schönebeck (Elbe) mit der geplanten Nutzung eine realistische und wirtschaftlich vertretbare Verwertung dieser Ansiedlungsfläche und gleichzeitig zeitgemäße Ergänzungsnutzung gegenüber anderen Ansiedlungsflächen im Industriepark West gesehen.

Resultierend besitzt diese Teilfläche im Standortwettbewerb mit angrenzenden bzw. im weiteren Industriepark West ausgewiesenen Flächen auf Vorrangstandorten mit übergeordneter strategischer Bedeutung eindeutig gravierende Vermarktungsnachteile. Hieraus und der Tatsache, dass auf absehbare Zeit ein ausreichendes Flächenpotential zur gewerblich-industriellen Vermarktung in Schönebeck (Elbe), insbesondere im Bebauungsplangebiet "Industriepark West – Die obere Wuhne", gegeben ist, sieht die Stadt Schönebeck (Elbe) die einzige Möglichkeit, die Revitalisierung für die in Rede stehende Fläche mit einer zweckmäßigen Nutzung, wie durch den vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt, herbeizuführen. Die ungünstigen Ausgangsver-

hältnisse am Standort lassen auch aus Sicht der städtischen Wirtschaftsförderung für diesen Flächenanteil landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet keine weitere Vermarktungsoption realistisch erscheinen. Dabei hat die CWS Industrie- und Gewerbepark GmbH in der Vergangenheit auf ihrem Areal durchaus Vermarktungserfolge gehabt. Jedoch handelte es sich hier um Nachnutzungen bestehender Bausubstanz für "start-up-Unternehmen", welche nicht mit der im vorliegenden Plangebiet anzutreffenden Altlastenproblematik behaftet waren.

Abgesehen von den vorstehenden Standorteinschätzungen fehlt es im LEP 2010 LSA an einer räumlichen Konkretisierung des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen für das Stadtgebiet Schönebeck (Elbe). Während bei anderen Orten die konkreten Gewerbe- und Industrieflächen benannt sind, fehlt die Bezeichnung im Fall Schönebeck (Elbe). Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der Kontext des "Industrieparks West – Die obere Wuhne", rechtskräftig seit Februar 2003, vorrangig darunter zu verstehen ist, der auch dem Anspruch einer großflächigen Flächenverfügbarkeit genügt. Dieses ergibt sich nicht zuletzt aus der Begründung zu Z 58: Hier wird auf die Festlegungen im LEP 1999 verwiesen – dort gab es Vorrangstandorte für landesbedeutsame, großflächige Industrieansiedlungen. Schönebeck (Elbe) war seinerzeit noch nicht vertreten.

Das Bebauungsplangebiet "Industriepark West – Die obere Wuhne", südlich des vorliegenden Bebauungsplanstandortes gelegen, ist verkehrlich direkter als das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes von der Autobahn bzw. von der Südumfahrung Schönebeck zu erreichen, da es näher an der BAB 14 (Anschlussstelle Schönebeck) liegt. Der Bebauungsplan "Industriepark West – Die obere Wuhne" selbst ist zu großen Teilen noch nicht ausgelastet und bietet ausreichend erschlossene Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbegebieten. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass mit der Planung eines Solarparks am Standort CWS die Zielfestlegung Z 58 im LEP 2010 LSA beeinträchtigt wird. Somit geht im Ergebnis der Einzelfallprüfung die Stadt Schönebeck (Elbe) nunmehr von einer Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung aus.

Gewerbliche Bauflächen sind in der Stadt Schönebeck (Elbe) und konkret im Bereich des "Industrieparks West" ausreichend vorhanden. Die Nutzung der im vorliegenden Bebauungsplan gegenständlichen Fläche als Industriefläche ist aus verschiedenen Gründen nicht möglich. Deshalb verzichtet die Stadt Schönebeck (Elbe) für den vorliegenden Plangeltungsbereich auf eine Ausweisung der Fläche als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeabsiedlungen gemäß LEP 2010, sofern dieser die Flurstücke des vorliegenden Bebauungsplanes bislang nicht erfasst hat.

Da nur ein kleiner Teil (3,96 ha) von ca. 213 ha Industriepark für die Errichtung von Fotovoltaikfreiflächenanlagen in Anspruch genommen wird, ist zwar eine raumbeanspruchende und raumbeeinflussende Größenordnung der Planung gegeben, jedoch eine marginale Größenordnung mit Blick auf die insgesamt

für eine gewerblich-industrielle Nutzung vorgehaltene Flächengröße zu unterstellen.

Somit sind die vorstehenden Bedingungen am Standort des Bebauungsplanes, abweichend von den abstrakten Zielen der Raumordnung in anderer Weise gegeben. Nach alledem besitzt die im Bebauungsplan gegenständliche Teilfläche im Industriepark West im Standortwettbewerb mit angrenzenden bzw. anderenorts ausgewiesenen Flächen auf Vorrangstandorten mit übergeordneter, strategisch-wirtschaftlicher Bedeutung, eindeutig gravierende Vermarktungsnachteile. Hieraus und aus der Tatsache, dass auf absehbare Zeit ein ausreichendes Flächenpotenzial zur gewerblich-industriellen Vermarktung in Schönebeck (Elbe) gegeben ist, sieht die Stadt Schönebeck (Elbe) gegenwärtig die einzige Möglichkeit über die solarenergetische Revitalisierung der in Rede stehenden Fläche eine zweckmäßige Nutzung herbeizuführen.

Aus der Darstellung von Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur zentralen und dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 b) BauGB), welche im Anschluss an das abgeschlossene Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes Darstellungsgegenstand werden, erfolgen im überwiegenden Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.

## **2. BEGRÜNDUNG**

### **2.1 Entwicklung des Planes / Rechtslage**

In bisher durchgeführten Konsultationen von ausgewählten Fachbehörden, Verwaltungen und Energiedienstleistern wurden bis zum heutigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen, das vorliegende Plangebiet generell in Frage stellenden Anregungen vorgebracht. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ein allgemeiner Konsens besteht. Damit entspricht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes von Schönebeck (Elbe).

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) am 03.02.2008 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 59 "CWS Solarpark" gewerbliche Bauflächen dar.

Hinsichtlich der Art des Planverfahrens entscheidet sich die Stadt Schönebeck (Elbe) zur Durchführung auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011, im Detail für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13 a Abs. 2 ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da es sich um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gemäß § 13 a Abs. 1, 1. Halbsatz BauGB mit brach liegenden Flächen mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Danach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Für den vorliegenden Fall sind es verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe sowohl für die Stadt Schönebeck (Elbe) selbst als auch den avisierten Investor. Hierdurch kommt auch die investorenfreundliche Haltung der Stadt Schönebeck (Elbe) zum Ausdruck, das durchaus berechnete Interesse des Vorhabenträgers an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu begünstigen.

Wie vorstehend bereits ausgeführt, handelt es sich vorliegend um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gemäß § 13 a Abs. 1, 1. Halbsatz BauGB. Unter die Wiedernutzbarmachung von Flächen fallen insbesondere Planungen für vormals baulich genutzte Flächen, deren Nutzungen inzwischen aber aufgegeben wurden und an deren Stelle keine neuen Nutzungen getreten sind. Solche Brachflächen können, wie im vorliegenden Fall auch ehemalige Gewerbe- und Industrieflächen sein. Entscheidend für den Tatbestand der Innenentwicklung ist dabei nicht, ob diese Flächen gegenwärtig noch nach § 34 BauGB bebaubar sind. Es ist lediglich zu berücksichtigen, dass die Fläche den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden ungenutzten Bereichs vermittelt, der bei seiner Wiedernutzbarmachung ohne weiteres als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden kann. Damit ist immer auch der Siedlungszusammenhang, wie im vorliegenden Kontext durch bauliche Anlagen in der Umgebung – südlich, westlich und nördlich des Plangebietes gelegen - gegeben, für eine Wiedernutzbarmachung von Brachflächen maßgeblich.

Dennoch führt die Stadt Schönebeck (Elbe) auf Grund der Lage des Plangeltungsbereiches eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durch, sieht jedoch von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB ab. Darauf wird die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 3 BauGB im Vorfeld der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung mit einer Bekanntmachung hingewiesen. Zusätzlich ist auf Basis des Bebauungsplanvorentwurfes eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Planungsgegenstand erfolgt.

Weiterhin sind die einschlägigen Bestimmungen der umweltbezogenen Bundes- und Landesgesetze sowie EU-Richtlinien zu berücksichtigen. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann.

Wie bereits ausgeführt, ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Form von gewerblichen Bauflächen entwickelt. Somit weichen die Festsetzungsgegenstände in Form von Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen im Sinne von Versorgungsanlagen zur zentralen Erzeugung und Verteilung von Strom aus erneuerbaren Energien mit der Zweckbestimmung "Fotovoltaik" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die materiellen Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für diese Vorgehensweise sind allerdings erfüllt, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes unter Bezug auf vorstehende Ausführungen gewahrt bleibt.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) erarbeitet seit November 2012 den Ergänzungsflächennutzungsplan für den nördlichen Teil ihres Gemeindegebietes. Im Ergebnis werden die beiden FNP-Planwerke zusammengeführt. Hierbei entsteht sodann eine gesamtstädtische, konzeptionelle Vorstellung für den kommunalen Beitrag zur Energiewende und damit ein bewusster Beitrag zum Klimaschutz. Dabei haben die resultierenden Darstellungen des (Gesamt-) Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) sodann zunächst deklaratorische Wirkung, werden aber bereits durch zum Teil parallel in Bearbeitung befindliche oder abgeschlossene Bebauungspläne, wie dem vorliegenden, schrittweise operationalisiert. Dabei stehen die Konversionseigenschaften der vorliegend in Rede stehenden Fläche für die Stadt Schönebeck (Elbe) nicht in Frage. Die Stadt Schönebeck (Elbe) verfolgt das Ziel, die Errichtung von Fotovoltaikfreiflächenanlagen im Rahmen der Aufstellungen ihres Ergänzungsflächennutzungsplanes und der anschließenden Zusammenführung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) 2020 an wenigen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes zu konzentrieren, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Sie bekennt sich somit mit vorliegendem Bebauungsplan zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet. Gleichwohl unterstützt die Stadt die umweltpolitischen und energiepolitischen Zielstellungen der Bundesregierung und des Landes Sachsen-Anhalt; hier mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 59 "CWS Solarpark" zur Errichtung von Fotovoltaikfreiflächenanlagen.

Die Erschließung des vorliegenden Solarenergiestandortes erfolgt über die bereits hergestellte Hohendorfer Straße, in Verbindung mit den von hier ausgehend zu gewährenden Überfahrtsrechten. Insofern werden im Bebauungsplan keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Somit handelt es sich vorliegend um einen sog. einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Überfahrtsrechte, wie vor, werden gesondert in einem Durchführungsvertrag vereinbart.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 3,96 ha.

## **2.2 Notwendigkeit der Planaufstellung – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich einerseits aus der Lage des Vorhabenstandortes auf einer i. T. nicht mehr zweifelsfrei dem Innenbereich zuzuordnenden Fläche der rechtskräftigen Innenbereichs- und Arrondierungssatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) aus dem Jahre 1994 und andererseits aus den Bedingungen der Einspeisevergütung des erzeugten Solarstroms nach § 11 Abs. 3 und 4 Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)<sup>1</sup>. Eine gewisse Dringlichkeit des Vorhabens begründet sich mit der degressiven zeitlichen Staffelung der Einspeisevergütung für den erzeugten Strom aus solarer Strahlungsenergie gemäß EEG, wonach die Vergütung in Abhängigkeit von der installierten Leistung periodisch abnimmt. Dies hat nicht unerhebliche Konsequenzen auf die Wirtschaftlichkeit und Amortisation der Investition und kann unter Umständen das Vorhaben zum Scheitern bringen. Die Realisierung des Vorhabens steht jedoch im Interesse des Gemeinwohls, ist es doch Teil der zukünftigen Sicherung der Energieversorgung für die Bevölkerung bzw. der Wirtschaft auch in der Region Schönebeck (Elbe) bzw. des umgebenden Verdichtungsraumes der Stadt Magdeburg.

Darüber hinaus erwartet die Stadt Schönebeck (Elbe) Steuereinnahmen aus dem gewerblichen Betrieb der Fotovoltaikfreiflächenanlage, welche sie dringend für die Haushaltskonsolidierung benötigt.

Voraussetzung für die Einspeisevergütung des erzeugten Stroms aus Fotovoltaikfreiflächenanlagen ist, dass die Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans in Betrieb genommen wird bzw. worden ist (§ 32 Abs. 2 EEG). Strom aus diesen Anlagen wird nur dann entsprechend vergütet, wenn sich die Anlage

1. auf Flächen befindet, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans bereits versiegelt waren,
2. auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung befindet und diese Flächen zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes nicht
  - a) als Naturschutzgebiet im Sinne des § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder
  - b) als Nationalpark im Sinne des § 24 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzt worden sind.

