

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33  
der Welterbestadt Quedlinburg  
„Neue Halle für Schleudergussverfahren“  
1. Änderung "Freiflächen-PV-Anlage"  
Entwurf** Stand: 22.02.2023

Planungshoheit: Welterbestadt Quedlinburg  
Marktplatz 1  
06484 Welterbestadt Quedlinburg

Bauträger: Walzengiesserei & Hartgusswerk Quedlinburg GmbH  
Klopstockweg 33  
06484 Welterbestadt Quedlinburg

Planer: Dipl.-Ing. (FH) Lutz Wilkerling  
Bauplanungsbüro  
Rübchenstraße 34  
06502 Thale



## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2. Grundlagen der Planung</b>	<b>3</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	3
2.2 Planungsgrundlagen	4
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen</b>	<b>5</b>
<b>5. Beschaffenheit des Plangebietes</b>	<b>8</b>
5.1 Ausgangssituation	8
<b>6. Inhalt des Bebauungsplans</b>	<b>9</b>
6.1 Städtebauliches Konzept	9
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
6.4 Örtliche Bauvorschriften	11
6.5 Umweltprüfung	11
6.6 Verkehr	11
<b>7. Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
<b>8. Wirtschaftliche Infrastruktur</b>	<b>12</b>
8.1 Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	12
8.2 Gewässer	12
8.3 Telekommunikation	12
8.4 Abfallrecht	13
8.5 Brandschutz	13
<b>9. Denkmalschutz</b>	<b>14</b>
9.1 Baudenkmale	14
9.2 Bodendenkmale	14
<b>10. Umsetzung des Bebauungsplans</b>	<b>15</b>
10.1 Kosten	15
10.2 Hinweise	15

Anlagen:

## Begründung

### Zur 1. Änderung „Freiflächen-PV-Anlage“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Halle für Schleudergussverfahren“ der Welterbestadt Quedlinburg

#### 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Vorhabenträger Walzengießerei & Hartgusswerk Quedlinburg GmbH hat die Einleitung der 1. Änderung „Freiflächen-PV-Anlage“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Neue Halle für Schleudergussverfahren“ für eine Teilfläche für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage beantragt.

Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat in seiner Sitzung am 21.10.2022 die Aufstellung der 1. Änderung „Freiflächen-PV-Anlage“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Neue Halle für Schleudergussverfahren“ beschlossen (BV-StRQ/061/22).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 liegt im Stadtgebiet der Welterbestadt Quedlinburg und setzt eine Nutzung als Gewerbegebiet fest. Der Bereich des Bebauungsplans für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage sieht laut diesem eine Nutzung als innerbetriebliche Parkflächen, Lagerflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen vor. Innerhalb der Grünflächen findet sich auf einer durch Einzäunung separierten Fläche eine Rückhalteeinrichtung für Niederschlagswasser, welche erhalten bleiben soll.

Beim Betrieb der damals errichteten Werkhalle zeigt sich, dass die geschaffenen Park- und Lagerflächen in dieser Form nicht mehr benötigt werden, da im benachbarten, eigenen Betriebsgelände ausreichend derartige Flächen vorhanden sind.

Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen des allgemeinen Klimaschutzes und den betrieblichen Interessen, den Anteil der erneuerbaren Energien für den eigenen Produktionsprozess zu erhöhen, sollen die entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien umgenutzt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung wird die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Neue Halle für Schleudergussverfahren“ erforderlich.

Die planungsrechtliche Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ auf der Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Neue Halle für Schleudergussverfahren“ sieht die Welterbestadt Quedlinburg als Beitrag zur Erreichung der klima- und energiepolitischen Zielsetzung der Bundesregierung.

#### 2. Grundlagen der Planung

##### 2.1 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

**Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** (BauO LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. 07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021 bzw. 01.03.2022

**Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (NatSchG LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. 12.2010 (GVBl. LSA S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

Das Integrierte **Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**, der **Städtebauliche Rahmenplan** oder aber auch die **Gestaltungssatzung** der Welterbestadt Quedlinburg

**Grundsatzbeschluss der Welterbestadt Quedlinburg vom 09.12.2021** (BV-StRQ/082/21) zum Umgang mit Anträgen auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Danach sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß den Empfehlungen der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz kritisch zu beurteilen und zu vermeiden. Ausnahmen bilden die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen die zur Verbesserung von Altlastenflächen führen, auf bereits versiegelten Flächen oder auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung. Das Vorhaben befindet sich auf einer Konversionsfläche aus verkehrlicher Nutzung (Bahn). Damit widerspricht das Vorhaben dem Beschluss nicht.

