

Stadt Zerbst/Anhalt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06/2024 „Freiflächen-Photovoltaik Zerbster Straße“ im Ortsteil Leps

Begründung zum Entwurf

Stand September 2025

Planungshoheit:	Stadt Zerbst/Anhalt Schloßfreiheit 12 39261 Zerbst/Anhalt
Entwurfsverfasser Bebauungsplan:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag:	LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Zur Großen Halle 15 06844 Dessau-Roßlau
Planungsstand:	Entwurf September 2025

Planfassung bestehend aus:

- Planzeichnung (Teil A)
- Textliche Festsetzungen (Teil B)
- Begründung zum Entwurf
- Umweltbericht mit
 - Karte 1 - Biotop- und Nutzungsflächen
 - Karte 2 - Eingriff
 - Karte 3 - Kompensation
 - Anlage 1 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Liste Gebietseigener Gehölze

Inhaltsverzeichnis

A Einleitung	5
1. Gesetzliche Grundlagen	5
2. Vorbemerkungen	6
3. Planungsanlass und Planziel	6
B Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
1. Raumordnung / Landes- und Regionalplanung	7
2. Flächennutzungsplanung	10
3. Bebauungsplancharakter	11
4. Verfahren	12
5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	13
6. Standortflächenprüfung für PV-Freianlagen	13
7. Kriterien aus der Angebotsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt	14
C Beschreibung des Baugebietes	21
1. Lage und derzeitige Nutzung	21
2. Geplante Nutzung	21
3. Kataster, Größe und Eigentum	22
4. Räumlicher Geltungsbereich	22
D Örtliche Gegebenheiten	23
1. Schutzgebiete	23
2. Altlasten	23
3. Hochwasserschutz	23
4. Landwirtschaft	23
7. Erholungsnutzung	23
E Geplantes Vorhaben	24
1. Anlagenbeschreibung (unverbindlich)	24
2. Betriebsdauer / Rückbau / Nachnutzung	24
F Planungsrechtliche Festsetzungen	24
1. Art der baulichen Nutzung	24
2. Maß der baulichen Nutzung	25
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	26
4. Grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	26
G Hinweise zum Artenschutz (§§ 39, 44 BNatSchG)	27
H Erschließung	27
1. Verkehrserschließung	27
2. Ver- und Entsorgung	28
3. Vorhandener Leitungsbestand	28
- Trinkwasserleitung (Heidewasser GmbH)	29
- Telekommunikationslinie	29
I Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	30
1. Denkmalschutz / Archäologie	30
2. Kampfmittelverdacht	34
3. Bodenschutz	34
4. Abfallrecht	35

5.	Gewässerschutz	36
6.	Zufahrten	36
7.	Bergbau / Geologie	37
8.	Vermessung / Katasterwesen	37
J	Brandschutz / Löschwasser	38
1.	Allgemeine Anforderungen an den Brandschutz	38
2.	Löschwasserversorgung	38
K	Immissionsschutz	39
1.	Staub	39
2.	Reflexionen / Blendung	39
3.	Lärm	40
L	Bodenschutz	41
M	Umweltrelevante Stellungnahmen	42
N	Zusammenfassung	43

A Einleitung

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das 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).

Zugehörige Verordnungen sind:

- 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 - PlanzV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.10.2022
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 30.10.2017
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion (REP A-B-W)
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.03.2002
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG LSA) vom 31.07.2009 (BGBl. I.S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020

2. Vorbemerkungen

Das deutsche Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023 vom 21.07.2014) regelt die bevorzugte Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Quellen ins Stromnetz. Zwischenzeitlich gab es mehrere Novellierungen, Änderungen und Neufassungen. Die letzte Änderung erfolgte durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGB. 2024 I Nr. 327).

Die Bundesregierung Deutschland verfolgt derzeit mehr denn je das Ziel den Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch zu erhöhen. Erklärtes Ziel ist der Ausbau des Anteils der erneuerbaren Energien am Energiemix bis 2030 auf 80% des Strombedarfs in der Bundesrepublik.

Im EEG 2023 ist der leistungsbezogene Ausbaupfad für die Nutzung der erneuerbaren Energie im Strombereich festgelegt: Im Jahr 2030 sollen 115 Gigawatt Windenergie an Land, 215 Gigawatt Photovoltaik und 8,4 Gigawatt Biomasseanlagen installiert sein. Damit sollen bis zu diesem Zeitpunkt mindestens 80 Prozent des deutschen Bruttostromverbrauchs aus EE-Erzeugung stammen.

Eine Neuausweisung von Photovoltaikstandorten in der freien Landschaft ist möglichst zu vermeiden und es sollen dafür keine ökologisch wertvollen bzw. sensiblen Flächen oder Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Vorzugsweise sollen die Anlagen auf bereits versiegelten Flächen oder Konversionsflächen errichtet werden.

Grundsätzlich geeignet sind auch vorbelastete Standorte wie ehemalige Rohstoffabbauflächen, Abfalldeponien und Altlastenflächen, sofern dies mit Umwelanforderungen (z.B. Schutz der Deponieabdichtung), dem Sanierungserfordernis und bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Standfestigkeit der baulichen Anlagen) vereinbar ist.

Seit dem Inkrafttreten des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) stieg die Anfrage nach Photovoltaikstandorten kontinuierlich an. Neben baulichen Anlagen (Dachflächen) und sonstigen baulichen Anlagen (Deponien, Kies-, Sandgruben, Aufschüttungen, usw.) handelt es sich dabei um meist mehrere Hektar große Photovoltaikanlagen im Außenbereich.

3. Planungsanlass und Planziel

Anlass der vorliegenden Planung 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 Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu errichten.

Die Errichtung, der Betrieb und die Vergütung von Photovoltaikanlagen werden durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) geregelt. Dieses stellt damit die Grundlage für die Auswahl möglicher Standorte dar.

Da das Vorhaben grundsätzlich mit den städtischen Interessen der Stadt Zerbst/Anhalt übereinstimmt, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 11.12.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/2024 „Freiflächen-Photovoltaik Zerbster Straße“ im Ortsteil Leps beschlossen.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Nutzung und sämtliche bauliche Maßnahmen für diese Baugebiete
- Ermittlung von grünordnenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (Eingriffsregelung nach § 6 ff. NatSchG LSA)
- Ermittlung der Konfliktpotentiale und Abklärung des Eingriffs in umweltschützende Belange

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie abgeklärt. Das Planvorhaben steht im Kontext der Energiepolitik der Bundesregierung Deutschlands, welche mit der Novellierung des EEG auf die Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ausgerichtet ist.

Das geplante Vorhaben entspricht dem von der Bundesregierung beschlossenen Energiekonzept den Anteil und Ausbau der erneuerbaren Energien bis 2050 auf mindestens 80 % zu steigern.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Zerbst/Anhalt wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Gegenstand dieses Vertrages sind u.a. die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen bzw. Planungen, die Übernahme der Kosten und sonstigen Aufwendungen, die Voraussetzung oder die Folge des geplanten Vorhabens sind.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Raumordnung / Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

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.

Die zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010), dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W 2018), dem Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV 2014) sowie dem Sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind 2018).

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.

Dabei ist insbesondere ihre Wirkung zu prüfen auf (LEP LSA 2010, Z 115):

- das Landschaftsbild,
- den Naturhaushalt und
- die baubedingte Störung des Bodenhaushalts.

Grundsätzlich gilt, dass Photovoltaikanlagen vorrangig errichtet werden sollen

- auf bereits versiegelten Flächen oder
- auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung, wenn diese Flächen nicht als Naturschutzgebiet oder Nationalpark i.S. der §§ 23, 24 Bundesnaturschutzgesetz rechtsverbindlich festgesetzt worden sind

Raubedeutsamkeit

Die zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde hat nach Prüfung der Planunterlagen zum Vorentwurf festgestellt, dass es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2024 „Freiflächen-Photovoltaik Zerbster Straße“ aufgrund dessen 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 LSA 2010)

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.

Im Zusammenhang auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Schutzgüter sowie baubedingte Störungen des Bodenhaushaltes erfolgte die Prüfung im Rahmen des Umweltberichtes.

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.

„Eine moderne, leistungsfähige und umweltschonende Energieversorgung bildet die Grundlage für die Wirtschaft und zur Sicherung der Daseinsvorsorge in allen Landesteilen. Die Energieversorgung in Sachsen-Anhalt wird auch künftig auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix und zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen.

Die Landesregierung orientiert sich mit ihrem Energiekonzept 2007 bis 2020 am Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung unter Beachtung von ökonomischen, ökologischen und sozialen sowie ethisch vertretbaren Aspekten.