---

<sup>1</sup> Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 25.10.2008 (BGBl. I S. 2074), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.12.2012 (BGBl. I S. 2730)

Der Standort des Bebauungsplanes auf einer wirtschaftlichen Konversionsfläche (ehemaliger Werksbereich Sprengstoffwerk Schönebeck) erfüllt die Bedingungen gemäß § 32 Abs. 2 Nr. 2 EEG. Damit sind grundsätzliche Eignungsvoraussetzungen erfüllt. Die Konversionseigenschaften der in Rede stehenden Fläche wurden zudem gutachterlich bestätigt.<sup>2</sup> Die Standorteignung wird darüber hinaus durch die Lage zum Mittelspannungsnetz begünstigt.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) verfolgt das Ziel, die Errichtung von Fotovoltaikfreiflächenanlagen an wenigen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes zu konzentrieren, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Sie bekennt sich mit vorliegendem Bebauungsplan zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet. Gleichwohl unterstützt die Stadt die umweltpolitischen und energiepolitischen Zielstellungen der Bundesregierung und des Landes Sachsen-Anhalt; hier mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "CWS Solarpark" zur Errichtung von Fotovoltaikfreiflächenanlagen.

Auf Grund der Lage und Exposition, insbesondere des ebenflächigen Geländereiefs, ist der Standort besonders geeignet. Zudem werden die Kosten für die bislang nicht vorhandene Altlastenbeseitigung/Tiefenenttrümmerung des ehemaligen Sprengstoffwerksgeländes in keinem Verhältnis zu einem möglichen Verkaufsertrag stehen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die städtebauliche Zielstellung im vorliegenden Plangeltungsbereich Konsens besteht.

Die Wirtschaftlichkeit der Investitionen in Fotovoltaikfreiflächenanlagen steht in Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Flächengröße und erfordert ein bestimmtes Mindestmaß. Je größer die Anlage, desto wirtschaftlicher ist ihr Betrieb. Beschränkungen der Größe der installierten Leistung sind weder im EEG noch in anderen gesetzlichen Bestimmungen fixiert. Raumordnerische Kriterien für Fotovoltaikfreiflächenanlagen wurden bislang im Land Sachsen-Anhalt durch den Erlass des MLV zu Freiflächenfotovoltaikanlagen vom 30.11.2010 vorgegeben. Den inhaltlichen Vorgaben dieses Erlasses folgt der vorliegende Bebauungsplan insofern, als dass die bestehenden landesplanerischen Vorhaben sich noch im Einklang mit den bundesgesetzlichen Regelungen des novellierten EEG 2012 befinden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und berührt keine besonders geschützten Biotope. Mit Verweis auf die Umweltprüfung besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den Betrieb von Fotovoltaikfreiflächenanlagen am Vorhabenstandort keine wesentliche Beeinträchtigung der Umwelt bzw. der Schutzgüter zu befürchten. Auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind vorliegend nicht relevant.

Festzustellen ist ebenso, dass durch das Planvorhaben keine infrastrukturellen Ausstattungen für Tourismus und Erholung betroffen sind. Das Gebiet ist durch

---

<sup>2</sup> Fachliche Stellungnahme zur Bestätigung der Konversionseigenschaften des Planungsgebietes, ARCADIS Deutschland GmbH, Leipzig, 16.08.2012

die Vorbelastung der ehemaligen Sprengstoffwerke für die Erholung nicht geeignet. Besondere naturräumliche Ausstattungen und kulturhistorische Attraktionspunkte werden durch das Vorhaben ebenso nicht berührt bzw. sind im engeren Umfeld nicht vorhanden.

Ziel der Planung ist es somit, die Konversionsfläche des (ehemaligen) Sprengstoffwerkes Schönebeck einer neuen Nutzung zuzuführen und die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Fotovoltaikfreiflächenanlage zu schaffen. Damit soll das Plangebiet möglichst schnell von einer Konversionsfläche in eine neue wirtschaftliche Nutzung überführt werden. Ein Vorhabenträger steht bereit, die Fotovoltaikfreiflächenanlage kurzfristig zu realisieren.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, welches im Ergebnis des Planverfahrens durch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) seinen Darstellungsgegenstand erfahren wird.

### **2.3 Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen**

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- *im Norden* durch aufgegebene Industrie- bzw. Gewerbeareale im Bereich des Flurstücks 10192, Flur 1, Gemarkung Schönebeck-Salzelmen,
- *im Osten* durch den Einmündungsbereich der Hohendorfer Straße in die Wilhelm-Dümling-Straße sowie westlich der Wilhelm-Dümling Straße gelegene Bereiche ehemaliger gewerblicher Nutzung im Bereich des Flurstücks 10192, Flur 1, Gemarkung Schönebeck-Salzelmen,
- *im Süden* durch Teile der Hohendorfer Straße des Flurstücks 38/1, Flur 1, Gemarkung Schönebeck-Salzelmen und
- *im Westen* durch nördlich der Hohendorfer Straße gelegene weitere Teile des Flurstücks 10192, Flur 1, Gemarkung Schönebeck-Salzelmen.

Der gesamte Geltungsbereich nördlich der Hohendorfer Straße stellt sich als eingefriedet dar.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rd. 3,96 ha. Weitere städtebauliche Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches finden sich mit dem ca. 200 m südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 44 "Industriepark West – Die obere Wuhne" mit dem Hauptfestsetzungsgegenstand von Industriegebieten in rechtskräftiger Form. Die genaue Abgrenzung des vorliegenden Geltungsbereiches ist auf der Plandarstellung des Bebauungsplanes ersichtlich.

## 2.4 Planungskonzept/Anlagenbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb von Fotovoltaikfreiflächenanlagen, einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafos und Schaltanlagen vorgesehen. Die Größe der bebaubaren Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,89 ha. In Abhängigkeit von der Art der verwendeten technischen Systeme kann eine installierte Leistung von bis zu ca. 2 MW erreicht werden.

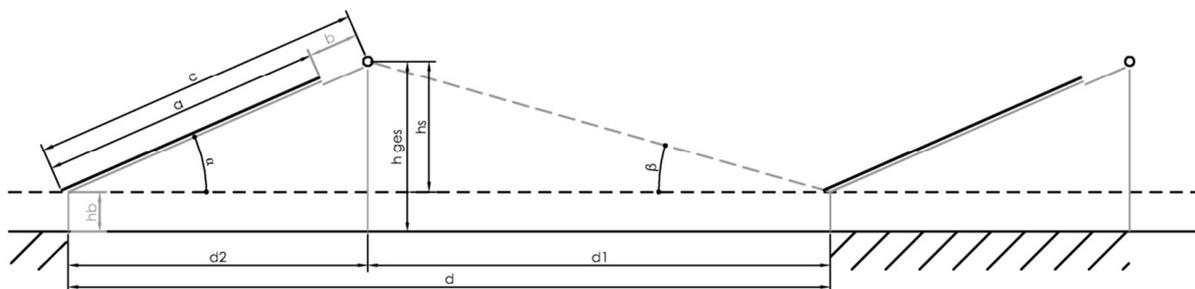
Die Bebaubarkeit des Plangebietes mit Fotovoltaikmodulen ist durch das auch im Ergebnis der Vornutzung wenig bewegte Relief des Geländes mit leichtem Anstieg nach Süden sowie den Flächenzuschnitt begünstigt. Darüber hinaus sind Verschattungseffekte durch bauliche oder topografische Elemente im Nachbarbereich nennenswert nicht zu verzeichnen.

Für den Standort des Bebauungsplanes sind seitens des Entwicklungsträgers feststehende Fotovoltaikanlagen vorgesehen, jedoch sind nachgeführte Anlagen ebenso möglich, sofern sie den Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen können.

Bei feststehenden Anlagen werden die Fotovoltaikmodule auf Modultischen montiert und mit einem Neigungswinkel zwischen  $15^\circ$  und  $25^\circ$  nach Süden ausgerichtet. Dadurch ergibt sich eine Reihung der Modultische von Nord nach Süd in der Ausrichtung von West nach Ost. Der Abstand zwischen den Modulreihen bestimmt sich bei effektiver Auslastung der zur Verfügung stehenden Fläche nach der Bauhöhe der Modultische, um Verschattungseffekte zu vermeiden. Je höher die Modultische sind, desto größer ist der Reihenabstand, wobei der Verschattungswinkel mit ca.  $15^\circ$  angesetzt wird (niedrigster Sonnenstand).

Die Bauhöhe der Fotovoltaikfreiflächenanlagen wird durch die Stadt Schönebeck (Elbe) aus Gründen des Landschaftsbildes auf max. 3,00 m über Oberkante Gelände begrenzt.

Prinzipdarstellung der Reihung Fotovoltaikanlagen



Für die Modultische können unterschiedliche Baumaterialien und Konstruktionssysteme verwendet werden. Vorzugsweise kommen Leichtmetallsysteme zum Einsatz, wegen ihrer Langlebigkeit und Wartungsfreiheit. Diese Modultische werden bei tragfähigem Untergrund (der an diesem Standort im Ergebnis der Vornutzung des Geländes in weiten Teilen bereits hergestellt ist) mit Erdankern bzw. Erdbohrern gegründet. Auf diese Weise sind Beton Gründungen entbehrlich, wodurch der tatsächliche Versiegelungsgrad durch die Anlagen sehr gering gehalten wird. Nach einschlägigen Erfahrungswerten beträgt der Versiegelungsgrad hierdurch weniger als 1 % der Netto-Baufläche.

Die Ständerkonstruktion der Modultische ist so beschaffen, dass die Module einen Mindestabstand von 0,80 m über Oberkante Gelände aufweisen. Dadurch wird eine Grünlandnutzung der überbauten Grundstücksfläche durchgängig gesichert (bspw. Beweidung, maschinelle Mahd usw.).

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Hohendorfer Straße und die von ihr abzweigende Zufahrtsmöglichkeit. Nur während der Bauphase, welche mit ca. 1,5 Monaten veranschlagt wird, ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Materialtransporte zu rechnen. Während des Betriebes der Anlagen beschränkt sich der Fahrzeugverkehr pro Jahr auf wenige Anfahrten durch Wartungspersonal für Kontrollgänge.

Für die innere Erschließung ist die Anlage von Wegen nicht erforderlich, da eine Befahrbarkeit der Grünlandflächen bzw. bestehenden Betonfahrbahnen, welche noch aus der Vornutzung des Geländes vorhandene Wegeverläufe darstellen, mit PKW und leichten LKW grundsätzlich gegeben ist. Im Bedarfsfall werden zur Errichtung von Nebenanlagen Aufschotterungen für den Transport erforderlich, die nach der Montage wieder zurückgebaut werden sollen.

Anlagen der stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind nicht erforderlich. Lediglich die Verlegung von Stromkabeln (unterirdisch) für die Einspeisung in das Stromnetz sowie zur Eigenversorgung der Anlagen ist zu sichern. Für den Betrieb der Fotovoltaikfreiflächenanlagen ist kein Personal erforderlich. Demzufolge werden auch keine Aufenthaltsräume benötigt, die eine Wasser- oder Abwasserversorgung bedingen würden. Die Anlagen arbeiten absolut emissionsfrei; Abfallprodukte entstehen nicht.

Fotovoltaikanlagen haben die Eigenschaft, dass sie Lichtenergie in elektrische Energie umwandeln. Der Primärenergieförderer ist das Sonnenlicht. Auch die diffuse Strahlung z. B. bei wolkenverhangenem Himmel genügt, um elektrische Spannung zu erzeugen. Das bedeutet, dass bei Lichteinwirkung auf die Fotovoltaik-Module (Tageslicht) sofort Spannung anliegt, die je nach Größe der Anlage bis zu 1.000 V Gleichstrom betragen kann. Solange die Lichteinwirkung gegeben ist, wird auch permanent Strom erzeugt. Eine Abschaltung ist nur möglich durch Verdunkelung.

Aufgrund der regelmäßig verwendeten Baumaterialien mit sehr geringer Brandlast ist die Wahrscheinlichkeit eines Brandfalls der Anlagen sehr gering.

Dennoch sind Störfälle durch Kurzschluss als Brandursache nicht völlig auszuschließen. Die spezifischen Besonderheiten des Sonnenkraftwerkes machen eine Brandbekämpfung mit Löschwasser nur bedingt möglich. Als Hauptgefährdung für Feuerwehreinsatzkräfte ist neben der Entwicklung toxischer Gase und herabfallender Bauteile die Gefahr durch elektrischen Schlag zu nennen.