## 2.2 Planungsgrundlagen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo), Otto-von-Guericke-Str.15, 3910 Magdeburg [Alkis 10/2021] [A 18/1-2007/2010] © LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))

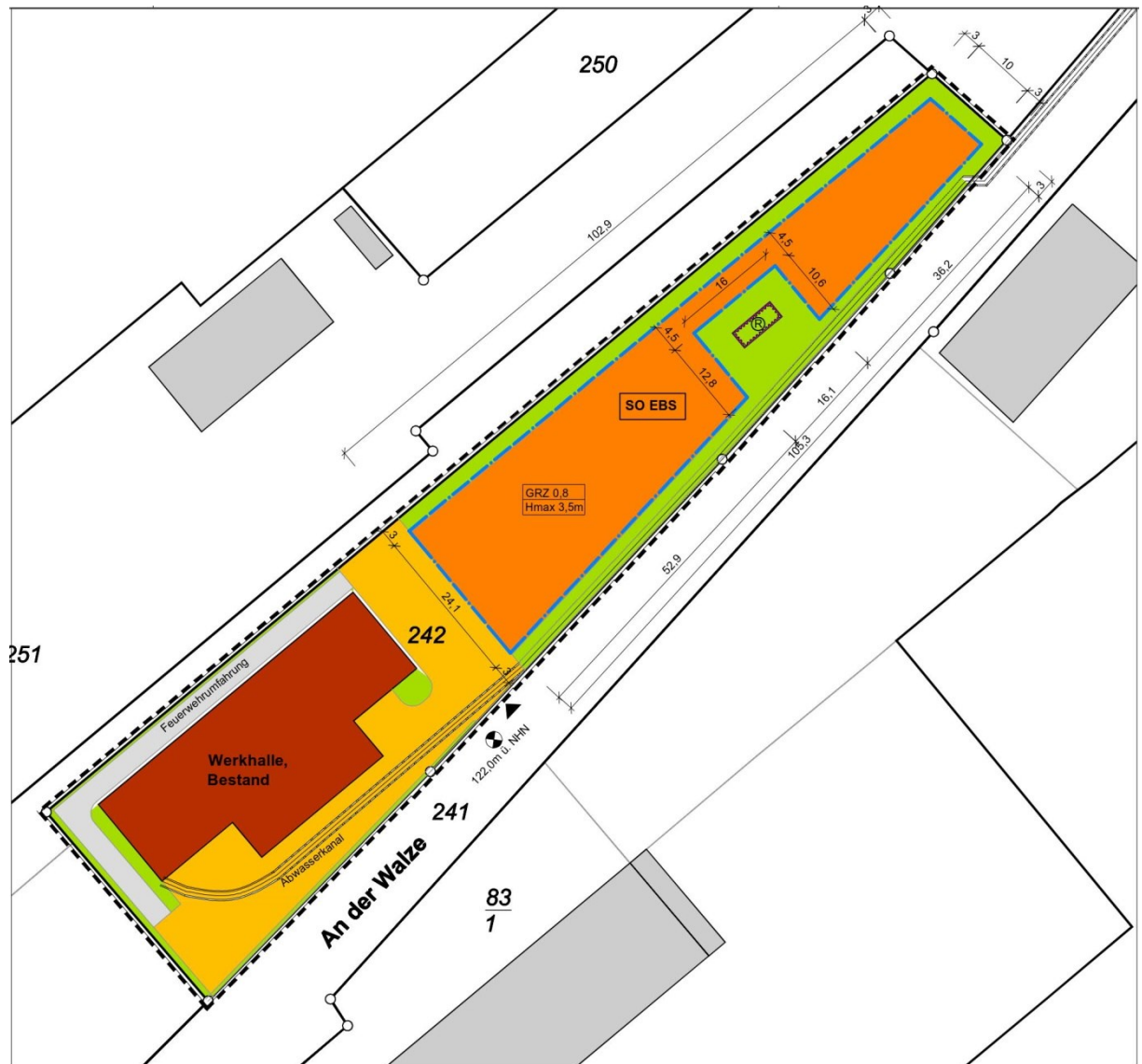
Modulbelegungsplan der Solar Energy Mitte GmbH in 06484 Quedlinburg OT Gernrode vom 09. Juni 2022

