

Gemeinde Elbe-Parey

**Bebauungsplan
„Freiflächen-Photovoltaikanlage
Hohenseeden-Nord“**

Landkreis Jerichower Land

Land Sachsen-Anhalt

Begründung, Teil I

Ziele, Inhalte und Auswirkungen

Entwurf

März 2026

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Anlass und Ziele der Planung	4
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	5
1.3	Rechtsgrundlagen	5
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	6
1.5	Aufstellungsverfahren	6
2	PLANGEBIET	8
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	8
2.2	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	8
2.3	Baulicher Bestand und Nutzungen	8
2.3.1	Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich	8
2.3.2	Angrenzende Bebauung und Nutzung	8
2.4	Baugrundverhältnisse	9
3	PLANUNGSVORGABEN UND SCHUTZAUSWEISUNGEN	10
3.1	Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung	10
3.1.1	Landesentwicklungsplan	10
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	14
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	17
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	17
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	17
3.3	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	18
3.3.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	18
3.3.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	18
3.3.3	Hochwasserrisiko	19
3.3.4	Altlasten	19
3.3.5	Kampfmittel	20
3.3.6	FFH-Gebiet	20
3.4	Vorgaben von Fach- und sonstigen Planungen	21
3.4.1	Landschaftsplanung	21
3.4.2	Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept	21
3.4.3	Gesamträumliches Konzept für Freiflächenphotovoltaikanlagen	21
II.	PLANINHALTE	24
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN	24
4.1	Städtebauliches Konzept	24
4.2	Art der baulichen Nutzung	24
4.3	Maß der baulichen Nutzung	25
4.3.1	Grundflächenzahl	25
4.3.2	Höhe baulicher Anlagen	25
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	26
4.4.1	Baulinien und Baugrenzen	26
4.4.2	Bauweise	26
4.4.3	Stellplätze und Nebenanlagen	26

5	ERSCHLIEßUNG	27
5.1	Verkehrerschließung	27
5.1.1	Äußere Verkehrerschließung	27
5.1.2	Innere Verkehrerschließung	27
5.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	27
5.2.1	Wasserver- und entsorgung	28
5.2.2	Energie und Kommunikation	28
5.2.3	Abfallentsorgung	29
5.3	Brand- und Katastrophenschutz	29
5.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	30
6	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN, GEWÄSSER	31
6.1	Grünflächen	31
6.2	Waldflächen	31
6.3	Gewässer	31
7	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	32
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	32
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
7.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	34
8	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	34
8.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	34
8.2	Eingriffsregelung	35
8.3	Artenschutz	36
9	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	38
9.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Situation	38
9.2	Immissionsschutz	39
9.2.1	Schallemissionen von Transformatoren- und Wechselrichterstationen	39
9.2.2	Elektromagnetische Felder im nahen Umfeld von Kabeln	39
9.2.3	Blendwirkung der reflektierenden Oberflächen der Solarmodule	40
9.3	Denkmalschutz	40
9.4	Boden	41
10	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	42
11	FLÄCHENBILANZ	43

BEGRÜNDUNG TEIL II: UMWELTBERICHT

Entwurf, März 2026

GUTACHTEN UND KONZEPTE

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

ISP, Entwurf, März 2026

Artenschutzfachbeitrag

ISP, Entwurf, März 2026

Fauna

Menz Ingenieurbüro für faunistische Gutachten: Brutvogelkartierung und Erfassung weiterer Tierarten des Anhang IV der FFH-RL für die Freiflächen-Photovoltaikanlage Hohenseeden Nord; Einheitsgemeinde Elbe-Parey im LK Jerichower Land (Sachsen-Anhalt) vom 21.10.2025.

Blendgutachten

DGS Landesverband Berlin Brandenburg e.V.: Fachgutachten zur Bewertung der Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen (Blendgutachten) für den Solarpark Hohenseeden vom 13.04.2026.

Brandschutz

DSC Engineering: Brandschutzkonzept Neubau Freiflächen-Solarpark Hohenseeden vom 27.02.2026.

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Ausbau der regenerativen Energien ist ein wichtiger strategischer Bestandteil der europäischen und nationalen Energiepolitik. Im Rahmen dessen soll in Deutschland gem. § 1 Abs. 2 EEG 2023¹ der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf 80 Prozent bis zum Jahr 2030 gesteigert werden. In Sachsen-Anhalt resultieren bislang jedoch weiterhin über 50 Prozent der Stromproduktion aus Anlagen mit fossilen Brennstoffen. Das Land formuliert vor diesem Hintergrund in seinem Klima- und Energiekonzept (KEK) von 2019 bezüglich des Handlungsfelds Energiewirtschaft die zentrale Strategie, den Ausbau erneuerbarer Energien zu verfolgen. In diesem Rahmen soll die Stromerzeugung aus Photovoltaik in Sachsen-Anhalt über die Stimulation des EEG hinaus weiter gesteigert werden. Als Maßnahme dafür wird der Identifikation entsprechender Flächen zum Ausbau von Freiflächen-PVA hohe Priorität beigemessen.²

Die Gemeinde Elbe-Parey beabsichtigt zur Ausweisung von ca. 23,8 ha Sondergebietsflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen (PVA) die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 9 BauGB im baurechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Bei der Fläche handelt es sich nicht um einen privilegierten Standort nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 und 9 BauGB, weshalb ein Bebauungsplan erforderlich ist (s. Kap. 1.2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlagen Hohenseeden-Nord“ befindet sich nördlich der Ortschaft Hohenseeden auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen und umfasst insgesamt ca. 32,4 ha.

Die Flächen des Plangebiets werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Parey bislang als „Flächen für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert (s. Kap. 3.2.1).

Der Gemeinderat der Gemeinde Elbe-Parey hat in seiner Sitzung am 16.04.2024 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächen-PVA Hohenseeden-Nord“ und das Verfahren zur 13. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Parey mit Fassung des Aufstellungsbeschlusses eingeleitet.

Die vorliegende Planung ermöglicht es der Gemeinde Elbe-Parey, die Nutzung regenerativer Energien in die gemeindliche Planung zu integrieren und einen Beitrag zur Erreichung der bundes- und landespolitischen Klimaziele zu leisten. Diese fordern gem. § 4 Nr. 3 EEG 2023 eine Steigerung der installierten Leistung von Solaranlagen auf deutschlandweit 88 Gigawatt im Jahr 2024, 215 Gigawatt im Jahr 2030 bis hin zu 400 Gigawatt im Jahr 2040.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Elbe-Parey folgende Planungsziele:

- Baurechtschaffung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen i.S.d. EEG
- Beitrag zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien und Beitrag zum Klimaschutz
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

¹ Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Art. 4 G. v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327).

² Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie Sachsen-Anhalt: Klima- und Energiekonzept Sachsen-Anhalt (KEK) vom 05.02.2019, S. 147-148.

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Allgemeine Erforderlichkeit gemäß BauGB

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Erforderlichkeit Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung ordnen und zukünftig die rechtsverbindliche Grundlage für die solarenergetische Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets legen. Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Die Flächen sind somit dem Außenbereich zuzuordnen und die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt demnach gem. § 35 BauGB. Zur Baurechtschaffung ist ein qualifizierter Bauleitplan gem. § 30 BauGB erforderlich.

1.3 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150).

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 3.1 ersichtlich

Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung sowie im Umweltbericht, Kap. 3.4 aufgeführt.

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Bebauungsplan

Die Planzeichnung ist auf der Grundlage eines amtlichen Lageplans gem. § 1 PlanZV zu erstellen. Der Plan muss sowohl die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen als auch das Kataster aufweisen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand sowie der Vermessung, erstellt vom Ingenieurbüro Steinbrecher und Partner (Stand 10 / 2024), erarbeitet.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 2:000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1 : 10.000.

Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10, die ebenfalls vom LVermGeo bereitgestellt wurde.

Vervielfältigungserlaubnis

Im Rahmen des Geoleistungspakets für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVermGeo und der Gemeinde Elbe-Parey vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnis-Nummer G01-5006395-2014-5 erteilt.

Auf den Plänen ist die Quelle der Daten des amtlichen Vermessungswesens wie folgt anzugeben:
© GeoBasis-DE 1 LVermGeo STI dl-delby-2-0 (www.govdata.deldl-delby-2-0), Stand: 01 / 2025.

1.5 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Prozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Gemeinde Elbe-Parey übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 16.04.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Elbe-Parey das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächen-PVA Hohenseeden-Nord“ eingeleitet.

Das Bauleitplanverfahren wird gem. den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt. Die §§ 13 bzw. 13a BauGB sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Zum Bebauungsplan liegt ein Umweltbericht vor, in dem die Prüfung der Umweltbelange und die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geprüft wurden.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf, März 2025)

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind außerdem Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise zur Umweltprüfung wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt. In diesem Zuge erfolgte auch die frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf, März 2026)

Nach der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wird dieser durch Beschluss des Hauptausschusses gebilligt und zur öffentlichen Auslegung mit Begründung, Umweltbericht, Fachgutachten sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen bestimmt.

Auch die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte		Durchführung
Aufstellungsbeschluss (§ 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB)		16.04.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, 18. Jahrgang, Nr. 6 vom 30.04.2024
Vorentwurf (03 / 2025)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	08.04. bis 16.05.2025
	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Mit Schreiben vom 14.04.2025
Entwurf (03 / 2026)	Billigung des Entwurfs, Beschluss zur öffentlichen Auslegung	19.05.2026
	Bekanntmachung öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	
	Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzung (/)	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

Da der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert. Die Inkraftsetzung des Bebauungsplans kann daher erst nach Genehmigung und Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung erfolgen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die administrative Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Hohenseeden-Nord“ stellt sich wie folgt dar:

Land:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Jerichower Land
Gemeinde:	Elbe-Parey
Ortschaft:	Hohenseeden

Der Geltungsbereich umfasst ca. 32,4 ha.

2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Sie befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Bei den öffentlichen Flurstücken handelt es sich vor allem um die Wegeflurstücke der L 54 mit Radweg.

2.3 Baulicher Bestand und Nutzungen

2.3.1 Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich

Durch das Plangebiet verläuft von Nordwesten nach Südosten die Landesstraße L 54 mit begleitendem Radweg. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Norden befinden sich Gehölz- und Waldflächen, entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen Gräben, die sich teilweise im Plangebiet befinden. Durch diese Nutzung ist das Gebiet anthropogen vorgeprägt. Es ist keine Bebauung vorhanden.

2.3.2 Angrenzende Bebauung und Nutzung

Im Norden, Westen und Südwesten ist das Plangebiet von Waldflächen umgeben. Ein Teil dieser Waldflächen ist aufgrund einer früheren Nutzung als Gelände einer Munitionsfabrik mit entsprechenden Warnhinweisen versehen (s. Kap. 3.3.5). Außerdem sind Teile dieser Flächen und weiterer Flächen südwestlich des Geltungsbereichs Teil der BImA-eigenen Wirtschaftseinheiten WE 113567 „Güsen ehem. Tanklager“ und WE 139761 „Güsen, AE, Grünland“.

Im Nordosten verläuft eine ehemalige Eisenbahnstrecke.

Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der „Lehmkuhlengraben“, der von der L 54 mittels einer Brücke überquert wird. In ca. 430 m südlicher Richtung geht der „Lehmkuhlengraben“ an einem Wehr in das Gewässer 010 000 002 über (s. Kap. 6.3). Dahinter liegen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie zu diesem Zweck genutzte Wirtschaftswege. Die beiden Gewässer werden mit einem südöstlich liegenden Wehr miteinander verbunden.

Die nächste Bebauung der Ortschaft Güsen befindet sich in ca. 800 m Entfernung in nordwestlicher Richtung hinter dem angrenzenden Wald ohne Sichtbeziehung zum Plangebiet. Die Ortschaft Hohenseeden befindet sich ca. 1.800 m Entfernung südöstlich des Geltungsbereichs.

2.4 Baugrundverhältnisse

Innerhalb des Plangebiets kommen unter der Geländeoberkante Auelehme vor. Darunter folgen dann Kiese und Sande. Bezüglich des Vorhabens gibt es beim gegenwärtigen Kenntnisstand aus hydrogeologischer Sicht keine Versagensgründe. Flurnahes Grundwasser kann nicht ausgeschlossen werden.³

Auf der Planungsebene des Bebauungsplans sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und den Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Regenwasserversickerung am Standort. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus den Aussagen einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen für die Bestandserfassung und -bewertung für das Schutzgut Boden im Rahmen der Umweltprüfung abgeleitet werden.

Ein Baugrundgutachten wird im Zuge des Bauantrags erstellt.

³ Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 27.05.2025 zum Vorentwurf.

3 Planungsvorgaben und Schutzausweisungen

3.1 Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG⁴ zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) unterliegen als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind folglich an die Erfordernisse der Raumordnung anzupassen. Hierbei sind die Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung des Landesentwicklungs- sowie des Regionalen Entwicklungsplans zu beachten.

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans für das Land Sachsen-Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161).