Die Fotovoltaikmodule werden teils oberirdisch, teils unterirdisch mit Kabeln verbunden, über die der erzeugte Gleichstrom zu Wechselrichtern geführt und dort in Wechselstrom gewandelt wird. Der Wechselstrom wird von den Wechselrichtern über Kabelverbindungen der Übergabestation zugeführt. Von dort erfolgt die Einspeisung in das Stromnetz der Stadtwerke Schönebeck (Elbe).

Aus Gründen der Sicherheit vor unbefugtem Betreten, zur Vermeidung von Unfällen durch Stromschlag sowie aus Gründen des Versicherungsschutzes ist die Einfriedung des Betriebsgeländes der Fotovoltaikfreiflächenanlagen erforderlich.

## **2.5 Planinhalte**

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB werden im Vorfeld der Berichtigung des Flächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) 2020 aus den Darstellungen von Flächen für Versorgungsanlagen für erneuerbare Energien mit der Zweckbestimmung "Fotovoltaik" gemäß § 5 (2) Nr. 2 b BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (Fotovoltaikfreiflächenanlagen) gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB entwickelt und festgesetzt. Damit orientiert sich die Stadt Schönebeck (Elbe) an der aktuellen Gesetzgebung und dem, im Rahmen der zeitversetzt parallelen Erarbeitung des Gesamtkonzeptes für die Nutzung von erneuerbaren Energien im Stadtgebiet Schönebeck (Elbe) entsprechenden Darstellungen und folgt somit dem Entwicklungsgebot, modifiziert durch das vorliegende vorzeitige Planverfahren gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Die Stadt Schönebeck (Elbe) greift damit bewusst nicht auf eine alternativ mögliche Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 (2) BauNVO zurück.

Nach Überzeugung der Stadt Schönebeck (Elbe) erfüllen konzeptionelle Überlegungen zu entsprechenden Flächendarstellungen, bezogen auf die Inhalte ihrer Flächennutzungsplanung, die Anforderungen an ein kommunales Energie- und Klimaschutzkonzept. Aus den in diesem Zusammenhang in absehbarer Zeit erfolgenden Flächendarstellungen des Gesamtflächennutzungsplanes Schönebeck (Elbe) – s. Kap. 2.1 - werden für den vorliegenden Plangeltungsbereich diese Rahmenvorgaben vorbereitet und ausgestaltet. Damit erfolgt mit vorliegendem Bebauungsplan die bauplanungsrechtliche Sicherung der Durchführung des Planvorhabens zur Errichtung und Betreibung von Fotovoltaikfreiflächenanlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie. Fotovoltaikfreiflächenanlagen sind eine Form der Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie.

## 2.5.1 Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Erzeugung und Verteilung von Strom aus erneuerbaren Energien (Fotovoltaikfreiflächenanlagen)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden Flächen im Planungsbereich als Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Erzeugung und Verteilung von Strom aus erneuerbaren Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung "Fotovoltaik" (FV- Freiflächenanlagen) festgesetzt. Hierzu gehören auch die erforderlichen Nebenanlagen. Zu den Nebenanlagen zählen z. B. Wechselrichter, Trafos und Schaltanlagen oder Schuppen/Container zur Unterbringung von Technik und Geräten für die Bewirtschaftung.

Im gesamten festgesetzten Bereich der Flächen für Anlagen zur zentralen Erzeugung und Verteilung von Strom aus erneuerbaren Energien befinden sich zum Teil stark beschädigte ehemalige Betonfahrstraßen. Der übrige Teil stellt sich ruderalisiert bzw. verbuscht, anteilig mit baum- und strauchartigen Gehölzaufwuchs versehen, dar.

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung bezieht sich auf die Verwirklichung des Planziels der Errichtung der Fotovoltaikfreiflächenanlagen, einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen. Hierzu zählt auch die Errichtung von Einfriedungen zur Sicherung der technischen Anlagen. Dies wird durch die entsprechenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien sollen außerhalb von Trafos und Nebenanlagen als extensives Grünland genutzt werden, auch zwischen und unterhalb der Modultische, um durch eine geschlossene Vegetationsdecke Erosionen entgegenzuwirken.

Von der überbaubaren Grundstücksfläche werden aufgrund der notwendigerweise einzuhaltenden Modulreihenabstände zur Vermeidung von Verschattungen maximal 40 % für die Errichtung der Fotovoltaikanlagen (einschließlich Nebenanlagen) in Anspruch genommen.

Die Modultische sind bauordnungsrechtlich als bauliche Anlagen zu behandeln; somit wird die gesamte überschirmte Fläche als GRZ festgesetzt, im hiesigen Fall mit 0,40 als Höchstmaß. Hinsichtlich der tatsächlichen Beanspruchung, bzw. wirksamen Beeinträchtigung von offener Bodenfläche durch die Fotovoltaikfreiflächenanlagen kann nach bisherigen Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten von weit weniger ausgegangen werden. Daher wird unter Beachtung der hiesigen Standortverhältnisse mit wirksamen Beeinträchtigungen von maximal 20 % der Grundfläche unter den Modulen ausgegangen, auch wenn die tatsächliche Vollversiegelung nur für die Fundamente und die Kabelkanäle zum Tragen kommt und in der Regel weniger als 5 % beträgt. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass sich im überschirmten Bereich unter den Modultischen die Standorteigenschaften und damit die lokalen Lebensbedingungen für Flora und Fauna sowie die Bo-

denorganismen durch Verschattungseffekte und Auswirkungen auf die Feuchtigkeitsversorgung ändern werden.

Maßgebend für die GRZ sind die Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Nach dem Stand der Technik und der vorhandenen Bodenkontamination ist davon auszugehen, dass Fundamentierungen mit Beton für die Modultische bei den vor Ort anzutreffenden Bodenverhältnissen nicht zur Anwendung kommen. Vielmehr werden vorzugsweise Erdankerelemente, welche in das vorgefundene Geländeprofil, ggf. geglättet durch ergänzende Auffüllungen, eingebracht werden, Verwendung finden. Auf zwei abgegrenzten Teilflächen ist in Folge einer Altlastenspezifik zum Schutz von Boden und Grundwasser die Verwendung von Erdankerelementen unzulässig. Hier ist die Montage der Modultische auf Betonsockelelementen zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Mindesthöhe und einer maximalen Bauhöhe der Anlagen über der Geländeoberfläche bestimmt. Das Mindesthöhenmaß der Module über der Geländeoberfläche wird mit 0,80 m festgelegt, um eine Pflege und Bewirtschaftung als extensives Grünland zu ermöglichen. Als Höchstmaß in Bezug auf die Bauhöhe wird 3,00 m über Gelände festgesetzt, um die Breite der Verschattungsflächen (in senkrechter Projektion) möglichst gering zu halten. Darüber hinaus wird dadurch eine Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bewirkt. Eine alternative Festsetzung der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen mit einer absoluten Höhe ist insofern nicht sinnvoll, da aus gestalterischen Gründen die Fotovoltaikfreiflächenanlagen der natürlichen Geländeoberfläche folgen sollen. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll sich an das Geländeprofil anpassen.

Es soll eine größtmögliche Ausnutzung der Flächen für die Errichtung von Fotovoltaikanlagen gesichert werden. Insofern trifft der Bebauungsplan keine weiteren einschränkenden Regelungen. Im Rahmen der Baugenehmigung sind die notwendigen Grenzabstände, etc. nachzuweisen.

### 2.5.2 Grünflächen, Grünordnerisches Konzept

Auf Grund der oben beschriebenen Vornutzung wurde der ökologische Wert der Flächen schwerwiegend beeinträchtigt. Weiterhin sind Bereiche (ausgebaute Wege und befestigter Platz) dieser Flächen versiegelt. Das heißt, dass der ökologische Wert der Fläche sich auf Grund der Vornutzung als schlechter darstellt als ohne diese Nutzung.

Durch die Errichtung der Fotovoltaikfreiflächenanlage wird der ökologische Zustand der Fläche nicht verschlechtert. Dies ist darin begründet, dass keine dauerhafte Implementierung zusätzlicher Bausubstanz erfolgt. die ggf. erforderliche Einbringung von Rammprofilen/Bodenankern verändert die Bodenschichtung des Standortes nicht.

Die grünordnerischen Maßnahmen folgen in erster Linie dem städtebaulichen Ziel, die Aufstellflächen für die Solarmodule mit einer zusammenhängenden Grünstruktur zu begleiten, die aus dem Bestand sowie anteiligen Neubegrünungen entwickelt wird und i. S. d. v. sog. "Trittsteinbiotopen" an vorhandene Strukturen in der Umgebung anknüpft. Die unbefestigten Flächen der Fotovoltaikfreiflächenanlage werden extensiv gepflegt. Damit können eine gewisse Durchgängigkeit und die Vernetzung von Freiflächen erhalten bzw. gewährleistet werden.

Auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden jedoch nur in untergeordnetem Umfang private Grünflächen festgesetzt, welche im Osten des Plangebietes gelegen sind. In der Verbindung mit den Freiflächen unterhalb der Modultische wird dabei das Ziel verfolgt, im Sinne des Biotopverbundes und der Vernetzung die Durchgängigkeit der Vegetationsbedeckung zu erhalten und insbesondere die Gehölzentwicklung in den Randbereichen zur Förderung der ökologischen Wertigkeit im Plangebiet zu unterstützen.

Als Initialbewuchs ist eine durchgängige Bedeckung mit Grasfluren durch Ansaat und entsprechende Entwicklungspflege zu etablieren; die spätere Pflege hat dann in Form einer extensiven Beweidung oder Mahd, nicht vor Ende Juli zu erfolgen. Auf Herbizideinsatz ist aus Gründen des Artenschutzes generell zu verzichten, Mahdtermine sind ggf. den Bedürfnissen des lokalen Artenspektrums anzupassen. Als Zieltyp wird die Entwicklung von blütenreichen Gras- und Staudenfluren angestrebt, dafür kann in den ersten Jahren eine intensivere Mahd zur Förderung des Blühaspektes, respektive zur Aushagerung nötig sein, das Mahdgut soll von der Fläche entfernt werden.

Die vorhandenen Bäume entlang der Hohendorfer Straße (außerhalb des Plangeltungsbereiches) würden zu einer nicht gewollten Verschattung der Fotovoltaikmodule im südlichen Randbereich des Bebauungsplanes führen. Demzufolge werden diese Bäume in Abstimmung mit der Umweltkoordinatorin der Stadt Schönebeck (Elbe) auf die südliche Straßenseite verpflanzt. Die hierfür notwendigen Flächen befinden sich im Eigentum der CWS Industrie- und Gewerbepark GmbH, südlich an das Straßenflurstück der Hohendorfer Straße angrenzend. Es erfolgt hierzu eine gesonderte Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und Stadt Schönebeck (Elbe).

### 2.5.3 Kampfmittel

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurden die Flächen des Bebauungsplanes anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Die Überprüfung ergab, dass die Fläche von einem ehemals militärisch genutzten sowie bombardierten Gebiet erfasst wird. Sollten konkrete Bauvorhaben erfolgen, wird um entsprechende Einzelabfragen gebeten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Ungeachtet dessen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten daher wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu informieren.

#### 2.5.4 Ver- und Entsorgung/Grundwasserverhältnisse

Die Errichtung der Fotovoltaikfreiflächenanlagen bedingt die Verlegung von Leitungen und Kabeln, deren Lage in Abhängigkeit zur Anordnung der Wechselrichter und den Modulreihen steht. Um Einflüsse auf das Landschaftsbild durch die Verwendung von Freileitungen auszuschließen, wird hierzu festgesetzt, dass die Verlegung von Erdkabeln im gesamten Plangeltungsbereich unterirdisch zu erfolgen hat. Die Leitungen, die anlagenbedingt zur Verbindung der einzelnen Module einer Modulreihe im unmittelbaren Übergangsbereich zwischen Modul und Modultisch geführt werden, sind ebenfalls zulässig, da von der Lage dieser Leitungen weder Einflüsse auf das Landschaftsbild noch negative Einflüsse auf das unterhalb der Module zu etablierende Grünland ausgehen werden.

Wie darüber hinaus im Kapitel Planungskonzept erläutert, fallen öffentliche Ver- und Entsorgungsaufgaben für das vorliegende Plangebiet nicht an.

Das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher direkt vor Ort versickert werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser über besondere Anlagen (z. B. Flächenversickerung, Mulden, Rigolen usw.) ist gemäß WG-LSA eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist im Bedarfsfall bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Soweit keine öffentliche Abwasseranlage benutzt wird, sind Grundstückseigentümer gemäß § 78 des Wassergesetzes vom Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492) verpflichtet, Oberflächenwasser zu beseitigen und nicht in öffentliche Flächen abfließen zu lassen. Die Neigung der Oberflächenbefestigungen auf dem privaten Grundstück ist dementsprechend auszubilden.