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Neue Halle für Schleudergussverfahren“ in der Welterbestadt Quedlinburg umfasst das Flurstück 242 in der Flur 24 mit 0,4664 ha und befindet sich im Stadtgebiet südlich des Bahnhofs. Die Teilfläche für Freiflächen-PV-Anlage befindet sich im östlichen Teil des Flurstücks und beträgt 1.600m<sup>2</sup>.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches nach Norden besteht durch die Bahnlinie, nach Süden durch die Straße „An der Walze“ und dahinter weiteres Firmengelände der Walzengiesserei & Hartgusswerk Quedlinburg GmbH. Nach Westen schließt sich der Parkplatz der Harzer Schmalspurbahnen und nach Osten die Frachtstraße an.





[Alkis/10/20219] © LvermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)) A 18/1-2007/2010

#### 4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Welterbestadt Quedlinburg ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

**Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

**Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010)** vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

**Verordnung Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2009 und der Ergänzung Wippra in der Beschlussfassung vom 17.05.11

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 4 Abs. 1 ROG.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension der Freiflächen-Photovoltaikanlage, die Besonderheit des Standortes, sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen, die Raumbedeutsamkeit.

Gemäß geltender Rechtsprechung trifft das regelmäßig dann zu, wenn infolge der Größe des Vorhabens Auswirkungen zu erwarten sind, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen (Raumbeanspruchung, Raumbeeinflussung).

Die geplante Anlage befindet sich im Innenbereich und ist mit einer Größe von 0,16 ha als nicht raumbedeutsam anzusehen.

- Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden (G 84 LEP-LSA 2010).

Die Park- und Verkehrsflächen innerhalb der Bauflächen sind zum Teil durch Schotterung offen versiegelt. Vormalig gehörten diese Flächen zum ehemaligen Güterbahnhof bzw. wurden als Industrieflächen genutzt, sind damit primär durchaus als Konversionsflächen anzusehen.

- Die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden (G 85 LEP-LSA 2010).

Es handelt sich nicht um Landwirtschaftlich genutzte Flächen.

- Ausschlussflächen gemäß G 101 LEP-LSA 2010 wie Wasserschutzgebiete, hochwertige Landwirtschaftsflächen, NATURA 2000-Gebiete oder Wald im Sinne des Waldgesetzes sind nicht betroffen.

Solche Altstandorte sind als wirtschaftliche Konversionsfläche durch einen hohen Störgrad des Natur- und Landschaftshaushaltes gekennzeichnet. Die natürlichen Bodenfunktionen sind in diesem Bereich unwiderruflich beeinträchtigt. Ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche findet demnach nicht statt, was die Fläche für die Erzeugung von Solarenergie prädestiniert (LEP-LSA Z 104).

- Im Rahmen der Landespolitik gilt es, die Energiesparpotenziale auszunutzen sowie für die Energieversorgung alle verantwortbaren Energiequellen zu nutzen. Es sind insbesondere alle Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und Immissionen bei der Energieumwandlung zu senken sowie die Energieeffizienz zu verbessern. (6.10 Energie G 1)

- Die Nutzung regenerativer und CO<sub>2</sub>-neutraler Energieträger und Energieumwandlungstechnologien wie Solarthermie, Photovoltaik, Wasserkraft, Windenergie, Biomasse und Geothermie soll gefördert werden. (6.10 Energie G 3)

Die in den raumordnerischen Grundsätzen formulierten Standortprioritäten werden mit dem gewählten Geltungsbereich vollständig erfüllt.

