

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 "Photovoltaik Hoyersburger Straße"

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Planungsziel/ Planungsablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Photovoltaik Hoyersburger Straße" ist notwendig, um auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung die Nutzung durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen im rd. 2,27 ha großen Geltungsbereich planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Fläche umfasst die Grundfläche der ehemaligen Feldstation Salzwedel, zuletzt im Eigentum der Neptune Energy, davor der GDF Suez E & P bzw. der VEB Erdöl-Erdgas Salzwedel.

Die von 1972 bis 2008 betriebene Feldstation Salzwedel (FS Sw/ 72) wurde in den Jahren 2011-2012 zurückgebaut. Sie diente der Sammlung und der Aufbereitung des Erdgases vor der Weiterleitung in die Zentralstation Steinitz. Mit dem bergrechtlich zugelassenen Rückbau wurden bis auf die über das Gelände verlaufende Elektrizitätsleitung sämtliche Anlagenteile vom Betriebspunkt entfernt und der Bereich landwirtschaftlich wieder nutzbar gemacht. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen stellte am 05.08.2014 das Ende der Bergaufsicht fest. Insofern liegt für die Fläche der ehemaligen Feldstation Salzwedel als Teil des Ökologischen Großprojektes Erdgasfelder Altmark die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit gemäß § 18 Abs. 2 Ziffer 1 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) bei der LAF.

Aufstellungsbeschluss:	16.09.2020.
Frühzeitige Beteiligungen zum Vorentwurf der Planung:	06.09.2021 bis 06.10.2021.
Beschluss der Veröffentlichung des Entwurfs der Planung:	30.08.2023
Veröffentlichung des Entwurfs der Planung/ TöB-Beteiligung	11.12.2023 bis 15.01.2024.
Satzungsbeschluss:	10.04.2024.
Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	28.06.2024.

Berücksichtigung der Umweltbelange/ Abwägung

- Berücksichtigung der Umweltbelange

Infolge der aktuellen Vorhabenplanung soll die Fläche mit 5.752 Photovoltaik-Modulen sowie den dienenden technischen Anlagen, bspw. Wechselrichter, in entsprechend angepasster Anzahl bebaut werden. Im Norden des Geltungsbereichs werden die wegen der baulichen Nutzung notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angeordnet. Zusätzlich zum im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmten Vorhaben werden mit dem Planblatt der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als bauplanungsrechtlicher Rahmen im Wesentlichen die Art der Bodennutzung mit "Sondergebiet Photovoltaik", Maße der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ = 0,5) und Höhe baulicher Anlagen durch die Oberkante als Höchstmaß (OK = 2,5 m)), die mit einer Baugrenze umschlossene überbaubare Fläche sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestimmt.

Bei der Berücksichtigung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch Versiegelung ist zu beachten, dass zwar eine große Fläche durch die PV-Modultische überbaut werden wird, dass aber die konkrete Versiegelung nur durch die fundamentlos in den Boden gerammten Füße der Modultische sowie durch die Trafostation und die Brunnenfläche mit Feuerwehraufstellfläche erfolgen wird. Daher wird ergänzend festgesetzt, dass zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs eine Versiegelung von 10 % der überbaubaren Fläche zugrunde zu legen ist.

Zur Beurteilung des planerischen Eingriffs in den Naturhaushalt wurden eine tierökologische Potenzialanalyse, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie zur Beurteilung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Arbeitsverhältnisse ein Blend(schutz)gutachten erstellt. Begleitend zur Planaufstellung wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft sind:

Schutzgut Mensch: Maßgebliche Immissionen bei den schutzwürdigen Nutzungen der Wohn- und Arbeitsstätten der Umgebung können dort durch Blendungen bei tiefstehender Sonne auftreten. Zur Prüfung der Anlagenplanung wurde ein Blend(schutz)gutachten eingeholt. Die Anlagenplanung berücksichtigt im Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Ausrichtung der Modultischreihen die Empfehlung des Gutachtens, wodurch "eine übermäßige Beeinträchtigung innerhalb der angegebenen Arbeitszeiten ausgeschlossen werden kann". Ein Blendungspotenzial der PV-Module auf den Verkehr der Hoyersburger Straße oder der Umgehungsstraße der B 248 wird ausgeschlossen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Naturschutzfachliche Schutzgebiete werden durch die Planung nicht betroffen. Zur genaueren Betrachtung potenzieller Betroffenheiten artenschutzrechtlicher Belange innerhalb des Geltungsbereichs wurde eine tierökologische Potenzialanalyse durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Bei der Beurteilung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials der PV-Nutzung sind die textlichen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (Ziffer 2.2), sowie die der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ziffer 4) und die der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ziffer 5) mit ihren Wirkungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf die Fauna im Sinne des besonderen Artenschutzes berücksichtigt worden.