Der das Plangebiet von Nord nach Süd querende Regenwassersammler DN 1000 ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen eingetragen worden. Entsprechend einer notariellen Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümerin und der Stadt Schönebeck (Elbe) bzw. deren bevollmächtigter Personen wurde eine Schutzstreifenbreite von 5,00 m im Sinne eines gesicherten Leitungsrechtes in der Planung gesichert.

Der Grundwasserflurabstand beträgt > 6,00 m unter Geländeoberkante. Die Grundwasserfließrichtung im Plangebiet ist von Südwest nach Nordost in Richtung Röhthegraben/Elbe gerichtet. Das bestehende Messstellennetz für das Grundwassermonitoring ist im Rahmen der Neunutzung des Areals zu erhalten.

### 2.5.5 Geologie<sup>3</sup>

Das Plangebiet befindet sich regionalgeologisch gesehen auf der Hochfläche der Börde, in unmittelbarer Nähe des Breslau-Magdeburger Urstromtales. Unter einer unterschiedlich mächtigen anthropogen entstandenen Auffüllungsschicht stehen teilweise Schwarzerde, Löß sowie pleistozäne Kiese/Sande an. Der tiefere Untergrund wird vom Geschiebemergel (pleistozän) und darunter vom Septarienton (Tertiär) gebildet.

Als älteste quartäre Bildung steht im Plangeltungsbereich relativ flächendeckend ein Geschiebemergel an. Dieser besitzt eine stark wechselnde Mächtigkeit. Darunter befinden sich kiesige Sande der Niederterrasse von Saale und Elbe. Die bislang durchgeführten Erkundungen ergaben, dass vor allem die quartären Sedimente durch komplexe Lagerungsverhältnisse gekennzeichnet sind.

### 2.5.6 Altlasten/Altablagerungen<sup>4</sup>

Das Plangebiet ist als Altlastenstandort im Sinne von § 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 5 (30) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) im Altlastenkataster des Salzlandkreises und als Kampfmittelverdachtsgebiet registriert.

Durch den langjährigen Umgang mit umweltgefährdenden bzw. explosiven Stoffen im Plangeltungsbereich sind Kontaminationen im Boden und Grundwasser sowie der Bausubstanz entstanden. Fachgutachterliche Baubegleitungen der Tiefbauarbeiten im Zusammenhang mit der Errichtung der Fotovoltaikfreiflächenanlagen, wie z. B. Herstellung von Kabelgräben und Fundamenten für Trafostationen/Wechselrichter sowie Geländeprofilierungen, einschließlich eines umfassenden Managements zur Verwertung anfallender Bauabfälle, werden erforderlich. Sie dienen der Absicherung geordneter und das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigender Baumaßnahmen in Bereichen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten und damit der ordnungsgemäßen Durchführung des Vorhabens.

In Verbindung mit den Erschließungsarbeiten stehen Eingriffe in den Boden an. Daraus resultieren unter dem Aspekt der Altlastenrelevanz des Plangebietes

---

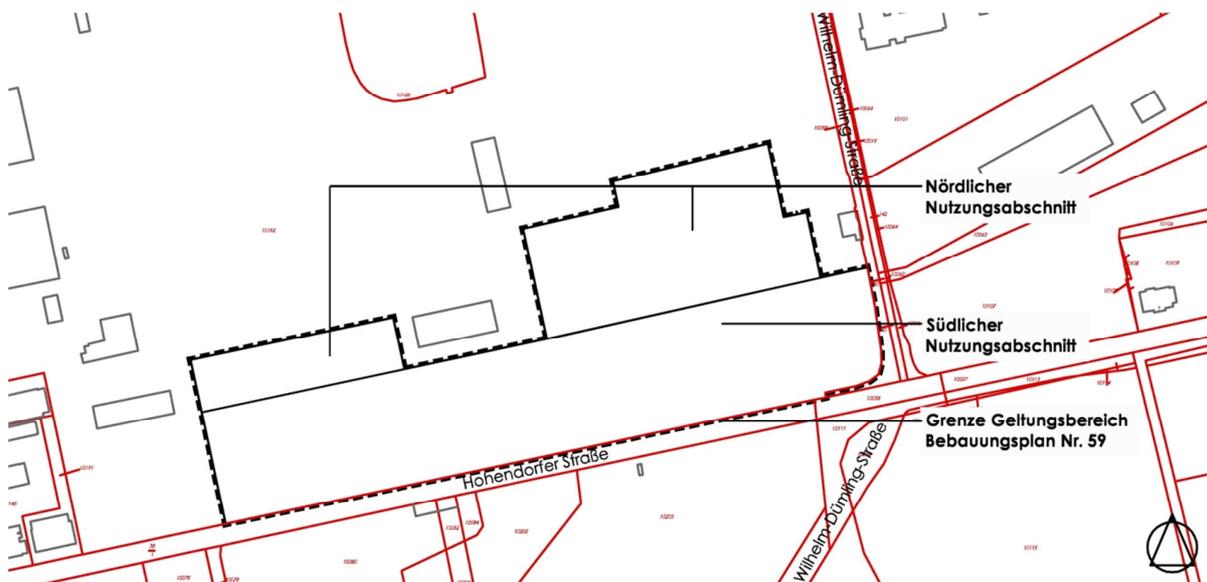
<sup>3</sup> unter Verwendung von Auszügen aus "Projektmanagement Gefahrenabwehrmaßnahmen Sprengstoffwerk Schönebeck", ARGE Projektmanagement Schönebeck, c/o Arcadis Consult GmbH Freiberg/Sachsen, 24.06.2003

<sup>4</sup> unter Verwendung von "Erläuterungsbericht, kartografische Darstellung des Handlungsbedarfes zur Gefahrenerkundung/-abwehr", Projekt ehemaliges Sprengstoffwerk Schönebeck, Arcadis Consult GmbH im Auftrag der Landesanstalt für Altlastenfreistellung, 21.06.2002; "RAP Schönebeck, Übermittlung von Prüfergebnissen", EGE mbH Magdeburg, 02.09.1997; "Gefährdungsabschätzung Nitroaromatenverladungen", Abschlussbericht, GICON GmbH Dresden, 22.10.2004 und unter Verwendung von Auszügen aus Bericht: Fachliche Stellungnahme zur Bestätigung der Konversionseigenschaften des Plangebietes, ARCADIS Deutschland GmbH, Leipzig, 16.08.2012

Anforderungen, die sich diesbezüglich insbesondere in Gefahren abwehrenden und abfall-/bodenschutzrechtlichen Maßnahmen wieder finden müssen.

Auf Basis der bisherigen Untersuchungen wurde von der Landesanstalt für Altlastenfreistellung ein Maßnahme-Kosten-Plan erarbeitet, welcher Maßnahmen zur abschließenden Gefahrenbeurteilung hinsichtlich Explosionsgefährdung für das Kanalnetz und Gebäude, Maßnahmen zur Gefahrenabwehr für das Grundwasser sowie auf Grund eines explosivstoffbegünstigten Sanierungserfordernisses für Boden und Gebäude sowie das Projektmanagement enthielt. Diese zusammenfassende Darstellung der bis 2002 erfolgten Recherchen und Untersuchungen ergaben für die Fläche nördlich der Hohendorfer Straße erhebliche Schadstoffbelastungen. 2012 erfolgte eine altlastenspezifische Flächenbewertung im Hinblick auf die geplante Nutzungskulisse.

Es wurden bereits vereinzelt Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durchgeführt. Aufgrund der am Standort nachweislich vorhandenen Boden- und Grundwasserkontaminationen, ist bei einer Nutzungsänderung in Verbindung mit Eingriffen in den Boden mit Gefahren für das Schutzgut menschliche Gesundheit zu rechnen. Daher sind laut Vorbescheid des Salzlandkreises Maßnahmen zur Gefahrenabwehr grundsätzlich durchzuführen und fachgutachterliche Untersuchungen, Planungen und Baubegleitungen erforderlich.



Nördlicher und südlicher Nutzungsabschnitt mit historischem Nutzungsprofil

#### Nördlicher Nutzungsabschnitt<sup>5</sup>

Als ein ca. 0,5 ha großer Teilbereich mit hohem gefahrenrelevantem Potential ist das ehemalige Nitroaromaten-Tanklager anzusprechen. Obwohl erst in den 1960er Jahren errichtet, wurden hier infolge von Lager- und Umschlagverlust-

<sup>5</sup> unter Verwendung von den angegebenen Quellen unter der Fußnote 4 und dem Bericht: "Altlastenspezifische Flächenbewertung" zum Projekt Investitionsvorhaben Photovoltaik-Anlage CWS Industrie- und Gewerbepark GmbH vom 21. August 2012, Auftraggeber: CWS Industrie- und Gewerbepark GmbH

ten, insbesondere jedoch einer Havarie erhebliche Bodenkontaminationen verursacht. Ohne aufwändige Sanierungsleistungen (Tiefenenttrümmerung, Bodensanierung) ist hier eine höherwertige Anschlussnutzung (z. B. Fertigungs- oder Lagergebäude) nicht möglich. Unter Beachtung der Belastungssituation erscheint eine kurz- bis mittelfristige Nutzung ohne signifikante Eingriffe in den Untergrund, wie z. B. oberirdische Tragwerke von Fotovoltaikfreiflächenanlagen, jedoch möglich.

Desweiteren wurden auf dieser Fläche Anlagen zur Produktion von Chloratit-Sprengstoffen (ab 1905) und später zur Produktion von TNT (1906) errichtet. Ab 1914 wurden im Zusammenhang mit dem Start der Produktion von Heeresmunition, Ammonsalpetersprengstoffen und Sprengkapseln ein Granatengießhaus, das in den 30-er Jahren durch ein größeres Gebäude ersetzt wurde, und ein Montagehaus mit angeschlossener Dreherei errichtet. Die Gebäude wurden über Betonwege zum Transport mit Elektrokarren miteinander verbunden.

Die Schmelzkessel-/Vorratsgefäße, Arbeitsflächen und Arbeitsmittel der Schmelz- und Gießereihäuser wurden arbeitstäglich mit ausgekochtem Wasser oder Wasserdampf gereinigt. Dabei wurden die Sprengstoffreste durch ein Kanalisationssystem in einer Absetzgrube, die regelmäßig entleert wurde, gesammelt. Die Reste wurden auf dem Brandplatz verbrannt. Zusätzlich wurden auch oberirdische Ableitungen zu den Absetzgruben verwendet. Durch diesen Vorgang wurden sprengstofftypische Verbindungen, Schwermetallverbindungen der Munitionshülsen und auch Initialsprengstoffe ausgespült.

Die Erschließung des Geländes erfolgte über eine Werksbahn. Parallel dazu wurden eine Verloaderampe und ein Ammonsalpeterlager in Betrieb genommen.

Der Gießbetrieb wurde durch einen Bombenangriff schwerbeschädigt. Nach 1945 wurden alle Gebäude und Anlagen oberirdisch rückgebaut. Die Bodenplatten, Fundamente und das Kanalsystem verblieben im Boden. Das Gelände lag seit den 50er Jahren brach. Für den Standortbereich der sog. "Gießhäuser" sind die besonderen Risiken in dem Umstand zu sehen, dass die über-tägigen Produktionsanlagen 1944 durch Kriegswirkung weitgehend zerstört und kurz nach Kriegsende dann vollständig angebrochen wurden. Nach Erfahrungen an vergleichbaren anderen Standorten des ehemaligen Sprengstoffwerkes (u. a. beim Bau des unweit nördlich gelegenen Regenwasserrückhaltebeckens) besteht hier auf ca. 4.000 m<sup>3</sup> ein erhebliches Risiko, dass in verfüllten/verschütteten unterirdischen Hohlräumen (Keller etc.), aber durchaus auch in Resten des zugehörigen Kanalsystems Sprengstoffakkumulationen (kristallines TNT) größeren Umfangs vorhanden sind. Verlässliche bzw. vollständige Dokumentationen zum Kanalsystem liegen hier nicht mehr vor. Auch bei der Verfüllung von Bombentrichtern im Zuge der Aufräumarbeiten könnten in diesem Bereich unkontrolliert Sprengstoffreste, dabei durchaus auch Initialsprengstoffe konzentriert in den Untergrund gelangt sein.