Die Bewertung des in Rede stehenden Vorhabenstandortes ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Kriterium	erfüllt	bedingt erfüllt	Nicht erfüllt
bauliche Vorbelastungen	x		
immissionsschutzrechtliche Vorbelastungen	x		
geringe ökologische Wertigkeit	x		
keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete	x		
Anschluss an vorhanden Siedlungsstrukturen	x		
Gesicherte Erschließung	x		
Konversionseigenschaft im Sinne von § 52 EEG	x		
geringes Wirkpotenzial auf sonstige Nutzungen	x		
geringe Eingriffswirkungen bei Umsetzung des Vorhabens	x		
geringe Empfindlichkeit umliegender Nutzungen	x		
Zersiedlung der Landschaft	x		
keine Vorranggebiete	x		

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen als wirtschaftliche Konversionsflächen umfassen insgesamt 0,16 ha.

Mit Verweis auf die Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen gemäß § 4 Abs. 1 ROG stützt sich das gemeindliche Planungskonzept auch auf die Aspekte des allgemeinen Klimaschutzes.

Mit der BauGB-Novelle 2011 erfolgte eine Konkretisierung des allgemeinen Klimaschutzes innerhalb der Planungsleitsätze des § 1 Abs. 5 BauGB.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und/oder der Anpassung an den Klimawandel dienen, wurden als gleichberechtigter Abwägungsbelang in der Bauleitplanung erhoben. Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist folglich Rechnung zu tragen.

Der vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zielt mit dem zu schaffenden Baurecht für Freiflächen-Photovoltaikanlagen unmittelbar auf die Mitigation des Klimawandels ab.

Die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie führt direkt zu Einsparungen an fossilen Energieträgern sowie zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.

Bebauungspläne müssen die Grundsätze der Raumordnung berücksichtigen und die Ziele beachten. Sie dürfen keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt verursachen.

Die Prüfkriterien werden nicht verletzt.

Sofern im Rahmen einer Standortprüfung besondere Standorterfordernisse keine Alternativen aufzeigen und das Vorhaben allgemein die Grundzüge der übergeordneten Planung nicht berührt, so ist eine Vereinbarkeit mit dem o. g. Grundsatz der Raumordnung und Landesplanung erkennbar.

Entscheidend ist in diesem Zusammenhang, dass sich der Flächenentzug für den Gewerbebetrieb zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes nicht negativ auf die wirtschaftliche Bedeutung im Stadtgebiet auswirkt.

Im Ergebnis der durchgeführten Standortprüfung besteht kein Zweifel daran, dass der Vorhabenstandort sehr gut für die Errichtung eines Solarparks geeignet ist. Zu begründen ist dieser Sachverhalt mit der fehlenden Nutzungskonkurrenz bzw. dem Nutzungsbedarf. Die Grundzüge der Planung werden vorliegend nicht berührt. Maßgebend ist hier, dass für den vorliegenden Einzelfall ausschließlich Konversionsflächen einer ehemaligen Bahnanlage überplant werden.

Nach den Festlegungen der Raumordnung und Landesplanung sollen die Anlagen für die Energieversorgung in der Planungsregion bedarfsgerecht ausgebaut werden. Aus

Gründen des Ressourcen- und Klimaschutzes, der Versorgungssicherheit und der regionalen Wertschöpfung ist der Anteil erneuerbarer Energien zu erhöhen.

Zur Begründung wird ausgeführt, dass der Klima- und Umweltschutz verstärkt die zielgerichtete Erschließung regenerativer Energiequellen erfordert.

Den Forderungen des Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien ist die Vergütungszuordnung jedoch an eine wirtschaftliche Vornutzung der Vorhabenfläche gebunden.

Die Bewertungsfläche mit 0,16 ha geplanter Sondergebietsfläche ist vollständig der ehemaligen Bahnanlage zuzuordnen. Das Areal ist für Transporte durch die Straße „An der Walze“ erschlossen.

Mit der Vorprägung der Walzengiesserei & Hartgusswerk Quedlinburg GmbH auf dem ehemaligen Bahngelände ist die Forderung des EEG nach einer wirtschaftlichen Vornutzung umfassend erfüllt.

## **Flächennutzungsplan**

Für das ausgewiesene Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Welterbestadt Quedlinburg. In diesem wird das Areal des Solarparks als Bahnanlagen ausgewiesen.

Für die geordnete städtebauliche Entwicklung, sollen für das o. g. Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden.

Begründung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient unter anderem dazu, die Errichtung und den Betrieb von Energieerzeugungsanlagen auf der Basis solarer Strahlungsenergie planungsrechtlich zu ermöglichen.