Die Untersuchung zeigt die Betroffenheiten der Tierwelt durch Einschätzung des Habitatpotenzials für die Artengruppen Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie durch dreimalige Kartierung des Brutvogelbestands. Die Abschätzung des Schädigungspotenzials der PV-Nutzung auf Fledermäuse, Amphibien und Reptilien hat keine erheblichen Beeinträchtigungen der Artengruppen ergeben. Die festgestellten Vogelarten erfordern keine Schaffung von Ersatzlebensräumen im Rahmen von CEF-Maßnahmen. Im Übrigen hat sich gezeigt, dass durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und seiner nachgeordneten Normen, einschließlich bspw. der Beachtung der Brut- und Setzzeiten, keine erheblichen Auswirkungen auf die Vogelwelt zu erwarten sind.

Schutzgüter Boden und Fläche: Durch Neuversiegelungen im Bereich der fundamentfrei in den Boden gerammten Modultischfüße, der Trafo- und Übergabestation, des Löschwasserbrunnens, der Aufstellfläche der Feuerwehr sowie der Einfriedung des Geländes wird dort eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelungen werden durch die Anlage der Strauchhecke am Nordrand des Geltungsbereichs, deren Wurzelwerk für eine Durchlüftung und eine bessere Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens sorgt, sowie durch die Anlage der baulich nicht genutzten Fläche als extensive, naturnahe Grünfläche, auf der sich das Schutzgut über die Zeit regenerieren kann, auf ein in der Gesamtschau nicht erhebliches Maß reduziert bzw. auf längere Sicht verbessert. Der Natürlichkeitsgrad wird sich in Richtung einer besonderen Bedeutung entwickeln.

Schutzgut Wasser: Die Bebauung mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen führt effektiv zu keiner Änderung des lokalen Wasserhaushalts, da die Art der baulichen Nutzbarkeit, im Wesentlichen aufgeständerte PV-Freiflächenanlagen, und die zulässige Versiegelung weder maßgebliche Änderungen des Oberflächenwasserabflusses oder der Grundwassernäherung bewirken können. Die Niederschläge werden zwar von den PV-Modulen kleinflächig gesammelt, tropfen aber an deren Tiefpunkten ab und können weiterhin vor Ort versickern. Aufgrund dieser nur sehr kleinräumigen Umverteilung der Einbringung der Niederschläge in den Boden bestehen keine

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Anhaltspunkte dafür, dass durch die bauliche Nutzung die Versickerungsfähigkeit infolge der Überbauung beeinflusst und überlastet werden könnte.

Schutzgut **Klima/ Luft**: Das Freilandklima im Plangebiet wird geprägt durch die Grünlandnutzung. Durch die Überdeckung mit Solar-Modulen wird dem Areal die klimatische Funktion als Kaltluftentstehungsfläche genommen. Ein gewisser kleinklimatischer Ausgleich wird durch die festgesetzte Strauchhecke im Norden des Geltungsbereichs erreicht. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut liegen in der Gesamtschau mit der Ausgleichsmaßnahme im gering-erheblichen Bereich. Zudem können dem Eingriff die positiven Ziele der Planung gegenübergestellt werden, nämlich die Förderung der Klimaerhaltung durch die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien zur Vermeidung und Verminderung u.a. von Treibhausgasausstößen.

Schutzgut **Landschaft**: Das Plangebiet ist Teil einer größeren, im Flächennutzungsplan für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Fläche. Die festgesetzte Höhenbegrenzung und die zu pflanzende Strauchhecke beschränken zusammen mit der angrenzend vorhandenen Bepflanzung und mit der bestehenden Bebauung die Sichtbarkeit des Solarparks aus dem weiteren Landschaftsraum weitgehend. Die Planung führt daher zu keiner nennenswerten Verschlechterung des Landschaftsbildeindrucks.

Schutzgut **Kultur- und Sachgüter**: Baudenkmale oder archäologische Kultur- oder Flächen-denkmale sind im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und seiner relevanten Umgebung nicht bekannt. Der Geltungsbereich ist wie das übrige Stadtgebiet Teil des Erdgasgewinnungsgebiets "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen" (Berechtsamsnr. III-A-a/h-49/90/847). Die geplante PV-Nutzung besitzt kein Beeinträchtigungspotenzial auf das Bergrecht. Weitere Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

- Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Der **Altmarkkreis Salzwedel** hat zum **Immissionsschutz** –Blendschutz– folgenden Hinweis gegeben: "Hierzu schlägt das Gutachten die beiden Ausrichtungsalternativen 140° und 165° vor. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann nur der Ausrichtungsalternative 140° gefolgt werden. Es wird empfohlen, diese Maßnahme mit der Formulierung '*Die Azimutausrichtung der Modultrische wird auf 140° (Richtung Südosten) festgesetzt.*' in die textlichen Festsetzungen, hilfsweise in den Vorhaben- und Erschließungsplan, zu übernehmen".