Aufgrund der unverantwortbaren Risiken sollen in Sachsen-Anhalt keine Atomkraftwerke errichtet und betrieben werden.

Ein stärkeres Augenmerk auf kleinere Kraftwerke auf der Basis regenerativer Energien kann im Einzelfall einen wichtigen Beitrag zur Stabilität der Stromversorgung auf lokaler Ebene leisten“. (Begründung zum Ziel Z 103 LEP 2010)

Der Einsatz für mehr lokal abgesicherte Netze und kleinere Anlagen zur lokalen Absicherung der Energiegewinnung soll weiter vorangetrieben werden“ (Grundsatz G 74 LEP 2010).

Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen (Grundsatz G 75 LEP 2010).

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitgehend vermieden werden (vgl. LEP LSA 2010, G 84 und G 85).

Für die Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 06/2024 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. Für 2025 ist die Offenlage des zweiten Entwurfes geplant.

Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W)

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

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) ist seit dem 27.04.2019 in Kraft. Die 1. Änderung des REP 2018 wurde am 19.09.2022 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt und trat im Oktober 2022 in Kraft.

Für die Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 06/2024 hat der Regionale Entwicklungsplan (REP A-B-W) keine Festlegungen getroffen.

Sachlicher Teilplan

Im sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung von Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ wurde der Stadt Zerbst/Anhalt die zentral-örtliche Bedeutung eines Mittezentrums zugewiesen.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 06/2024 liegt jedoch nicht in der verbindlich festgelegten räumlichen Abgrenzung der Beikarte des Sachlichen Teilplans.

2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) - als vorbereitender Bauleitplan - stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde/Stadt in den Grundzügen dar. Er ist das Ergebnis eines politischen sowie fachlichen Planungsprozesses. Der Bebauungsplan - als verbindlicher Bauleitplan - ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

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.

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von Leps stellt den Geltungsbereich der vorliegenden Planung 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 Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage an der Zerbster Straße im OT Leps voraus (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Aus den benannten Gründen ergibt sich für die Stadt das Erfordernis planerisch tätig zu werden und über ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 06/2024 zu eruieren. Die Stadt hat dazu in ihrer Sitzung am 11.12.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Ortschaft Leps beschlossen.

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes Leps wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Verfahren des vorliegenden 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.

3. Bebauungsplancharakter

Der Vorhabenträger hat an die Stadt Zerbst/Anhalt einen Antrag im Hinblick auf seine beabsichtigte Investition gestellt, um die planungsrechtliche Vorbereitung zur Ansiedlung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen realisieren zu können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Ausweisung der Nutzungsart einschließlich der Namensgebung „Freiflächen-Photovoltaik Zerbster Straße“ soll das Planungsrecht für Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf zwei nebeneinander liegenden Teilflächen hergestellt werden.

Aufgrund dessen, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen baugenehmigungspflichtig sind und die zu beplanende Areale im Außenbereich liegen, kann das Planungsrecht nur über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan hergestellt werden. Hierzu soll das Planungsinstrument des Bebauungsplanes gemäß § 8 BauGB angewendet werden.

Für den Bebauungsplan ist ein 2-stufiges Planverfahren erforderlich. Es ist ein Umweltbericht mit einer Betrachtung der relevanten Schutzgüter anzufertigen. Weiterhin sind eine grünordnerische Ausgleichsbilanzierung bezüglich des Eingriffs in den Naturhaushalt und begleitende Fachgutachten wie eine Artenschutzrechtliche Untersuchung zu erstellen.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06/2024 zu befinden. Mit dem Vollzug des Aufstellungsbeschlusses hat sich die Stadt Zerbst/Anhalt positiv zum geplanten Vorhaben positioniert.

Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger. In diesem sind Sachverhalte der Kostenübernahme, Herstellung von Erschließungsanlagen, etc. zu regeln.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Für zukünftige Bauvorhaben bedeutet dies, dass eine Genehmigungsfreistellung nach § 61 BauO LSA nicht in Anspruch genommen werden kann.

4. Verfahren

Für die Errichtung eines Photovoltaikstandortes müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die geplante Errichtung einer Photovoltaikanlage ist eine objektkonkrete Planung mit festgesetzten Parametern und Gestaltung. Deshalb wurde für die Realisierung des Vorhabens als Planungsinstrument die Aufstellung eines Bebauungsplanes gewählt.

Im formalen Aufstellungsverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Weiterhin ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bestandteil der Unterlagen.

Im weiteren Verfahrensschritt sowie im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf werden die Planunterlagen zum Entwurf qualifiziert. Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes wird dem fertiggestellten Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Aufstellungsbeschluss	11.12.2024	Beschl.Nr. 0099/2024
Billigung Vorentwurf	23.04.2025	Beschl.Nr. 0153/2025
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	
Beschluss zur Billigung Entwurf		
Bekanntmachung Auslegung Entwurf		
Formale, öffentliche Auslegung		
Beginn		
Ende		
Beteiligung der Behörden ab		
Abwägungsbeschluss		
Satzungsbeschluss		

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden zum Verfahrensende mit auf die Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Dazu wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht 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.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie sollten sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB äußern. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und -städte erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Die formale Beteiligung zum Entwurf wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Standortflächenprüfung für PV-Freianlagen

Mit der Energiewende steigt die Neuinanspruchnahme von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Die Nachfragen zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen wachsen mit dem allgegenwärtigen Thema des Klimawandels.

Die Errichtung der Anlagen geht in der Regel mit erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt einher.

Die Errichtung, vermehrt auch auf landwirtschaftlichen Nutzflächen, macht eine raumordnerische Steuerung auf gemeindlicher Ebene erforderlich. 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.

Die ausgearbeitete Angebotsplanung ist auf der Internetseite der Stadt Zerbst/Anhalt für jedermann einsehbar:

-> Wirtschaft + Bauen -> Stadtplanung -> Angebotsplanung PV

7. Kriterien aus der Angebotsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt

Das erklärte Ziel der Bundesregierung den Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch massiv zu erhöhen hat auch in der Stadt Zerbst/Anhalt zu einer stetig steigenden Nachfrage zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet geführt.

Nicht nur die Anzahl der Anfragen, auch die Größe der Projekte macht ein Handeln und Steuern auf kommunaler Ebene zwingend erforderlich. Im Sinne des Klimaschutzes steht die Stadt Zerbst/Anhalt einem weiteren Ausbau an Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien nicht entgegen.

Die Stadt hat eine Standortprüfung für das gesamte Stadtgebiet mit dem Ziel der sachgerechten Prüfung von Photovoltaik (PV)-Standorten als vorbereitende Arbeitsgrundlage (Angebotsplanung) durchgeführt. Diese flächendeckende Eignungsprüfung dient als Vorplanung und zur Konfliktminimierung für nachgeschaltete Bauleitplanungen. Mit dem Konzept verfügt die Stadt Zerbst/Anhalt über eine Angebotsplanung an potentiell geeigneten PV-Freiflächen.

Die Stadt Zerbst/Anhalt hat sich zum Ziel gesetzt, zunächst grundsätzlich abzuwägen, ob und unter welchen Voraussetzungen die Realisierung von PV-Anlagen verträglich mit Landschaftsbild, Landwirtschaft und weiteren Belangen erfolgen kann.

Anhand eines Auswahlverfahrens zur Suchraumdefinition erfolgte eine Alternativenprüfung zur Realisierung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen, um so Konflikte schon im Vorfeld zu minimieren.

Der Stadtverwaltung dienen das Standortkonzept und der integrierte Kriterienkatalog als Entscheidungsfindung gegenüber potentiellen Investoren.

Für Entscheidungen über die Einleitung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Außenbereich der Stadt Zerbst/Anhalt gelten die folgenden Kriterien:

1. Ausschlusskriterien aus vorgelagerten Planungen

Die Landes- und Regionalplanung hat für bestimmte Wirtschaftszweige und Schutzgüter Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt.

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Vorbehaltsgebiete besitzen den Charakter von Grundsätzen der Raumordnung, ihre inhaltlichen Empfehlungen sind damit jedoch noch nicht endgültig abgewogen.

Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in ihnen ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Nutzungen, Funktionen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Vorranggebiete haben den Charakter von Zielen der Raumordnung. Ihre Inhalte sind endgültig abgewogen und lassen den Adressaten keinen diesbezüglichen Entscheidungsspielraum, wohl aber einen Ausformulierungsspielraum. Eine Überlagerung unterschiedlicher Vorranggebiete ist nur dann zulässig, wenn daraus keine Nutzungskonflikte erwachsen.