Für die Bereitstellung einer Fläche für das sonstige Sondergebiet spricht zudem, dass hierfür auch unter übergeordneten Gesichtspunkten ein Bedarf besteht.

§ 1 Abs. 3 EEG 2017 legt fest, den Anteil erneuerbarer Energien am gesamten Bruttoendenergieverbrauch zu erhöhen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes spricht daher neben dem Bedarf an Standortflächen für Erneuerbare Energien im Stadtgebiet, dass für den geplanten Solarpark ein dringendes öffentliches Interesse besteht. Es sind also erhebliche Nachteile zu befürchten, würde die Stadt nicht nach Maßgabe von § 8 Abs. 3 BauGB handeln.

## **5. Beschaffenheit des Plangebietes**

### **5.1 Ausgangssituation**

Der Planungsraum erstreckt sich im südlichen Stadtteil auf dem Gelände des ehemaligen Bahngeländes und wurde mit dem Bebauungsplan als Gewerbegebiet, im Bereich der geplanten PV-Anlage als Park-, Lager, Verkehrs- und Grünfläche festgesetzt.

Derzeitig bildet die Anlage ein Bild von befestigten Flächen aus unterschiedlichen Materialien mit teilweisem Bewuchs. Im Bereich der Regenwasserspeicheranlage haben sich einzelne Gehölzstrukturen entwickelt. Weitere Vegetation wird von der Pflanzengattung Rubus und ein- bis zweijährigen Pflanzen gebildet.

Die angrenzenden Flächen werden gewerblich genutzt. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen liegen in etwa 100 Metern im Umkreis vom Planungsraum.

Erschlossen wird der Geltungsbereich ausgehend von der Straße „An der Walze“.

Die Geländehöhe ist eben bei 122 Meter über DHHN.

Schutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe.



Angrenzend an den Geltungsbereich verlaufen südlich in der Straße „An der Walze“ unterirdische Versorgungsleitungen für Trinkwasser und Elektroenergie. Nördlich verlaufen die Bahnlinien der HSB und der Anschluss an die Fernverbindungen in Richtung Halberstadt. Hier sind die von den Medienträgern geforderten Sicherheitsabstände für Baumaßnahmen zu beachten.

## **6. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Ziel der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll es sein, auf einer Teilfläche durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (§ 11 Absatz 2 BauNVO) die Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Erzeugung von umweltfreundlichem Solarstrom planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern.

Die städtebaulichen Vorgaben der 1. Änderung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beziehen sich auf die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Empfindlichkeiten der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen, Mensch und Gesundheit sowie Landschaftsbild.

Die Anlagen sollen so konzipiert werden, dass sich die Baukörper in das Landschafts- und Stadtbild einfügen und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Areal stellen eine Folge der natürlichen Sukzession dar, können aber wegen der Verschattung der Anlage nicht erhalten werden und müssen über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Negative Beeinflussungen des Ortsbildes werden so gering wie möglich gehalten.

Zwischen der nächstgelegenen Wohnnutzung und dem Planungsraum befinden sich der Bahnhof Quedlinburg und die Walzengiesserei & Hartgusswerk Quedlinburg GmbH

Die geplanten Investitionen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit einer positiv zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklung des Stadtgebietes und den umweltpolitischen Vorgaben der Bundesregierung zur Optimierung der Erzeugung von erneuerbaren Energien.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Welterbestadt Quedlinburg nutzt vorliegend die Möglichkeit, sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO auszuweisen, denn die beabsichtigte Art der Nutzung mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ wird durch die Definition der Baugebiete nach den §§ 2 - 10 BauNVO nicht gedeckt.

Unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Standortbedingungen einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sind vielfältige Faktoren entscheidend für die Festlegung der Baufelder.

Bei der geplanten Photovoltaikanlage handelt es sich um linienförmig aneinandergereihte Module, die auf Metallgestellen mit einer Pfahlgründung mit einem Neigungswinkel von ca. 10° gegen Ost und West platziert werden. Die Gründungsvariante wird so gewählt um eine möglichst geringe Bodenversiegelung zu erreichen. Die Module werden zu Strängen untereinander verkabelt, welche gebündelt an die Zentralwechselrichter angeschlossen werden.

