

Stadt Zerbst/Anhalt



1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Ortschaft Leps



Begründung zum Entwurf

Planungshoheit:

Stadt Zerbst/Anhalt
Schloßfreiheit 12
39261 Zerbst/Anhalt

Planungsbüro:

Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale

Planungsstand:

August 2025

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	3
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Planungsanlass	4
3.	Verfahren	4
B	Übergeordnete und sonstige Planungen	5
1.	Landes- und Regionalplanung	5
2.	Ziele der Raumordnung	6
C	Derzeitige planungsrechtliche Situation	8
1.	Flächennutzungsplan	8
2.	Planungsrecht	8
3.	Standortflächenprüfung für PV-Freianlagen	9
D	Lage, Größe und derzeitige Nutzung der Änderungsfläche	10
E	Emissionen und Immissionen	11
F	Planungsziele und Planungsinhalte	12
1.	Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplanes	12
2.	Geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan	12
G	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	12
1.	Denkmalschutz / Archäologie	12
2.	Kampfmittelverdacht	16
3.	Bodenschutz / Altlasten	16
4.	Gewässerschutz	17
5.	Zufahrten	17
6.	Bergbau / Geologie	17
7.	Vermessung / Katasterwesen	18
H	Ver- und Entsorgung	18
1.	Trinkwasserleitung	18
2.	Löschwasserbereitstellung	19
3.	Telekommunikationslinie	19
I	Auswirkungen	19

A Vorbemerkung

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)
- BauO LSA - Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. 09.2013 (GVBl LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)
- LEntwG LSA - Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23. April 2015
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).
- DenkmSchG LSA - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992 S. 310).
- BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502),
- BodSchAG LSA - Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt) vom 02. April 2002 (GVBl. LSA S. 214)
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- ErsatzbaustoffV - Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung) vom 09.Juli 2021 (BGBl. I S. 2598)
- LABO - Vollzugshilfe zu §§ 6 - 8 BBodSchV, Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden;
- BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bunds-Immissionsschutzgesetz) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, ber.2021 S. 123)
- LAI Licht - Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012
- TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26, August 1998 (GMBI. 1998 S. 503).
- AVV Baulärm - Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970
- 32. BImSchV - 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmverordnung) vom 29. August 2002 (BGBl. IS. 3478)
- WG LSA - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011, (GVBl. LSA S. 492)
- StrG LSA - Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334)
- KampfM-GAVO - Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 20. April 2015 (GVBl. LSA S. 167)

2. Planungsanlass

Anlass der vorliegenden Planänderung ist nicht nur die Energiewende und die Änderung der globalen, wirtschaftlichen Aspekte der Ansiedlung und Entwicklung von Projekten der Photovoltaik, sondern auch die konkrete Anfrage durch einen Vorhabenträger an dem Standort in Leps eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten.

Da das Vorhaben grundsätzlich mit den städtischen Interessen der Stadt Zerbst/Anhalt zur Einhaltung der Klimaschutzziele und der festgeschriebenen Aufgaben im Klimaschutzplan 2025 übereinstimmt, hat der Stadtrat parallel zur Flächennutzungsplanänderung in öffentlicher Sitzung am 11.12.2024 auch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/2024 19 „Freiflächen-Photovoltaik Zerbster Straße“ beschlossen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von Leps stellt den Bereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Um die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans von Leps an die veränderte geplante Flächeninanspruchnahme anzupassen und somit die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zu schaffen, ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Ortschaft Leps erforderlich.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Ortschaft Leps erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2024 „Freiflächen-Photovoltaik Zerbster Straße“. Der zu ändernde Bereich im Flächennutzungsplan ist in der Flächengröße kongruent zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06/2024.

3. Verfahren

Da die geplante 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Ortschaft Leps die Grundzüge der Planung berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB hier nicht angewendet werden.

Die Planänderung wird im Regelverfahren durchgeführt. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Dazu waren die Planunterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes Leps auf der Internetseite der Stadt Zerbst/Anhalt zu jedermanns Einsichtnahme eingestellt.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet lagen die vollständigen Planunterlagen während der gesamten Auslegungszeit in der Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt und aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Der nunmehr vorliegende Entwurf mit Stand August 2025, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden auf der Internetseite der Stadt Zerbst/Anhalt zu jedermanns Einsichtnahme eingestellt.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die vollständigen Entwurfsunterlagen am Verwaltungssitz der Stadt zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aufstellungsbeschluss	11.12.2024	Beschl.Nr. 0098/2024
Billigung Vorentwurf	23.04.2025	Beschl.Nr. 0152/2025
Bekanntmachung Auslegung Vorentwurf	30.05.2025	Amtsblatt Nr.5, Jhg.20
Frühzeitige, öffentliche Auslegung		
Beginn	10.06.2025	
Ende	24.06.2025	
Beteiligung der Behörden ab	06.06.2025	
Billigung Entwurf		
Bekanntmachung Auslegung Entwurf		
Formale, öffentliche Auslegung		
Beginn		
Ende		
Beteiligung der betroffenen Behörden		
Abwägungsbeschluss		
Feststellungsbeschluss		

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Leps wird der festgestellten Änderung als Anlage beigelegt.