Diesem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Ein Fachplaner für Blendschutzgutachten hat die Blendwirkung der vorgesehenen PV-Freiflächenanlagen auf den westlich angrenzend liegenden Gewerbebetrieb wie in der Stellungnahme beschrieben untersucht. Dabei wurde nachgewiesen, dass von den beiden simulierten Anlagenaufstellungen auch die mit der Azimutausrichtung von 165° die von der Firma benannten Nutzungen unter Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt. Diese Anlagenausrichtung wurde der Planung zugrunde gelegt, da sie andererseits einen höheren Energiegewinn als die Ausrichtung von 140° ermöglicht. Aufgrund des überragenden öffentlichen Interesses an der Nutzung erneuerbarer Energien, wie sie auch in § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) formuliert ist, wird daher der 165°-Ausrichtung der Vorzug gegeben.

Der **Altmarkkreis Salzwedel** hat zum Aspekt **Natur und Landschaft** Folgendes geäußert: "Die im AFB dargestellten sowie die aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, Maßnahmen zur Kompensation sowie die Maßnahmen zur Pflege sind, wie im Umweltbericht dargestellt und beschrieben, umzusetzen sowie im Bebauungsplan festzusetzen:

V_{AFB} 1 Bauzeitenregelung

V_{AFB} 2 Schutz angrenzender Habitate und Rückzugsbereiche

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

V_{AFB} 3 Belassen der noch verbleibenden randlichen Gehölzstrukturen für die Vogelarten der halboffenen Biotope innerhalb des Geltungsbereiches

V_{AFB} 4 Ökologische Baubegleitung

Anlage einer Strauchhecke im Nordosten der Fläche auf ca. 400 m² "

Der Äußerung wurde nicht gefolgt.

Bauzeitenregelungen (V_{AFB} 1), der Schutz angrenzender Habitate und Rückzugsbereiche (V_{AFB} 2) sowie eine ökologische Baubegleitung (V_{AFB} 4) sind nach den Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans, die im § 9 BauGB vorgegeben werden, nicht rechtskonform festsetzbar. Bei der V_{AFB} 2 ist dieses ausgesprochen offensichtlich, da ein Bauleitplan nur innerhalb seines Geltungsbereichs Regelungen treffen kann. Diese Vermeidungsmaßnahme können hingegen durch Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung verpflichtend vorgegeben werden.

Bei den planerischen Überlegungen über die Festsetzungen der vorliegenden Planung wurde entschieden, einerseits am nördlichen Rand eine Fläche zum Anpflanzen einer Strauchhecke zu bestimmen, die damit auch dem Erhalt dort ggf. vorhandener Gehölze dienen kann. Andererseits wurden entlang der Südseite keine Schutzfestsetzungen für dort vorhandene Gehölze getroffen, da sie dem Planungsziel, der Nutzung erneuerbarer Energien durch eine PV-Freiflächenanlage, widersprechen würden. Dass bei einer Wegnahme von Sträuchern und Bäumen bspw. die Brut- und Setzzeit zu beachten ist, muss nicht festgesetzt werden, da das Bundesnaturschutzgesetz und bspw. die daraus folgende Schutzzeitenregelung unmittelbar geltendes Recht darstellen und zu beachten sind.

Der **Altmarkkreis Salzwedel** hat zum Aspekt **Wasserwirtschaft, Gewässerschutz, Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung** geäußert: "Wie bereits im Rahmen der Vorbeteiligung 2021 festgestellt, berührt der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende wasserwirtschaftlichen Belange:

- Anlagen am/ im Gewässer
- Gewässerrandstreifen
- Grundwasser (Grundwasserabsenkung und Reinhaltung)

Die Ausführungen wurden nicht im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Damit wurden die wasserwirtschaftlichen Belange nicht ausreichend gewürdigt und sind zu ergänzen. Das betrifft auch den Umweltbericht – Punkt 4.3.4 Schutzgut Wasser.