In der Bodenmatrix der obersten Bodenhorizonte deuten lokale STV-Befunde an, dass hier ähnlich, wie für den nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Gießhäuser-Bereich bereits nachgewiesen (M 05-01), kristalline TNT-Reste und dispers verteiltes DNT/TNT zu erwarten sind. Auch für den Plangebietsbereich der ehemaligen Gießhäuser wird ohne aufwendige Sanierungsleistungen (Tiefenenttrümmerung, Bodensanierung) eine höherwertige Anschlussnutzung mit umfänglichen Gründungsarbeiten ausgeschlossen. Hingegen ist bei einfachen, oberflächlichen Gründungsbedarf eine Folgenutzung mit Fotovoltaikfreiflächenanlagen wie im Bereich des ehemaligen Nitroaromaten-Tanklagers praktikabel.

#### Südlicher Nutzungsabschnitt<sup>6</sup>

In diesem Bereich wurde ab Mitte der 60er Jahre ein komplett neuer Betriebsteil zur Nitroaromatensynthese und TNT -Produktion errichtet. Im Bereich des ehemaligen Ammonsalpeterlagers wurde ein kleineres Lagergebäude errichtet. Der angrenzende Bereich wurde als Schrottplatz genutzt. Weiterhin wurden auch auf dem Gelände ein Nitroaromatenlager, Säuretanklager sowie Nitroaromatensynthese mit angeschlossenen Tanklager und Verwaltungsgebäude und die Betriebsgebäude errichtet.

In dieser Nitroaromatenproduktion fand 1974 eine Havarie statt, die sich bis in den Bereich des Tanklagers auswirkte. Dabei sind Nitroaromaten in die Tanktasse gelangt. Südlich der Tanktasse sollen dabei im Bereich einer Rohrleitung Schadstoffe in den Boden eingetragen worden sein. Im Rahmen der Schadensbeseitigung wurde zusätzlich zu den zwei bestehenden Tanks ein dritter installiert. Neben Nitroaromaten wurden dort vor allem Nitrobenzole gelagert.

In einem weiteren Tanklager wurden Abfallsäure, Gemische von Dinitrotoluol/ Nitroethylbenzol sowie Schwefel/Salpetersäure gelagert. Ein Gebäude, in dem das Gemisch aus Abfall-Schwefelsäure vorgereinigt wurde, wurde bis auf die Bodenplatte komplett zurückgebaut.

Im Bereich des Schrottplatzes (ca. 3.000 m<sup>2</sup> Flächenanteil am Plangebiet) sind aus gefahrenspezifischer Belastungssicht zunächst keine Nutzungseinschränkungen gegeben. Auch unterirdische bauliche Anlagen (hier speziell Rohrleitungen) spielen in diesem Bereich nur eine untergeordnete Rolle (nur in Bezug auf Abwassertrassen des ehemaligen Gebäudes G 17 bzw. dessen kleineren Nachfolgebau in der äußersten östlichen Ecke des Schrottplatzes). Die allerdings nahezu flächendeckende Arsen-/Schwermetallbelastung der obersten Bodenschicht in diesem Bereich bedingt bei einer höherwertigen Erschließung/Bebauung erhöhte Entsorgungskosten für Boden (vereinzelt Belastungen ab LAGA Z 2; z. B. Quecksilber). Auch hier ist dahingegen eine oberflächige Folgenutzung unter weitgehendem Ausschluss von gründungsbedingten Ein-

---

<sup>6</sup> unter Verwendung von den angegebenen Quellen unter der Fußnote 4 und dem Bericht: "Altlastenspezifische Flächenbewertung" zum Projekt Investitionsvorhaben Photovoltaik-Anlage CWS Industrie- und Gewerbecamp GmbH vom 21. August 2012, Auftraggeber: CWS Industrie- und Gewerbecamp GmbH

griffen in den Untergrund und Entsorgungsbedarf von belastetem Boden ohne Probleme möglich.

Schwierig einzuschätzen sind die Situationen im Bereich des ehemaligen Nitroaromaten-Tanklagers sowie des ehemaligen Salpetersäurelagers. Hier befinden sich keine untersuchten Bodenaufschlüsse, von der Sondierung RKS RZ/4 im Bereich der Trasse der neuen Regenwasserleitung abgesehen. Speziell unterirdische Anlagen(-reste) und Rohrleitungen wegen gefahrenrelevanter Inhalte und Baugrundeigenschaften sowie bisher nicht erkannter Bodenbelastungen machen hier ein erhöhtes Risiko für eine Folgenutzung mit höherwertigem Profilierungs-/Gründungsbedarf wahrscheinlich. Gegen eine einfache Überbauung ohne besonderes Gründungserfordernis spricht dahingegen nichts.

Für alle übrigen Bereiche des Plangebietes, im Besonderen dabei dem Bereich des ehemaligen Gebäudes 4.184 (Fläche zwischen Nitroaromaten-Tanklager und Hohendorfer Straße) ist zu beachten, dass hier eine große Zahl unterirdischer Gebäudeteile (Keller, Schächte etc.; allgemein verfüllt), Gründungsbauwerke, Rohrleitungen und Kanäle eine gründungs- und profilierungstechnisch anspruchsvollere Folgenutzung erschweren. Es können auch wie in allen anderen Bereichen des ehemaligen Sprengstoffwerkgeländes Funde lokaler Bodenbelastungen, hier eher bedingt durch unkontrollierte Auf- und Verfüllungen mit belastetem Bauschutt/Boden nicht ausgeschlossen werden. Für eine einfache Folgenutzung ohne relevantem Bodenumlagerungs-/ Entsorgungsbedarf und gründungstechnisch umfänglichem Bodeneingriff sind hier im Zug der nach 1990 gelaufenen Abbruch- und Sanierungsarbeiten jedoch grundsätzlich bereits günstige Voraussetzungen geschaffen worden.

Die Anlagen wurden nach Einstellung der Nitroaromaten-Produktion in den 90er Jahren rückgebaut. Im Ergebnis von Bodensanierungsmaßnahmen wurden bereits einige Teilflächen saniert. Als abschließend saniert, sowohl den Boden als auch ober- und unterirdische bauliche Anlagen betreffend, ist der anteilige Bereich der ehemaligen Nitroaromatensynthese an der Südwestecke des Plangebietes anzusehen. Im Rahmen der Neuerschließung des Industriegeländes wurde die Hohendorfer Straße verlängert und ausgebaut.

#### Weitere Erkenntnisse zu umweltrelevanten Bodenbelastungen

Im südlichen Abschnitt ergab die zitierte Untersuchung aus dem Jahre 2004, nach erfolgtem Rückbau 1998, Bodenbelastungen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Nitroaromatenbelastungen in weiten Teilen der Auffüllungsschichten sowie in der ungesättigten Bodenzone. Als Kontaminante wurden Nitrobenzol, aber auch andere Nitroaromaten festgestellt. Dabei liegen die Nitrobenzolkonzentrationen in der ungesättigten Zone durchgängig auf einem extremen Niveau. Die Tatsache, dass auch unter dem Schluff (in Schichtenwasserbereichen) noch sehr hohe Belastungen vorliegen, weist darauf hin, dass in diesem Bereich in erheblichem Umfang ein vertikaler Schadstofftransport stattfindet. Dies hängt mit der hohen Mobilität des Nitrobenzols zusam-

men. Jedoch stellen sich die Bodenbelastungen eng begrenzt auf den Bereich des ehemaligen Tanklagers für Nitrobenzole dar.

Im Bereich des ehemaligen Tanklagers für Nitroaromaten und Säuren sowie im Zusammenhang mit der Schwefelsäurereinigung wurden ebenfalls Bodenbelastungen festgestellt und durch die von GICON zitierte Quelle analysiert und ausgewertet. Es wird nachgewiesen, dass die Schadstoffbelastungen im Boden mobil sind und Verfrachtungen von Nitrobenzol in der gesättigten Bodenzone stattfinden.

Durch die Schwefelsäurereinigung treten auffällige Sulfatwerte im Boden hinzu. Da jedoch keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt wurden, sind erhebliche und damit die Gefährdung des Schutzgutes in Bezug auf grundwasserrelevante Schadstoffgehalte im Bereich der Bodenmatrix im Kontext der Schwefelsäurereinigung nicht zu erwarten. Daher zählt die Fläche nördlich der Hohendorfer Straße nicht zu einer Bodenbelastungsfläche mit akutem Handlungsbedarf im Sinne von Gefahrenabwehrmaßnahmen. Damit wird darauf hingewiesen, dass in Abhängigkeit von den Nachfolgenutzungen jeweils über den Sanierungsumfang und das Sanierungsregime zu entscheiden ist.

Der Bebauungsplan kennzeichnet die Flächen mit der entsprechenden Umgrenzungssignatur und verweist im Zuge der Planzeichenerklärung auf die in dieser Begründung und den hier zitierten Quellen ausgeführten Analysen und Bewertungen der Boden- respektive Grundwasserkontaminationen. Der aktuelle Bericht "Altlastenspezifische Flächenbewertung" mit Detaillageplänen wird zum Bestandteil dieser Begründung erhoben und als Anlage angefügt.

#### Hinweise:

- Die CWS GmbH wurde durch die Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt (LAF) von der Haftung für Umweltschäden gemäß Artikel 1 § 4 Abs. 3 URaG von der Kostenlast wegen öffentlich-rechtlicher Verantwortung für Gefahrenabwehrmaßnahmen für diejenigen Schäden freigestellt, die durch den Betrieb von Anlagen oder die Nutzung von Grundstücken vor dem 01.07.1990 verursacht worden sind.
- Bei investiv erforderlichen Eingriffen in den Untergrund und Entnahme von Bodenmaterial ist eine abfalltechnische Einstufung gemäß LAGA TR vorzunehmen und die Einhaltung der Sanierungszielwerte zu überprüfen. Bei Einhaltung der Sanierungsziele (STV) kann bei weiterer Einhaltung der LAGA M 20 Z 1.2, nach entsprechender Freigabe durch die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises und gegebene Verdichtungsfähigkeit Bodenaushub vor Ort wieder eingebaut werden.
- Die vorgegebenen Sanierungszielwerte für sprengstofftypische Verbindungen zum Schutz des Grundwassers vor weiteren Stoffeinträgen über den Pfad Boden – Sickerwasser – Grundwasser sind bei Massenumlagerungen einzuhalten. Boden mit Konzentrationen unterhalb der Sanierungszielwerte kann auf der Investitionsfläche umgelagert bzw. wieder eingebaut werden, vorausgesetzt die im nachfolgenden Absatz benann-

ten Kriterien werden ebenfalls eingehalten. Werden vorgegebene Sanierungszielwerte für STV überschritten, kann das Material in Abstimmung mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises auf die MDSE-Altablagerung "Aktivkohle- und Kalkschlammdeponie" umgelagert werden, so lange diese Materialien für die Sicherungsmaßnahme benötigt werden (voraussichtlich bis 2013). Ob die Möglichkeit einer Verbringung von Boden-/Bauschuttmaterial mit einer Belastung  $\geq 3.000$  mg STV (Summe) zur Altablagerung besteht, muss im Einzelfall mit der zuständigen Bodenschutz-/Abfallbehörde und dem Eigentümer der Altablagerung (MDSE mbH) geklärt werden. Alternativ ist eine externe Entsorgung vorzunehmen.

- weitere Hinweise siehe Bericht: "Altlastenspezifische Flächenbewertung" als Anlage zu dieser Begründung

### 2.5.7 Archäologie und Denkmalschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind auf Grund der intensiven Vornutzung keine archäologischen Funde bekannt. Jedoch sind archäologische Funde nicht gänzlich auszuschließen, so dass in diesem Zusammenhang auf die Meldepflicht gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG-LSA verwiesen wird. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG-LSA geregelt.

### 2.5.8 Brandschutz

Entsprechend den Anforderungen des Fachdienstes Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen des Salzlandkreises werden für die geplante Fotovoltaikanlage alternierende Zufahrten vorzuhalten sein. Damit kann die Erschließung sowohl aus dem Verlauf der Hohendorfer Straße heraus als auch für den östlichen Teil abzweigend von der Wilhelm-Dümling-Straße aus erfolgen. Die Zuwegung auf das Areal der Fotovoltaikfreiflächenanlage ist trotz Einfriedung sicherzustellen. Da die exakte Aufstellungsgeometrie zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschließend bekannt ist, trifft der Bebauungsplan zu diesem Belang keine Festsetzungen. Eine abschließende Regelung hat im Rahmen des anschließenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens, unter Einbeziehung des Brandschutzprüfers des Salzlandkreises, zu erfolgen.

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 (BrSchG) hat die Stadt Schönebeck (Elbe) für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Es wird auf die erforderliche Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Bebauungsgebiet des Bebauungsplanes hingewiesen.