Die Verfahrensvermerke werden zum Verfahrensende mit auf die Planausfertigung des Feststellungsexemplars aufgebracht.

B Übergeordnete und sonstige Planungen

1. Landes- und Regionalplanung

Neben den gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgt eine Steuerung der Entwicklungen in den Städten auch durch landes- und regionalplanerische Regelungen. Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus

- dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)

- dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018)
- dem Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV 2014)
- dem Sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind 2018).

2. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Raumbedeutsamkeit

Die zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde hat nach Prüfung der Planunterlagen zum Vorentwurf festgestellt, dass es sich bei der vorgesehenen 1. Änderung des FNP Leps aufgrund der Lage und Größe um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend handelt, welche der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme bedarf.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Photovoltaikanlagen in einer Größenordnung von mehreren Hektar sind grundsätzlich als raumbedeutsam nach § 3 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) einzustufen. Die Raumbedeutsamkeit einer Photovoltaikanlage ergibt sich aus den jeweiligen tatsächlichen Gegebenheiten und Umständen des Einzelfalls. Raumbedeutsamkeit kann sich bereits aus der Dimension der Anlage ergeben.

Die meisten Anlagen haben durch ihre Größe bzw. Flächeninanspruchnahme eine überörtliche Raumbedeutsamkeit und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung.

Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

Die Nutzung erneuerbarer Energien entspricht den landesplanerischen Zielstellungen des Landes Sachsen-Anhalt. Gemäß dem Ziel Z 103 des LEP-LSA 2010 ist sicherzustellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht.

Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.

Im Hinblick auf Photovoltaikfreiflächenanlagen bestimmt das Ziel Z 115 des LEP-LSA 2010, dass im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung insbesondere die Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingten Störungen des Bodenhaushaltes zu prüfen sind. Entsprechend dem Grundsatz G 84 des LEP-LSA 2010 sollen Photovoltaik-Freiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden. Die Errichtung auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitgehend vermieden werden (G 85, LEP-LSA 2010).

Für die ausgewiesenen Änderungsflächen hat der Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010) keine Festlegungen getroffen.

Neuaufstellung LEP

Seit dem Inkrafttreten des verbindlichen Landesentwicklungsplans 2010 haben sich unterschiedliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes verändert, denen mit einer Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Rechnung getragen werden soll.

Der erste Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt wurde am 22. Dezember 2023 durch die Landesregierung beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG freigegeben.

Das Beteiligungsverfahren ist am 12.04.2024 abgelaufen. Der bisherige Verfahrensstand kann unter www.landesentwicklungsplan-st.de eingesehen werden.

Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018)

Neben den Vorgaben der Landesplanung Sachsen-Anhalt sind auch Regelungen der Regionalplanung zu berücksichtigen.

Für die Steuerung von raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen stehen der Raumordnung die Darstellung in den Raumordnungsplänen von Eignungs-, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten sowie das Raumordnungsverfahren als Instrumente zur Verfügung.

Für den Änderungsbereich werden in der kartographischen Darstellung des REP A-B-W 2018 keine Erfordernisse der Raumplanung dargestellt.

Sachlicher Teilplan Daseinsvorsorge (STP DV 2014)

Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 23.06.2014 werden u.a. Grundzentren festgelegt und die Abgrenzung der Mittelzentren vorgenommen.

Mit einer Zielfestlegung wird der Vorrang der Innenentwicklung in den vorhandenen Ortslagen festgeschrieben, um dem Bodenschutz und der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen.

Der Stadt Zerbst/Anhalt wurde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums zugewiesen. Das Plangebiet der Änderung liegt jedoch nicht in der verbindlich festgelegten räumlichen Abgrenzung der Beikarte „Zerbst/Anhalt“ des Sachlichen Teilplans.