Die Stadt Zerbst/Anhalt hat im ersten Schritt alle festgesetzten Vorrang- und Vorbehaltsstandorte als ungeeignete Standorte für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen eingestuft.

- ✓ Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt in keinem festgesetzten Vorrang- und/oder Vorbehaltsgebiet.

Im zweiten Schritt 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.

- ✓ Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt in keinem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet.

2. Bodenschutzrechtliche Kriterien

Ein Großteil der Agrarflächen der Stadt Zerbst/Anhalt liegen in der "Benachteiligten Agrarzone in Sachsen-Anhalt 2022".

Bei der Erarbeitung der o.g. Angebotsplanung wurde in Abstimmung mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg das Bodenfunktionsbewertungsverfahren in die gesamträumliche Planung der Stadt Zerbst/Anhalt mit eingearbeitet und wurde als fachliche Grundlage im Sinne einer „anerkannten Prüfmethode“ gemäß § 2 BauGB herangezogen.

Dadurch werden Böden mit hoher Funktionserfüllung ausgewiesen und geschützt. Ebenso die Böden mit geringer Funktionserfüllung, welche für Überplanungen und Kompensationsmaßnahmen in Betracht kommen.

Für die Bewertung der Böden wurden folgende Kriterien betrachtet:

- Naturnähe
- Ertragspotenzial
- Wasserhaushaltspotenzial
- des Konfliktpotenzials als Gesamtbewertung basierend auf die Vorgenannten
- und eine Archivbodenfunktion

Das Bodenfunktionsbewertungsverfahren stellt fünf Wertstufen mit unterschiedlich hohem Konfliktpotential dar. Die Stufen 4 und 5 geben einen hohen und sehr hohen Konflikt bei einer Umnutzung wieder. Alles ab Stufe 3 (mittleres Konfliktpotential) und darunter stellt mögliche Flächenkulissen dar, welche überplant werden können.

- 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 Stadt wurden zum Erhalt des Charakters und der Eigenart der Umgebung gemeindliche Kriterien/Festlegungen der Kategorie 1 und 2 getroffen.

3. Kategorie 1 – Kriterien, die obligatorisch erfüllt sein müssen

- der Standort muss innerhalb des Suchraums der Angebotsplanung liegen
 - ✓ der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche, die in der o.g. Angebotsplanung auf landwirtschaftlichen Flächen als Suchraum enthalten ist
- die Einverständniserklärung des Landwirtes muss vorliegen
 - ✓ Einverständniserklärungen der Landwirtin bzw. des Landwirtes liegen vor (Quelle: Antragsschreiben des Vorhabenträgers auf Einleitung des Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren und Beantwortung des Kriterienkatalogs)
 - ✓ Zustimmung der Stadt für die Nutzung des im städtischen Eigentum befindlichen Flurstückes 55 der Flur 2 in der Gemarkung Leps liegt vor (Schreiben der Stadt zur Eigentümerbewilligung vom 19.09.2024)
- Netzverknüpfungspunkt muss vorliegen (positive Antwort Energieversorger)
 - ✓ Ergebnis der Netzverträglichkeit liegt vor, der Netzanschluss kann an den Stromkreis erfolgen (110-kV-Leitung LH -12-2100 Förderstedt-Zerbst) (Schreiben der Avacon Netz GmbH vom 09.07.2024)

- die Absicherung von 1. Kategorie und 2. Kategorie erfolgt durch Maßnahmen im Bebauungsplan sowie im Durchführungsvertrag
 - ✓ die Absicherung von Kategorie 1 und 2 erfolgt durch Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan sowie im Durchführungsvertrag
- die Größe der einzelnen Freiflächen-PVA darf 50 ha nicht überschreiten (gesamte überplante Fläche, nicht PV-Modulfläche)
 - ✓ der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 36 ha
- nach Beendigung PV-Nutzung muss die Fläche wieder landwirtschaftlich genutzt werden können (bspw. soll eine PV-Nutzung nach Betriebsende in eine ackerbauliche Nutzung umgewandelt werden)
 - ✓ der Betreiber der Freiflächen-Photovoltaikanlage hat nach Stilllegung der Anlage bzw. Ende der Einspeisung den Rückbau vorzunehmen, Einzelheiten sind über den städtebaulichen Vertrag zu regeln

4. Kategorie 2 – Auswahlkriterien mit Zielpunktzahl 100

- Sitz der Betreiberfirma in der Gemeinde
 - ✓ die Betreibergesellschaft wird ihren Sitz in der Gemeinde haben (**10 Punkte**)
(Quelle: Antragsschreiben des Vorhabenträgers auf Einleitung des Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren und Beantwortung des Kriterienkatalogs)
- gemeindlicher Nutzen über die Gewerbesteuerereinnahmen hinaus
 - ✓ Das Projekt trägt zudem zur regionalen Wertschöpfung bei. Das Projekt wird von dem Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023, § 6) profitieren können, dass eine finanzielle Beteiligung der Kommunen an der Erzeugung von Ökostrom ermöglicht.
 - ✓ Durch das Gesetz können wir der Stadt 0,2 Cent pro Kilowattstunde des eingespeisten Stroms zu Verfügung stellen. Damit bietet das Projekt der Stadt eine langfristige und sichere Einnahmequelle, die für die Finanzierung anderer kommunaler Aufgaben genutzt werden kann. Die finanzielle Beteiligung der Kommunen am Ausbau erneuerbarer Energien ist ein wichtiger Schritt, um die lokale Akzeptanz und Identifikation mit der Energiewende zu stärken und die regionale Wertschöpfung zu erhöhen (**20 Punkte**).
(Quelle: Antragsschreiben des Vorhabenträgers auf Einleitung des Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren und Beantwortung des Kriterienkatalogs)
- regionale Wertschöpfung (Bindung regionaler Firmen, Firmenansiedlung Dritter, Arbeitsplatzbeschaffung)

- ✓ Wartung und Betriebsführung wird durch die lokal ansässige Zweigstelle der MHB Montage GmbH in Dessau durchgeführt.
- ✓ Die Grünpflege der Fläche wird durch den Landwirtschaftsbetrieb oder durch die MHB Montage GmbH lokal umgesetzt. **(20 Punkte)**.

(Quelle: Antragsschreiben des Vorhabenträgers auf Einleitung des Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren und Beantwortung des Kriterienkatalogs)

– Vorhaben fördert naturschutzfachliche Projekte

- ✓ Biodiverse Solarparks tragen zur Erhaltung und Verbesserung der Ökosystemdienstleistungen bei, wie z.B. Bestäubung, Bodenbildung, Wasserfiltration, biologische Schädlingskontrolle durch Nützlinge und Klimaregulierung.
Die Umsetzung des Projekts als biodiverser Solarpark bedeutet eine nachhaltige und zukunftsfähige Landnutzung, die sowohl den Klimaschutz als auch den Naturschutz fördert **(20 Punkte)**.

(Quelle: Antragsschreiben des Vorhabenträgers auf Einleitung des Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren und Beantwortung des Kriterienkatalogs)

– Fläche ökologisch nützlich (Heckenumrandung, Blühstreifen in der Anlage)

- ✓ Das Projekt wird als biodiverser Solarpark geplant und berücksichtigt umfangreiche naturschutzfachliche Aspekte. Biodiverse Solarparks sind eine innovative Form der erneuerbaren Energieerzeugung, die einen Mehrwert für die Umwelt und die Gesellschaft schaffen. Sie kombinieren die Produktion von Sonnenstrom mit der Förderung der biologischen Vielfalt auf den Flächen, die für die Photovoltaik-Module genutzt werden.
- ✓ Durch die Anlage von artenreichen Blühflächen, Hecken, Lesesteinhaufen und anderen Habitatstrukturen werden Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten geschaffen, die sonst auf intensiv genutzten Agrarflächen keinen Lebensraum finden würden. Somit wird Fläche ökologisch wertvoller **(20 Punkte)**.

(Quelle: Antragsschreiben des Vorhabenträgers auf Einleitung des Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren und Beantwortung des Kriterienkatalogs)

- ✓ Im Bebauungsplan werden folgende grünordnerische Maßnahmen für Heckenpflanzungen und artenreiche Blühstreifen festgesetzt: Ruderale Grünlandentwicklung (M1), Anlage von Blühstreifen (M2) und Anlage einer Sichtschutzpflanzung (M3).