Die Abführung der erzeugten elektrischen Energie und die Einspeisung werden in Absprache mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen gesondert vertraglich geregelt und sind entsprechend nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Der erforderliche Flächenanteil des Baugrundstückes, der überbaut wird, richtet sich nach den Abmessungen und der Anzahl der einzelnen Module sowie den nicht überbauten „verschatteten“ Zwischenräumen.

Im Sondergebiet EBS ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig, um auf der kleinen Fläche eine hohe Energieausbeute zu erzielen.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass sich die überbaute Fläche nicht mit der geplanten versiegelten Fläche deckt, denn im Sinne des Minimierungsgebotes der erforderlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden wurde durch den Vorhabenträger eine Bauweise gewählt, die die maßgebenden Bodenfunktionen auch unterhalb der Modultische weitestgehend nicht gefährdet.

Mit Hilfe der Baugrenze wurde innerhalb der Planzeichnung Teil A der Teil des Vorhabengrundstücks festgesetzt, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf.

Zur Zahl der Vollgeschosse (Z) sind keine Festsetzungen erforderlich, weil die Höhe baulicher Anlagen (H) in Metern über DHHN zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzt wird.

Für die geplanten Nebenanlagen wird nach derzeitigen Planungen des Vorhabenträgers eine maximale Höhe von 3,50 m über Geländeoberkante nicht überschritten. Die Modultische haben eine maximale Höhe von 2 m.

Weitere mögliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Welterbestadt Quedlinburg.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind insbesondere Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verkabelungen, Wartungsflächen, Fahrwege und Zäune.
2. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB).
3. Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,8 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
4. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 3,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über DHHN.
5. Sollte eine Erneuerung der vorhandenen Einzäunung erforderlich werden, so ist diese Einfriedung mit 15 cm Bodenabstand zu errichten, dass diese für Kleintiere passierbar ist und keine Barriere darstellt und in einer dezenten Farbgestaltung

auszuführen, um eine negative optische Wahrnehmung auf das Stadtbild zu verhindern.

### **6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich

### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 85 Absatz 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden keine örtlichen Bauvorschriften getroffen.

### **6.5 Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Dieses erfolgte im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren. Da es sich bei der geplanten Maßnahme nur um die Nutzungsänderung einer Teilfläche handelt wird derzeit auf die Erstellung eines erneuten Umweltberichtes verzichtet.

Eine diesbezüglichen Abstimmung erfolgte bereits mit dem Umweltamt des Landkreises Harz, Herrn Bürger.

Der Planungsraum ist stark anthropogen überprägt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen liegen im Bereich der Regenrückhaltungsanlage und sollten wegen der Verschattung in ihrer Wuchshöhe entsprechend begrenzt werden.

Für die Biotoptypen und Artengruppen Avifauna, Reptilien, Amphibien und Brutvögel werden Beeinträchtigungen nur in geringem Maß erfolgen.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm und Staub während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch sowie Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

### **6.6 Verkehr**

Für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage ist eine verkehrliche Erschließung ausschließlich in einem sehr begrenzten Umfang erforderlich.

Der Planungsraum wird ausgehend von der öffentlichen Straße „An der Walze“ erschlossen. Für die Bauphase wird sich hier ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Lieferfahrzeuge und Montagepersonal nicht vermeiden lassen.

Innerhalb der Betriebsphase sind jedoch keine Einflüsse auf das bestehende Verkehrsaufkommen zu erwarten.

## **7. Immissionsschutz**

### **Blendwirkungen**

Nach dem derzeitigen Stand der Wissenschaft treten relevante Reflexionen und Blendwirkungen nur bei fest montierten Modulen in den Morgen- bzw. Abendstunden auf.

Der Einwirkungsbereich wirkt auf die nördlich verlaufenden Bahnlinien und die südliche Nebenstraße „An der Walze“ Hier ist eine mögliche Blendwirkung durch den sehr flachen Neigungswinkel der Module nahezu ausgeschlossen.

Das gilt auch für die nahegelegene (ca. 100 m) Wohnbebauung östlich an der Frachtstraße. Es werden keine relevanten Blendwirkungen auftreten. Die Wohnbebauung nördlich wird durch die Gebäude der Stadtwerke und südlich durch die Bebauung der Walzengießerei zusätzlich vor Blendwirkungen geschützt.