Sachlicher Teilplan Windenergie (STP Wind 2018)

Im Sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ werden 22 Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten festgelegt. Sie dienen der raumordnerischen Steuerung der Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen in Konzentrationszonen.

Das Plangebiet der Änderung liegt nicht in einem festgelegten Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten.

C Derzeitige planungsrechtliche Situation

1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Städte und Gemeinden ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Ortschaft Leps stellt den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Da die beanspruchte Fläche nunmehr anderweitig für die Nutzung erneuerbarer Energien genutzt werden soll, setzt dies die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solare Energieerzeugung“ voraus (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

2. Planungsrecht

Ziel der Planung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Solare Energieerzeugung“ in Vorbereitung für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 06/2024 „Freiflächen-Photovoltaik Zerbster Straße“.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO nur in Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlagen zulässig. Es sind Gebiete für Anlagen, die der Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen. Da der Flächennutzungsplan Leps den in Rede stehenden Bereich als Fläche für Landwirtschaft darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung einer Sonstigen Sonderbaufläche zur Energieerzeugung erforderlich.

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes von Leps wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06/2024 geführt. Notwendig ist die zeitliche und inhaltliche Abstimmung der beiden Planungen.

Es besteht aber nicht die Verpflichtung, alle Verfahrensschritte gleichzeitig durchführen zu müssen. Sie dürfen zeitlich nur nicht so weit auseinanderliegen, dass ein nachträgliches Anpassen des Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan vorgenommen werden muss.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Flächenänderung/des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalt ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 BauGB der zuständigen Verwaltungsbehörde nach Beschlussfassung zur Genehmigung vorzulegen.

3. Standortflächenprüfung für PV-Freianlagen

Mit der Energiewende steigt die Neuinanspruchnahme von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Die Errichtung dieser Anlagen geht in der Regel mit erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt einher.

Mit der steigenden Nachfrage nach Freiraumflächen für Photovoltaik ist ein dringender Regelungsbedarf erforderlich. Es gilt flächenschonend Standorte im gesamträumlichen Gemeinde-/Stadtgebiet auszumachen.

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt hat dazu eine Arbeitshilfe „Raumplanerische Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Kommunen“ erarbeitet, die den Städten und Gemeinden als Unterstützung bei der Planung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen dienen soll.

Darüber hinaus wird auf die „Planungshilfe für gesamträumliche Konzepte zur kommunalen Steuerung großflächiger Photovoltaikfreiflächenanlagen in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, die „Handreichung für die Errichtung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen und deren raumordnerische Bewertung in Sachsen-Anhalt“ des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt und den Gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt und des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie Sachsen-Anhalt an die Landkreise und kreisfreien Städte zur „Planung von Photovoltaikfreiflächenanlagen“ hingewiesen.

Die Städte und Gemeinden haben die Planungshoheit über die Gesamtheit der Flächen im Stadt-/Gemeindegebiet und haben diese Planungshoheit auch auszufüllen. Die o.g. erarbeiteten Unterlagen stellen eine „Arbeitshilfe“ dar, wie die Städte und Gemeinden ihrer Planungshoheit gerecht werden können.

Die Stadt Zerbst/Anhalt hat sich mit dem Thema Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet sehr intensiv und tiefgründig auseinandergesetzt. Dazu wurde eine „Angebotsplanung möglicher Flächen zur Realisierung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet der Stadt Zerbst/Anhalt“ erarbeitet.

Mit dieser Ausarbeitung verfügt die Stadt über eine Angebotsplanung an potentiell geeigneten PV-Freiflächen. Die Stadt Zerbst/Anhalt verfolgt mit dieser Angebotsplanung eine geordnete Entwicklung im Zusammenhang mit Freiflächen-Photovoltaik auf landwirtschaftlichen Flächen im gesamten Gemeindegebiet und damit verbunden die Umsetzung der umweltpolitischen bzw. energiepolitischen Zielstellung der Bundesregierung.

Ausschlusskriterien für PVA-Freiflächenanlagen

In der o.g. Standortprüfung wurden alle im Landesentwicklungsplan (LEP 2010) und weiterführend im Regionalen Entwicklungsplan (REP A-B-W) ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete als ungeeignete Standorte für PVA-Freiflächenanlagen eingestuft und somit von vornherein ausgeschlossen.

- Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsfläche liegt in keinen ausgewiesenen Vorrang- und/oder Vorbehaltsgebiet.

Zudem wurden alle Landschaftsschutzgebiete im Stadtgebiet als nicht überplanbare Standorte festgelegt. Die in der Karte 1 der o.g. Angebotsplanung dargestellten Flächen sind aus städtischer Sicht für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht verfügbar und in Folge dessen ausgeschlossen.

- Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsfläche liegt in keinem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet.

Die Karte 2 der o.g. Angebotsplanung zeigt die Suchräume aus bodenschutzrechtlicher Sicht. Für die Änderungsfläche ist ein hohes Konfliktpotential dargestellt. Die Stadt Zerbst/Anhalt hat einen erhöhten Focus auf das Ertragspotential der ausgewiesenen Böden gelegt und konnte somit eine verträgliche Suchraumverschiebung erreichen. Es wurde ein Kriterienkatalog entwickelt, um den gemeindlichen Besonderheiten Rechnung zu tragen. Als stark landwirtschaftlich geprägte Gemeinde wurden, zum Erhalt des Charakters und der Eigenart der Umgebung Festlegungen der Kategorie 1 und 2 getroffen.

- Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsfläche umfasst eine Fläche, die in der o.g. Angebotsplanung auf landwirtschaftlichen Flächen als Suchraum enthalten ist.

Die Absicherung der städtischen Kriterien erfolgt detailliert im parallellaufenden Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 06/2024.

D Lage, Größe und derzeitige Nutzung der Änderungsfläche

Die zu ändernde Fläche liegt südwestlich der Stadt Zerbst/Anhalt, in der Gemarkung Leps, nordöstlich der Ortslage von Leps. Das Plangebiet erstreckt sich über ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen.

Umgrenzt wird der Geltungsbereich im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg, im Norden durch landwirtschaftliche Fläche, im Westen durch landwirtschaftliche Fläche und im Süden durch die Ortsverbindung/ländlicher Weg Leps – Bias.

Die Größe des zu ändernden Flächenareals beträgt ca. 36 ha. Die in Rede stehende Fläche befindet sich zum großen Teil im privaten Eigentum und zum Teil im Eigentum der Stadt Zerbst/Anhalt.

Die Änderungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Februar 2022 wurde im Land Sachsen-Anhalt die Verordnung für Freiflächenanlagen auf Ackerland in benachteiligten Gebieten (Freiflächenanlagenverordnung- FFAVO) erlassen.

Benachteiligte Gebiete sind Flächen die schwächere, landwirtschaftliche Erträge liefern, weil zum Beispiel die klimatischen Bedingungen ungünstig sind oder die Bodenqualität schlechter ist. Ein Großteil der Agrarflächen der Stadt Zerbst/Anhalt liegen in der "Benachteiligten Agrarzone in Sachsen-Anhalt 2022".

E Emissionen und Immissionen

Aus landwirtschaftlichen Nutzungen in der Umgebung sowie angrenzend können zeitlich begrenzt Immissionen, insbesondere Staub, auftreten und Auswirkungen auf die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlagen haben.

Immissionsschutzkonflikte mit anderen benachbarten Nutzungen sind auf Grund der Lage im Außenbereich nicht zu erwarten. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich südlich, in ca. 400m Entfernung.

Von den PV-Anlagen selbst sowie deren Nebenanlagen gehen keine Immissionen aus (Lärm, Geruch), die für die angrenzenden Nutzungen zu Beeinträchtigungen führen könnten. Freiflächen-Photovoltaikanlagen haben die Eigenschaft, dass sie Lichtenergie in elektrische Energie umwandeln. Der Primärenergielieferant ist das Sonnenlicht. Die Umwandlung in elektrische Energie erfolgt emissionslos.

Es ist bei der Planung der PV-Anlagen zu beachten, dass von diesen keine Blendwirkungen auf Wohnbebauungen sowie Straßen ausgehen. Photovoltaikanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Lichtimmissionen sind als schädliche Umwelteinwirkungen verstehen. Gemäß den Ausschlusskriterien der LAI Licht liegen maßgebliche Immissionsorte im Relevanzbereich einer geplanten Photovoltaikanlage, wenn sie sich innerhalb eines ca. 100 m-Radius meist westlich oder östlich befinden. Mit einem Abstand von ca. 400m zur nächsten Wohnbebauung wird der Abstand eingehalten.

Bei der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass lärmintensive Anlagenteile einer geplanten PV-Anlage (Trafo, Wechselrichter, etc.) in ausreichender Entfernung zu Wohnbebauungen geplant werden, um jegliche Lärmbelastungen durch den Betrieb der PVA auszuschließen.