Die Berücksichtigung der §§ 36 und 38 WHG sowie der Unterhaltungsordnung hinsichtlich der Auswirkung des geplanten Vorhabens auf das nachfolgende Gewässer II. Ordnung 1.079/001 erfolgte bisher nicht. Hier ist ein Abstand von Böschungsoberkante zur Bebauungsgrenze von 5 m vorzusehen. 1.079/001 Bi. Gr. an der Hoyersburger Straße (Südseite [Anm.: des Geltungsbereichs]).

Forderungen: Die wasserwirtschaftlichen Belange sind in einem gesonderten Punkt unter 3. (Planinhalt/ Begründung) zu erörtern und der Punkt 4.3.4 im Umweltbericht entsprechend zu ändern.

1. § 38 WHG – Gewässerrandstreifen

Das Gebiet der PV-Anlage einschließlich Umzäunung ist außerhalb des Gewässerrandstreifens anzulegen (5 m ab Oberkante Gewässer). Insofern ist eine Änderung des Punktes 3.1.1 (Baugrenzen/ überbaubare Fläche) erforderlich.

Die Flächen sind ebenfalls von der geplanten Bepflanzung (3.1.5.) freizuhalten. Dies ist sowohl in der textlichen als auch bildlichen Festsetzung darzustellen.

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Die Unterhaltungsordnung des Altmarkkreises Salzwedel legt Grundsätze für die Bewirtschaftung von an Gewässer angrenzenden Grundstücken fest. Gemäß § 6 der Unterhaltungsordnung sind Anlagen, in und an Gewässern innerhalb eines Abstandes von 10 m zur Böschungsoberkante untersagt.

2. 49 WG LSA i.V.m. § 36 WHG Anlagen an/in Gewässern

Die Herstellung und die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen, hier die PV-Anlage einschließlich der Umzäunung, in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedürfen nach § 49 WG LSA i.V.m. § 36 WHG der Genehmigung der unteren Wasserbehörde (UWB). So noch erforderlich sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 36 WHG ist mit den entsprechenden Übersichten und Details hier zu beantragen. https://www.altmarkkreis-salzwedel.de/PortalData/1/Resources/landkreis/umwelt/2_Antrag_36WHG_201910_.pdf.

Betroffen sind Gewässer II. Ordnung im Verbandsgebiet Jeetze. Digitale Daten für die Gewässer können beim Unterhaltungsverband abgefordert werden.

Folgende Hinweise werden außerdem gegeben:

1. Die Auswirkungen bzw. Nichtauswirkungen auf das Gewässer II. Ordnung sind im Rahmen des Umweltberichts unter 4.3.4. zu würdigen.
2. Der B-Plan muss belastbare Aussagen zur Niederschlagsentwässerung enthalten. Es sind Aussagen zum zeitweisen höchsten Grundwasserstand mittels Bodengutachten vorzulegen (Begründung 5.3.2), um sicherzustellen, dass die geplante Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist."

Der Äußerung wurde nur in Teilen gefolgt.

Die Stellungnahme verweist auf die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens von 5 m Breite nach § 4 der Unterhaltungsordnung für Gewässer II. Ordnung des Altmarkkreises. Dabei lässt sie den §7 – 'Ausnahmen' unerwähnt: "*Von den Ge- und Verboten dieser Unterhaltungsordnung können auf Antrag beim Altmarkkreis Salzwedel als untere Wasserbehörde in Abstimmung mit dem jeweiligen Unterhaltungsverband Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung für den Wasserhaushalt, Natur und Landschaft oder das Allgemeinwohl ausgeschlossen werden kann.*" Die vorliegende Planung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Unterhaltungsverband Jeetze erfolgt. Er hat sich damit einverstanden erklärt, dass die Unterhaltung des südlich angrenzenden Grabens zukünftig allein von dessen Südseite aus, einem Wirtschaftsweg, erfolgen kann. Voraussetzung sei, dass die Einfriedung des Solarparks einen Meter von der Böschungsoberkante des Grabens entfernt stehe. Zur Vereinfachung wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan die Lage der Einfriedung stattdessen auf die Flurstücksgrenze der Grabenparzelle bezogen und mit 1 m Abstand verortet. Die Baugrenze wird unabhängig von der Lage der Einfriedung mit dem nach Bauordnung zu berücksichtigenden Mindestabstand für bauliche Anlagen von 3 m zur Flurstücksgrenze auf dem Blatt "Zeichnerische und textliche Festsetzungen" festgesetzt. Der Abstand zwischen Einfriedung (Systemlinie) und Baugrenze beträgt damit 2 m.

