

Gemeinde Elbe-Parey

Vorhabenbezogener
B-Plan

„Freiflächen-
Photovoltaikanlage
Güsen-Bergzower
Weg“

Begründung

VORENTWURF

Februar 2025

Begründung zum
Vorhabenbezogener B-Plan
„Freiflächen-Photovoltaikanlage Güssen-
Bergzower Weg“

Stand: Februar 2025

Aufgestellt:

Gemeinde Elbe-Parey
Ernst-Thälmann-Straße 15
39317 Elbe-Parey

Telefon: 039349 933

E-Mail: poststelle@elbe-parey.de

www.elbe-parey.de



Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann
Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe
fon 033872 / 70 854

mobil 0151 / 2112 888 0

e-mail rossmann@wassersuppe.de

www.wassersuppe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage	- 5 -
1.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	- 5 -
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren	- 5 -
1.3	Räumliche Lage	- 6 -
1.4	Eigentumsverhältnisse	- 6 -
1.5	Planunterlage	- 6 -
2	Planungsrelevante Vorgaben	- 7 -
2.1	Raumordnung und Landesplanung	- 7 -
2.2	Regionalplanung	- 7 -
2.3	Ziele der Kommunalen Planungen	- 8 -
2.4	Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen	- 8 -
2.5	Gesamträumliches Konzept für Freiflächenphotovoltaikanlagen	- 8 -
2.6	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben	- 9 -
3	Ausgangssituation	- 10 -
3.1	Geltungsbereich	- 10 -
3.2	Bebauung und Nutzung	- 11 -
3.3	Verkehrliche Erschließung	- 11 -
3.4	Ver- und Entsorgung	- 11 -
3.5	Potentielle Einspeisepunkte	- 11 -
3.6	Altlasten	- 11 -
3.7	Kampfmittel	- 11 -
4	Erläuterung des Planungskonzeptes	- 12 -
5	Begründung der Festsetzungen	- 13 -
5.1	Art der baulichen Nutzung	- 13 -
5.2	Maß der baulichen Nutzung	- 13 -
5.1.1	Grundflächenzahl	- 14 -
5.2	Baugrenzen	- 14 -
5.3	Örtliche Bauvorschriften	- 14 -
6	Verkehrsflächen	- 14 -
7	Grünflächen	- 15 -
8	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	- 15 -
9	Immissionsschutz	- 15 -
10	Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete	- 16 -
		-
11	Denkmalschutz	- 17 -

12	Belange der Landwirtschaft.....	- 17 -
13	Belange der Forstwirtschaft.....	- 18 -
14	Umweltverträglichkeitsprüfung	- 18 -
15	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	- 18 -
17	Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	- 20 -
19	Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung zum B-Plan	- 21 -
19.1	Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts	- 21 -
	Rechtsgrundlagen, Quellen	- 22 -

1 Grundlage

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Zweck des "Erneuerbare-Energien-Gesetz" ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes, den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung zu erhöhen. Gefördert unter anderem wird der Bau von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

Ein privater Investor plant den Bau von Freiflächensolaranlagen. Die erzeugte Energie soll in das Versorgungsnetz eingespeist werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates wurde die Voraussetzung für die Entwicklung des Bebauungsplans geschaffen.

Dieser Bebauungsplan wiederum bildet die Grundlage für das künftige Baugenehmigungsverfahren zur Realisierung der Freiflächensolaranlagen in der Ortschaft Güssen.

1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuch sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) aufgestellt.

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Art der Flächenentwicklung im Zusammenhang des bebauten Siedlungskörpers wird das Planverfahren als so genanntes Normalverfahren durchgeführt.

Damit erfolgt im zweistufigen Verfahren eine Umweltprüfung und es wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet.

1.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich mit vier Teilflächen innerhalb der Feldflur nordöstlich der Ortschaft Güsen.