Mit verstärktem Lärm ist nur während der Bau- / Abbauphase durch erhöhte Baustellen- und Fahrzeuggeräusche sowie durch das Rammen der Trägerkonstruktionen zu rechnen. Die Bauphase der Anlage wird nur wenige Wochen in Anspruch nehmen.

Bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen handelt es sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. der §§ 22 ff. Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Mit der Änderung der Fläche und der einhergehenden Nutzung werden Veränderungen im Landschaftsbild verbunden sein. Hinsichtlich der Vielfalt sind auf der Änderungsfläche nur wenige Strukturen und Nutzungen sowie eine geringe Artenvielfalt vorhanden. Hinsichtlich der Eigenart sind keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter vorhanden. Insgesamt weisen die Flächen eine geringe Naturnähe auf. Sichtbeziehungen oder Sichtachsen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Bereichen besonderer Landschaftskultur existieren nicht.

F Planungsziele und Planungsinhalte

1. Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplanes

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Leps werden folgende allgemeinen Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Sondergebietes
- Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Solare Energieerzeugung“ als Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06/2024 der Stadt Zerbst/Anhalt.

2. Geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Bereich der Änderungsfläche wird gemäß den Planungszielen die Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solare Energieerzeugung“ geändert, um die Voraussetzung für die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan zu schaffen.

G Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

1. Denkmalschutz / Archäologie

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des FNP der Ortschaft Leps werden Belange der archäologischen Denkmalpflege berührt.

- Im Bereich des geplanten Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale:

Das Areal liegt auf relativ ebenem Gelände, im unmittelbaren Umfeld des Vorhabensgebiets fließen mehrere wasserführende Gräben, bei denen es sich um ehemalige Bachläufe handelt.

Gewässerbereiche zogen die Menschen seit je her an. Sachsen-Anhalt wird vom Menschen seit über 400.000 Jahren aufgesucht. Zu dieser Zeit bis um ca. 5.500 v. Chr. waren die Menschen noch nicht sesshaft, sondern lebten nomadisch als Sammler und Jäger.

Im Bereich von Wasserläufen oder Seen wurden saisonal Rastplätze errichtet, einige wurden - so zeigen es die aktuellen Grabungen - von Zeit zu Zeit, vielleicht auch Jahr um Jahr, immer wieder aufgesucht und genutzt. Vor rund 7.000 Jahren wurde die jahrtausendlang erprobte Lebens- und Wirtschaftsweise zugunsten von Ackerbau und Viehzucht aufgegeben; die Menschen wurden sesshaft.

In die noch geschlossene Walddecke wurden kleine Inseln gerodet - hier entstanden Ackerflächen und Siedlungen. Bei der Standortwahl war stets neben Bodenqualität und Ausrichtung vor allem die Gewässernähe ein wichtiger Parameter.

Die Mehrheit der Bodendenkmale liegt unmittelbar oder nahe an bestehenden oder ehemaligen Gewässern (Seen, Weiher, Flüsse Bäche, Quellen, Sölle) bzw. deren angrenzenden organischen Bildungen (Moor, Anmoor) und Feuchtböden; sie reihen sich oft perlschnurartig an solchen auf. Während aller Epochen waren Gewässer, insbesondere Fließgewässer und ihre Auen von ganz besonderer Bedeutung.

Sie bilden die Grundlage für Versorgung und Ernährung. Im Vergleich zu den Befunden und Funden, die auch auf Trockenboden gemacht werden können, kommt hier ein weiterer entscheidender Faktor hinzu:

Bei den Flusslandschaften handelt es sich um Feuchtgebiete mit besonderen Konservierungsbedingungen für organisches Material. Hier können sich unter Sauerstoffabschluss komplette Holzkonstruktionen, Knochen, aber auch Leder-, Textil- und Pflanzenobjekte erhalten. Letztlich sind die Auen und Moore somit hochauflösende Bodenarchive zur Rekonstruktion von Landschaft. Flora, Fauna und Klimaentwicklung.

Im Vorhabengebiet liegt westlich und östlich der K1258 eine bronzezeitliche Siedlung, die in die Zeit von ca. 1300/1000 v. Chr. datiert. Das öffentliche Interesse ist gegeben.

Im unmittelbaren Umfeld entlang der Funder liegen weitere bronzezeitliche Siedlungen und zahlreiche Fundstellen verschiedener Perioden, darunter auch mehrere, die ebenfalls in die Bronzezeit datieren.