Am 02.09.2025 hat die Landesregierung den zweiten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP 2. Entwurf 2025) beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gem. § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG LSA⁵ freigegeben. Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze sind gem. § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Im zentralörtlichen System übernimmt der Planungsbereich laut LEP LSA 2010 sowie dem LEP 2. Entwurf 2025 keine Funktion. Die Festlegungen Regionaler Entwicklungspläne gelten fort, soweit sie den festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Allgemeine Aussagen zur Energieversorgung

- Es ist sicher zu stellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbes. die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern. (LEP LSA 2010: Z 103)
- In allen Landesteilen Sachsen-Anhalts ist sicherzustellen, dass die räumlichen Anforderungen an eine umweltschonende, sozialverträgliche, sichere und wirtschaftliche Energiebereitstellung aus erneuerbaren Quellen sowie an eine kosteneffiziente und bedarfsgerechte Energieversorgung berücksichtigt werden. (LEP 2. Entwurf 2025: Z 6.1-1)
- Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen. (LEP LSA 2010: G 75)
- Zum Erreichen der Klimaneutralität sollen Potenziale für besonders klimafreundliche Energieerzeugungs-, Speicherungs- und Verbrauchstechnologien mit einem hohen Wirkungsgrad sowie zur Steigerung der Ressourceneffizienz aktiv unterstützt werden. (LEP 2. Entwurf 2025: G 6.1-2)

Vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Situation und der Energiesituation erfolgt eine Neubewertung der Prioritäten auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, in denen das Gesetz mit § 37 Abs. 1 Nr. 2c EEG 2021 die Energiegewinnung durch erneuerbare Energien fördert. Es wird auf die im Juli 2022 verabschiedete EEG-Novelle 2023 hingewiesen. Diese hebt die Ausbauziele für die Gewinnung erneuerbarer Energien deutlich an: 2030 soll 80 % des in Deutschland verbrauchten Stroms aus erneuerbaren Energien stammen. Dieses Ziel wird auch in der Landesentwicklungsplanung verfolgt:

⁴ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m. W.v. 15.08.2025.

⁵ Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA 2015, 170, zuletzt mehrfach geändert und neu gefasst durch Gesetz vom 14.01.2026 (GVBl. LSA S. 18).

- Die Voraussetzungen für eine Abkehr von fossilen Energieträgern und für eine vollständige Energieversorgung mit erneuerbaren Energien, einschließlich einer leistungsfähigen Infrastruktur, sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen geschaffen werden. (LEP 2. Entwurf 2025: G 6.1-3)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine durch konventionelle Landwirtschaft anthropogen genutzte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Die vorliegende Planung trägt der Verminderung der Treibhausgase Rechnung, indem auf großer Fläche eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung für einen begrenzten Zeitraum ermöglicht wird. Somit wird die nachhaltige ländliche Entwicklung vorangetrieben.

Flächeninanspruchnahme und Landwirtschaft

- Für einen freiraumschonenden sowie landschaftsverträglichen Ausbau der Solarenergie soll durch die Bauleitplanung nicht mehr als 2,5 Prozent der Fläche in jeder Gemeinde für Freiflächensolaranlagen zur Verfügung gestellt werden. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch die Gemeinde ein Mehrbedarf zur Sicherstellung der Energieversorgung nachgewiesen wird. (LEP 2. Entwurf 2025: G 6.2.2-4)

Rechtskräftige Bebauungspläne für Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Gemeinde Elbe-Parey belegen derzeit ca. 44,14 ha mit festgesetzten Sondergebieten für PVA. Das sind ca. 0,40 % der Gemeindefläche. Die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne würden zusätzlich ca. 225,87 ha für Sondergebiete PVA beanspruchen (ca. 2,06 % der Gemeindefläche).⁶

Es ist derzeit jedoch nicht absehbar, wie viele der im Verfahren befindlichen Bebauungspläne zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Rechtskraft kommen. Die Sondergebietsflächen innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne wurde teilweise anhand vorliegender Informationen großzügig geschätzt, auch hier können noch Flächenkorrekturen nach unten erfolgen.

Eine Belegung der Gemeindefläche von Elbe-Parey mit Freiflächenphotovoltaikanlagen von über 2,50 % ist damit in absehbarer Zeit auszuschließen.

Im LEP LSA 2010 werden darüber hinaus folgende Festlegungen zur Flächeninanspruchnahme getroffen:

- Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden. (LEP LSA 2010 G 84)
- Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden. (LEP LSA 2010: G 85)
- Für die Gewinnung regenerativer Energien sollen Flächen gesichert und freigehalten werden. Ziel ist es dabei, den Außenbereich in seiner Funktion vor allem für die Landwirtschaft, zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt und die Erholung zu erhalten und das Landschaftsbild zu schonen. (LEP LSA 2010: G 101)

Für die Umnutzung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche zu Gunsten einer Freiflächen-PVA spricht weiterhin, dass die Fläche hinsichtlich ihres landwirtschaftlichen Ertragspotentials lediglich als gering bis mittel eingestuft wird,⁷ d.h. dass der Ertragsausfall durch eine Umnutzung als Sonderbaufläche „Photovoltaik“ als „mäßig“ bewertet werden kann. Außerdem wird die Gemarkung Hohenseeden sowie die hier geplante Fläche als benachteiligtes Gebiet benannt.⁸ Landwirtschaftliche Flächen, die sich schwer bewirtschaften lassen, gelten als benachteiligte Gebiete.

- Freiflächensolaranlagen sollen im Freiraum bevorzugt auf [...] auf Ackerflächen in benachteiligten Gebieten [...] errichtet werden (LEP 2. Entwurf 2025: G 6.2.2-5).

Solarparks können darüber hinaus dazu beitragen, die Qualität von Agrarlandschaften zu verbessern, da auf regelmäßigen Bodenbruch und Vegetationsbeseitigung sowie Pestizide und Dünger verzichtet wird.⁹ Nach Abbau der Anlage bei Beendigung des Betriebs kann die Fläche wieder

⁶ Eigene Ermittlungen anhand von vorliegenden kommunalen Daten.

⁷ Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1999): Bodenatlas Sachsen-Anhalt.

⁸ Anlage zur Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen auf Ackerland in benachteiligten Gebieten (Freiflächenanlagenverordnung - FFAVO) vom 15.02.2022, zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.09.2022 (GVBl. LSA S. 330).

⁹ NABU (2022): Standortsuche für Solarparks auf knappen Flächen, <https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/energie/erneuerbare-energien-energiewende/solarenergie/12224.html> (Letzter Zugriff: 27.03.2026).

uneingeschränkt der Landwirtschaft dienen. Grünland ist als ökologisch wertvoller Bestandteil einer multifunktionalen Agrarlandschaft zu betrachten. Als Dauergrünland gelten Wiesen, die mehr als fünf Jahre nicht als Acker genutzt wurden.

Schutzgüter der Umwelt

- Die Errichtung von Freiflächensolaranlagen ist in der Regel als raumbedeutsam einzustufen und freiraumschonend sowie raum- und landschaftsverträglich umzusetzen. Dabei sind die Wirkungen von Freiflächensolaranlagen auf
 - das Landschaftsbild,
 - den Naturhaushalt,
 - die bau- und anlagebedingte Störung des Bodenhaushalts und
 - die landwirtschaftliche Bodennutzungunter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden darzulegen. (LEP LSA 2010 Z 115; LEP 2. Entwurf 2025: Z 6.2.2-2)

Den Auswirkungen auf das Landschaftsbild kann mit den Maßnahmen zur Etablierung von Blühwiesen sowie der Pflanzung von sichtbegrenzenden Hecken und Gebüschgruppen (s. Kap. 7.3) entgegengewirkt werden. Außerdem werden die Grabenläufe weiträumig von Bebauung freigehalten und mit Begleitstrukturen aufgewertet, was zur Berücksichtigung des Vorranggebiets für Natur und Landschaft (s.u.) beiträgt. Der Naturhaushalt und die Verbindungsfunktion der Biotope wird so geschützt. Die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage wird also weitläufig eingegrünt, außerdem wird durch Festsetzungen zur Höhe baulichen Anlagen der Freiflächen-PVA (3,50 m über der Bezugshöhe 37,5 m über DHHN2016) der Einfluss auf das Landschaftsbild minimiert.

Zum Bauantrag wird ein Bodenmanagementkonzept vorgelegt. Weitere Hinweise zum Bodenschutz während der Bauphase¹⁰ werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Außerdem findet bspw. durch wasserdurchlässige Bauweise der Wege (TF 3.1) wenig Versiegelung innerhalb der Sondergebiete statt.

Im Umweltbericht werden die Schutzgüter, u.a. Landschaftsbild und Boden, ausführlich beschrieben und bewertet.

Vorranggebiet für Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. II. „Teile der Elbtalau und des Saaletals“ (LEP LSA 2010; Z 119) bzw. Nr. VI. „Elbetal und Mündungen der Nebenflüsse“ (LEP 2. Entwurf 2025: Z 7.2.2-5).

In diesem Zusammenhang sind folgende Ziele zu beachten:

- Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für den Naturschutz und die Landschaftspflege bedeutsame Bereiche Sachsen-Anhalts und seiner Teilräume. Sie dienen dem langfristigen Schutz von Natur und Landschaft sowie der Erhaltung und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. In Vorranggebieten für Natur und Landschaft sind das ökologische Potenzial und die jeweiligen ökologischen Funktionen nachhaltig zu entwickeln und zu sichern.

NATURA 2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete (LSG) oder Naturschutzgebiete (NSG) sind nicht von der Planung betroffen.

Die Entwicklung von extensivem Grünland auch unter den Modulen entspricht zusammen mit weiteren festgelegten Maßnahmen zur Kompensation und zum Artenschutz (s. Kap. 4 EAB) den genannten Zielstellungen der Entwicklung von Natur und Landschaft (Verbesserung der Verbund- und Grabenstrukturen, Entwicklung von Biotopen, Vermeidung von Zerschneidungen).

¹⁰ Stellungnahme Landkreis Jerichower Land, untere Bodenschutzbehörde vom 03.06.2025 zum Vorentwurf.

Im Artenschutzfachbeitrag erfolgt die Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf relevante Arten und Lebensräume mit dem Ziel der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen anhand aktueller Kartierungen der Flora und Fauna. Laut den Daten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land gem. der vorliegenden Kartierung des Landesamtes für Umwelt (LAU) Sachsen-Anhalt befindet sich im Bereich um Hohenseeden kein Zug- und Rastvogelrevier.¹¹ Eine faunistische Kartierung (u.a. Brutvögel) wurde 2025 durchgeführt (s. Kap. 8.3).

Bei der Biotopkartierung (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) wurden keine gefährdeten Pflanzenarten angetroffen. Erforderliche Abstände zu Gewässern und Gehölzen werden ein- und die hochwertigen Grünlandbiotope an den Gräben erhalten.

Sachlicher Teilplan Energie

- Die Regionalen Planungsgemeinschaften sollen im Rahmen ihrer Koordinierungsaufgaben unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten unterstützen, dass der Anteil der erneuerbaren Energien in Form von Windenergie und zunehmend von Biomasse, Biogas, Solarenergie, Wasserkraft und Geothermie am Energieverbrauch entsprechend dem Klimaschutzprogramm und dem Energiekonzept des Landes ausgebaut werden kann. (LEP LSA 2010: G 77)

Der Sachliche Teilplan Energie für die Planungsregion Magdeburg befindet sich noch in Aufstellung (s. Kap. 3.1.2), weshalb dieser Grundsatz nur eingeschränkt berücksichtigt werden kann.

Unter Berücksichtigung des Gesamtträumlichen Konzeptes bestehen keine externen Alternativen zur Planung (s. Kap. 3.2.5). Innerhalb des Plangebiets werden Maßnahmen zur Berücksichtigung der Zielstellungen des Vorranggebiets festgesetzt (s. Kap. 7.3). Das Vorranggebiet wird auf der Ebene des Regionalplans konkretisiert und genauer abgegrenzt. Außerdem werden weitere Festlegungen zum ökologischen Verbundsystem getroffen. (s. Kap. 3.1.2).

Auf Grundlage dieser Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des LEP LSA 2010 und des 2. Entwurf LEP 2025 kann die Errichtung einer Freiflächen-PVA trotz der teils konträren Planungsgrundsätze gerechtfertigt werden.

Landesplanerische Stellungnahme

Dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales (MID) Sachsen-Anhalt als obere Landesplanungsbehörde obliegt die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raum-bedeutsame Planungen und Maßnahmen. Die Raumbedeutsamkeit im Sinne von raumbeanspruchend ergibt sich aus der Gesamtgröße des Geltungsbereichs¹² von ca. ca. 32,4 ha.

Die landesplanerische Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 LEntwG für raumbedeutsame Planungen wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingeholt.

¹¹ Landesamt für Umweltschutz (LAU) Sachsen-Anhalt: Zugvögel in Sachsen-Anhalt 2010-2020, <https://lau.sachsen-anhalt.de/rastvogelkarte> (Letzter Zugriff: 30.03.2026).

¹² Stellungnahme Ministerium für Infrastruktur und Digitales (MID) Sachsen-Anhalt vom 28.05.2025 zum Vorentwurf.