– Systemdienlichkeit der Energiewende (z.B. Sektorkopplung)

- Nutzung von Wasserstoff
- Einbeziehung in regionale Energiesysteme
- Anderweitige innovative Ansätze und Konzepte
- ✓ Ein Vorteil des geplanten Projekts ist die potentielle Integration eines Batteriespeichers, der die Systemdienlichkeit zur Energiewende erhöht. Der Batteriespeicher kann den Solarstrom speichern, wenn die Nachfrage gering oder das Netz überlastet ist.

Der gespeicherte Strom kann dann abgegeben werden, wenn die Nachfrage hoch oder das Netz instabil ist (Einbeziehung in regionale Energiesysteme, **20 Punkte**).

(Quelle: Antragsschreiben des Vorhabenträgers auf Einleitung des Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren und Beantwortung des Kriterienkatalogs)

- ✓ Dadurch wird das Netz entlastet, die Versorgungssicherheit erhöht und die Einspeisevergütung optimiert. Der Batteriespeicher kann außerdem zur Bereitstellung von Systemdienstleistungen wie Frequenz- und Spannungsregelung beitragen, die für die Stabilität des Stromnetzes unerlässlich sind.
- ✓ Durch diese Funktionen unterstützt der Batteriespeicher die Integration der erneuerbaren Energien in das Energiesystem und fördert die Flexibilität und Effizienz der Energieversorgung (innovative Ansätze und Konzepte, **20 Punkte**).

(Quelle: Antragsschreiben des Vorhabenträgers auf Einleitung des Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren und Beantwortung des Kriterienkatalogs)

- durchschnittliche Bodenpunkte der überplanten Fläche zwischen 25 und 35

Die Bodenpunkte der überplanten Fläche liegen zwischen 25 und 35 Bodenpunkten (**minus 10 Punkte**).

(Quelle: Antragsschreiben des Vorhabenträgers auf Einleitung des Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren und Beantwortung des Kriterienkatalogs)

- Überdeckung der Vorhabensfläche mit Suchraumfläche zwischen 80% und 99%

Das Projekt überdeckt mit seiner Vorhabensfläche die Suchraumfläche zwischen 80% - 99% (**minus 10 Punkte**).

(Quelle: Antragsschreiben des Vorhabenträgers auf Einleitung des Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren und Beantwortung des Kriterienkatalogs)

- Größe der FF-PVA über 20ha (PV-Modulfläche)

Die Modulfläche beträgt mehr als 20 ha (**minus 10 Punkte**).

(Quelle: Antragsschreiben des Vorhabenträgers auf Einleitung des Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren und Beantwortung des Kriterienkatalogs)

- ➔ Das geplante Vorhaben in Leps erfüllt die obligatorischen Kriterien der Kategorie 1 und erreicht in der Kategorie 2 eine hohe Punktezahl durch die Erfüllung mehrerer Auswahlkriterien. Die Ziel-Punktezahl von 100 Punkten kann erreicht werden.

5. Festlegung Freihaltezonen

- um Ortschaften und Einzelgehöfte 400 m; Abstand der Wechselrichter und Trafos 500 m
 - ✓ der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung (Biaser Straße 4) wird eingehalten

- an Straßen 25 m
 - ✓ Abstand wird eingehalten durch Festsetzung einer Grünfläche (Blühstreifen)
- an Fließ- und Standgewässern 25 m
 - Der „Grenzgraben Leps-Eichholz“ verläuft zwar am westlichen Rand des Geltungsbereiches, wird aber von dem Vorhaben nicht direkt beeinträchtigt (nähere Beschreibung siehe Umweltbericht S. 16)
- an Waldflächen 50 m
 - ✓ keine Waldflächen im Umkreis von 50 m

6. Zusammenfassung

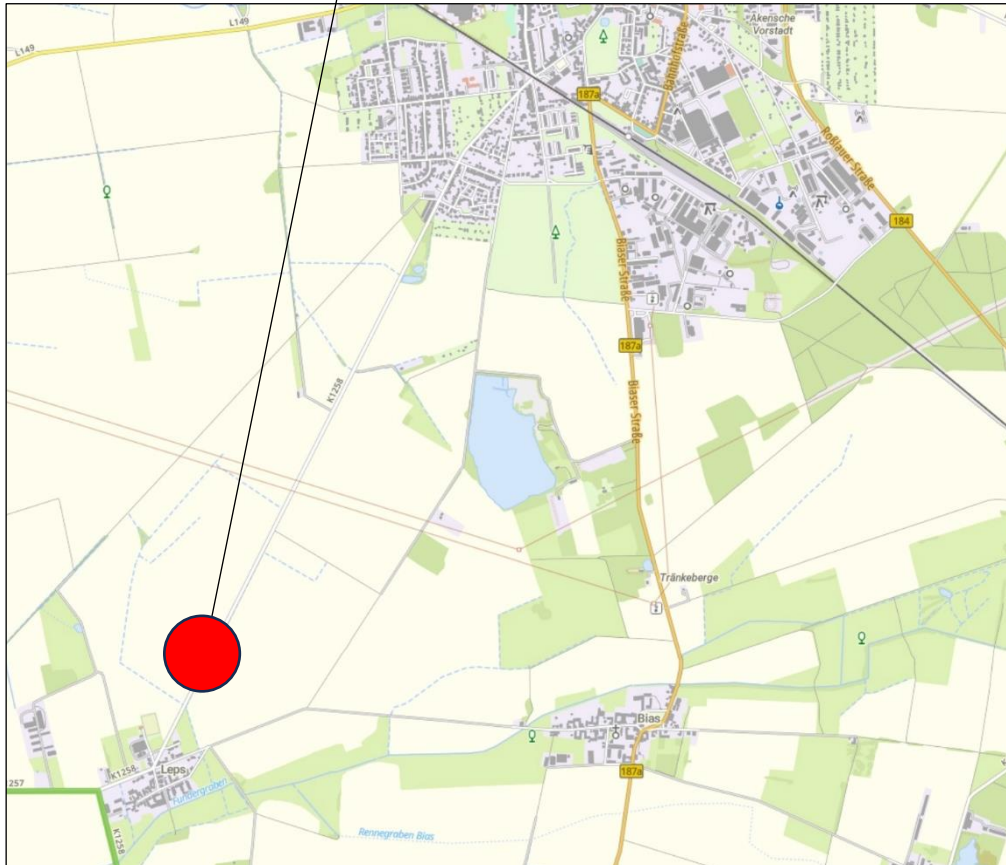
- ➔ Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche, die in der o.g. Angebotsplanung auf landwirtschaftlichen Flächen als Suchraum enthalten ist.
- ➔ Das geplante Vorhaben erfüllt die obligatorischen Kriterien der Kategorie 1. In der Kategorie 2 erreicht das Vorhaben die Ziel-Punktzahl von 100 Punkten.
- ➔ Ziel ist es, sauberen und nachhaltigen Strom zu erzeugen und damit einen Beitrag zum Klimaschutz und zur regionalen Wertschöpfung zu leisten.
- ➔ Durch den Vorhabenträger wurde eine ausführliche Machbarkeitsstudie durchgeführt und die relevanten Aspekte wie Standortbedingungen, technische Konzeption, Umweltverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit berücksichtigt.
- ➔ Das Projekt ist im Einklang mit den Zielen der Angebotsplanung im Gemeindegebiet der Stadt Zerbst/Anhalt für Freiflächenanlagen. Es trägt zur Erreichung der Klimaschutzziele bei und schafft wirtschaftliche und ökologische Vorteile für die Region.

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und derzeitige Nutzung

Die Planfläche des vorliegenden Bebauungsplanes zur Gewinnung von Solarenergie liegt südwestlich vom Stadtkern Zerbst/Anhalt, nordöstlich der Ortslage von Leps. Die Teilflächen des Bebauungsplanes sind über die „Zerbster Straße“ (K 1258) verkehrlich erreichbar.

Lage des Plangebietes



Kartengrundlage: Sachsen-Anhalt Viewer, GeoBasis-DE / LVermGeo 2024

Bei dem Plangebiet handelt es sich um derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche ist im Feldblockkataster nach der Hauptbodennutzung als Ackerland verzeichnet.

2. Geplante Nutzung

Entsprechend dem Modulbelegungsplan ist die Errichtung von zwei getrennten Solarmodulfelder geplant. Innerhalb der Solarfelder sind Wirtschaftswege für Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie Trafos und Batteriespeicher geplant. Die Solarmodulfelder erhalten jeweils eine separate umlaufende Einzäunung.

3. Kataster, Größe und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgenden Liegenschaftsbestand:

Gemarkung Leps, Flur 2, Flurstücke tlw. 1, tlw. 3/3, 4 und tlw. 55

mit einer Flächengröße von ca. 36 ha.