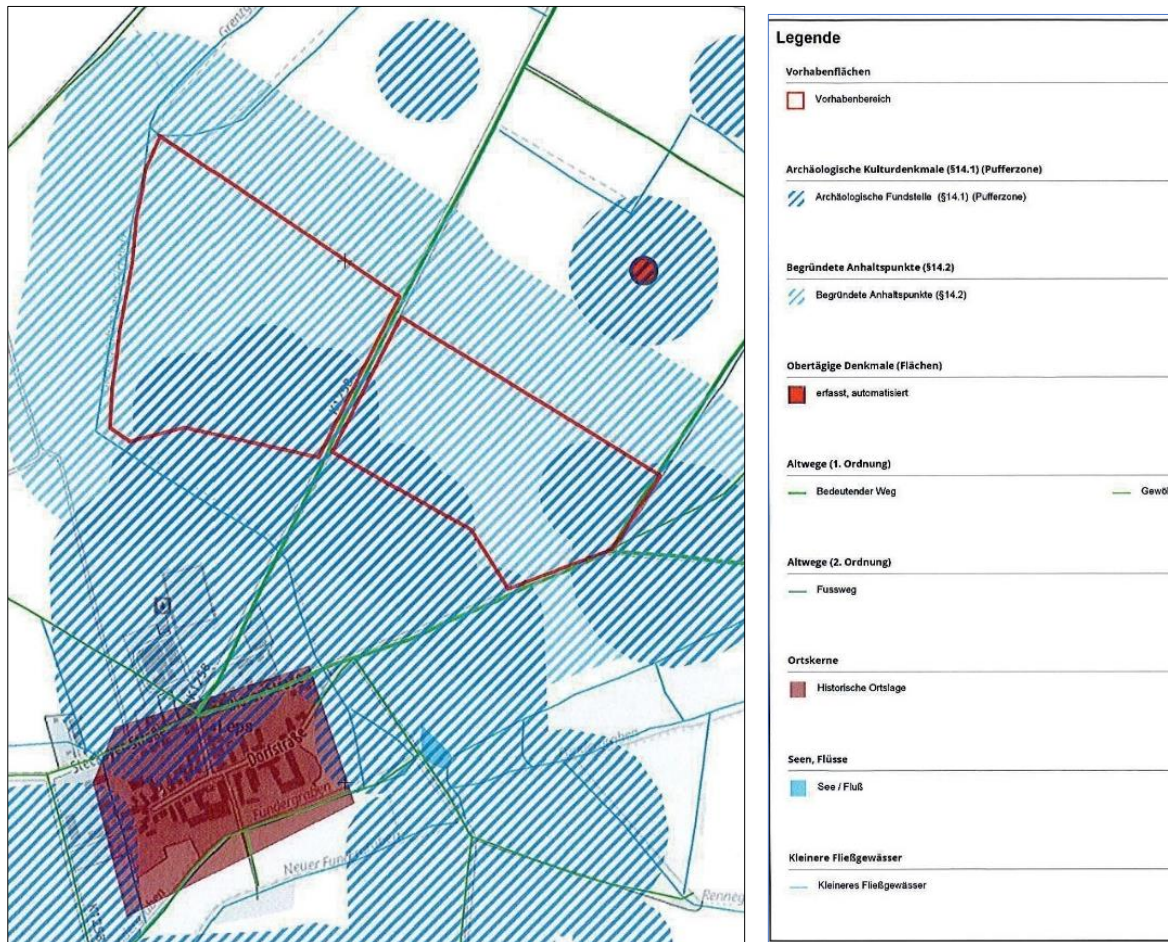
Durch die dichte Lage bronzezeitlicher Fundstellen ist hier eine historische Kulturlandschaft dieser frühen Metallzeit entstanden, die für die Siedlungsgeschichte eine hohe Bedeutung hat. In dem Zusammenhang ist auch mit Bestattungen der Bronzezeit zu rechnen, die im Umfeld der Siedlungen angelegt wurden. Die Erfassung solcher kompakten Kulturlandschaften liefert Erkenntnisse, die von hoher Bedeutung sind.

Der genannte Bereich wurde auch im Mittelalter bebaut. Bei mittelalterlichen Siedlungen handelt es sich oft um Wüstungen. Dies sind ehemalige Ortschaften, die schon im Spätmittelalter wieder aufgegeben worden sind.

Die Gründe hierfür liegen oft in kriegerischen Handlungen oder verheerenden Seuchen, aber auch an klimatischen Bedingungen. In seltenen Fällen sind durch urkundliche Erwähnungen die Namen solcher Ortschaften bekannt. Wüstungen sind bedeutende Bodendenkmale, die Zeugnis von der mittelalterlichen Aufsiedlung und den herrschaftlichen und wirtschaftlichen Strukturen dieser Zeit ablegen.