Durch den Abstand, die Ausrichtung der Module sowie das Gelände- und Bebauungsprofil ist eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer durch Reflektionen des geplanten Solarparks auszuschließen. Weiterhin kommen Module mit reflexionsarmen Oberflächen zum Einsatz. Ein Blendgutachten ist nicht erforderlich.

### **Betriebliche und sonstige Immissionen**

Eine Beleuchtung des Anlagengeländes, zusätzlich zur vorhandenen Werksbeleuchtung ist nicht vorgesehen.

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Kabel unterirdisch verlegt, so dass es nicht zu Konflikten mit der Flächennutzung kommt.

Ein Anschluss an das Wasserver- und Abwasserentsorgungsnetz ist nicht erforderlich. Angrenzend an den Geltungsbereich verlaufen südlich unterirdische Versorgungsleitungen für Trinkwasser und Elektroenergie. Hier sind die von den Medienträgern geforderten Sicherheitsabstände für Baumaßnahmen zu beachten.

Das mit der Planung in Verbindung stehende Vorhaben „Errichtung von und den Betrieb von Energieerzeugungsanlagen auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ erzeugt kein zusätzliches Niederschlagswasser.

### **8.2 Gewässer**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Anfallendes Niederschlagswasser kann weiterhin auf der Vorhabenfläche versickern. Das vorhandene Regenrückhaltebauwerk bleibt unverändert.

### **8.3 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom.

## 8.4 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

Bei einem spezifischen Verdacht, wie dem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Böden, sind diese Abfälle vorerst getrennt zu erfassen und die untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren.

Der ggf. erweiterte Untersuchungsumfang und vorgesehene Entsorgungsweg ist dann mit der unteren Abfallbehörde im Einzelfall abzustimmen. Es erfolgen nur Schachtarbeiten zur Kabelverlegung. Eine Geländeregulierung ist nicht vorgesehen.

## 8.5 Brandschutz

Die Photovoltaik-Freiflächenanlage (PVA) wird über die vorhandene Anschlußeinrichtung am Eingang der Werkshalle erschlossen. Eine Befahrbarkeit der Zuwegung mit Lkw ist gegeben.

Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.

Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder DIN 4066 - D 1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr“, Zufahrten sind durch Schilder DIN 4066 - D 1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein.

Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

Sperrvorrichtungen (z. B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrezufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können.

Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.

Für das Wartungspersonal ist eine Betriebsanweisung / Brandschutzordnung zu erstellen.

Die Brandlasten innerhalb der Anlage sind zu minimieren, z.B. durch regelmäßige Mahd, Beräumen des Grasschnittes usw., Leitungsführungen sind durch entsprechende Maßnahmen vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

Das Objekt ist mit entsprechenden Hinweisschildern auszurüsten, insbesondere Hinweise auf die elektrische Anlage sowie die Kennzeichnung der Schaltstellen.

Das Objekt ist gegen unbefugtes Betreten zu sichern und als Gefahrenanlage zu kennzeichnen.

Des Weiteren sind die technischen Normen sowie die Schriften „ Brandschutzgerechte Planung, Errichtung und Instandhaltung von PV-Anlagen" und „Photovoltaikanlagen, technischer Leitfaden" zu beachten.

Für die gewaltlose Zugänglichkeit der umzäunten PVA ist ein Feuerwehr- Schlüsseldepot am Zufahrtstor vorgesehen.

Um im Schadensfall die zuständigen Ansprechpartner erreichen zu können, sind am Eingangstor die Erreichbarkeiten des für die bauliche Anlage verantwortlichen Betreibers sowie des Energieversorgungsunternehmens dauerhaft und deutlich anzubringen.

Aufgrund der Besonderheit von PVA wird der örtlichen Feuerwehr ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 des Geländes zur Verfügung gestellt. Darin sind die maßgeblichen Anlagenkomponenten von den Modulen über Leitungsführungen zu Wechselrichtern und Transformatoren bis zur Übergabestelle des zuständigen Energieversorgungsunternehmens enthalten.