Die externe Fläche zum Ausgleich des Habitatverlustes der Feldlerche grenzt direkt südlich an den Geltungsbereich an und umfasst Flächen der Gemarkung Leps, Flur 1, Flurstück tlw. 3/3 in einer Größe von ca. 10 ha.

Die Flurstücke befinden sich überwiegend im privaten Besitz und zu einem geringen Anteil im städtischen Besitz.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Außenbereich und liegt nordöstlich der Ortslage von Leps. Das Plangebiet selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Umgrenzt wird der Geltungsbereich im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg, im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen sowie im Süden durch die Ortsverbindung/ländliche Weg Leps – Bias. Waldflächen sind nicht angrenzend.

Der Bebauungsplan weist zwei voneinander getrennte Geltungsbereiche aus. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass die vorhandene „Zerbster Straße“ (K 1258) in Straßenbaulast des Landkreises nicht im Plangebiet liegt.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Teilfläche 1 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 21,5 ha (digital abgegriffen). Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 19,9 ha. Die verbleibende Fläche von ca. 1,6 ha ist für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (private Grünflächen) innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Teilfläche umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 15,4 ha (digital abgegriffen). Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 14,1 ha. Die verbleibende Fläche von ca. 1,3 ha ist für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (private Grünflächen) innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

D Örtliche Gegebenheiten

1. Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt.

2. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige untere Bodenschutzbehörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen. Für das Plangebiet sind im Altlastenkataster des Landkreises **keine** Altlastverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen registriert.

Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen festgestellt, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des zuständigen Landkreises Anhalt-Bitterfeld unverzüglich zu informieren.

3. Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird nach der Hochwassergefahrenkarte „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis – HQ10)* *Elbe HQ20“ nicht von Überschwemmungen betroffen sein.

(Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt).

4. Landwirtschaft

Mit der geplanten zukünftigen Nutzung entsteht ein unvermeidbarer Entzug des bisher als Ackerfläche genutzten Bodens. Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens geht die landwirtschaftliche Nutzfläche unwiderruflich verloren.

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 geringe 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".

7. Erholungsnutzung

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

E Geplantes Vorhaben

1. Anlagenbeschreibung (unverbindlich)

Es ist für die geplante Erzeugung von Strom die Errichtung von Freiflächenmodultischen mit Wechselrichter, Trafostationen, Batteriespeichern und Nebenanlagen geplant.

Die Aufständering der Modultische erfolgt mittels Leichtmetallpfosten. Die genaue Einbautiefe in den Boden wird im Rahmen der konkreten Anlagenplanung festgelegt. Zwischen den einzelnen Modultischen liegt ein Reihenabstand von ca. 3 m, der Neigungswinkel der Module beträgt 15°.

Das Vorhabengebiet wird vollständig eingezäunt mit einer maximalen Zaun- und Toranlagenhöhe bis 2,50 m inklusive Übersteigschutz. Die ökologische Durchgängigkeit für Wildtiere wird durch eine Bodenfreiheit von ca. 20 cm gewährleistet.

2. Betriebsdauer / Rückbau / Nachnutzung

In der Regel beträgt die kalkulierte Betriebszeit von PV-Anlagen ca. 25 Jahre ab Inbetriebnahme. Die technische Ausführung der PV-Anlagen ermöglicht einen vollständigen und schadlosen Rückbau.

Bei einer dauerhaften Nutzungsaufgabe sind sämtliche Bodenversiegelungen u.ä. zu beseitigen. Infrastrukturelle Anlagen wie Leitungstrassen u.dgl.m. sind vollständig zurückzubauen. Einzelheiten zur Absicherung des Rückbaus werden im städtebaulichen Vertrag sowie der Baugenehmigung geregelt.

Nach erfolgtem Rückbau sind die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zurückzuführen.

F Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung erfolgt als Sonstiges Sondergebiet zur Gewinnung von Solarenergie gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Zweckbestimmung ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage.

Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Solarmodule einschließlich die erforderlichen Nebenanlagen,
- Anlagen zur Speicherung von Elektroenergie,
- Wirtschaftswege

Die getroffene Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet sichert eine Bebauung nach dem geplanten Zweck des Vorhabens. Die Zulässigkeit der Errichtung von Solarmodulen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, der Anlagen zur Speicherung von Elektroenergie und Wirtschaftswege begründet sich durch die geplante Nutzung. Zu den Wirtschaftswegen gehören auch notwendige Feuerwehrumfahrungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen u.a. dazu die Nutzungsdichte und den Versiegelungsgrad eines Baugebietes zu steuern.

Nicht alle Festsetzungen nach der BauNVO sind für die Steuerung für eine Planung einer Photovoltaikanlage relevant.

Textliche Festsetzung 2: Maß der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; § 16 und 17 BauNVO)

- Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.
- Zulässig sind Modultisch-Elemente mit einer Mindesthöhe von 0,80 m und einer Maximalhöhe von 3,5 m über Geländeoberkante.
- Die maximale Höhe der baulichen Gebäude zum Betrieb der Anlage wird mit 4 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie dicht beziehungsweise intensiv der Boden eines Grundstücks versiegelt oder überbaut werden darf. Durch die GRZ wird die zulässige Grundfläche errechnet und somit der Mindestanteil der Freiflächen auf einem Grundstück definiert.

Grundlage für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bildet § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Bisher galten hier Obergrenzen, die – abgesehen von Abs. 2 – nicht überschritten werden durften. Mit der Änderung der BauNVO zum 14.06.2021 wurden die Maßobergrenzen in Orientierungswerte umgewandelt. Für sonstige Sondergebiete ist der Orientierungswert mit 0,8 angegeben.

Die GRZ wird im vorliegenden Planungsfall mit 0,6 festgesetzt und unterschreitet somit den vorgegebenen Orientierungswert. Der tatsächlich stattfindende Entzug von Boden wird aber noch wesentlich geringerer sein, da die Gründung der Modultische mittels Rammpfosten erfolgt. Die Festlegung der GRZ dient insbesondere auch als Richtwert bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes.

Darüber hinaus wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Als Mindesthöhe gilt hier die Unterkante der Modultischelemente und als maximale Höhe die Oberkante der Elemente über Geländeoberkante. Die Festlegung der Mindesthöhe ermöglicht die Umsetzung der extensiven Grünfläche unter den Modulen.

Die Höhe der zulässigen Nebenanlagen zum Betrieb der Photovoltaikanlage (z.B. Trafostationen u.ä.) ist auf 4 m begrenzt. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild können so minimiert werden. Masten für technische Anlagen wie Beleuchtung oder Videoüberwachungsmasten sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ergeben sich im vorliegenden Bebauungsplan aus der Festsetzung der Baugrenzen.

Textliche Festsetzung 3: Überbaubare Grundstücksfläche

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; § 23 BauNVO)

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen nach Festsetzung Pkt. 1 sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Zur verkehrlichen Erschließung, d.h. Zufahrten zu den Solarfeldern, sind je Teilfläche jeweils maximal 2 Querungen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Die zulässige Breite der Zufahrten wird auf je maximal 4 m begrenzt.

Mit der Festsetzung der Baugrenze werden die möglichen Stellflächen für die Solarmodule ausgewiesen. Diese dürfen ausschließlich nur innerhalb der Baugrenze aufgestellt werden.

Erforderliche Nebenanlagen (z.B. Betriebs- und Transformatorengelände, Energiespeicher, Wechselrichter, Löschwasservorrichtungen, Wirtschaftswege, Feuerwehrumfahrungen) dürfen die Baugrenze ebenfalls nicht überschreiten.

Lediglich die Zaunanlagen und die Zuwegungen zu den Solarfeldern sind davon ausgenommen.

Die verkehrliche Erschließung der Teilflächen erfolgt über bestehende Kreisstraße K 1258. Von dieser vorhandenen Erschließungsflächen bis zu den Solarfeldern, d.h. in die Plangebiete hinein, ist die Erschließung je Teilfläche auf zwei je maximal 4m Breite begrenzte Zuwegungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gestattet. Die Lage der Zuwegungen ist in den Modulbelegungsplänen dargestellt.

4. Grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden insgesamt vier grünordnerische Maßnahmen (M1 – M 4) innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Zum Ausgleich des Habitatverlustes der Feldlerche ist ein ca. 10 ha großer Ackerschlag als Maßnahme M 5/CEF1 ausgewiesen.

Für diese geplante externe Maßnahmenfläche ist ein Nachweis über die tatsächliche und rechtliche Flächenverfügbarkeit gemäß § 17 Abs. 4 Satz 2 BNatSchG vor Satzungsbeschluss zu erbringen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.7).