Sie besitzen daher eine sehr hohe Bedeutung für die Regionalgeschichte. Im Nahbereich der Wüstungen liegen meist weitere Hinterlassenschaften, die zum infra-strukturellen Umfeld solcher Siedlungen zu rechnen sind.

Hierzu gehören Altfluren, Altwege und Dämme, aber auch Bestattungen und sakral-religiöse Denkmale. Dementsprechend finden sich im Nahbereich des Vorhabengebiets auch Kulturlandschaftselemente in Form von Wölbäckern. (Quelle: Stellungnahme LDA vom 13.06.2025)



(Quelle: Stellungnahme LDA vom 13.06.2025)

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Die geplante Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß §§ 1 und 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht).
- Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.
- Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch, aber nur unter der Bedingung zugestimmt werden, dass je nach Einzelfallprüfung vorgeschaltet zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen insgesamt aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) sowie aufgrund analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

- Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass uns aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können; vielmehr werden diese oftmals erst bei invasiven Eingriffen erkannt.
 - Die Baumaßnahme (PV-Anlage in Leichtbauständerbauweise) führt zu Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.
 - Die denkmalrechtliche Genehmigung ist ein mitwirkungsbedürftiger Verwaltungsakt. Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, kann ein repräsentatives Dokumentationsverfahren mit Ziel zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz innerhalb des eingegrenzten Planungsgebietes zuzüglich begründeter Anhaltspunkte für Kulturdenkmale dazu dienen, das Versagen einer Genehmigung abzuwenden. Dieser Schritt kann der Genehmigung vorgelagert oder von dieser umfasst sein.
- **Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung (Art und Weise der Errichtung) zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz (Magnetometerdokumentation im Bereich der Modulische mit Bodenaufschlüssen für Referenzdokumentation sowie ein 1. Dokumentationsabschnitt mit Oberbodenabnahme in einem repräsentativen Raster im Bereich von Zuwegungen, Trafostationen, etc.) vorgeschaltet werden.**
- **Im Anschluss ist zu prüfen, in welcher Art und Weise der Errichtung aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann – möglicherweise unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung) oder aber in Teilbereichen die Ständerleichtbauweise zugunsten einer noninvasiven Bauweise verändert wird.**
- **So ist eine dem Kulturdenkmal angemessene Art und Weise der Errichtung gewährleistet.**
- **Bei Bodeneingriffen für interne Verkabelungen, Zuleitungen, Zaunsetzungen etc. wird gem. § 14 (9) DenkmSchG LSA eine baubegleitende archäologische Dokumentation erforderlich.**
- Die Dokumentation ist gem. § 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA durch das LDA LSA durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und LDA LSA abzustimmen.
 - Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig mindestens 12 Wochen im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.

2. Kampfmittelverdacht

Das Sachgebiet Katastrophenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.
- Die betreffende Fläche ist als **Kampfmittelverdachtsfläche** ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (FB Bauordnung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA i. V. m. der KampfM-GAVO vorzulegen.
- Die Kampfmittelfreiheit wird durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.

3. Bodenschutz / Altlasten

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige untere Bodenschutzbehörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen. Für das o.g. Grundstück sind im Altlastenkataster des Landkreises **keine** Altlastverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen registriert.
- Die baulichen Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 BBodSchG). Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können.
- Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.
- Der Einbau und die Verwertung von Bodenmaterial, mineralischen Abfällen bzw. Ersatzbaustoffen wird durch die neue BBodSchV sowie durch die ErsatzbaustoffV geregelt.
- Die BBodSchV regelt dabei insbesondere das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie unter- oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht.
- Die ErsatzbaustoffV regelt dagegen hauptsächlich die Verwendung von Materialien in technischen Bauwerken.
- Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (optische oder geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

4. Gewässerschutz

Die untere Wasserbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Das Plangebiet befindet sich angrenzend an ein Gewässer II. Ordnung.
- Gemäß § 50 Abs. 1 und 2 Wassergesetz LSA ist es im Gewässerrandstreifen (5 m gemessen ab oberer Böschungskante des Gewässers) verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten.
- Die PV-Anlagen und sonstige Anlagen müssen zum Gewässer in einem Abstand von mindesten 5 m hergestellt werden.

5. Zufahrten

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Leps werden keine Zufahrten zeichnerisch festgelegt. Da diese jedoch aber für die Nutzung der Flächen notwendig sind ist im parallellaufenden Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen worden.