Für Löscharbeiten der Feuerwehr an Fotovoltaikanlagen gelten bestimmte Verhaltensregeln. Hierzu nachfolgender Auszug:

*"Die DKE Deutsche Kommission Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik im DIN und VDE gibt in Abstimmung mit Experten von Berufsgenossenschaften, Feuerwehren, Forschungsinstituten, Netzbetreibern und der Industrie Empfehlungen zum richtigen Verhalten beim Brand von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen). Brennende PV-Anlagen beziehungsweise Brände in der Umgebung von PV-Anlagen können von Feuerwehren bedenkenlos gelöscht werden, wenn die Sicherheitsabstände zu unter Spannung stehenden Teilen nach DIN VDE 0132 eingehalten werden. Die Norm DIN VDE 0132 "Brandbekämpfung im Bereich elektrischer Anlagen" gibt Sicherheitsabstände vor, die Personen, die für die Brandbekämpfung und Rettungsmaßnahmen in elektrischen Anlagen und in deren Nähe zuständig sind, einhalten müssen, um sich und andere Personen nicht in Gefahr zu bringen."*

(Quelle VDE/DKE: Empfehlungen zur Brandbekämpfung im Bereich von Photovoltaikanlagen vom 15.04.2011)

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandentstehung und -ausbreitung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min erforderlich. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach Maßgabe der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA i. d. F. März 2006 zu planen und herzustellen.

## **2.6 Umweltauswirkungen (Prognose)**

Da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten die Regelungen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist daher nicht anzuwenden.

Gleichwohl ergeben sich durch Installation der Fotovoltaik-Module gegenüber dem aktuellen Zustand einer "freien" Fläche Veränderungen hinsichtlich des Umweltzustandes, die mit Beginn der Bauphase und bis zum Ende der Betriebsphase - bis zum Rückbau der Anlagen - wirksam werden können. Folgend wird dargestellt, ob und inwieweit Betroffenheit für die einzelnen Umweltschutzgüter zu erwarten ist.

Das Plangebiet befindet sich im "Industriepark West" der Stadt Schönebeck (Elbe) auf dem Betriebsgelände der CWS Industrie- und Gewerbepark GmbH. Das Gelände hat eine lange Nutzungsgeschichte als Industriestandort und ist v. a. durch die Sprengstoffherstellung geprägt, was tiefgreifende, teilweise irreversible Veränderungen des Naturhaushaltes zur Folge hatte. Insbesondere das Schutzgut Boden und der Bodenwasserhaushalt sind erheblich betroffen.

Aus den übergeordneten Zielen von Natur- und Landschaftsschutz sowie hinsichtlich der Sicherung der Umweltqualität lassen sich für das Plangebiet zusammenfassend folgende Umweltschutzziele ableiten:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen (Auslastung, Konzentration, Synergieeffekte),
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Sicherung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna
- Sicherung dauerhafter, ganzjähriger Vegetationsdecken
- flächendeckende Begrünung und extensive Bewirtschaftung
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort
- 0,80 m Mindesthöhe (Bodenfreiheit, Durchgängigkeit)
- maximale Bauhöhen von 3,00 m über Geländekante
- Verwendung blendarmer Materialien
- Anpassung der Aufstellraster bzw. der Höhenentwicklung der Modulreihen an den gegebenen Geländeverlauf

#### 2.6.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Lage im Industriepark, der Gestalt, fehlender Ausstattung, der Vorbelastung und der umgebenden Nutzungen, letztlich aber auch auf Grund der getroffenen Entscheidungen der Stadt Schönebeck (Elbe) im Rahmen der Darstellungen ihres Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche, nicht für die Erfüllung von Freizeit- oder Erholungsfunktionen. Zugänglichkeit ist wegen der umlaufenden Zaunanlage nicht gegeben.

Nach Nutzungsaufgabe gehen von den Flächen derzeit keine akuten Belastungen, Emissionen oder sonstige Gesundheitsgefährdungen aus. Nach derzeitigem Wissensstand sind aber insbesondere bei in den Boden eingreifenden Maßnahmen Sanierungsbedarfe zu erwarten, die Schadstoffbelastungen im Boden sind mobil. Die Belastungssituation reicht zum Teil bis in Grundwasserpfade hinein, erfüllt nach aktuellem Stand der Gutachten jedoch nicht den Tatbestand der Einordnung als Bodenbelastungsfläche mit akutem Handlungsbedarf. In den noch im Boden befindlichen, z. T. aufgefüllten Gebäuderesten und Kellern werden Sprengstoffreste vermutet. Während der Bauphase müssen die entsprechenden Schutzvorkehrungen zur Gefahrenabwehr getroffen werden.

Neue negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, durch Verkehr, Lärm oder stoffliche Emissionen werden durch die geplante Nutzung nicht erzeugt. Jedoch müssen während der Bauphase Eingriffe in den Boden zum Schutz vor Gesundheitsgefahren vermieden werden bzw.

Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind vorzusehen. Baumaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten.

## 2.6.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet weist noch bauliche Reste und Spuren der Vornutzung auf. Insbesondere im westlichen Teilgebiet haben sich infolge des Brachfallens sukzessive Weiden- und Pappelgehölze und Robinienaufwuchs entwickelt, als natürlich vorkommende Art tritt Holunder auf. Teilweise sind noch Reste der ursprünglichen Anpflanzungen, vor allem verschiedene Ziersträucher und Rudimente eine Pyramidenpappel-Reihe sowie einige ältere Einzelbäume zu finden, insgesamt kann ein Deckungsgrad von ca. 50 % angenommen werden. Im östlichen Teilgebiet wurden Wege, Gebäude und Freiflächen weiterhin unterhalten und gepflegt, hier sind – einsehbar von der Hohendorfer Straße aus - Rasenflächen vorhanden, die sich in das westliche Betriebsgelände (außerhalb des hiesigen Plangeltungsbereichs) fortsetzen. Im Zuge der Neugestaltung der Hohendorfer Straße wurde eine Baumreihe angelegt.

Die Biotoptypen im Plangebiet sind aus Zieranlagen und Begleitgrün der Gewerbe- und Industrieanlagen oder infolge der Nutzungsaufgabe entstanden. Sie sind im Wesentlichen anthropogenen Ursprungs, in der Umgebung nicht selten und grundsätzlich ersetzbar, sie konnten sich wegen ausbleibender Nutzung relativ "natürlich" entwickeln. Als unmittelbare Folge des Vorhabens ist der Verlust von Bäumen und Sukzessionsgebüsch für die Bereiche der zukünftigen Aufstellflächen zu konstatieren. Für die Baumreihe entlang der Hohendorfer Straße, die wegen des Schattenwurfes ungünstig auf die Solarmodule wirken würde, wurde eine Vereinbarung mit der Stadt Schönebeck (Elbe) zur Umsetzung auf die gegenüberliegende Straßenseite getroffen. Besonders im nördlichen Plangebiet sind bei Fäll- und Beräumungsarbeiten die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit kontaminierten Böden beachtlich. Im Falle dortiger bodeneingreifender Arbeiten müssen entsprechende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr vorgenommen werden (vgl. dazu auch Kap. 2.5.6, 2.6.1 u. 2.6.3).

Das Plangebiet ist wegen seiner intensiven Vornutzung und den Nutzungen der Umgebung als faunistischer Lebensraum eingeschränkt geeignet. Für große Tiere stellt die vorhandene Einfriedung eine Barriere dar, so dass grundsätzlich kein Wildwechsel mit dem Bestand der Umgebung möglich ist. Nachbarflächen werden jedoch zumindest temporär auch von Großsäugern aufgesucht. Im Plangebiet ist am ehesten mit Brutvogelvorkommen des ortsüblichen Spektrums und mit geeigneten Lebensbedingungen für Kleinsäuger und Insekten zu rechnen. Für Gebäudebrüter und Fledermäuse sind mangels Bausubstanz keine geeigneten Quartiere vorhanden, für Fledermäuse kann das Gelände aber als Jagdrevier dienen. Da Gewässerbiotope fehlen, sind für Amphibien keine geeigneten Habitate vorhanden, hinsichtlich der Reptilienfauna wäre das Vorkommen der Zauneidechse (streng geschützte Art gem. FFH-Richtlinie) nicht unwahrscheinlich. In der landwirtschaftlich geprägten Umge-

bung ist mit Vorkommen des Feldhamsters zu rechnen (ebenfalls streng geschützt gem. FFH-Richtlinie).

Für das Vorhaben wurde seit Januar 2012 eine faunistische Standortvoruntersuchung<sup>7</sup> durch einen vor Ort langjährig tätigen Gutachter erstellt und im Mai 2012 als "Voruntersuchung" vorgelegt. Die Flächenbegehungen zur Artenerfassung wurden bis August 2012 fortgeführt und liegen nun als "Abschlussbericht"<sup>8</sup> vor. Neben dem jetzigen Plangebiet (im Gutachten Teilfläche A) wurde noch eine weitere, größere Fläche der CWS (im Gutachten Teilfläche B) südlich davon, entlang der Wilhelm-Dümling-Straße, mit untersucht. Dabei wurden zunächst für das Gebiet insgesamt 49 mögliche Brutvogelarten ermittelt, von denen zumindest für 23 Arten mit einer hohen Wahrscheinlichkeit gerechnet wurde. Die weiteren Untersuchungen bis August 2012 haben für das Plangebiet (im Gutachten Teilfläche A) nunmehr 23 Brutvogelarten erbracht, für weitere Arten, die in der Umgebung brüten, dient das Plangebiet als Teillebensraum. Die naturschutzfachlich besonders wertgebenden Offenland-Arten sind im Plangebiet strukturbedingt seltener als in der Umgebung vertreten, ebenso fehlte es an geeigneten Lebensstätten für Greife, für durchziehende Arten hat das Gelände keine Bedeutung.

Nachgewiesene Brutvögel - wertgebende Arten kursiv - im Plangebiet (im Gutachten Teilgebiet A)<sup>9</sup>

Art	RLLSA	RLD	VS-RL	BNatSchG	BP/ Reviere im UG (A)	Bemerkung
Fasan ( <i>Phasianus colchicus</i> )					x	auf hochstaudigen Brachflächen
Ringeltaube ( <i>Columba palumbus</i> )					1-2	
<i>Bachstelze (Motacilla alba)</i>	V			§	x	BR am Lagerplatz
Zaunkönig ( <i>Troglodytes troglodytes</i> )					1-2	im Gehölzbestand
Rotkehlchen ( <i>Erithacus rubecula</i> )					1-2	im Baumbestand
Nachtigall ( <i>Luscinia megarhynchos</i> )					3-4	häufiger BV
Hausrotschwanz ( <i>Phoenicurus ochruros</i> )					x	nutzt alte Bausubstanz
Amsel ( <i>Trudus merula</i> )					x	häufiger BV
Singdrossel ( <i>Trudus philomelos</i> )						
<i>Sumpfrohrsänger (Acrocephalus palustris)</i>	V			§	x	
<i>Gelbspötter (Hippolais icterina)</i>	V			§	1	im Baumbestand
<i>Sperbergrasmücke (Sylvia nisoria)</i>	-		+	§§	1	im Baumbestand
Gartengrasmücke ( <i>Sylvia borin</i> )					x	mehrere BP im Gehölzbestand

<sup>7</sup> Faunistische Voruntersuchung im Baubereich einer geplanten Photovoltaik-Anlage am Standort Schönebeck, Hohendorfer Straße 11, BUNat Büro für Umwelt und Naturschutz, Schönebeck, Mai 2012

<sup>8</sup> Faunistische Untersuchungen im Baubereich einer geplanten Photovoltaik-Anlage am Standort Schönebeck, Hohendorfer Straße 11 – Endbericht, BUNat Büro für Umwelt und Naturschutz, Schönebeck August 2012

<sup>9</sup> Faunistische Untersuchungen im Baubereich einer geplanten Photovoltaik-Anlage am Standort Schönebeck, Hohendorfer Straße 11 – Endbericht, BUNat Büro für Umweltberatung und Naturschutz, Schönebeck August 2012

Art	RL LSA	RL D	VS-RL	BNatSchG	BP/ Reviere im UG (A)	Bemerkung
Mönchsgrasmücke ( <i>Sylvia atricapilla</i> )					x	mehrere BP im Gehölzbestand
Zilpzalp ( <i>Phylloscopus collybita</i> )					2-3	im Gehölzbestand
Fitis ( <i>Phylloscopus trochilus</i> )					x	im Baumbestand
Weidenmeise ( <i>Parus caeruleus</i> )					x	
Blaumeise ( <i>Parus caeruleus</i> )					x	
Kohlmeise ( <i>Parus major</i> )					x	
Star ( <i>Sturnus vulgaris</i> )					x	
Buchfink ( <i>Fringilla coelebs</i> )					2	im Baumbestand
Grünfink ( <i>Carduelis chloris</i> )					1-2	
Stieglitz ( <i>Carduelis cannabina</i> )					x	
Neuntöter ( <i>Lanius collurio</i> )	-		+	§	1	auf Brachfläche im UG, BR in Umgebung (Überschneidung)
Kuckuck ( <i>Cuculus canorus</i> )	V	V		§	x	mehrfach verhört, BR in Umgebung (Überschneidung)