Um die Belange des Artenschutzes ausreichend zu würdigen, legt der Bebauungsplan fünf Maßnahmen (V 1 bis V 4 und CEF 1) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie drei Maßnahmen (SM 1 bis SM 3) zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft fest.

Die konkrete Beschreibung der Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen ist dem Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag, erstellt durch Büro Reichhoff zu entnehmen (Anlage zur Begründung). Im Umweltbericht werden die o.g. Maßnahmen jeweils mittel „Maßnahmeblatt“ detailliert beschrieben.

G Hinweise zum Artenschutz (§§ 39, 44 BNatSchG)

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, wird mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Es werden die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt.

Die im Ergebnis der Untersuchung erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz wurden in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung beigelegt und Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 06/2024 „Sondergebiet Solar in Leps“.

H Erschließung

1. Verkehrserschließung

Unzumutbare Auswirkungen bezüglich der Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten, da außer weniger Wartungseinheiten pro Jahr, keine Ver- und Entsorgung erforderlich ist und das Plangebiet außerhalb bewohnter Siedlungen liegt. Mit einem verstärkten Verkehrsaufkommen wird nur in der Bauphase gerechnet. Danach werden einzig nur Wartungs- und Reparaturarbeiten durchgeführt.

Die verkehrliche Erschließung der Teilflächen erfolgt über die bestehende „Zerbster Straße“ (K 1258), welche im weiteren Verlauf im Norden nach Zerbst/Anhalt führt.

Für jede Teilfläche sind maximal zwei Zuwegungen über nicht überbaubare Grundstücksfläche bzw. die festgesetzte Grünfläche zulässig. Für die Erschließung der Teilflächen sind vorhandene Unterbrechungen der bestehenden Baumreihen und Gehölze zu nutzen.

Gemäß dem Straßenverkehrsrecht sind zur Absicherung von Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum verkehrsrechtliche Anordnungen nach § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig vor Baubeginn bei der jeweiligen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Innere Erschließung der Teilflächen

Die geplanten Zuwegungen von der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Teilflächen sind in den Modulbelegungsplänen ersichtlich. Diese „Arbeitswege“ beschränken sich auf wasserdurchlässige Zufahrts- und Wartungswege. Sie dienen dem Bau, Betrieb und Wartung der Anlagen.

2. Ver- und Entsorgung

Strom / Einspeisung

Der produzierte Strom aus der PV-Anlage soll in das öffentliche Netz des überregionalen Netzbetreibers eingespeist werden. Die Netzverträglichkeit wurde durch die Avacon Netz GmbH geprüft, der Netzanschluss ist möglich. Als notwendige Infrastruktur sind Verkabelungen erforderlich, die entlang der Reihen an der Unterseite der Module und dann unterirdisch verlegt werden.

Niederschlagswasser

Zwischen den Modulreihen sind ausreichend breite Abstände vorgesehen zwischen denen das anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen abfließen bzw. versickern kann. Das auf den Solarmodulen anfallende Niederschlagswasser ist so abzuleiten, dass es vollständig und verteilt unter den Modulflächen versickern kann. Insgesamt wird das anfallende Niederschlagswasser in vollem Umfang an Ort und Stelle wie bisher dem Boden- und Wasserhaushalt zugeführt.

Die erforderlichen Betriebsgebäude sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser vollständig in angrenzenden unversiegelten Bodenflächen im Sondergebiet versickern kann.

Trinkwasser / Schmutzwasser / Abfall

Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie die Müllentsorgung sind nicht erforderlich. In den Plangebieten fällt im Zuge der geplanten Vorhaben kein Abwasser an. Die Module dürfen nur trocken oder mit Wasser ohne Zusatzmittel gereinigt werden, damit eine Verunreinigung des Bodens und der Vegetation unter den Modulen, durch abfließende Flüssigkeiten, unterbunden wird.

3. Vorhandener Leitungsbestand

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

Trinkwasserleitung (Heidewasser GmbH)

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 gab 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.

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.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen sowie Längsüberbauungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
- Eine Veränderung der Lage der TK-Anlagen darf nur mit Zustimmung der Telekom erfolgen. Eine unverzügliche Information ist erforderlich, wenn während der Planungs- oder Bauphase festgestellt wird, dass die vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. In diesem Fall ist auch die bauausführende Firma dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 16 Wochen vor der erforderlichen Umlegung mit der Telekom in Verbindung setzen muss. Dieser Zeitraum ist für eine Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich.
- Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Diese finden Sie unter folgender Internetadresse: <https://trassenausunkftkabel.telekom.de>.

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

I Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Denkmalschutz / Archäologie

Generell ist die Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte für die Nachwelt zu bewahren.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA:

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/2024 werden Belange der archäologischen Denkmalpflege berührt: Im Bereich des geplanten Vorhabens befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale.

- 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.

Das Areal liegt auf relativ ebenem Gelände, im unmittelbaren Umfeld des Vorhabengebiets 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.

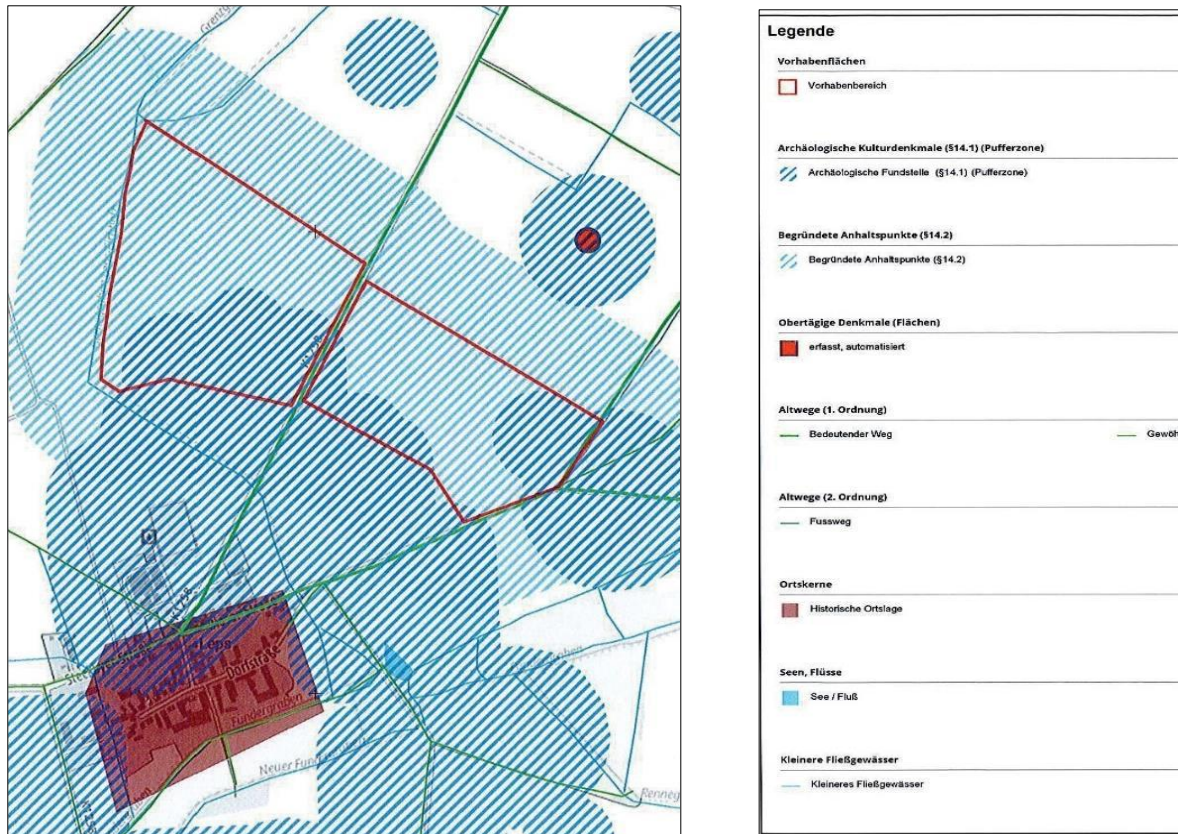
Die Mehrheit der Bodendenkmale liegt unmittelbar oder nahe an bestehenden oder ehemaligen Gewässern (Seen, Weiher, Flüsse Bäche, Quellen, Solle) bzw. deren angrenzenden organischen Bildungen (Moor, Anmoor) und Feuchtböden; sie reihen sich oft perlschnurartig an solchen auf. Während aller Epochen waren 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 Trockenböden 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 Pflanzen-objekte erhalten. Letztlich sind die Auen und Moore somit hochauflösende Bodenarchive zur Rekonstruktion von Landschaft, Flora, Fauna und Klimaentwicklung.