Die Kreisstraßenmeisterei des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt folgende Hinweise für die notwendigen Zufahrten zu den PV-Anlagen:

- Für notwendige Zufahrten von der Kreisstraße K 2058 zu den PV-Anlagen ist ein Antrag auf Zufahrtsgenehmigung vor Baubeginn zur Genehmigung vorzulegen.
- Bei der weiteren Planung ist das Straßengesetz LSA zu beachten. Sollte es zur Verlegung oder Querung von Leitungen entlang der Kreisstraße kommen, ist zwischen dem Betreiber der Leitung und dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld eine Vereinbarung zum Straßenbenutzungsvertrag abzuschließen.
- Des Weiteren darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die Errichtung der Photovoltaikanlage (PVA) nicht beeinträchtigt werden. Die Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Solarmodule nicht geblendet werden, ggf. müssen mit der Errichtung der PVA hohe Sträucher zur Verhinderung der Blendung der Verkehrsteilnehmer entlang der K 1258 gepflanzt werden.

6. Bergbau / Geologie

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen LSA gibt folgende Auskünfte:

- Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.
- Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.
- Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.
- Im Bereich des Vorhabens kommen nach der digitalen Geologischen Karte und nahegelegenen Bohrungen oberflächennah unter dem Mutterboden Sande vor.

- Es wird empfohlen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.
- Im Rahmen des Vorhabens hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass sämtliche Anforderungen des Grundwasserschutzes eingehalten werden. Hierzu erforderliche Informationen in Bezug auf die hydrogeologischen Standortbedingungen im Vorhabengebiet stehen im Datenportal des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt und dem Landesamt für Umweltschutz (LAU) zur Verfügung.

7. Vermessung / Katasterwesen

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken), welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.
- In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

H Ver- und Entsorgung

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen.

1. Trinkwasserleitung

Im Verlauf der Kreisstraße 1258 von Leps nach Zerbst/Anhalt befindet sich links der Straße eine Trinkwasserversorgungsleitung in der Ausführung DN 200 AZ. Die Heidewasser GmbH gibt dazu folgende Auskünfte:

- Die Leitung darf nicht überbaut werden, besitzt Bestandsschutz und unterliegen den technischen Regeln der DVGW W 400-1. Hier wird die Einhaltung eines Schutzstreifens von 6m Breite vorgeschrieben.
- Des Weiteren sind folgende Nutzungsbeschränkungen im Bereich der Schutzstreifen zu beachten:
 - o Bewuchs, der Betrieb und Instandhaltung der Leitungen beeinträchtigt, ist auszuschließen
 - o Geländeänderungen (z.B. Niveau) und leichte Befestigungen der Flächen (z.B. Parkplatz) sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen
 - o Bauwerke dürfen nicht errichtet werden
 - o Schuttgüter, Baustoffe und wassergefährdende
 - o Stoffe dürfen nicht gelagert werden

Der vorhandene Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung zum Entwurf aufgenommen.

2. Löschwasserbereitstellung

Bei den geplanten Photovoltaik-Anlagen handelt es sich bei der Löschwasserversorgung um einen "objektbezogenen Brandschutz". Eine Bereitstellung von Trinkwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz ist nicht gegeben.

Nach der geplanten baulichen Art und Nutzung, der Lage sowie der zu erwartenden Brandlast ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Im Plangebiet sind geeignete Löschwasserentnahmestelle (z.B. Löschwasserbrunnen oder eine oberirdische Zisterne) vorzusehen.

Bei der verkehrstechnischen Erschließung ist die Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“ anzuwenden und umzusetzen. Zufahrten und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können.

3. Telekommunikationslinie

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt folgende Auskünfte:

- Im Planbereich, entlang der Kreisstraße K 1258 befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Der vorhandene Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung zum Entwurf aufgenommen.

I Auswirkungen

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Leps hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter. Der Flächennutzungsplan trägt vorbereitenden Charakter und ist zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die Nutzung der Flächen im Bereich des Plangebietes.

Der Regelungsgehalt des Flächennutzungsplanes erstreckt sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung. Es handelt sich um eine vorbereitende Flächenplanung bzw. Ausweisung der zulässigen Nutzung für das betroffene Areal.

Konkrete Maßnahmen können im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden und können demzufolge dort auch nicht auf Auswirkungen hin untersucht werden. Der Flächennutzungsplan entfaltet auch keine unmittelbare Wirkung gegenüber Dritten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung und die Vorhaben, von denen Auswirkungen ausgehen können.