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Als Teil der Landesplanung setzt der Regionalplan die Grundsätze und Ziele der räumlichen Entwicklung in den Planungsregionen fest. Er berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplans und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar. Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden für die Planungsregionen raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LEntwG LSA präzisiert.

Es gelten die Zielstellungen des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg (REP MD 2025), in Kraft getreten am 15.07.2025 (Amtsblatt Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt Nr. 7).

Bezüglich der Entwicklung von erneuerbaren Energien wird allgemein folgendes formuliert:

- Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen [...] die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden. (REP MD 2025: G 3.2-1)

Die durch den Geltungsbereich verlaufende

- Landesstraße L 54 als regional bedeutsame Straße Nr. 37 (REP MD 2025: Z. 5.3.2-3) ist als solche mit Straßenbegleitgrün und Radweg festgesetzt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch mögliche Blendwirkungen wurden Festsetzungen getroffen (s. Kap. 9.2).

Vorranggebiet für Natur und Landschaft

Das bereits in Kap. 3.1.1 genannte Vorranggebiet für Natur und Landschaft und dessen Schutzziele werden auf der Ebene der Regionalplanung konkretisiert.

Die Randbereiche (s. Abb. 1) des Plangebiets liegen im

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. X „Bürgerholz bei Burg und Güsener Niederwald“. Es wird Schutz und Wiederherstellung der Auen- und Bruchwälder sowie der im Gebiet vorkommenden charakteristischen Arten angestrebt (REP MD 2025: Z 6.1.1-2, X).

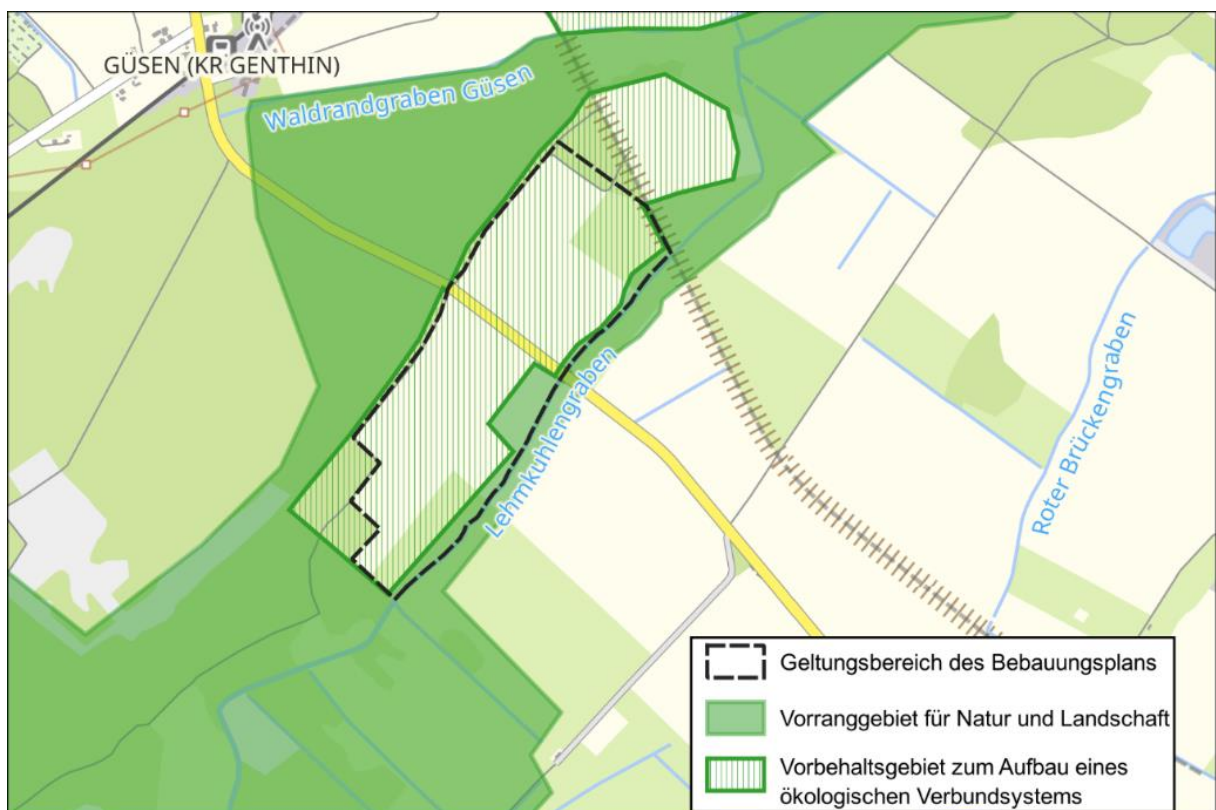


Abb. 1: Lage des Plangebiets und der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete gem. REP MD 2025

Auen- oder Buchenwälder sind nicht von der Planung betroffen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Zum weiteren Umgang mit der teilweisen Lage im Vorranggebiet wird auf die Aussagen in Kap. 3.1.1 verwiesen, die hier analog gelten, zumal von diesem Vorranggebiet nur ein Teil des Geltungsbereichs betroffen ist. Die hochwertigen Biotope entlang der Garbenläufe werden erhalten und durch Kompensationsmaßnahmen aufgewertet.

Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Der Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (s. Abb. 1) liegt im

- Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 5 Landschaftsteile zwischen Elbe und Havel (REP MD 2025: G 6.1.1-3).
- Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften. (REP MD 2025: Z 6.1.1-3)
- Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume einschließlich ihrer Rastplätze und Wanderwege sind zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und erforderlichenfalls wiederherzustellen und zu verbinden. Dabei ist sicherzustellen, dass zwischen den Biotopen nach Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit der Austausch verschiedener Populationen und deren Ausbreitung gemäß ihren artspezifischen Bedürfnissen möglich ist, um so auch die innerartliche Vielfalt zu erhalten. (REP MD 2025: Z 6.1.1-4)

Wald- und offene Heidegebiete sowie kleinere Fließgewässer verbinden hier das Elbetal mit dem Fiener Bruch und Landschaften in Brandenburg. Sowohl der Europäische Biber als auch der Fischotter nutzen die Fließgewässer als Ausbreitungskorridore zwischen der Elbe und der Havel. Mit der vorliegenden Planung werden keine Gewässerläufe beeinträchtigt. Der Lehmkuhlengraben, der zu den Fließgewässern zählt, die als Ausbreitungskorridore gelten, bleibt durch das Vorhaben unberührt, da sowohl der Wasserkörper, als auch der Gewässerrandstreifen nicht beeinträchtigt werden. Es werden breite Grünstreifen als Puffer zu den Gewässern festgesetzt. Der Zaun für die Einfriedung der Freiflächen-PVA wird außerhalb der Gewässerrandstreifen gesetzt.

Otter und Biber bewegen sich fast ausschließlich im oder nahe am Gewässer. Aufgrund der eingehaltenen Abstände der baulichen Anlagen zu den Gräben können Beeinträchtigungen der Reviere ausgeschlossen werden. Dieser Solarpark stellt für diese Arten dementsprechend keine Migrationsbarriere dar. Auch die geplante Gabenbepflanzung außerhalb des Geltungsbereichs mit Gehölzen als Sichtschutz (s. Kap. 7.3) dient dem Zweck der Erhaltung von (Gehölz)Leitlinien zur Vernetzung möglicher Habitate. Zusätzlich wird mit Maßnahmen wie Offenheit zwischen den Modulen, Offenhaltung der Zäune und Wildwechselkorridore (s. Kap. 6.1 u. 7.1) dem Ziel des Verbundsystems entsprochen.

Darüber hinaus ist laut § 2 EEG 2023 die Errichtung und der Betrieb von Anlagen der erneuerbaren Energie sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dient der öffentlichen Sicherheit. Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems sind kein entgegenstehender Belang.

Schutz des Freiraums

Das Plangebiet liegt als Teil des Fiener Bruchs in einem Ökosystem mit besonderer Verantwortung. Hierzu wird folgendes im Regionalplan ausgeführt:

- Die natürlichen, naturnahen und durch menschliche Nutzung geprägten Lebensräume und die darin vorkommenden heimischen Arten sollen – im Sinne der Biodiversitätsstrategie des Landes Sachsen-Anhalt – in einem günstigen Erhaltungszustand langfristig gesichert werden. Dafür sollen charakteristische naturnahe Ökosysteme in einer Größenordnung, Verteilung und Vielfalt im Raum vernetzt, geschützt, gepflegt und entwickelt werden, die wildlebenden heimischen Pflanzen und Tieren, insbesondere den gefährdeten Arten, den Aufbau langfristiger gesicherter Populationen ermöglichen. (REP MD 2025: G 6.1-2)

Diesem allgemeinen Grundsatz wird mit den bereits ausgeführten Festsetzungen bzw. Maßnahmen zur Berücksichtigung des Vorranggebiets für Natur und Landschaft sowie des Vorbehaltsgebiets zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems entsprochen.

Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig im

- Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz Nr. 4 der Elbe. (REP MD 2025: G 6.1.2-3)
- Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden. (REP MD 2025: Z 6.1.2-4)

Der Lage in einem solchen Gebiet wird durch eine hochwasserangepasste Bauweise der Freiflächen-PVA Rechnung getragen (s. Kap. 3.3.3 u. 4.2.1). Auf dem Plan wird ein entsprechender Hinweis vermerkt.

Sachlicher Teilplan Energie, 1. Entwurf (2025)

Am 12.10.2022 beschloss die Regionalversammlung die Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ (STP Energie). In der Sitzung der Regionalversammlung am 19.02.2025 hat diese mit Vorlage RV 05/2025 den 1. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen gem. § 9 Abs. 2 ROG beschlossen. Diese erfolgte vom 18.03. bis 06.05.2025. Ausführlichere Aussagen zu Solarenergie erfolgen erst in der Fortschreibung.

Weder dem REP MD 2025 noch dem 1. Entwurf des Sachlichen Teilplans Energie sind weitere Aussagen zu erneuerbaren Energien im allgemeinen bzw. Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Speziellen zu entnehmen. Der Bebauungsplan „Freiflächen-PVA Hohenseeden-Nord“ steht somit den Vorgaben der Regionalentwicklung nicht entgegen.

Regionalplanerische Stellungnahme

Nach Beurteilung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg mit der vorliegenden Planung vereinbar.

Mit den öffentlich bekannt gemachten Planungserfordernissen der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg zur Aufstellung eines Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht ist die vorliegende Planung grundsätzlich vereinbar.¹³

¹³ Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 12.05.2025 zum Vorentwurf.

3.3 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

3.3.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatSchG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	Keine Betroffenheit - NSG / FFH-Gebiet „Bürgerholz bei Burg“ ca. 1,3 km nordwestlich - LSG „Möckern-Magdeburgerforst“ ca. 2 km nordöstlich
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatSchG (ND, GLB, geschützte Biotope)	Keine Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG betroffen - Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 29 BNatSchG): Baumreihe - Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG): Nasswiese, Strauchhecke, Strauch-Baum-Hecke
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31 – 34 BNatSchG	Keine direkte Betroffenheit (s. Kap. 3.3.6) - FFH-Gebiet „Güsender Niederwald“ ca. 1,0 km nordöstlich - NSG / FFH-Gebiet „Bürgerholz bei Burg“ ca. 1,3 km südwestlich
Horstschutzzone (§ 28 NatSchG LSA)	Der Geltungsbereich ist von Horstschutzzonen von Horsten von Großvögeln im Randbereich betroffen (s. Kap. 8.3)
Schutzausweisung gemäß Wassergesetz	
Trinkwasserschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz	
Archäologische Denkmale	Hügelgräber, Verdacht auf weitere Bodendenkmale, Suchraum für Archivobjekte (s. Kap. 9.3)
Bau- und Kunstdenkmale	Keine Betroffenheit

3.3.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Verkehrsanlagen	
Straßenverkehr: Ver- / Gebote gem. Straßengesetz	L 54 durchquert das Plangebiet, generelle Anbauverbote oder -beschränkungen greifen gem. § 24 Abs. 2c StrG LSA nicht
Schienenverkehr	Stillgelegte Bahnstrecke Güsen-Ziesar (6883) im Nordosten, keine Betroffenheit ¹⁴
Bergbau / Geologie / Boden	
Altlasten	Nicht bekannt (s. Kap. 3.3.4)
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	Keine Betroffenheit
Geologie	Nicht bekannt
Kampfmittel	Kampfmittelfreigabe (s. Kap. 3.3.5)
Gewässer	
Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG, § 50 WG LSA)	5 m breite Gewässerrandstreifen entlang der Gewässer II. Ordnung: - 010 „Lehmkuhlengraben“ - 010 000 002 (s. Kap. 6.3)
Hochwasser	Betroffenheit HQ200 (s. Kap. 3.3.3)
Sonstige	
Keine weiteren Bau- oder Nutzungsbeschränkungen bekannt.	

¹⁴ Stellungnahme Deutsche Bahn AG vom 06.11.2024.