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. I

Im Nahbereich der Wüstungen liegen meist weitere Hinterlassenschaften, die zum infrastrukturellen Umfeld solcher Siedlungen zu rechnen sind. Hierzu gehören Altfluren, Altwege und Damme, aber auch Bestattungen und sakral-religiöse Denkmale. Dementsprechend finden sich im Nahbereich des Vorhabengebiets auch Kulturlandschaftselemente in Form von Wölfbäckern.



(Quelle Stellungnahme LDA vom 13.06.2025)

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

- Die 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 sind.
- Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch, aber nur unter der Bedingung, zugestimmt werden, dass je nach Einzelfallprüfung vorgeschaltet zur Baumaßnahme entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).
- Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der UDB Anhalt-Bitterfeld einzureichen.
- Bauseitig bedingte Veränderungen an den tangierten archäologischen Kulturdenkmalen sind fachgerecht gemäß § 14 Abs. 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) zu dokumentieren. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und LDA LSA festzulegen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip.

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 (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.
- Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) Gleichbehandlung.
- 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 Modultische mit Bodenaufschlüssen für Referenzdokumentation sowie ein 1. Dokumentationsabschnitt mit Oberbodenabnahme in einem repräsentativen Raster im Bereich von Zuwegungen, Trafostationen, etc.) vorgeschaltet werden.**
- **Die Kosten der durch das LDA LSA durchzuführenden Dokumentation zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz fallen gem. DenkmSchG LSA und in ständiger Rechtsprechung des OVG LSA nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit, da sie der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen; also dem Antragsteller dazu dient, die begehrte Genehmigung zu erhalten.**
- **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 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA 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 Bauherren 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 erdengreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen.
- Die Kampfmittelfreiheit wird durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.

3. Bodenschutz

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

- 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.
- Sollte im Rahmen der Maßnahme ein Einbringen von (Boden-)Materialien auf oder in den Boden vorgesehen sein, dann sind neben den allgemeinen Anforderungen gemäß § 6 BBodSchV insbesondere zusätzlichen Anforderungen gemäß §§ 7, 8 BBodSchV einzuhalten.
- Mit der Neufassung der BBodSchV wurde u.a. das Auf- und Einbringen von Materialien auf und in den Boden ab 01.08.2023 neu geregelt.

- Sollte im Rahmen der Maßnahme ein Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische vorgesehen sein, dann sind zudem die Anforderungen der ErsatzbaustoffV einzuhalten.
- Gemäß § 6 Abs. 9 und 10 BBodSchV sind Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern.
- Gemäß § 6 Abs. 5 BBodSchV sind Materialien, die auf oder in den Boden oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden sollen, spätestens vor dem Auf- oder Einbringen zu untersuchen oder untersuchen zu lassen, soweit dies nicht bereits erfolgt ist.
- Im Rahmen des Auf- oder Einbringens von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß §§ 6 bzw. 7 BBodSchV darf nur Bodenmaterial / Baggergut mit max. 10 Vol.-% mineralischer Fremdbestandteile verwendet werden.
- Im Rahmen des Auf- und Einbringens von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß §§ 6 bzw. 8 BBodSchV darf nur Bodenmaterial (ohne Oberboden) / Baggergut mit max. 10 Vol.-% mineralischer Fremdbestandteile verwendet werden.
- 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.

Hinweis: Die oben aufgeführten nachrichtlich übernommenen Hinweise stellen nur einen Auszug dar. Für die nachgelagerten konkreten Erschließungsplanungen und erd-eingreifenden Baumaßnahmen vor Ort wird auf die umfangreichen Hinweise in der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde zur **Beachtung** hingewiesen.

4. Abfallrecht

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

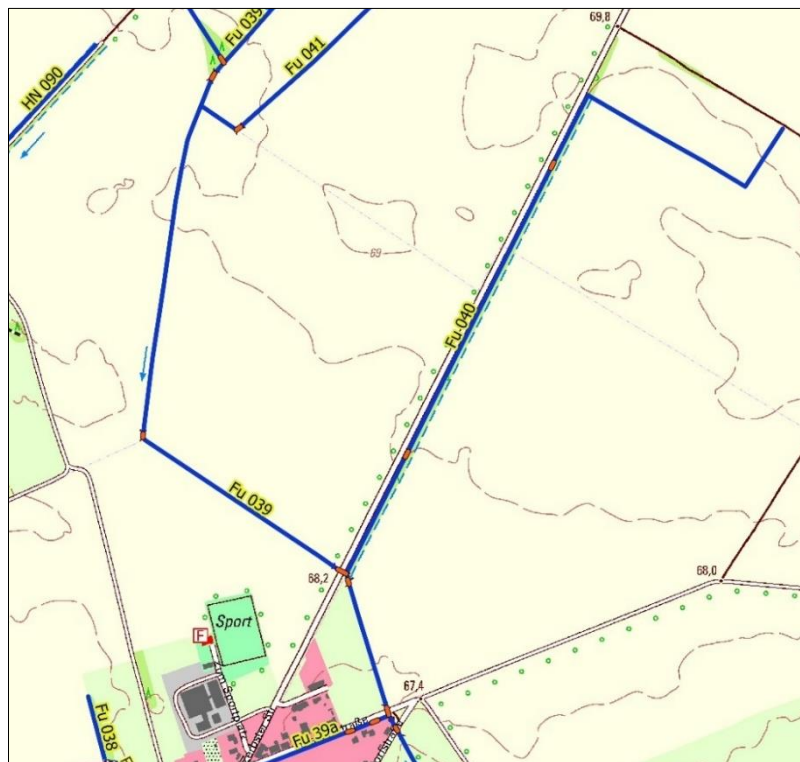
- Anfallende Abfälle - sowohl in der Bau - als auch der Betriebsphase - sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen.
- Bezüglich der optischen Beurteilung, Beprobung, Untersuchung, Bewertung, Klassifizierung sowie Verwertung von anfallendem Bodenaushub sowie Bauschutt ist die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten.
- Beim geplanten Einbau von ortsfremdem Bodenaushub in Baugruben oder Kabel-/Leitungsgraben sollte vorzugsweise Material der Klasse BM-0/BG-0 verwendet werden.
- Zur Herstellung einer Deckschicht ohne Bindemittel (z.B. geschotterte Fläche) oder einer Bettungsschicht unter einer wasserdurchlässigen Platten-/Pflasterbefestigung darf diesbezüglich insbesondere in Gebieten mit hoch anstehendem Grundwasser, nur Betonrecycling der Materialklasse RC-1 oder Ziegelrecycling genutzt werden.
- Der Einbau von Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke ist zu dokumentieren.

Hinweis: Die zuvor aufgeführten nachrichtlich übernommenen Hinweise stellen nur einen Auszug dar. Für die nachgelagerten konkreten Erschließungsplanungen und erd-eingreifenden Baumaßnahmen vor Ort wird auf die umfangreichen Hinweise in der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde zur **Beachtung** hingewiesen.

5. 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.



(Quelle:
Auszug Gewässerkataster, Stellungnahme Unterhaltungsverband Nuthe/Rossel vom 16.06.2025

6. Zufahrten

In der Planzeichnung zum vorliegenden Bebauungsplan werden keine Zufahrten zeichnerisch festgelegt. Da diese jedoch aber für die Nutzung der Flächen notwendig sind wurde im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung (Nr. 3.3) getroffen.

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.

7. 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 für den B-Planbereich nicht vor.
- Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind 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 im Datenportal des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) und dem Landesamt für Umweltschutz (LAU) zur Verfügung.

8. 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.

J Brandschutz / Löschwasser

1. Allgemeine Anforderungen an den Brandschutz

Nach § 14 BauO LSA sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

In der DIN 4102 sind die Brandschutz-Bestimmungen für Bauteile und Baustoffe und somit auch für Photovoltaik-Module geregelt. Photovoltaik-Module aus Materialien Silizium, Glas und Aluminium werden als „nicht brennbar“ (Baustoffklasse A) eingestuft. Das Photovoltaikmodul als Bauteil kann als schwer entflammbar eingestuft werden.

Photovoltaikanlagen stehen mit in Reihe geschalteten Modulen bei Lichteinfall jedoch ständig unter Spannung. Sie können zwar vom Netz genommen, nicht aber spannungsfrei geschaltet werden. Daher birgt die Feuerbekämpfung mit Wasser grundsätzlich die Gefahr eines elektrischen Schlags.