Relativ gefährdete Komponenten von PVA sind Wechselrichter und Transformatoren. Da die stromführenden Leitungen überwiegend erdverlegt sind, geht von ihnen nur eine geringe Gefahr der Brandweiterleitung aus.

Die örtliche Feuerwehr wird nach Inbetriebnahme der PVA in die Örtlichkeiten und die Anlagentechnik eingewiesen.

Brand- und Störfallrisiken werden durch fachgerechte Installation einschließlich Blitz- und Überspannungsschutzsystemen und Inbetriebnahme der PVA sowie regelmäßige Wartung minimiert.

Im Brandfall sind die "Handlungsempfehlungen Photovoltaikanlagen" des Deutschen Feuerwehr Verbandes unter Verweis auf die VDE 0132 "Brandbekämpfung und technische Hilfeleistung im Bereich elektrischer Anlagen" zu beachten.

Die dortigen Ausführungen betreffen insbesondere die einzuhaltenden Sicherheitsabstände und die Durchführung von Schalthandlungen zur Spannungsfreischaltung im Störfalle. Demnach sind PVA bedenkenlos zu löschen, wenn die erforderlichen Sicherheitsabstände eingehalten werden.

In der Praxis ist bei Bränden von Freiflächen-PVA das kontrollierte Abbrennenlassen der Anlage angezeigt.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

Im Plangebiet oder der Nähe befinden sich keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.

### **9.2 Bodendenkmale**

Da es sich um durch die Bahnnutzung vorbelastete Flächen handelt und nur flache Schachtarbeiten für die Kabelverlegung geplant sind, ist das Erreichen von Bodenschichten mit archäologisch wertvollen Fundmöglichkeiten unwahrscheinlich.

Sollten dennoch archäologische Funde gemacht werden, sind unverzüglich die untere Denkmalbehörde des Landkreises und der Stadtverwaltung zu benachrichtigen.



## 10. Umsetzung des Bebauungsplans

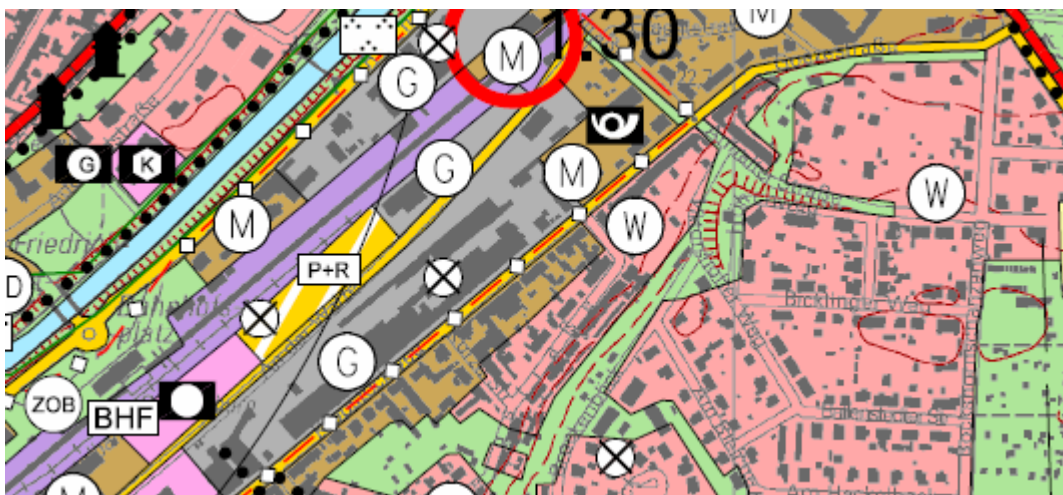
### 10.1 Kosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrags zur Übernahme sämtlicher Planungskosten sowie zur Vorlage und Abstimmung eines Vorhaben- und Erschließungsplans mit der Welterbestadt Quedlinburg gemäß § 12 Absatz 1 BauGB. Negative finanzielle Auswirkungen ergeben sich für die Welterbestadt Quedlinburg damit nicht.

### 10.2 Hinweise

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen nach dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan keine Altlasten.

### Nachrichtliche Anpassung des FNP



Zukünftiger Flächennutzungsplan der Welterbestadt Quedlinburg (Auszug)



Auswirkung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 auf den Flächennutzungsplan der Welterbestadt Quedlinburg