**Legende:** Gefährdung: RL D = Rote Liste Deutschlands (SÜDBECK et al. 2007), RL LSA = Rote Liste des Landes Sachsen-Anhalt (DORNBUSCH et al. 2004), Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem seltene Arten mit geographischer Restriktion, V = Arten der Vorwarnliste (gegenwärtig noch keine Gefährdung); Schutz: VS-RL = Art der Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie der EU, BNatSchG = Gesetzlicher Schutz nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG (§ = besonders geschützte Art, §§ = streng geschützte Art - letzterer ist der höhere Schutzstatus); sonstige Abkürzungen: BP = Brutpaar(e), BR = Brutrevier, UG = engeres Untersuchungsgebiet

Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Schluss, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die Vogelwelt, insbesondere Schädigungen der Populationen von streng oder besonders geschützten Arten nicht zu erwarten sind. Durch den Verlust von Bäumen und Gehölzstrukturen wird es jedoch zur Verdrängung der darauf angewiesenen Arten kommen. Der Gutachter sieht hier ausreichend Ausweichmöglichkeiten in bestehende als Lebensraum geeignete Strukturen in der Umgebung des Plangebietes, so dass der Bestand der jeweiligen Art insgesamt nicht bedroht ist. Als Kompensationsmaßnahme sollen neue Gehölzstrukturen angelegt werden. Für Arten des Offen- und Halboffenlandes ergeben sich möglicherweise im Zuge der Eingrünung der unbefestigten Bereiche der Fotovoltaik-Anlage neue Lebensstätten.

Bruthöhlen von Fledermäusen wurden nicht festgestellt, die Gehölzstruktur ist wenig geeignet. Horste von Greifvögeln wurden ebenfalls nicht festgestellt, sind aber in der Umgebung vorhanden. Beide Milan-Arten (streng geschützt gem. FFH-Richtlinie), Mäusebussard und Turmfalke brüten derzeit nicht im Plangebiet, in der Umgebung kann jedoch mit Bruten gerechnet werden. Der Gutachter geht davon aus, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Fledermauspopulationen sowie der Greifvogel-Bestände hervorgerufen werden.

Im Plangebiet selbst ist der Feldhamster mangels geeigneter Habitate aktuell nicht anzutreffen, Auswirkungen auf Vorkommen in der Umgebung sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Andere der insgesamt 23 für Sachsen-Anhalt FFH-relevanten Säuger sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Die

vermuteten Zauneidechsen-Vorkommen ließen sich nicht bestätigen. Ebenso wurde kein Nachweis anderer Kriechtiere oder Lurche erbracht, im Plangebiet mangelt es an als Fortpflanzungsstätten geeigneten Gewässern. Ähnlich verhält es sich mit Libellen. Relevante Vorkommen wurden nicht ermittelt.

Die für das Plangebiet (Gesamtgebiet A und B) erfassten 17 Tagfalterarten konzentrieren sich auf Frei- und Brachflächen, typische Waldarten wurden nicht festgestellt. Für geschützte Arten nach FFH-Richtlinie oder Roter Liste sind im Plangebiet gegenwärtig keine geeigneten Habitate vorhanden, überwiegend sind Ubiquisten vertreten, welche verschiedenste Standorte besiedeln können.

Mit der zuständigen Behörde war vereinbart worden, auch Laufkäfer zu untersuchen. Es konnten insgesamt 30 Arten ermittelt werden, die dem für den Standort erwarteten Spektrum entsprechen und vom Gutachter als weit verbreitete Arten beschrieben werden. Arten der Roten Liste oder der FFH-Richtlinie wurden nicht ermittelt. Die nachgewiesenen Carabus-Arten sind lt. BArtSchV besonders geschützt. Der Gutachter kommt diesbezüglich jedoch zu dem Schluss, dass auch die zukünftige Vegetation im Plangebiet geeignete Lebensbedingungen in ausreichendem Maß bietet.

Die für den Raum Schönebeck relevanten FFH-Arten Eremit, Hirschkäfer und Heldbock kommen im Plangebiet mangels geeigneter Lebensstätten nicht vor. Geschützte oder gefährdete Heuschreckenarten wurden nicht ermittelt.

Während der Bauphase von ca. 1,5 Monaten sind die Habitaffunktionen des Plangebietes weitgehend unterbunden. Nach Durchführung der vorgesehenen flächenhaften Begrünung kann mit einer Wiederbesiedlung gerechnet werden. Durch die teilweise Überschirmung und den Schattenwurf ergeben sich jedoch Veränderungen der bisher gleichförmigen Oberflächengestalt der Fläche. Möglich ist die Ausbildung eines lokalen Mosaikes aus sowohl stark besonnten Trockenstandorten als auch verschattet-trockenen sowie verschattet-frischen (ggf. auch feuchten) Bereichen.

Als Initialbewuchs ist eine durchgängige Bedeckung mit Grasfluren durch Ansaat und entsprechende Entwicklungspflege zu etablieren. Die spätere Pflege hat dann in Form einer extensiven Beweidung oder durch vorzugsweise einschürige Mahd, nicht vor Ende Juli eines jeden Jahres zu erfolgen. Auf Düngung und Herbizideinsatz ist aus Gründen des Artenschutzes generell zu verzichten, Mahdtermine sind ggf. nach den Bedürfnissen des lokalen Artenspektrums auszurichten. Als Zieltyp wird die Entwicklung von blütenreichen Gras- und Staudenfluren angestrebt, dafür kann in den ersten Jahren eine intensive Mahd zur Förderung des Blühaspektes, respektive zur Aushagerung nötig sein. Das Mahdgut soll von der Fläche entfernt werden.

In Anbetracht der kurzen Störphase kann grundsätzlich von der Rückkehrmöglichkeit zumindest für die Arten ausgegangen werden, die die neuen Standortbedingungen annehmen können. Ob und inwieweit die Fläche in Zukunft

von Vögeln aufgesucht wird, kann mangels Erfahrungswerten bisher kaum vorhergesagt werden. Ein Teil des aktuellen Spektrums wird wahrscheinlich dauerhaft in die umliegenden Bereiche abwandern, wo geeignete Habitate in vergleichbarer Weise wie im Plangebiet vorhanden sind. Bei der Umzäunung ist im südlichen Bereich auf ausreichend Bodenfreiheit zu achten, um Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Niederwild zu gewährleisten. Im nördlichen Bereich ist wegen der benachbart angrenzenden Nutzungen eine geländeangepasste Umzäunung weiterhin erforderlich.

Hinweis:

Die Zugriffsverbote des § 44ff BNatSchG hinsichtlich der besonders bzw. streng geschützten Arten gelten unmittelbar, spätestens vor Baubeginn sind – soweit Bedarf entsteht - Regelungen zur Vermeidung entsprechender Verbotstatbestände zu treffen und umzusetzen. Funktionsfähige Ersatzlebensräumen müssen i. S. d. gesicherten Fortbestandes der ggf. betroffenen Art vor Durchführung des Vorhabens bereitgestellt werden (CEF-Maßnahmen).

Gem. § 38 BNatSchG dürfen Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Das Fällen von Bäumen ist während dieser Zeit grundsätzlich nicht erlaubt, Ausnahmen davon können per Befreiung von der zuständigen unteren Natur-schutzbehörde erteilt werden.

### 2.6.3 Schutzgut Boden<sup>10 11 12</sup>

Das Plangebiet war Teil der Produktionsstätten der Chemiesparte des ehemaligen Sprengstoffwerkes. Im Zuge des Rückbaus wurden damit verbundene Kontaminationsherde nur insoweit beseitigt, dass gegenwärtig hinsichtlich der Gefahrenabwehr kein akuter Handlungsbedarf besteht.

Der Boden ist durch die intensiven Vornutzungen, Umformungen und Stoffeinträge irreversibel verändert und kann den Syrosem (anthropogene Siedlungsböden) zugeordnet werden. Die oberen Bodenschichten sind überwiegend aus verschiedenem Auffüllmaterial aufgebaut, darunter lagern die Ursprungsböden der hiesigen Lößhochflächen, v. a. Schwarzerden. Die natürli-

---

<sup>10</sup> unter Verwendung von Auszügen aus "Projektmanagement Gefahrenabwehrmaßnahmen Sprengstoffwerk Schönebeck", ARGE Projektmanagement Schönebeck, c/o Arcadis Consult GmbH Freiberg/Sachsen, 24.06.2003

<sup>11</sup> unter Verwendung von "Erläuterungsbericht, kartografische Darstellung des Handlungsbedarfes zur Gefahrenerkundung/-abwehr", Projekt ehemaliges Sprengstoffwerk Schönebeck, Arcadis Consult GmbH im Auftrag der Landesanstalt für Altlastenfreistellung, 21.06.2002; "RAP Schönebeck, Übermittlung von Prüfergebnissen", EGE mbH Magdeburg, 02.09.1997; "Gefährdungsabschätzung Nitroaromatenverladungen", Abschlussbericht, GICON GmbH Dresden, 22.10.2004

<sup>12</sup> unter Verwendung von den o. g. Quellen und dem Bericht: "Altlastenspezifische Flächenbewertung" zum Projekt Investitionsvorhaben Photovoltaik-Anlage CWS Industrie- und Gewerbetpark GmbH vom 21. August 2012, Auftraggeber: CWS Industrie- und Gewerbetpark GmbH

chen Bodenfunktionen können nur noch bedingt in eingeschränkter Form erfüllt werden, teilweise wurde auch Abbruchmaterial als Rückverfüllung in der Fläche belassen, teilweise bestehen noch versiegelte oder stark verdichtete Oberflächen sowie unterirdische – teilweise aufgefüllte - Gebäudereste und Keller.

Basierend auf vorangegangenen Altlastenerhebungen und Untersuchungen zum Gefährdungspotential wurde bis August 2012<sup>13</sup> eine Bewertung der Altlastenproblematik für die hier angestrebte Art der Nutzung als Fotovoltaikfreiflächenanlage durchgeführt. Damit liegt nun eine nutzungsspezifische Einschätzung zum Gefahrenpotential und daraus zu folgernden Abwehrmaßnahmen bzw. Sanierungserfordernissen vor. Im hiesigen Fall handelt es sich um zum Teil hochgradig durch verschiedene, bei der Sprengstoffherstellung verwendete Substanzen bzw. Nebenprodukte sowie mit Abfällen belastete Flächen, Gebäude und Böden (s.a. Kap. 2.5.6).

Die für die Sprengstoff- und Munitionsproduktion (im nördlichen Plangebiet) errichteten Anlagen wurden nach Kriegsende aufgegeben und oberirdisch rückgebaut. Im Gelände fanden dabei Boden-Umlagerungen statt, mit dem Abbruchmaterial wurde vor Ort wieder verfüllt. Es wird vermutet, dass sowohl das Auffüllmaterial kontaminiert ist als auch in den Gebäuderesten und sonstigen unterirdischen (Hohl-)Räumen selbst Sprengstoffreste abgelagert worden sind.

Im nördlichen Plangebiet befanden sich ebenfalls Anlagen zur Produktion von Chloratit-Sprengstoffen und TNT sowie eine Gießerei für die Herstellung von Granaten. Nach Kriegsende wurden diese durch Bombenangriff zerstörten Anlagen oberirdisch rückgebaut, Bodenplatten, Fundamente und Kanalsystem blieben im Boden. Für den Bereich der Gießhäuser - ca. 4.000 m<sup>2</sup> - wird vermutet, dass sich im Untergrund größere Sprengstoffakkumulationen (kristallines TNT) befinden. Einer Oberflächennutzung in der geplanten Weise ohne Bodeneingriffe steht dies nach gegenwärtigem Kenntnisstand jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Im südlichen Plangebiet war in den 1960er Jahren ein neuer Betrieb zur Nitroaromatensynthese und TNT-Produktion errichtet worden, weiterhin wurde ein Schrottplatz eingerichtet. Hier befand sich ein Tanklager für Nitrobenzole, inklusive einer Rohrleitungstrasse, ein Tanklager für Nitroaromaten und Säuren, die Anlage zur Schwefelsäurereinigung sowie die Verkehrsflächen zwischen den beiden v. g. Tanklagern. Der Bereich wurde nach 1990 oberflächlich abgeräumt, die ehemalige Nitroaromatensynthese wurde vollständig ober- und unterirdisch rückgebaut.