3.3.3 Hochwasserrisiko

Gemäß Hochwassergefahrenkarte Sachsen-Anhalt liegt der Geltungsbereich in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ200). Nach dieser Karte wird der Geltungsbereich bei einem Hochwasserereignis niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jähriges Ereignis) um ca. 2-4 m überschwemmt.¹⁵ Dies erfordert, dass Planungen gem. § 78b Abs. 1 WHG so gestaltet werden, dass Schäden, die durch Hochwasser eintreten könnten, minimiert werden (s. Kap. 4.2 u. 4.3.2).

Die Aussagen zum Hochwasserschutz werden in den Hinweisteil des Bebauungsplans übernommen.

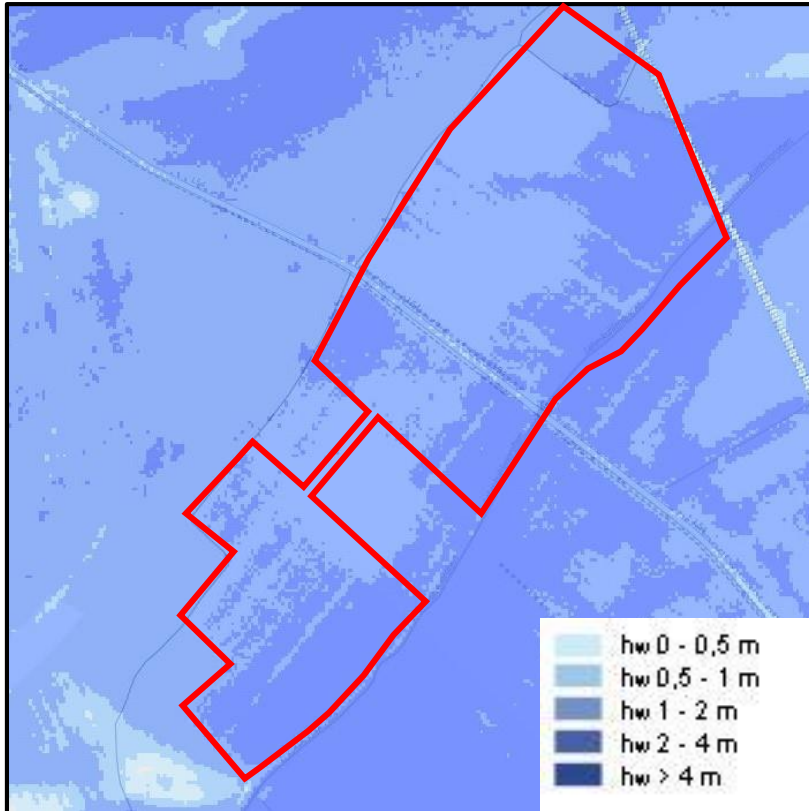


Abb. 3: Hochwassergefahrenkarte HQ200 mit Wassertiefen bei einem HQ200-Hochwasser und Lage des Geltungsbereichs

3.3.4 Altlasten

Im Geltungsbereich bestehen keine bekannten Vorbelastungen durch Altlasten.¹⁶

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde entsprechend der Mitwirkungspflichten nach § 3 BodSchAG LSA vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde ist ebenfalls zu informieren. Eventuell schon ausgehobenes Bodenmaterial ist sicherzustellen.

Der Hinweis ist auf dem Bebauungsplan vermerkt.

¹⁵ Hochwassergefahrenkarte HQ 200 des LHW, <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hqextrem.html> (Letzter Zugriff: 19.02.2025).

¹⁶ Stellungnahme Landkreis Jerichower Land, untere Bodenschutzbehörde vom 03.06.2025 zum Vorentwurf.

3.3.5 Kampfmittel

Die unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen südwestlich der L 54 sind aufgrund der früheren Nutzung als Munitionsfabrik als munitionsbelastetes Gebiet ausgewiesen. Dort wurden bis zum Ende des Zweiten Weltkriegs große Mengen Kampfmittel produziert, anschließend fand eine Nutzung als Tanklager für die sowjetische Armee statt. Inzwischen bestehen keinerlei Gebäude mehr.¹⁷

Für die Teile des Geltungsbereichs, die als Kampfmittelverdachtsfläche (Munitionsgefährdung) eingestuft wurden, erfolgte eine Kampfmittelüberprüfung. Hiernach konnten über einen konkreten Verdacht mit Kampfmitteln keine Erkenntnisse gewonnen werden. Die Kampfmittelfreigabe wurde erteilt.¹⁸

Grundsätzlich sind bei allen erdeingreifenden Arbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen.

Die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

Ein Hinweis ist auf dem Bebauungsplan vermerkt.

3.3.6 FFH-Gebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000 Gebieten. Die nächsten FFH-Schutzgebiete sind ca. 1,0 km nordöstlich („Güsender Niederwald“) bzw. ca. 1,3 km südwestlich („Bürgerholz bei Burg“) entfernt, wodurch in Verbindung mit der bestehenden Nutzungsstruktur eine direkte Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele der genannten Natura 2000-Gebiete wurde im Umweltbericht, Kap. 2.3.1 vorgenommen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es durch die weiträumige Freihaltung der Grabenläufe und zunehmender Extensivierung, auch unter Berücksichtigung der teilweisen Lage in einem Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (s. Kap. 3.1.2), zu keiner Funktionseinschränkung kommt. Vielmehr ist aufgrund der festgesetzten Maßnahmen (s. Kap. 7.3) von einer Funktionsverbesserung auszugehen.

Eine Prüfung gem. § 34 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

¹⁷ Munitionsfabrik in Güsen: <https://vimudeap.info/de/atlas/munitionsfabrik-guesen/abstract/> (Letzter Zugriff: 26.03.2026).

¹⁸ Schreiben Landkreis Jerichower Land, SG Allgemeine Ordnungsaufgaben vom 03.09.2025.

3.4 Vorgaben von Fach- und sonstigen Planungen

3.4.1 Landschaftsplanung

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplanung

Für das Land Sachsen-Anhalt wurde im Jahr 2001 nach § 10 Abs. 2 S. 1 BNatSchG das Landschaftsprogramm¹⁹ als gutachterlicher Fachplan des Naturschutzes aufgestellt, welches aktuell fortgeschrieben wird. Das Landschaftsprogramm enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Sachsen-Anhalts.

Das Landschaftsprogramm weist das Plangebiet der Landschaftseinheit „Fiener Bruch“ (2.10) zu. Dort gilt das Leitbild, den Charakter einer weiten Grünlandniederung mit vorrangiger Weidenutzung zu erhalten. Mit einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit unterlagerter extensiver Grünnutzung (s. Kap. 7.1) kann dem Leitbild des Landschaftsprogramms entsprochen werden. Die Aussagen und Vorgaben des Landschaftsprogramms werden in der Planung berücksichtigt.

Auf Landkreisebene liegt für den Landkreis Jerichower Land kein Landschaftsrahmenplan vor.

Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet Elbe-Parey liegt kein Landschaftsplan vor.

3.4.2 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept

Für die Gemeinde Elbe-Parey liegt ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept vor,²⁰ welches neben den baulichen und städtebaulichen Anforderungen die Aufgaben innerhalb der Handlungsfelder Wirtschaftsentwicklung, Wohnen & Lebensqualität, Kulturlandschaften & Naturraum sowie Naherholung & Tourismus berücksichtigt.

Die Ortschaft Parey wird in den wirtschaftlichen Mittelpunkt der Einheitsgemeinde gerückt, wo Bauflächenausweisungen u.a. für Sondergebiete entstehen und regenerative Energietechnologien einen Standort finden sollen. Diese Ziele lassen sich auf die Ortschaften Hohenseeden und Güsen übertragen. Außerdem identifiziert das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept das Handlungsfeld Umwelt-, Natur- und Klimaschutz, in dessen Rahmen die Förderung regenerativer Energien als eigener Beitrag zum Klimaschutz verfolgt werden soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die genannten Ziele verfolgt bzw. die Voraussetzung für deren Umsetzung geschaffen.

3.4.3 Gesamträumliches Konzept für Freiflächenphotovoltaikanlagen

Das Gesamträumliche Konzept für Freiflächen-PVA der Gemeinde Elbe-Parey (März 2023) verfolgt das Ziel, die Errichtung von Freiflächen-PVA auf städtebaulich verträgliche Standorte zu lenken, um dadurch eine geordnete sowie nachhaltige Entwicklung des Ausbaus Erneuerbarer Energien für das Gemeindegebiet zu ermöglichen.²¹ Im Rahmen des Konzeptes werden Eignungsflächen ausgewiesen, welche den entwickelten Positivkriterien entsprechen. Damit wird folgendem landesplanerischem Grundsatz entsprochen:

- Um eine flächen- und freiraumschonende Errichtung von Freiflächensolaranlagen an geeigneten Standorten zielgerichtet zu ermöglichen, soll von den Gemeinden ein gesamträumliches Gemeindekonzept zur Steuerung dieser Anlagen erarbeitet werden. Zur raumschonenden Einbindung von Freiflächensolaranlagen in die Landschaft sollen diese möglichst durch interkommunale Zusammenarbeit gemeindeübergreifend geplant werden. (LEP 2. Entwurf 2025: G 6.2.2-3)

¹⁹ Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (2001, letzte Aktualisierung 2019): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts.

²⁰ Gemeinde Elbe-Parey (2019): Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept der Einheitsgemeinde Elbe-Parey „Elbe Parey 2030 – Natürlich ... Überraschend ...“.

²¹ Gemeinde Elbe-Parey (2023): Gesamträumliches Konzept Freiflächenphotovoltaikanlagen Elbe-Parey Eignungsflächen.

Als gewichtigstes, weil konsistent anzuwendendes Bewertungskriterium, ist für den konkreten Geltungsbereich die Lage außerhalb aller betrachtungsrelevanten raumordnerischen Ausschlussbereiche zu nennen. Ebenfalls bedingt das deutlich überwiegende geringe Ertragspotenzial der anstehenden Böden die Ausweisung als Eignungsfläche.

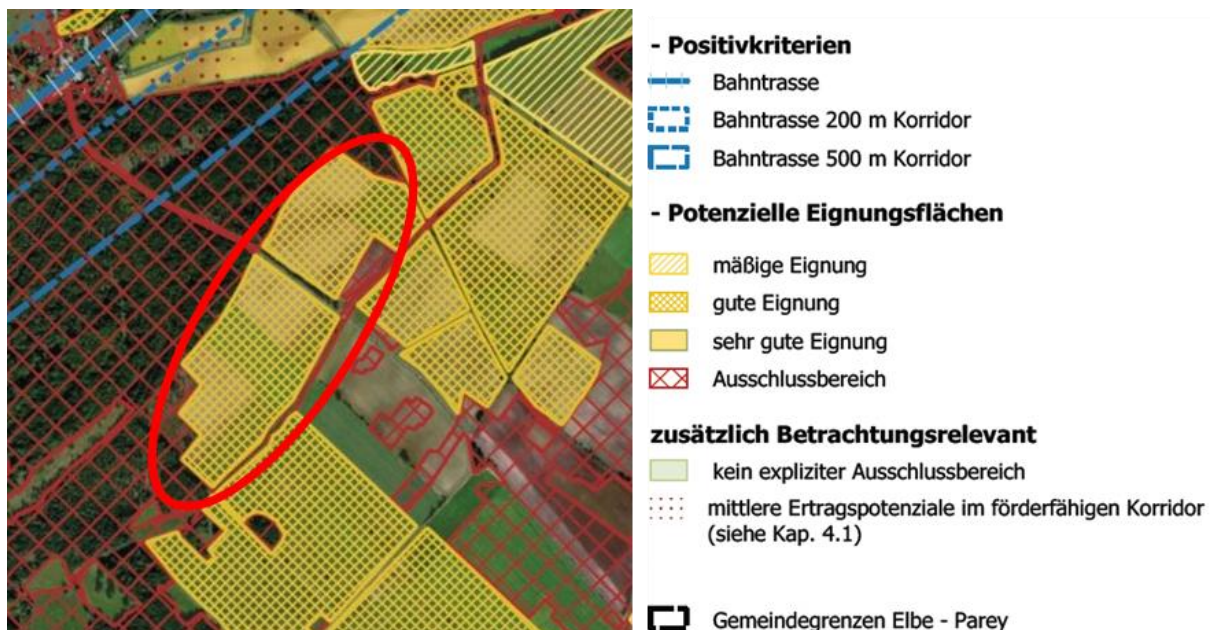


Abb. 4: Gesamträumliches Konzept Freiflächenphotovoltaikanlagen Elbe-Parey: Eignungsflächen (März 2023) mit Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet berührt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet ökologisches Verbundsystem (s. Kap. 3.1.1 u. 3.1.2). Bei der Abwägung konkurrierender raumbedeutsamer Nutzungsansprüche würde der festgelegten Vorbehalts- bzw. Vorrangfunktion ein besonderes Gewicht beigemessen.