Bei der Erschließung des Geländes ist u.a. die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten und umzusetzen. Zufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von den Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Für bauliche Anlagen wie z.B. Wechselrichterstationen oder Transformatoren, welche mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gem. § 5 BauO LSA Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach den o.g. Anforderungen herzustellen.

2. Löschwasserversorgung

Es wird auf die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Bebauungsplangebiet nach W 405 des DVGW-Regelwerkes hingewiesen. Gemäß § 2 Abs. 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz BrSchG) vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), in der derzeit gültigen Fassung, haben die zuständigen Städte und Gemeinden für ihr Territorium für ausreichend Löschwasser Sorge zu tragen (Grundschutz).

Es ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden notwendig.

Entsprechend der konkreten Nutzung kann darüber hinaus die Vorhaltung weiterer Löschwassermengen notwendig sein (Objektschutz), z.B. bei der Errichtung von Großspeicheranlagen. Eine abschließende Beurteilung dazu kann jedoch erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

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.

Die vorliegende Objektplanung (Modulbelegungsplan) sieht in den zwei Teilflächen jeweils drei Löschwasserzisternen vor. Diese sind in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt, wobei die Lage als unverbindlich anzusehen ist. Innerhalb der Solarfelder sind Feuerwehrwege vorgesehen.

Im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsplanung ist ein Feuerwehrplan zu erstellen. Vor Ausfertigung ist der Feuerwehrplan mit dem zuständigen Brandschutzprüfer abzustimmen. Für die geplante Umzäunung ist eine Feuerwehrschießung vorzusehen. Dazu sind zum gegebenen Zeitpunkt Abstimmungen mit dem zuständigen Brandschutzprüfer.

K Immissionsschutz

Photovoltaikanlagen sind gemäß § 22 Abs. 1 BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlagen und sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

1. Staub

Aus angrenzenden und in der Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitlich begrenzt Immissionen, insbesondere Staub, auftreten und Auswirkungen auf die PV-Anlage haben. Immissionsschutzkonflikte mit anderen umliegenden Nutzungen sind auf Grund der Lage im Außenbereich, der Ausrichtung der Solarmodule und der teilweise vorhandenen und geplanten Eingrünung nicht zu erwarten.

2. Reflexionen / Blendung

Reflexionen von Photovoltaikanlagen stellen Immissionen im Sinne des § 3 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) dar.

Gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 BImSchG sind Lichtimmissionen als schädliche Umwelteinwirkungen zu verstehen. Wenn diese Immissionen über einen längeren Zeitraum an der schützenswerten Nachbarschaft auftreten, sind Abhilfemaßnahmen erforderlich.

Es ist bei der weiteren Planung der PV-Anlagen darauf zu achten, dass von diesen keine Blendwirkungen auf Wohnbebauungen sowie Straßen ausgehen. Gemäß den Ausschlusskriterien der von der Bund-/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) herausgegebenen Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung

von Lichtimmissionen liegen maßgebliche Immissionsorte im Relevanzbereich einer geplanten Photovoltaikanlage, wenn sie sich innerhalb eines ca. 100m-Radius meist westlich oder östlich befinden.

Mit einer Antireflexbeschichtung der Solarmodule können mögliche Lichtemissionen verhindert werden. Eine Gefährdung des Straßenverkehrs durch Lichtreflexionen und eine Störung der Anwohner kann somit reduziert werden.

Zusätzlich sind um die PV-Anlagen Hecken als Sichtschutzpflanzung geplant. Durch die Sichtschutzpflanzung kann eine direkte Wirkung auf die Wohnhäuser und die Ortsverbindungsstraße ausgeschlossen werden.

Eine abschließende Einschätzung zur Blendwirkung ist nach der konkreten Planung der Modulanordnung und -verteilung möglich. Gegebenenfalls können Maßnahmen zur Reduzierung der Blendwirkung erforderlich werden.

3. Lärm

Photovoltaikanlagen haben die Eigenschaft, dass sie Lichtenergie in elektrische Energie umwandeln. Der Primärenergieförderer ist das Sonnenlicht. Die Umwandlung in elektrische Energie erfolgt emissionslos.

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

Während der Bauarbeiten und Errichtung der Photovoltaikanlage wird eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage (Baustelle) nach § 3 Absatz 5 BImSchG betrieben, von der gemäß § 22 BImSchG keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen dürfen und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden sollen.

Die eingesetzten Arbeits- und Baumaschinen müssen dem Stand der Technik entsprechen, damit die von den Anlagen ausgehenden Emissionen die Geräuschemissionsrichtwerte nicht überschreiten.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder können bei Transformatoren von PV-Freiflächenanlagen jedoch ausgeschlossen werden, da der Wirkungsbereich mit nur einem Meter um die Trafo-Einhausung eng begrenzt ist und somit keine Orte betroffen sind, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Zur Beurteilung der Geräusche reicht in der Regel die Angabe der Schallleistungspegel der Transformatoren aus.

Bei der konkreten Planung (z.B. Modulaufstellplan) ist darauf zu achten, dass lärmintensive Anlagenteile der geplanten PV-Anlage (z.B. Trafo, Wechselrichter, etc.) in ausreichender Entfernung zu Wohnbebauungen geplant werden, um jegliche Lärmbelästigungen durch den Betrieb der PV-Anlage auszuschließen.

L Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehrten Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten. Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 18196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden.

Insofern Mutterboden abgetragen werden muss, ist der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten.

Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Für den Einbau von Bodenaushub sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten. Mit nachfolgend genannten Bodenfunktionsbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht die Möglichkeit wirksamer und nachhaltiger Kompensationsmaßnahmen:

- Entsiegelungsmaßnahmen
- Auflockerung verdichteter Böden
- Beräumung von Ablagerungen
- Sachgerechte Verlagerung gewachsener Oberböden auf degradierte Standorte

Empfehlungen zu Ausgleichs- und Vorsorgemaßnahmen zum Bodenschutz:

- Überschüssige Oberböden sind zu bergen und sachgerecht an anderer Stelle einzubauen. Potenziell in Frage kommende Flächen für die Rekultivierung bzw. Renaturierung devastierter Altstandorte Böden enthält das Kataster der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen.
- Zufahrten und Wegebefestigungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Der sorgsame Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen hat nur auf versiegelten, abflusslosen Flächen zu erfolgen. Eine Entsorgung kontaminierter Abwässer ist fachgerecht erforderlich.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. durch Verdichtung, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

M Umweltrelevante Stellungnahmen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden zum Umweltbericht einige Angaben, Hinweise der Anregungen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht.

Es liegen Stellungnahmen zum Vorentwurf mit umweltbezogenen Informationen, Hinweisen und Bedenken zu folgenden Sachverhalten vor:

Ministerium für Infrastruktur und Digitale vom 25.06.2025

- Hinweis auf Ziel 115 LEP 2010 wonach insbesondere die Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und Bodenhaushalt zu prüfen sind
- Hinweis auf Grundsatz G 84 LEP wonach PV-Freiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelte oder Konversionsflächen errichtet werden sollen
- Hinweis auf G 85 LEP 2010 wonach die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen weitgehend vermieden werden soll

Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 07.07.2025

Untere Wasserbehörde:

- Hinweise auf Gewässerschonstreifen zum angrenzenden Gewässer II. Ordnung

Untere Denkmalschutzbehörde vom 28.07.2025

- Hinweis auf archäologische Kulturdenkmale im Plangebiet
- Erfordernis einer fachgerechten archäologischen Dokumentation

Untere Bodenschutzbehörde

- kein Altlastverdacht
- Hinweise zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden

Untere Immissionsschutzbehörde

- Hinweis zur Beachtung, dass keine Blendwirkungen auf Wohnbebauung und Straßen ausgehen
- Hinweis zur Anordnung lärmintensiver Anlagenteile (z.B. Trafo, Wechselrichter)

Straßenbaulastträger

- Hinweis zur Beachtung, dass keine Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer ausgehen

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vom 13.06.2025

- Hinweis auf archäologische Kulturdenkmale im Plangebiet
- Erfordernis einer fachgerechten archäologischen Dokumentation

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt vom 01.07.2025

- Einwände zum Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen
- Verweis auf nachteilige Veränderungen für die Agrarstruktur (Flächenzerschneidung)

N Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 06/2024 bildet die rechtliche Grundlage für die bauliche Nutzung der Flächen für die Gewinnung von Solarenergie im Bereich der ausgewiesenen Teilflächen 1 und 2.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht dargestellt.