Im Jahr 1974 kam es zu einer Havarie, die sich bis zu den Tanklagern auswirkte. Bei den bisher ermittelten Schadstoffen handelt es sich um Nitroaromatenbelastungen in weiten Teilen der Auffüllungsschichten sowie in der ungesättigten

---

<sup>13</sup> s. o.

Bodenzone. Als Kontaminante wurden Nitrobenzol, aber auch andere Nitroaromaten festgestellt. Dabei liegen die Nitrobenzolkonzentrationen in der ungesättigten Zone durchgängig auf einem extremen Niveau. Die Tatsache, dass auch in tieferen Bodenzonen (in Schichtenwasserbereichen) noch sehr hohe Belastungen vorliegen, weist darauf hin, dass in diesem Bereich in erheblichem Umfang ein vertikaler Schadstofftransport stattfindet. Dies hängt mit der hohen Mobilität des Nitrobenzols zusammen. Jedoch stellen sich die Bodenbelastungen eng begrenzt auf den Bereich des ehemaligen Tanklagers für Nitrobenzole dar.

Als Folge der Schwefelsäurereinigung treten auffällige Sulfatwerte im Boden hinzu. Da jedoch keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt wurden, sind erhebliche und damit die Gefährdung des Schutzgutes in Bezug auf grundwasserrelevante Schadstoffgehalte im Bereich der Bodenmatrix im Kontext der Schwefelsäurereinigung nicht zu erwarten. Daher zählt die Fläche nicht zu einer Bodenbelastungsfläche mit akutem Handlungsbedarf im Sinne von Gefahrenabwehrmaßnahmen.

Für den ehemaligen Schrottplatz – ca. 3.000 m<sup>2</sup> - wird eine nahezu flächendeckende Belastung der oberen Bodenschichten mit Arsen und Schwermetallen konstatiert, akute Maßnahmen zur Gefahrenabwehr werden daraus jedoch nicht gefolgert. Demnach besteht die Möglichkeit zur angestrebten Oberflächennutzung durch eine Fotovoltaikfreiflächenanlage, insoweit keine bodeneingreifenden Maßnahmen durchgeführt werden (die dann einen entsprechend noch zu ermittelnden Sanierungsbedarf sowie ggf. Gefahrenabwehrmaßnahmen nach sich zögen).

Zu weiteren Ausführungen mit Blick auf die flächenbezogene Nutzbarkeit wird, um Wiederholungen zu vermeiden, auf Kapitel 2.5.6 dieser Begründung verwiesen.

Die aus der GRZ von 0,40 resultierende maximale Versiegelung von 20% der Bodenfläche wird mit der beabsichtigten - nicht in den Boden eingreifenden - Verankerung der Anlagen ohne Fundamentierung nicht erreicht, ist jedoch den Verschattungs- und Überschirmungseffekten geschuldet. Tatsächlich wird die Bodenbeanspruchung wahrscheinlich unter 1% der Gesamtfläche bleiben, was in Anbetracht der bestehenden Bodensituation keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen erwarten lässt. Wenn die Fläche vor Baubeginn zumindest in den nicht von Altlasten beeinträchtigten Bereichen "abgeschoben" und entsiegelt wird, können damit zumindest einige Bodenfunktionen, wie Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers und Verdunstung auf Teilflächen regeneriert werden. Nach Betriebsende kann die Anlage rückstandslos abgebaut werden.

#### 2.6.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet wie in der näheren Umgebung nicht zu verzeichnen, aktuell wird der Grundwasserstand mit 6 m unter GOK angegeben.

Für den Bodenwasserhaushalt gelten dieselben Angaben wie für das Schutzgut Boden. Insbesondere die hohe Mobilität der vorgefundenen Kontamine führte auch zur Berührung mit dem Grundwasserpfad. Dabei liegen die Nitrobenzolkonzentrationen in der ungesättigten Zone durchgängig auf einem extremen Niveau. Da die industrielle Vorgeschichte erheblichen Einfluss auf die Grundwassersituation nahm, stehen die Flächen des gesamten Areals des ehemaligen Sprengstoffwerks unter Grundwassermonitoring. Das bestehende Messstellennetz muss im Rahmen der Neunutzung erhalten bleiben. Negative Auswirkungen durch die Fotovoltaikfreiflächenanlage auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Die flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers muss so geregelt werden, dass die weitere Mobilisierung der Kontamine vermieden wird bzw. ist zentral abzuleiten.

#### 2.6.5 Schutzgut Klima, Luft

Das Plangebiet befindet sich auf einem Altstandort inmitten eines Gewerbeareals, das durch großflächige Versiegelung, entsprechende Bauten, betrieblichen Emissionen sowie den dazugehörigen Verkehr bestimmt wird. Die klein-klimatische Situation und die Luftqualität sind gegenwärtig als allgemein belastet - vergleichbar mit der Umgebung - zu beschreiben, da keine schädlichen Nutzungen mehr stattfinden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine Emissionen oder Verkehre aus, was auch für die zukünftige Nutzung konstatiert werden kann. Die Fotovoltaikfreiflächenanlage arbeitet emissionsfrei. Zu Wartungszwecken, Kontrollgängen und zur Grünflächenunterhaltung sind lediglich sporadisch Anfahrten zu besorgen.

Mit der Installation der Modulreihen werden Flächen überstellt und verschattet. Signifikante Beeinträchtigungen der Durchlüftung werden aufgrund der Bodenfreiheit von 0,80 m und der Abstände zwischen den Reihen nicht erwartet.

#### 2.6.6 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Bezüge zur landschaftlichen Umgebung sind für das Plangebiet lagebedingt nicht gegeben. Es stellt sich gegenwärtig als brachliegende Industriefläche dar. Im östlichen Bereich werden die Grünflächen als Rasen gepflegt und machen den Eindruck einer noch in Betrieb befindlichen Anlage. Im westlichen Bereich der Fläche haben sich infolge der Nutzungsaufgabe Sukzessionsgehölze entwickelt, die mehr oder weniger geschlossene Bestände bilden. Die in Resten noch vorhandene Versiegelung und Wegestruktur, Lagerflä-

chen, Betonelemente, Ablagerungen und aufkommende Ruderalflur - die negativ hinsichtlich des Erscheinungsbildes wirken - sind nur von Osten her einsehbar. Die übrigen Plangebietsgrenzen, mit Ausnahme der Zaunanlage entlang der Hohendorfer Straße, sind kaum wahrnehmbar, da der aktuelle Zustand der angrenzenden Bereiche sich in ähnlicher Weise darstellt (westliche Gebietsgrenze) bzw. durch Gehölzaufwuchs und verschiedene Umzäunungen – wie entlang der Wilhelm-Dümling-Straße - geprägt ist.

Für die Anlagen im Plangebiet wird eine Bauhöhe von max. 3,00 m veranschlagt, für die Höhe der Einzäunung 2,50 m festgesetzt. In Anbetracht der umgebenden Nutzungen und Bauten wird dadurch keine ausstrahlende Negativwirkung erwartet. Jedoch verändert sich mit dem Wegfall der Gehölze die Silhouette und das Erscheinungsbild insgesamt dauerhaft, sobald die Fotovoltaik-Module installiert sind – bis zum Betriebsende und Rückbau der Anlage. Der über die Jahrzehnte des Bruchfallens entwickelte Zustand aus dem Prozess der "Landschaftsentwicklung" ist damit beendet. Die Fläche wird einen erneuten Wandel erfahren, der jetzige Eindruck wird verschwinden. Auswirkungen auf die Umgebungslandschafts außerhalb des "Industriepark West" werden nicht erwartet.

#### 2.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 17 – 23 NatSchG LSA sowie besonders geschützte Biotope gemäß § 30 NatSchG LSA sind für das Planungsgebiet nicht zu verzeichnen. Im Plangebiet sind keine Denkmale oder archäologischen Fundstätten zu verzeichnen. In Anbetracht der Nutzungsgeschichte sind zukünftige archäologische Funde in den oberen Bodenschichten unwahrscheinlich.

Mit der geplanten Nutzung wird eine Revitalisierung des Standortes betrieben und eine Wertsteigerung des vorhandenen Sachgutes erzielt.

#### 2.6.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Luft hinsichtlich von Stofftransporten bzw. Schadstoffpfaden sind bezüglich vom Boden in das Grundwasser gelangten Verunreinigungen aus der Vornutzung möglich. Weitere Erkenntnisse im Verlauf des Grundwassermonitorings bzw. durch zukünftige Beprobungen o. ä. sind nicht auszuschließen.

Von den im Boden vermuteten Verunreinigungen geht derzeit erkennbar keine akute Gefährdung der menschlichen Gesundheit aus. Erhebliche negative Veränderungen hinsichtlich der bekannten Wechselwirkungen bzgl. der Stofftransporte und Schadstoffpfade sind durch die Fotovoltaikfreiflächenanlage nicht zu erwarten. Von der zukünftigen Nutzung werden keine signifikanten Emissionen ausgehen, die über die Luft mit den übrigen Umweltschutzgütern in Kontakt treten. Erkennbare Gefährdungspotenziale ergeben sich derzeit nicht, mit zusätzlichem Verkehr oder Lärm ist nicht zu rechnen.

## 2.6.9 Standortwahl / Alternativen

Der Standort wurde hinsichtlich der Eignung für die Errichtung von Fotovoltaikfreiflächenanlagen bezüglich der Umweltauswirkungen sowie der Wirtschaftlichkeit und der technischen Voraussetzungen gewählt. Alternative Nutzungsmöglichkeiten in gewerblicher Form werden vorliegend nicht in wirtschaftlich tragfähiger Weise durch die Stadt Schönebeck (Elbe) gesehen. Ansiedlungsversuche von produzierendem Gewerbe scheiterten in der Vergangenheit immer wieder an den Standortrahmenbedingungen. Andererseits besteht für die Nutzung des Standortes eine sehr geringe Umweltrelevanz.

Ausschlaggebend für die prognostizierte/wahrscheinlich geringe Umweltrelevanz sind wiederum die bestehenden Vorbelastungen, die Lage innerhalb des "Industrieparks West" und der sparsame Umgang mit Grund und Boden, weil ein Altstandort revitalisiert wird. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild, wertvolle Landschaftseinheiten oder klimatische Funktionsräume werden nicht ausgelöst und Schutzgebiete sind weder direkt noch indirekt betroffen, so dass der Standort hinsichtlich der Kriterien der Umweltverträglichkeit grundsätzlich geeignet ist.

## 3. FLÄCHENÜBERSICHT

<b>Bebauungsplangeltungsbereich</b>	<b>3,96 ha</b>	<b>100 %</b>
<u>- Flächen für Anlagen zur zentralen Erzeugung und Verteilung von Strom aus erneuerbaren Energien</u> Fotovoltaikfreiflächenanlagen	3,89 ha	98,23 %
<u>- Grünflächen</u> Grünflächen, privat	0,07 ha	1,77 %

## 4. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

### 4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes soll über Privatinvestoren erfolgen.

### 4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) kommt nicht zur Anwendung.

### **4.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege**

Der Ausbau der für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Wege wird durch Privatinvestoren den Anforderungen entsprechend ergänzt. Für die bestehenden Zufahrtswege ist ein erweiterter Ausbaustandard gegenwärtig nicht vorgesehen.

### **4.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>14</sup>**

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht. Im vorliegenden Fall wird eine Teilungsvermessung zur Ordnung des Grund und Bodens hinreichend sein.

## **5. FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**

Die Erschließungskosten betreffen die Anschlusskosten an die technische Infrastruktur sowie die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Grünordnung. Diese Kosten werden ausschließlich durch einen privaten Investor im Zusammenhang mit der Errichtung der Fotovoltaikfreiflächenanlagen zu tragen sein.

## **6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Besondere soziale Härten, die durch diesen Bebauungsplan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Schönebeck (Elbe) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

---

<sup>14)</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

## **7. VERFAHRENSVERMERK**

Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 59 "CWS Solarpark" hat zum Verfahrensstand förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB als Bebauungsplanentwurf, in der Zeit vom 05.11.2012 bis 06.12.2012 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 21.03.2013 durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Begründung gebilligt.

Schönebeck (Elbe), den .....

.....  
(Oberbürgermeister)

Anhang: Bericht: Altlastenspezifische Flächenbewertung mit Detailplänen

Anlagen: Biotop- und Nutzungstypen  
Faunistische Untersuchungen im Baubereich einer geplanten Fotovoltaik-Anlage in Schönebeck, Hohendorfer Straße 11