Alternativen / Standortwahl

Förderfähige Flächenkorridore i.S.d. EEG entlang von Autobahnen gibt es im Gemeindegebiet nicht. Entlang von Bahntrassen befinden sich v.a. Wald- und Siedlungsflächen, die für die Errichtung von PVFA nicht in Frage kommen. Dort gelegene Landwirtschaftsflächen sind entweder bereits belegt oder sie verfügen über ein mittleres Ertragspotenzial, dass der Umnutzung i.V.m. dem Verlust von Landwirtschaftsflächen mittlerer Erträge entgegensteht. Geeignete Konversionsflächen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Externe Alternativen zur Planung bestehen somit nicht.

Alternativen / Minderung im Plangebiet

Innerhalb des Plangebiets werden u.a. die Flächen wertvoller Biotope entlang des Lehmkuhlengrabens, die innerhalb des Vorranggebiets für Natur und Landschaft gem. REP MD 2025 liegen (s. Kap. 3.1.2), nicht mit PV-Modulen belegt.

Im Rahmen des angeführten Konzepts wurde zudem die natürliche Bodenfruchtbarkeit bzw. Ertragsfähigkeit auf Grundlage des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens (LAU) als Kriterium betrachtet. Bezogen auf das konkrete Vorhaben ist ein geringes Ertragspotenzial (Bodenwertzahl 21 – 40) im Plangebiet deutlich bildgebend, wofür auch die Einstufung des Geltungsbereichs als benachteiligtes Gebiet spricht (s. Kap. 3.1.1).

Die Bodenwertzahlen liegen gem. den aktuellen Karten zur Bodenschätzung im LSA-Viewer im Plangebiet bei < 41, im Schnitt eher im mittleren 30er Bereich. Besonders Flächen entlang des Lehmkuhlengrabens haben Bodenwertzahlen zwischen 37 und 41, dahinterliegend kommen v.a. Bodenwertzahlen von 34 vor. Die Bereiche entlang des Lehmkuhlengrabens werden, auch mit Blick auf die Lage im Vorranggebiet für Natur und Landschaft gem. REP MD 2025 (s. Kap. 3.1.2) nicht durch Photovoltaikmodule belegt, sondern als Grünflächen festgesetzt.

Die Flächen werden zudem nur temporär zur Erzeugung von Solarenergie genutzt. Nach Ablauf der Wirtschaftlichkeit sind die Anlagen zurückzubauen (s. Kap. 10) und die Böden wieder landwirtschaftlich nutzbar.

In den Sondergebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt (sh, Kap. 4.3.1). Diese ist v.a. der Überdeckung der Modultische geschuldet. Eine Versiegelung erfolgt lediglich punktuell durch die Bodenverankerungen. Ansonsten wird in den SO extensives Grünland festgesetzt. Gleichzeitig kann sich im Verlauf des Betriebs die Bodenqualität aufgrund der Bodenruhe durch Abwesenheit mechanischer Bodenbearbeitung, Düngemittel- und Pestizideinsatz verbessern.

Aufgrund dessen überwiegen bei der Fläche die Positivkriterien für die Nutzung mit Freiflächen-PVA. Das Plangebiet wird somit als geeigneter Standort mit guter Eignung bewertet und entspricht damit den Zielen der Gemeinde Elbe-Parey sowie des gesamträumlichen Konzepts.

II. PLANINHALTE

4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Hohenseeden-Nord“ werden die Voraussetzungen für die Errichtung von Freiflächen-Solarmodulen geschaffen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind aufgrund der Nutzung als Acker anthropogen geprägt. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs und die Anordnung der Photovoltaikmodule erfolgt derart, dass zu den benachbarten Nutzungen (Landwirtschaft, Gehölze, Gewässer) durch die Festsetzung von Grünflächen (s. Kap. 6.1) ein angemessener Abstand eingehalten wird. Schutzbereiche entlang der Gräben werden freigehalten und durch Kompensationsmaßnahmen aufgewertet (s. Kap. 7.3). Damit wird außerdem die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert.

Zur Berücksichtigung des Verkehrs auf der L 54 wird TF 3.1 als Blendschutzmaßnahme formuliert (s. Kap. 9.2.3). Die Erschließung ist gesichert (s. Kap. 5).

4.2 Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete i.S.d. § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlagen“ festgesetzt. Eine Unterscheidung der Sondergebiete in SO I, SO II und SO III ist aufgrund der räumlichen Trennung und Ansprache in der Planung notwendig (TF 1.1).

Als zulässig festgesetzt werden alle baulichen Anlagen, die für die Errichtung und den Betrieb der Photovoltaiknutzung, einschließlich der Neben- und Erschließungsanlagen, erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen. Dabei handelt es sich um folgende allgemein zulässige Anlagen und Nutzungen (TF 1.2):

- Photovoltaikmodule in Aufständering einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden
- technische Einrichtungen und Nebenanlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z.B. Transformatoren, Wechselrichter, Schaltanlagen)
- Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen, einschließlich Batteriespeicher
- die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Einrichtungen und Nebenanlagen für die Wartung, Instandhaltung, Pflege und Service sowie zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen
- Zuwegungen und innere Erschließung
- Einzäunung entlang der Außengrenzen der Sondergebiete
- Löschwasserbrunnen

Der Lage in einem Hochwasserrisikogebiet HQ200 wird mit einer hochwasserangepassten Bauweise gem. § 78b Abs. 1 WHG durch Aufständering sowie wenig Versiegelung Rechnung getragen. Es werden keine Anlagen geplant, die ein Abflusshindernis darstellen könnten. Zu den Gräben werden großräumig Abstände eingehalten, in denen auch keine Zäune errichtet werden. Eine Gefährdung von Leben und Gesundheit sowie des Hochwasserabflusses ist nicht zu erwarten. Ebenso wird keine bestehende Hochwasserschutzanlage beeinträchtigt. Bauliche Schäden können damit vermieden werden. (s. Kap. 3.3.3).

Zum Bauantrag ist nachzuweisen, dass möglicherweise im Geltungsbereich zu errichtende Batteriespeicher den allgemein anerkannten Regeln der Technik § 15 AwSV²² entsprechen und keine Gefahr einer Boden- oder Gewässerverunreinigung entsteht.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden die überbaubare Grundstücksfläche und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

4.3.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer GRZ bestimmt werden.

Der § 17 BauNVO regelt die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung für die Baugebiete. Weitere Regelungen trifft der § 19 BauNVO.

Die in den sonstigen Sondergebieten zu errichtenden Module erfordern zwar nur geringflächige Versiegelungen punktuell am Ort der Bodenverankerung, allerdings überdecken die geneigt montierten Modultische eine entsprechende Grundfläche, sodass dies eine Überbauung i.S.d. § 16 BauNVO darstellt.

Für alle Sondergebiete im Geltungsbereich wird die GRZ 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) ist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist nicht zulässig und nicht erforderlich (TF 2.4). Die GRZ beinhaltet neben den Photovoltaikanlagen die für den Betrieb dieser erforderlichen Nebenanlagen sowie die wasserdurchlässig zu gestaltenden Wege und Zufahrten innerhalb der Sondergebiete.

Die Abstandsflächen zwischen den Modulreihen sind nicht zu überbauen oder zu versiegeln. Die Fläche unterhalb der Photovoltaik-Modultische ist als extensive Grünfläche zu entwickeln (s. Kap. 7.1). Damit wird den Anforderungen des ökologischen Verbundsystems (s. Kap. 3.1.2) entsprochen.

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung von Höhen baulicher Anlagen ist in der vorliegenden Planung aufgrund der Lage der Flächen im Außenbereich und zum Schutz eines harmonischen Landschaftsbildes geboten. Anlagenhöhen können aufgrund individueller Standortbedingungen und der Topographie variieren. Zu beachten sind beispielsweise die Exposition des Geländes, der maximal mögliche Einfallswinkel der Sonne oder mögliche Verschattungen. Weiterhin orientiert sich die Höhe baulicher Anlagen in der vorliegenden Planung an der eingesetzten Gestelltechnik und der geplanten Aufstellwinkel der Module.

Um eine angemessene und verträgliche Bebauung im Plangebiet zu sichern, werden Höhen baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO über einer definierten Bezugshöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe im Gebiet wird in m über NHN als mittlere Geländehöhe definiert. Die Bezugshöhe innerhalb aller Sondergebiete SO „Photovoltaikanlagen“ wird auf 37,5 m über DHHN2016 festgelegt. Das entspricht in etwa der mittleren Geländehöhe des relativ ebenen Geltungsbereichs.

Unter Berücksichtigung der genannten Punkte ist für die geplanten aufgeständerten Photovoltaikanlagen sowie die Nebenanlagen eine maximale bauliche Höhe von 3,5 m über der Bezugshöhe ausreichend und landschaftsbildverträglich.

In Hinblick auf eine bessere Biotopentwicklung sowie einer dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise (s. Kap. 3.3.3) sollen die Unterkanten der Solarmodultische eine Höhe von 80 cm über GOK nicht unterschreiten (TF 2.1).

²² Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 31.03.2010 (BGBl. I S. 377), zuletzt geändert durch Art. 256 VO vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1358).

Die Einzäunungen innerhalb der Sondergebiete sind zeichnerisch festgesetzt. Die Höhe der Einzäunung ist bis maximal 2,50 m über Gelände zulässig (TF 2.2)

Um eine Absicherung des Geländes zu gewährleisten darf die in Planteil A festgesetzte Höhenbegrenzung punktuell durch Masten (z.B. zur Kameraüberwachung, Beleuchtung) um bis zu 3,00 m überschritten werden. Durch die außerdem mögliche Überschreitung der Höhenbegrenzung um bis zu 1,00 m können gefährdete technische Einrichtungen, Nebenanlagen und Betriebsgebäude ausreichend hoch gebaut werden (TF 2.3). Damit wird ebenfalls einer hochwasserangepassten Bauweise Rechnung getragen.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.4.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauNVO bestimmt. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen bzw. -linien zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Weiterhin können im Bebauungsplan bestimmte Ausnahmen zugelassen werden (§ 23 Abs. 2, 3 BauNVO).

Sofern im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie nach Landesrecht innerhalb von Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Baulinien

Für die Festsetzung von Baulinien besteht kein städtebauliches Erfordernis.

Baugrenzen

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die Festsetzung von Baugrenzen. Diese werden umlaufend mit einem Abstand von 5 m zu den Sondergebietsgrenzen festgesetzt. So wird eine Umfahrbarkeit der PV-Module gewährleistet. Die Errichtung von Zäunen außerhalb der Baugrenzen ist zulässig. Ihr Verlauf ist zeichnerisch festgesetzt.

4.4.2 Bauweise

Festsetzungen zur Bauweise gem. § 22 BauNVO sind aufgrund des Charakters der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

4.4.3 Stellplätze und Nebenanlagen

Bezüglich der Festsetzung von Stellplätzen und Nebenanlagen werden neben den in Kap. 4.2.1 aufgeführten zulässigen Anlagen und Nutzungen in den sonstigen Sondergebieten keine gesonderten textlichen Festsetzungen getroffen. Ihre Zulässigkeit bestimmt sich nach den §§ 12 und 14 BauNVO sowie der Bauordnung Sachsen-Anhalt.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die durch den Geltungsbereich verlaufende Landesstraße L 54 (Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche) zwischen Güsen und Hohenseeden an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. So wird auch die Anbindung an die südöstlich gelegene Bundesstraße B 1 gewährleistet. Der parallel zur L 54 verlaufende Radweg wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der entsprechenden besonderen Zweckbestimmung festgesetzt und so gesichert.

Alle zur Gebietserschließung genutzten Zufahrten sind bereits vorhandene Wirtschaftszufahrten. Es werden keine neuen Zufahrten errichtet. Die Zufahrt zum SO I befindet sich an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, von der L 54 abzweigend.

Zum SO II gelangt man über eine im Nordwesten von der L 54 abzweigende Zufahrt mit ausreichend dimensionierter Schleppkurve.

Die Zufahrt zum SO III erfolgt über das Wegeflurstück 10074 vom SO II kommend. Die beiden als Grünflächen ausgewiesenen Flurstücke 249/36 und 250/38 werden ebenfalls über diese Zufahrt in Verbindung mit einem Geh- und Fahrrecht (s. Kap. 5.4) erschlossen.

Entlang der westlichen und zum Teil südwestlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im Norden entlang der Waldflächen verlaufen Wirtschaftswegen, welche der Erschließung der umliegenden Landwirtschafts- und Forstflächen dienen. Diese Funktion wird gesichert. Die Wirtschaftswegen zuzüglich der Zufahrten werden als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die Darstellung weiterer Verkehrsflächen oder Festsetzung von Erschließungsanlagen innerhalb der Sondergebiete ist aufgrund des Charakters der geplanten Anlage nicht erforderlich. Mit Umsetzung der Planinhalte ist nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, da durch den Betrieb der Anlage kein öffentlicher Ziel- und Quellverkehr erzeugt wird. Es werden ausschließlich vereinzelt Fahrzeuge zu Servicezwecken ins Plangebiet fahren.

Das Parken dieser Servicefahrzeuge zu Wartungszwecken findet ausschließlich im Geltungsbereich statt. Flächen für den ruhenden Verkehr werden innerhalb der Sondergebiete nicht separat ausgewiesen.

5.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen.