Vor diesem Hintergrund und dem Umstand, dass bei den südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücken bereits entlang der offenen Anteile des Grabens in gleicher Weise verfahren wird, kann erwartet werden, dass auf einen durch den Vorhabenträger noch zu stellenden Antrag eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Wasserbehörde beim Altmarkkreis Salzwedel erteilt werden kann. Andernfalls kann mit der Aufstellung der Modultische und der Einfriedung hinter der Baugrenze zurückgeblieben werden, ohne den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu widersprechen. Der Vorhabenträger wird auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht hingewiesen.

Die kritisierte Bepflanzung, die in Kap. 3.1.5 begründet wird, wird durch die textliche Festsetzung Ziff. 5 bestimmt. Sie betrifft die zum nördlichen Feldweg anzupflanzende

Hansestadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Strauchhecke. Die festgesetzte Fläche endet am freigehaltenen Gewässerrandstreifen zum östlich angrenzenden Lokgraben. Eine wasserrechtliche Betroffenheit wird daher nicht gesehen und wird in der Stellungnahme nicht näher begründet.

Evtl. sollte sich die Kritik auf Kap. 3.1.4 beziehen – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die zugehörige textliche Festsetzung Ziff. 4 bestimmt, dass die Fläche, die nicht baulich oder nicht für die Heckenpflanzung genutzt wird, als naturnahe Grünlandflächen zu entwickeln ist. Die Nutzung von Dünger, Herbiziden oder Pestiziden ist weitgehend unzulässig. Zudem wird eine Durchlässigkeit der Einfriedung für Kleintiere definiert und vorgegeben. Eine wasserrechtliche Betroffenheit durch diese Festsetzungen kann auch hier nicht gefunden werden.

Die Planung bleibt daher in Bezug auf den südlich angrenzenden Graben und die grünordnerischen Festsetzungen unverändert. Die Begründung wird um ein Kapitel 3.8 – Wasserwirtschaft sowie im Kap. 4.3.4 – Schutzgut Wasser ergänzt.

Der **Altmarkkreis Salzwedel** hat zum Aspekt **Bauleitplanung** Folgendes geäußert: "Bauplanungsrechtliche Belange werden berührt.

1. Im aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die natürliche Geländeoberfläche festgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass es diesem Bezugspunkt an Bestimmtheit fehlt.
2. Die Grundflächenzahl ist ebenfalls in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Hinweise zur Planzeichnung

1. Zufahrten von öffentlich gewidmeten Straßen ins Bebauungsgebiet sind gemäß Planzeichnungsverordnung darzustellen."

Den Äußerungen wurde nicht gefolgt.

Die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) verwendet ebenfalls als Bezug für Höhenregelungen die Geländeoberfläche, siehe § 2 Abs. 3 Satz 2, § 2 Abs. 6, § 6 Absätze 4 und 8, § 32 Abs. 3 oder § 87 Abs. 2. In der textlichen Festsetzung Ziff. 2.2 Buchstabe d wird das Wort 'Geländeoberfläche' zwar um das Wort 'gewachsene' ergänzt, um dezidiert darauf hinzuwirken, dass keine Punkte im Bereich von Aufschüttungen oder Abgrabungen als Bezugspunkte infrage kommen. Aber dadurch wird keine grundsätzlich andere Begrifflichkeit geschaffen. Da davon ausgegangen wird, dass die BauO LSA bei der Begriffsverwendung ausreichend bestimmt ist, wird dieses daher auch von der Bestimmung des Höhenbezugspunktes der vorliegenden Planung erwartet. Mit dieser Meinung hat auch das OVG Koblenz geurteilt (Az. 1 C 10824/13 vom 20.02.2014): "*natürliche Geländeoberfläche geeignet, auch wenn es zu Änderungen der Geländeoberfläche kommt, der natürliche Geländeverlauf kann aber noch im Nachhinein nachvollzogen werden, auch weil das Plangebiet ebenes Gelände aufweist*", zitiert nach Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger: Kommentar zur Baunutzungsverordnung.

Die zulässige Grundfläche wird durch die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 ausreichen bestimmt. Eine zusätzliche textliche Festsetzung ist planungsrechtlich nicht erforderlich.

Sowohl die westlich liegende Hoyersburger Straße als auch der nördlich angrenzende Weg (Flurstück 162) sind öffentlich gewidmete Verkehrswege. Die Flurstücke des Geltungsbereichs waren auch vor der Aufstellung des Bebauungsplans verkehrlich erschlossen. Die Aufstellung führt zu keiner Änderung dieser Sachlage. Es gibt daher keinen zwingenden planungsrechtlichen Grund zur Festsetzung von Ein- und Ausfahrbereichen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan definiert die vorgesehenen Stellen der Grundstückserschließung.