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Eine medientechnische Erschließung ist in Anbetracht der geplanten Nutzung als Freiflächen-PVA nur in geringem Maße erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine gesonderten Flächen oder Trassen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen (alle Medien betreffend) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB ausgewiesen.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die Einhaltung der technischen Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie ggf. die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

5.2.1 Wasserver- und entsorgung

Trinkwasserversorgung

Aufgrund des Charakters der geplanten Nutzungen (Photovoltaik) ist eine Versorgung mit Trinkwasser nicht erforderlich.

Schmutzwasser

Aufgrund des Charakters einer Freiflächen-PVA fällt kein Schmutzwasser an, das zu entsorgen wäre.

Durch das Plangebiet verläuft entlang der L 54 eine Abwasserleitung (s. Kap. 5.4).

Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 WHG der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für eine Versickerung muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser hat auf diesen zu verbleiben. Durch Abtropfen des Niederschlagswassers von bzw. zwischen den Modultischen erfolgt eine Versickerung im Plangebiet. Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser darf jedoch nicht zu Ausspülungen/Erosionen führen. Um das zu nachzuweisen,²³ wird zum Bauantrag ein Regenwassermanagementsystem vorgelegt.

Durch die Errichtung der Solarmodule und ihrer Nebenanlagen entstehen keine zusätzlichen großflächigen Versiegelungen im Plangebiet. Die Zufahrten werden versickerungsfähig befestigt. Jedwede Sammlung oder Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Gebiet sind weder erforderlich noch vorgesehen.

5.2.2 Energie und Kommunikation

Elektroenergieversorgung / Gasversorgung / Info-Kabel / Telekommunikation

Entlang der L 54 im SO II verlaufen durch das Plangebiet mehrere Versorgungsleitungen, deren Bestand gesichert wird (s. Kap. 5.4). Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie, Gas und Telekommunikation ist aufgrund des Charakters der geplanten Nutzungen nicht erforderlich.

Einspeisung produzierter Energie

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB werden innerhalb des SO I drei und innerhalb des SO II und SO III jeweils eine von den Abmessungen noch unbestimmte Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Elektrizität“ ausgewiesen. Geplant ist dort die Errichtung von z.B. Transformatoren, Wechselrichtern und Übergabeschaltstationen, welche für den Betrieb der PV-Anlage notwendig sind. Sie sind symbolisch als Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ zeichnerisch dargestellt.

Der Netzverknüpfungspunkt befindet sich in der Gemarkung Genthin, ca. 12 km nordöstlich des Geltungsbereichs. Die Planung der Leitung zur Einspeisung der produzierten Elektroenergie in das öffentliche Netz ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

²³ Stellungnahme Landkreis Jerichower Land, untere Wasserbehörde vom 04.06.2025 zum Vorentwurf.

5.2.3 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die geltende Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Jerichower Land (Abfallentsorgungssatzung) hingewiesen. Gemäß genannter Abfallsatzung ist jeder Eigentümer eines im Gebiet des Landkreises liegenden Grundstückes, auf dem Abfälle anfallen können, für die eine Überlassungspflicht nach § 17 Abs. 1 KrWG²⁴ besteht, verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Für die geplante Freiflächen-PVA besteht kein Bedarf einer öffentlichen Abfallentsorgung.

5.3 Brand- und Katastrophenschutz

Es liegt ein Brandschutzkonzept vor, in dem ausführlich notwendige Brandschutztechnische Maßnahmen beschrieben werden.²⁵ Wenn diese berücksichtigt und umgesetzt werden, bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte vorhanden sein. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sowie auf die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) hingewiesen. Zufahrten, Umfahrungen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind für eine Achslast von 10 t und ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 16 t auszulegen.

Die Zufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge in das Plangebiet ist von der Landesstraße L 54 über die in Kap. 5.1 beschriebenen Zufahrten gewährleistet. Von einer Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen kann bereits durch die derzeitige Nutzung von Landwirtschaftsfahrzeugen, die vergleichbare Belastungen aufweist, ausgegangen werden.

Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr (7 x 12 m Grundfläche) auf den Baugrundstücken sind in Verbindung mit den Löschwasserentnahmestellen vorgesehen und im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art des geplanten Baugebiets, der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr.²⁶ Für Sondergebiete ist aufgrund der großen Differenziertheit möglicher Planungsziele der Löschwasserbedarf im jeweiligen Einzelfall festzulegen. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird aufgrund der GRZ von 0,6 ein Mindestbedarf von 48 m³/h für zwei Stunden vorgesehen. Der Löschwasserbedarf wird über drei als Brunnen ausgeführte Löschwasserentnahmestellen, jeweils eine pro Sondergebiet, gedeckt. Sie sind zeichnerisch dargestellt.

Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten baulichen Anlagen darf 300 m nicht überschreiten.²⁷

²⁴ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

²⁵ DSC Engineering: Brandschutzkonzept Neubau Freiflächen-Solarpark Hohenseeden vom 27.02.2026.

²⁶ DVGW-Arbeitsblattes W 405: Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung.

²⁷ DVGW-Arbeitsblatt W 331: Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten.

5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen einschließlich deren Schutzstreifen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen. Sie sind rechtlich zu sichern. Die Festsetzung erfolgt nach vorliegenden Leitungsplänen und Besitzverhältnissen.

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist in der Planzeichnung ersichtlich. So werden entlang der L 54 Leitungsrechte zugunsten Ver- und Entsorgern mittels eines 5 m breiten Schutzstreifens festgesetzt. Dort verlaufen eine Strom-MS-Leitung,²⁸ eine Abwasserdruckleitung PE HD 110X10,²⁹ sowie eine Kommunikationsleitung der Telekom.³⁰ Zur Erschließung der beiden als Grünflächen ausgewiesenen Flurstücke 249/36 und 250/38 wird in SO II ein Geh- und Fahrrecht zugunsten von Anliegern festgesetzt.

²⁸ Leitungsauskunft Avacon Netz GmbH vom 06.11.2024.

²⁹ Leitungsauskunft Trinkwasser- und Abwasserverband Genthin (TAV) vom 20.11.2024.

³⁰ Leitungsauskunft Deutsche Telekom GmbH vom 12.11.2024.

6 Grün- und Freiflächen, Gewässer

6.1 Grünflächen

Grünflächen bilden Schutz- und Pufferbereiche zwischen verschiedenen Nutzungen sowie den Übergang zur freien Landschaft. Sie können zur Anordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden und regeln die Niederschlagswasserversickerung und -verdunstung.

Private Grünflächen mit einer Breite von mindestens 5 m (Gewässerrandstreifen) und bis zu 20 m werden entlang der am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufenden Gewässer (s. Kap. 6.3) einschließlich des zu beachtenden Gewässerrandstreifens und der Sicherung und Verbesserung des Biotop- und Freiraumverbunds festgesetzt.

Ebenso wird im Bereich des festgesetzten 5 m breiten Leitungsschutzstreifens (s. Kap. 5.4) eine Grünfläche festgesetzt. Entlang der weiteren Geltungsbereichsgrenzen werden unterschiedlich breite Grünstreifen (5 bis 12 m) und –flächen festgesetzt, die der Eingrünung des Plangebiets und dem Übergang zu den umliegenden Wald- und Landwirtschaftsflächen dienen. Nordöstlich der L 54 wird eine größere Grünfläche festgesetzt, die zur Erhaltung der dort befindlichen Gehölze dient (s. Kap. 7.2).

Im Süden des Geltungsbereichs wird die Horstschutzzone von 100 m von Bebauung freigehalten und als private Grünfläche und Teil der Maßnahme A 2 festgesetzt (s. Kap. 7.3).

Weiterhin wird die Durchgrünung durch die Entwicklung extensiver Grünflächen unter den Modulen gesichert (s. Kap. 7.1).

Öffentliche Grünflächen im Geltungsbereich befinden sich entlang der L 54 und des Radwegs.

6.2 Waldflächen

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs werden vorhandene Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB zum Erhalt festgesetzt (s. Kap. 7.2).

6.3 Gewässer

Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen die Gewässer II. Ordnung 010 „Lehmkuhlengraben“ bzw. 010 000 002, welche über ein Wehr verbunden sind. Die notwendigen 5 m breiten Gewässerrandstreifen werden freigehalten und sind für den Unterhaltungspflichtigen des Grabens zugänglich.³¹

Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über oder unter Gewässern ist im Rahmen der Planung nicht vorgesehen.

³¹ Stellungnahme Unterhaltungsverband „Stremme / Fiener Bruch“ vom 29.10.2024.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans zur baulichen Nutzung im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Minimierung von Versiegelungen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und damit zur Begünstigung von Versickerung und Bodenoffenheit sollen Verkehrsflächen nicht versiegelt werden. Dazu wird folgende textliche Festsetzung formuliert:

- Die in den Sondergebieten zulässige Wege sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Ausführung (z.B. als Schotterrassen oder als wassergebundene Decke) herzustellen. (TF 4.1)

Flora und Fauna

Im Geltungsbereich sollen weiterhin die Nahrungs- und Lebensraumbedingungen für die heimische Flora und Fauna bewahrt und entwickelt werden. Die dienen besonders dem Schutz von Insekten und Kleintieren. Dazu werden folgende textliche Festsetzungen formuliert:

- Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese mindestens 15 cm über dem Boden offengehalten werden. (TF 4.2)
- Die Flächen unter und zwischen den Photovoltaikmodulreihen sind durch eine flächendeckende Einsaat einer zertifizierten, regionalen Wildpflanzenmischung aus dem Produktionsraum „Nordostdeutsches Tiefland“ aufzuwerten und als extensive Grünflächen zu entwickeln (Maßnahme G / A 1 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung). Die Pflege umfasst zwei Mahden pro Jahr (Mitte Juni und Ende September) bei einer Schnitthöhe von 15 cm. Das Mahdgut ist zu entfernen. (TF 4.3)

7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Der nordöstlich entlang der L 54 verlaufende Gehölzbestand wird zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt. Hiermit kann unter anderem die Blendwirkung der nordöstlich gelegenen Photovoltaikanlagen minimiert werden (s. Kap. 9.2). Außerdem werden die am nördlichen Rand des Geltungsbereichs befindlichen Gehölze (Wald) zum Erhalt festgesetzt.

Innerhalb der Sondergebiete wird die Entwicklung und dauerhafte Nutzung von extensivem Grünland angestrebt (TF 4.3).

7.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder i.S.d. Kompensation als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die Maßnahmen werden als Ergebnis der Bilanzierung als Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe im Geltungsbereich festgesetzt. Es werden folgende textliche Festsetzungen formuliert:

- A 1 - Anlage einer Artenreichen mehrjährigen Blühwiese
- Auf den Teilflächen A 1.1 und A 1.2 mit einer Größe von insgesamt ca. 2,7 ha ist eine mehrjährige Blühwiese anzulegen. Die Teilfläche A 1.1 wird ausschließlich durch ein angepasstes Pflegeregime entwickelt. Die Teilfläche A 1.2 wird durch eine flächendeckende Einsaat einer zertifizierten, regionalen Wildpflanzenmischung aus dem Produktionsraum „Nordostdeutsches Tiefland“ aufgewertet und ebenfalls durch ein angepasstes Pflegeregime entwickelt.
Die Pflege umfasst zwei Mahden pro Jahr (Ende Juni/Anfang Juli und Ende August/Mitte September) bei einer Schnitthöhe von 10–15 cm. Das Mahdgut ist zu entfernen. (TF 5.1)
- A 2 - Etablierung von Sukzessionsbrachen
Randbereiche der Ackerflächen werden auf einer Fläche von ca. 1,7 ha dauerhaft brachgelegt. Eine Pflege erfolgt einmal jährlich (ab Ende Juli) bei einer Schnitthöhe von 10-15 cm. Das Mahdgut ist zu entfernen. (TF 5.2)
- A 3 - Etablierung eines naturnahen Gewässerrandstreifens
Innerhalb der Fläche A 3 wird ein naturnaher Gewässerrandstreifen auf ca. 0,75 ha mit einer Breite von bis zu 20 m entwickelt. Die Fläche wird der natürlichen Sukzession überlassen. Maßnahmen der Gewässerunterhaltung bleiben zulässig. Die Fläche ist alle fünf Jahre von unerwünschtem Gehölzbewuchs zu befreien. (TF 5.3)
- A 4 - Erweiterung der Strauchhecke durch Sukzession
Die bestehende Gehölzstruktur entlang der L 54 wird auf einer Breite von bis zu 20 m nach Nordosten der sukzessiven Gehölzentwicklung durch Samenbank und vegetative Ausbreitung der vorhandenen heimischen Arten überlassen. Pflegemaßnahmen beschränken sich auf die Herstellung des Lichtraumprofils und die Beseitigung von Aufwuchs nicht heimischer, invasiver Arten. (TF 5.4)

Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Um den Geltungsbereich von der Ortslage Hohenseeden im Sinne eines Sichtschutzes abzuschirmen und so das Landschaftsbild zu schützen sowie die Biotopverbundstrukturen und die Einbindung in das Umfeld zu stärken, wird die externe Maßnahme A 5 in den Hinweisteil übernommen:

- Südlich des Lehmkuhlengrabens ist außerhalb des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 20/2, 241/27, 10064 und 44/6 der Flur 1 und den Flurstücken 1/1, 2/3 und 4/2 der Flur 2 in der Gemarkung Hohenseeden auf einer Gesamtfläche von ca. 0,66 ha eine einseitige Grabenbepflanzung mit standortgerechten, gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Grabenbepflanzung mit Gehölzen sind mindestens dreireihig versetzt mit einer Breite von bis zu 7,00 m und einem südlich vorgelagerten 3,00 m breiten Sukzessionsstreifen anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den einzelnen Reihen sowie den Pflanzen einer Reihe beträgt 1,50 m. Arten und Qualitäten sind der Pflanzliste der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen. Ausführung, Pflege und Unterhaltung erfolgen auf Grundlage einer qualifizierten Freianlagenplanung.
Die Pflege des Sukzessionsstreifens umfasst zwei Mahden pro Jahr (Ende Juni/Anfang Juli und Ende August/Mitte September) bei einer Schnitthöhe von 10–15 cm. Das Mahdgut ist vollständig zu entfernen.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8 Umwelt, Natur und Landschaft

8.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gem. Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden erforderlichenfalls die Ergebnisse der Eingriffsregelung und anderer Untersuchungen oder Gutachten eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und aufzufordern, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig sind alle verfügbaren umweltrelevanten Unterlagen dem Träger der Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen und in der Entwurfserarbeitung umzusetzen.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring).

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln. Als Bekanntgabevorschrift ist nach § 10 BauGB in einer zusammenfassenden Erklärung darzulegen, wie die Umweltbelange in der Planung und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden sind.

Anwendung auf die vorliegende Planung

Das Bauleitplanverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt (s. Kap. 1.5). Die §§ 13 bzw. 13a BauGB sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Zum Bebauungsplan liegt entsprechend ein Umweltbericht vor, in dem die Prüfung der Umweltbelange und die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geprüft wurden. Er bildet den Teil II der Begründung zum Bebauungsplan. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind in Kap. 1.4 des Umweltberichts zu finden.

Ergebnis der Umweltprüfung

Nach Umsetzung aller Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen sowie der Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise des Bebauungsplans sind keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8.2 Eingriffsregelung

Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der Planinhalte eines Bebauungsplans stellt i. d. R. nach § 14 BNatSchG³² einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG i.V.m. § 7 NatSchG LSA³³). Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Das trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu.

Anwendung auf die vorliegende Planung

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (EAB) auf der Grundlage des BNatSchG bzw. NatSchG LSA. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wird nach dem „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ (2009) vorgenommen.

In dieser Eingriffsregelung sind auch die besonders geschützten Arten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten umfassend hinsichtlich Vermeidung, Minimierung und Kompensation abzarbeiten, um so in den Genuss der artenschutzrechtlichen Privilegierung des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG hinsichtlich der nationale geschützten Arten zu gelangen.

Ergebnisse der Eingriffsbewertung

Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung und Bilanzierung wurden in den Umweltbericht und, soweit möglich, in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Nicht festsetzbare Maßnahmen der Eingriffsregelung sind vertraglich zu sichern. Dazu zählen die Maßnahmen zum Artenschutz (s. Kap. 8.3).

Innerhalb des Plangebiets wurde ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 538.152 Wertpunkten ermittelt (s. EAB, Anlage 1), d.h. es müssen keine weiteren Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen erbracht werden.

Mit der Umsetzung der festgelegten Kompensationsmaßnahmen können die mit der Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplans zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Es verbleiben keine unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Gehölzschutz

Für die Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt das BNatSchG, da sich das Plangebiet im baurechtlichen Außenbereich befindet.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Freiflächen-PVA Hohenseeden-Nord“ liegt das Plangebiet in einem Gebiet nach § 30 BauGB. Damit gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Elbe-Parey“.³⁴

³² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323).

³³ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), vom 10.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346).

³⁴ Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Elbe-Parey vom 26.11.2013, in Kraft mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, 7. Jahrgang, Nr. 17 vom 20.12.2013.

Im Plangebiet werden die Gehölze zwischen Radweg und Straße sowie nördlich der L 54 und die Gehölze (Wald) am nördlichen Rand des Geltungsbereichs zum Erhalt festgesetzt (s. Kap. 7.2). Das Straßenbegleitgrün mit den Gehölzen wird durch die Planung entsprechend nicht beeinträchtigt.

8.3 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Diese Einschränkung gilt jedoch per Gesetz nicht für genehmigte Eingriffe (z.B. im rechtskräftigen Bebauungsplan).

Uneingeschränkt sind aber die gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders und streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG zu prüfen und zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Habitate wie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Belästigung, Verletzung, Tötung oder Zerstörung ausüben kann.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich unmittelbar auf die Zulassungsebene und nicht bzw. nur mittelbar auf die Bauleitplanung, denn zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch konkrete, tatsächliche Handlung, d.h. die Verwirklichung eines Bauvorhabens, das die verbotsrelevante Handlung darstellt, kommen, und nicht bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

In der Bauleitplanung ist jedoch bereits vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob dem Vollzug der Planinhalte unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Sofern bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote erkennbar sind, können diese bei Nichtbeachtung zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Der Artenschutz ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") als Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung jedoch nicht zugänglich. Es handelt sich um zwingende gesetzliche Anforderungen. Sofern drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung erkennbar sind, muss die planende Gemeinde von derartigen Festsetzungen Abstand nehmen oder die Abwendung herbeiführen bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darstellen.

Das heißt, wenn durch ein nach den Vorschriften des BauGB zulässiges Vorhaben, das einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können, kann ein Bebauungsplan trotzdem vollzugsfähig sein, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Abwendung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG herbeigeführt werden kann.

Anderenfalls ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer gem. § 67 BNatSchG Befreiung vorliegen, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit hineingeplant werden kann. Der Bebauungsplan selbst bedarf dabei keiner Ausnahme oder Befreiung. Diese ist immer durch den Bauherrn des einzelnen Vorhabens zu beantragen, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Es müssen aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes die notwendigen Voraussetzungen durch ein Hineinplanen in die Ausnahme- oder Befreiungslage geschaffen werden.

Berücksichtigung auf der Vollzugsebene

Nun kann sich der faunistische Artenbesatz eines Gebiets in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind folglich vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen.

Um den Artenschutzvorschriften gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das

Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde in den Hinweisteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Bewertung der Relevanz im Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen vorgeprägt.

Das konkrete Vorkommen von Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten im Geltungsbereich war nicht bekannt.

Um die Betroffenheit von planungsrelevanten Arten zu erörtern, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASFB) erstellt. Grundlage dafür lieferte das faunistische Gutachten³⁵ sowie die Biotopkartierung im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (EAB).

Innerhalb des Gutachtens wurden die Avifauna in und um den Geltungsbereich erfasst. Zudem wurden vor allem entlang der Waldränder und Feldwege Zauneidechsen sowie entlang der Grabenläufe mehrere Amphibienarten angetroffen.

Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags

Im Ergebnis des daraufhin erstellten ASFB wurden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (s. Kap. 5.2 ASFB) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (s. Kap. 5.3 ASFB) zum Schutz der genannten Arten empfohlen. Diese werden in der EAB, Kap. 4.1 und 4.2 ausführlich beschrieben. Die Maßnahmen wurden mit der TF 4.2, Festlegungen im Hinweisteil sowie der Freihaltung einer 100 m Horstschutzzone gem. § 28 NatSchG LSA im Süden des Plangebiets in den Bebauungsplan übernommen.

Da die benötigten Lerchenfenster im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht realisiert werden können, wurde außerdem eine externe Artenschutzmaßnahme und deren Monitoring für die Feldlerche festgelegt, welche in den Hinweisteil des Bebauungsplans übernommen wurde:

- Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (ACEF-Maßnahme) für die mögliche Verdrängung von Revieren der Feldlerche (*Alauda arvensis*) im Geltungsbereich und zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Auf den Flurstücken 40, 169/59, 171/61, 172/62, 10024, 10030, 10044, 10050, 10052, 10054, 10056, 10058, 10060 (Flur 1, Gemarkung Hohenseeden) sind auf einer Ackerfläche von mindestens 8 ha Blüh- / Brachstreifen mit einer Fläche von insgesamt 0,8 ha und insgesamt 40 Lerchenfenster mit einer Größe von jeweils mindestens 20 m² anzulegen. Die Maßnahmen sind spätestens bis zum Beginn der auf die Baufeldfreimachung folgenden Brutzeit (15. Mai) herzustellen. Die Lerchenfenster sind jährlich im Zeitraum vom 15. März bis 15. August frei von Aufwuchs durch Feldfrüchte zu halten. Die Anlage der Lerchenfenster hat ohne Herbizideinsatz, ausschließlich durch Aussetzen bzw. Anheben der Sämaschine, zu erfolgen. Die Maßnahme ist einem Brutvogel-Monitoring wie folgt zu unterziehen:
Innerhalb der ersten fünf Entwicklungsjahre ist im 1., 3. und 5. Jahr eine Strukturkontrolle und eine Revierkartierung des Besatzes mittels drei bis vier Begehungen zwischen Anfang April und Ende Juni durchzuführen

Gemäß den Ergebnissen der faunistischen Gutachten und des ASFB ist bei Umsetzung der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten, dass der Plan infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vollzugsunfähig werden könnte.

³⁵ Menz Ingenieurbüro für faunistische Gutachten: Brutvogelkartierung und Erfassung weiterer Tierarten des Anhang IV der FFH-RL für die Freiflächen-Photovoltaikanlage Hohenseeden Nord; Einheitsgemeinde Elbe-Parey im LK Jerichower Land (Sachsen-Anhalt) vom 21.10.2025.

9 Auswirkungen des Bebauungsplans

Bebauungspläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Mit den Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Bevölkerung i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe der Vorsorge und Vorbeugung von negativen Beeinträchtigungen des Menschen und der Umwelt zu. Dahingehend sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes zu prüfen. Die derzeit vorliegenden Ergebnisse sind in den nachfolgenden Ausführungen dargestellt.

9.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation

Der vorliegende Bebauungsplan wird für eine Fläche aufgestellt, die bislang als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt wird. Im Plangebiet ist die Errichtung von aufgeständerten Freiflächen-PVA, die in Reihen angeordnet und überwiegend nach Süden ausgerichtet werden, geplant.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen den Ortschaften Güsen im Nordwesten und Hohenseeden im Südosten. Bis zur nächsten Bebauung, dem Bahnhof Güsen mit einigen Siedlungshäusern sind es ca. 800 m, aufgrund des angrenzenden Waldes besteht hier jedoch keine Sichtbeziehung. Bis zur Dorfkirche Hohenseeden sind es ca. 1.800 m.

Der Bebauungsplan setzt die Höhe der geplanten PVA auf 3,5 m über der Bezugshöhe 37,5 m fest. Damit wird die Wirkung auf das Landschaftsbild maßgeblich minimiert und es ist von keiner Beeinflussung des Ortsbildes auszugehen. Der Einfluss der maximal 6,5 m hohen Masten zur Kameraüberwachung bzw. Beleuchtung sowie der maximal 4,5 m hohen technischen Einrichtungen, Nebenanlagen und Betriebsgebäude auf das Orts- und Landschaftsbild ist aufgrund der Punktualität zu vernachlässigen. Die abschnittsweise Bepflanzung des Lehmkuhlengrabens mindert die visuellen Wirkungen zusätzlich.

Zusammenfassend ist mit einer allgemein geringen und nur in Einzelfällen gegebenen Nah- bzw. Fernwirkung bzw. Beeinflussung des Landschaftsbildes zu rechnen (s. Kap. 2.2.6 UB).

Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Landesstraße L 54 (s. Kap. 5.1).

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist für die zeitlich begrenzte Bau-, nicht jedoch dauerhaft für die Betriebsphase absehbar. Für die Anlage fallen betriebsbedingt gelegentliche technische Wartungen an, ebenso sorgen notwendige Pflegemaßnahmen zu Zeiten der Mahd für eine kurzzeitige Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Auswirkungen auf sonstige benachbarte Nutzungen

Nachteilige Beeinträchtigungen der benachbarten Landwirtschaftsflächen, der angrenzenden Gewässer oder der Gehölze sind unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten.

9.2 Immissionsschutz

Von den geplanten Nutzungen können schädliche Umweltauswirkungen in Form von Emissionen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgehen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Aufgrund der geplanten Bebauung - der Errichtung von Photovoltaikanlagen - sind Emissionen hinsichtlich Staub oder Schadstoffen nicht relevant. Von Solarparks können jedoch folgende Immissionsarten ausgehen:

- Schallemissionen von Transformatoren- und Wechselrichterstationen
- Elektromagnetische Felder im nahen Umfeld von Kabeln, Transformatoren
- Blendwirkung der reflektierenden Oberflächen der Solarmodule

Die o.g. Immissionsarten sind für die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans bzw. des konkreten Bauvorhabens nur dann von Bedeutung, wenn sich potenziell schutzwürdige Immissionsorte im Einwirkungsbereich der Immissionen der Anlage befinden. Zu berücksichtigende Immissionsorte sind i.d.R. Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, ruhebedürftige Arbeitsräume, Büros usw.)

9.2.1 Schallemissionen von Transformatoren- und Wechselrichterstationen

Geräuschemissionen werden bei Photovoltaikanlagen durch technische Anlagen (z.B. Wechselrichterstation, Transformator; Batteriespeicher) hervorgerufen. Je nach Entfernung dieser Anlagen zu den Immissionsorten, kann es zu Beeinträchtigungen kommen. Der maximale Schalleistungspegel der geplanten Transformatoren beträgt in 1 m Entfernung 70 dB(A), bei den Wechselrichtern sind es 75 dB(A).

In einem größeren Radius um den Geltungsbereich befindet sich keine Wohnbebauung, die nächste Bebauung liegt in der ca. 800 m entfernten Ortschaft Güssen.

Behördliche Rückmeldungen aus vergleichbaren Projekten zu den betriebsbedingten Lärmemissionen von Transformatoren und Wechselrichterstationen lassen sich auch auf diesen Bebauungsplan übertragen. Demnach ist es ausreichend, wenn deutlich > 100 m von gemischten Bauflächen und für Einzelwohnhäuser im planrechtlichen Außenbereich eingehalten werden, bei entsprechender Einhausung der Trafo- / Wechselrichterstationen oder anderer schallmindernder Maßnahmen auch weniger. Zum Schutz vor Lärmimmissionen werden Transformatoren und Wechselrichterstationen mit mindestens 100 m Abstand zu den Wohnbebauungen errichtet. Da sich die nächste Wohnbebauung in einem ausreichendem Abstand befindet, tangiert dies nicht den Bebauungsplan „Freiflächen-PVA Hohenseeden-Nord“.

Bezüglich der Errichtung der Anlagen sind die einschlägigen Vorschriften der Geräte- und Maschinenlärmschutz-VO (32. BImSchV) und der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) zu beachten.³⁶

9.2.2 Elektromagnetische Felder im nahen Umfeld von Kabeln

In Bezug auf die im Plangebiet entstehenden elektromagnetischen Felder ist die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) zu beachten.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor elektromagnetischen Feldern ist ein Mindestabstand von 1 m zu Erdkabeln einzuhalten, um schädliche Wirkungen ausschließen zu können. Da der Abstand zu Transformatoren, wie oben beschrieben, über 100 m zur Wohnbebauung betragen wird, sind keine immissionsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Dieser Mindestabstand wird in jedem Fall eingehalten. Mit dem Vorhaben ist keine Errichtung von Freileitungen verbunden.

³⁶ Stellungnahme Landkreis Jerichower Land, untere Immissionsschutzbehörde vom 28.05.2025 zum Vorentwurf.

9.2.3 Blendwirkung der reflektierenden Oberflächen der Solarmodule

Einflüsse von Solarmodulen können auf den Menschen durch Lichtreflexionen entstehen, die von den reflektierenden Oberflächen der Solarmodule bei bestimmten Raumwinkelbeziehungen zwischen Sonne, Solarmodul und Immissionsort ausgehen. Für die von Photovoltaikanlagen ausgehenden Blendwirkungen sind vom Normgeber keine Richtwerte festgelegt worden, da potenzielle Wirkungen stark von der Größe des Vorhabens sowie vom konkreten Einzelfall (Topographie, Neigung der PV-Module, sichtverstellende Anlagen / Landschaftselemente, Beschichtung, Himmelsrichtung) abhängig sind.

Solarmodule werden standardmäßig nach Süden ausgerichtet. Entsprechend dem von der Jahreszeit abhängigen Tagesverlauf des Sonneneinstrahlungswinkels können aber nicht nur südlich der Solarmodule, sondern auch (süd-)östlichen und (süd-)westlich davon Blendwirkungen an relevanten Immissionsorten entstehen.

Für die nächstgelegenen Bebauungen im Nordwesten in der Ortschaft Güsen ist aufgrund der üblichen Südausrichtung der Module keine Blendwirkung möglich. Die Ortschaft Hohenseeden liegt ca. 1.800 m südöstlich und ist ausreichend weit entfernt.

Eine mögliche Blendwirkung auf die durch den Geltungsbereich verlaufende Landesstraße L 54 ist zu prüfen. Diese wird voraussichtlich für das SO I durch den nordöstlich der L 54 verlaufende zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand (s. Kap. 7.2) gemindert, dennoch wurde ein Blendgutachten erstellt.³⁷

Die in SO I und SO III geplanten Photovoltaikanlagen sind hinsichtlich ihrer Blendwirkung unkritisch. Von PVA-Modulen auf Teilflächen von SO II kann eine Blendwirkung auf die L 54 ausgehen. Auf Grund dessen werden im SO II die Azimute der Photovoltaikmodule auf 215° gedreht (TF 3.1). Durch die Drehung der Module in Richtung Westen verändern sich die Reflexionswinkel signifikant. Die reflektierten Lichtstrahlen würden nicht mehr in den berücksichtigten Sichtbereich des Straßenverkehrs fallen, sondern in eine Richtung außerhalb der kritischen Blickwinkel. Damit wird die Wahrscheinlichkeit einer Blendung im Verkehrsbereich praktisch ausgeschlossen. Die Drehung eliminiert die Blendwirkung an der L54 ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen wie Sichtschutzwände oder Gehölzstreifen.³⁸

Sollte eine andere Ausrichtung der PV-Module in SO I und SO III gewählt werden, ist der Nachweis einer Unbedenklichkeit hinsichtlich der Blendwirkung im Bauantragsverfahren zu erbringen.

9.3 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale.

Archäologische Denkmale

Bodendenkmale sind gem. § 9 Abs. 3 DSchG LSA zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Sollten archäologische Funde während der Bauarbeiten zutage treten, sind diese der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und zusammen mit der Fundstelle für den Zeitraum einer Woche unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt entschieden.

Der nordwestliche Teil des Plangebiets befindet sich in Bezug auf das Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landes Sachsen-Anhalt in einem Suchraum für Archivobjekte, hier: Einzelne Bodenform.³⁹ Archivobjekte sind Böden, welche gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2

³⁷ DGS Landesverband Berlin Brandenburg e.V.: Fachgutachten zur Bewertung der Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen (Blendgutachten) für den Solarpark Hohenseeden vom 13.04.2026.

³⁸ Ebd. S. 26.

³⁹ Stellungnahme Landkreis Jerichower Land, untere Bodenschutzbehörde vom 03.06.2025 zum Vorentwurf.

BBodSchG die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte im Land Sachsen-Anhalt überdurchschnittlich erfüllen und die nach § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA besonders zu schützen sind.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich gem. § 2 DenkmSchG LSA mehrere durch Lidarauswertungen bekannte Bodendenkmale, konkret Hügelgräber. Außerdem besteht der Verdacht des Auffindens weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale. Deshalb bedarf jeder Bodeneingriff einer denkmalrechtlichen Genehmigung.⁴⁰ Eine Dokumentation zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz ist vor Baubeginn durchzuführen.⁴¹

Es wird folgender Hinweis auf dem Bebauungsplan vermerkt:

- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können archäologische Bodendenkmale zu finden sein, deren Erhaltung vorrangig anzustreben ist. Den Baumaßnahmen muss ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren für die Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz vorgeschaltet werden.

Wenn für identifizierte oder bereits bekannte archäologische Kulturdenkmale im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Handlungsbedarf besteht, ist im Folgenden ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 14 DenkmSchG LSA bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen.

Bei Bodeneingriffen ist gem. § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA eine baubegleitende archäologische Dokumentation notwendig. Sie ist gem. § 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie durchzuführen.

9.4 Boden

Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. I.S.d. Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Gemäß § 1 BBodSchG⁴² sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). Bei Verrichtungen, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist gem. § 7 BBodSchG Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Außerdem ist Mutterboden, welcher bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager-/Baustelleneinrichtungsflächen) wiederherzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken. Durch die punktuelle Verankerung der PVA werden keine Ausgrabungen besorgt oder Untergrund mobilisiert. Aushubmaterialien fallen nicht an bzw. verbleiben vor Ort. Außerdem wird den Anforderungen in der vorliegenden Planung wie folgt entsprochen:

- Die Versiegelung durch die Errichtung und Verankerung der Modultische ist minimal
- Die Flächen unter und zwischen den Modulreihen sind als extensive Grünflächen zu entwickeln
- Fahr- und Bewegungsflächen sind unversiegelt zu halten

In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung werden ebenfalls Bodenschutzmaßnahmen als Vermeidungsmaßnahmen (V 1) festgelegt (s. Kap. 4.1 EAB).

⁴⁰ Stellungnahme Landkreis Jerichower Land, untere Denkmalschutzbehörde vom 27.05.2025 zum Vorentwurf.

⁴¹ Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 06.05.2024 zum Vorentwurf.

⁴² Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) Artikel 1 G. v. 17.03.1998 BGBl. I S. 502; zuletzt geändert durch Artikel 7 G. v. 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Es soll eine den bodenschutzfachlichen Anforderungen entsprechende bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 durchgeführt werden. So wird ein schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleistet und es werden Nachsorge- und Folgekosten, z.B. Wiederherstellungskosten, vermindert.⁴³

Ein entsprechender Hinweis wird auf dem Bebauungsplan vermerkt.

Bodenabfälle

Es kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass bei notwendigen Erdarbeiten in Verbindung mit der Geländeprofilierung und dem Aushub von Pflanzgruben unbrauchbares oder belastetes Aushubmaterial anfällt, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf. Auffüllungen, Schutt und Abfälle sind, soweit nicht vermeidbar, gem. KrWG sowie ErsatzbaustoffV⁴⁴ ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Eine hochwertige stoffliche Verwertung des ggf. anfallenden geeigneten Ober-/ Unterbodens kann durch Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Darüber hinaus anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den vorliegenden Bebauungsplan „Freiflächen-PVA Hohenseeden-Nord“ übt die Gemeinde Elbe-Parey aus.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist zwischen der Gemeinde und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag einschließlich einer Rückbauverfügung, einem Nachnutzungskonzept und dem Monitoringplan zur Satzung zu schließen. Innerhalb dieses Vertrags ist u.a. die Kostentragung integriert.

Weitere vertragliche Vereinbarungen sind zur Flächensicherung für externe Kompensationsmaßnahmen zwischen Investor, Eigentümer und Pächter zu schließen. Die Flächensicherung ist vor Inkraftsetzung des Plans gegenüber der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land nachzuweisen.

Durch den Bebauungsplan und die Umsetzung der Planinhalte und alle damit in Verbindung stehenden Maßnahmen einschließlich der Erschließung sowie der Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung entstehen der Gemeinde Elbe-Parey keine Kosten.

⁴³ Stellungnahme Landkreis Jerichower Land, untere Bodenschutzbehörde vom 03.06.2025 zum Vorentwurf.

⁴⁴ Ersatzbaustoffverordnung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186).

11 Flächenbilanz

		Fläche in m ²	zulässige Überbauung in m ²	unbebaute Freifläche in m ²	Anteil in %
Sondergebiete (GRZ 0,6)		238.152	142.891	95.261	73,54
SO I „Photovoltaikanlagen“		137.563	82.538	55.025	
SO II „Photovoltaikanlagen“		36.568	21.941	14.627	
SO III „Photovoltaikanlagen“		64.020	38.412	25.608	
Verkehrsflächen		11.135	4.464	8.320	3,44
Straßenverkehrsflächen, öffentlich (zulässige Überbauung 100 %)		2.958	2.958	-	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlich		8.178	1.023	7.155	
davon	Radweg (zulässige Überbauung 100 %)	1.023	1.023	-	
	bestehende Wirtschaftswege (unbefestigt)	7.155	-	7.155	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, privat		1.649	483	1.166	
davon	Zufahrten (zulässige Überbauung 60 %)	203	122	81	
	Erschließungsweg SO III (zulässige Überbauung 25 %)	1.446	361	1.084	
Grünflächen		67.159	-	67.159	20,74
Straßenbegleitgrün, öffentlich		2.773	-	2.773	
Grünflächen, privat (ohne Maßnahmen)		5.725	-	5.725	
Grünflächen, privat (Maßnahmeflächen)		58.662	-	58.662	
davon	A 1.1 Anlage einer artenreichen mehrjährigen Blühwiese	17.005	-	17.005	
	A 1.2 Anlage einer artenreichen mehrjährigen Blühwiese	10.453	-	10.453	
	A 2 Etablierung von Sukzessionsbrachen	17.309	-	17.309	
	A 3 Etablierung eines naturnahen Gewässerrandstreifens	7.599	-	7.599	
	A 4 Erweiterung der Strauchhecke durch Sukzession	6.295	-	6.295	
Gewässer		1.136	-	1.136	0,35
Gewässer II. Ordnung		1.136	-	1.136	
Waldflächen		6.254	-	6.254	1,93
Waldflächen		6.254	-	6.254	
Plangebiet Gesamt [m²]		323.837	147.355	178.131	
Plangebiet Gesamt [%]		100	45	55	100