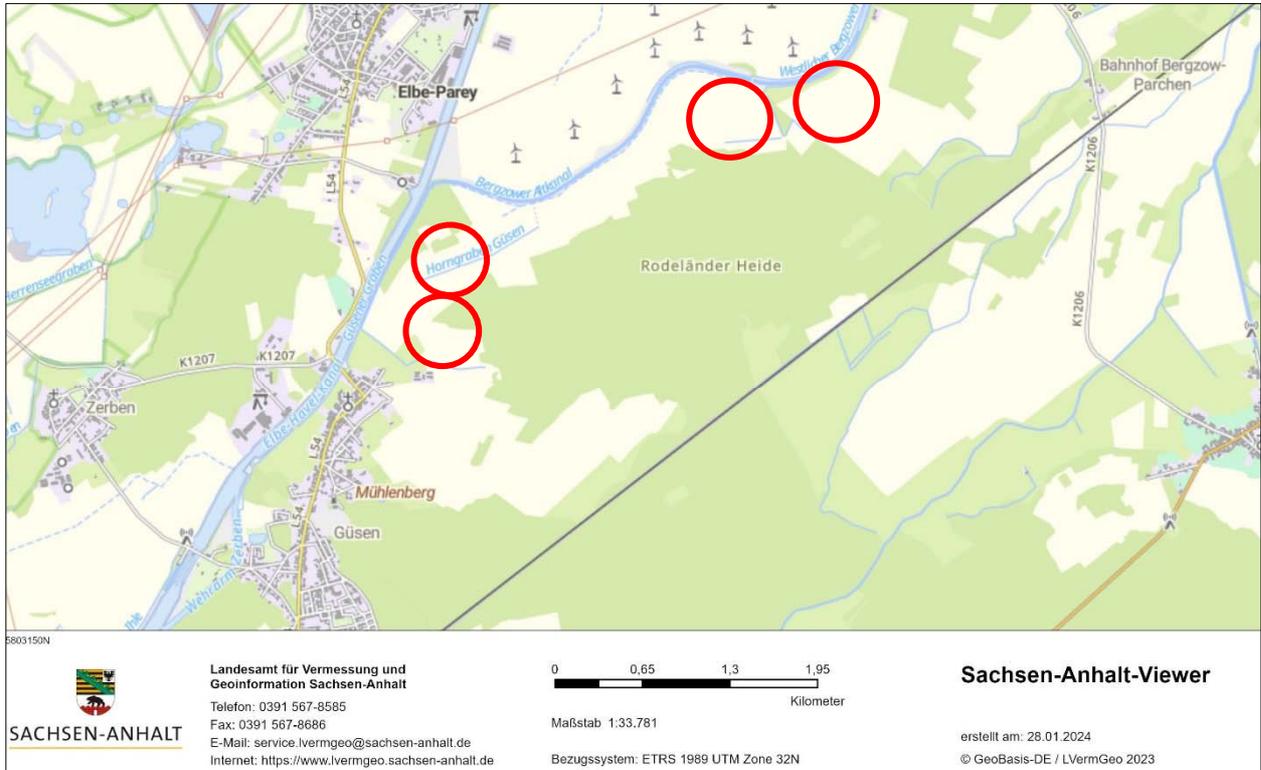


Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Elbe-Parey bei der Ortschaft Güsen; © GeoBasis-DE / LVermGeo ST [Jahr der letzten Abgabe: 2024, Az.: G01-5010847-2014] Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Privateigentum und werden vom Vorhabenträger angepachtet. Der Eigentümer unterstützt die von der Bundesregierung beschlossene Energiewende.

1.5 Planunterlage

Die Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans bildet die Datengrundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters. Weiterhin werden topografische Karten und Luftbilder als Plangrundlage verwendet.

Ein amtlicher Lageplan wird als Grundlage im weiteren Verfahren auch für die Erarbeitung des Vorhaben und Erschließungsplans erstellt.

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde fragt im Rahmen der Trägerbeteiligung nach den Zielen von Raumordnung und Landesplanung an.

2.2 Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) ist ein kommunaler Zweckverband nach dem Gesetz über die kommunale Gemeinschaftsarbeit des Landes Sachsen-Anhalt (GKG LSA). Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg sind die Landkreise Börde, Jerichower Land, Salzlandkreis und die Landeshauptstadt Magdeburg.

Im Zuge der Kommunalisierung staatlicher Aufgaben hat das Land Sachsen-Anhalt den Landkreisen und kreisfreien Städten die Aufgaben der Regionalplanung übertragen und gleichzeitig bestimmt, dass sie diese Aufgaben in Regionalen Planungsgemeinschaften als Zweckverbände nach dem Gesetz über die kommunale Gemeinschaftsarbeit des Landes Sachsen-Anhalt erfüllen.

Die Hauptaufgabe der Regionalen Planungsgemeinschaft ist die Aufstellung, Änderung und Ergänzung sowie die Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Region Magdeburg sowie die Aufstellung von Regionalen Teilgebietsentwicklungsplänen.

Die Regionalversammlung hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021 beschlossen.

Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Im Kontext der Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen formuliert der REP-MD (2020) folgende Ziele und Grundsätze entsprechend des LEP-LSA (2010):

Z 83: Photovoltaikfreiflächen Anlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf

- *das Landschaftsbild,*
- *den Naturhaushalt und*
- *die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen. (Vgl. LEP2010; Z 115)*

G 83: Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden. (Vgl. LEP 2010; G 84)

G 85: Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden. (Vgl. LEP 2010; G 85)

Darüber hinaus wird findet der Themenkomplex der Photovoltaik-Freiflächenanlagen Beachtung in folgendem Grundsatz:

G 136: Nicht mehr genutzte bauliche Anlagen der Landwirtschaft sollen einer Nachnutzung zugeführt werden. Wenn keine anderen Vorrangfestlegungen dagegensprechen, können auf solchen Altstandorten Biomasse- oder Photovoltaik-Freiflächenanlagen errichtet werden. Ist dies nicht möglich, sollen sie saniert und entsiegelt werden.

2.3 Ziele der Kommunalen Planungen

Für die Gemeinde wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert.

Es erfolgt hier für den Geltungsbereich zukünftig die Darstellung einer Sonderbaufläche Solarenergienutzung.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat beschlossen.

2.4 Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Regelungen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Städtebauliche Satzungen oder Rahmenpläne sind bezogen auf das Plangebiet nicht vorhanden.

In den Geltungsbereichen und deren unmittelbaren Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Werden bei Bodenarbeiten bodendenkmalpflegerische Funde gemacht, so ergeben sich für den Vorhabensträger baubegleitende bzw. bauvorbereitende archäologische Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten.

2.5 Gesamträumliches Konzept für Freiflächenphotovoltaikanlagen

Mit dem Inkrafttreten des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG) im Jahre 2000 und der damit einhergehenden Vergütung je Kilowattstunde wurde ein verstärkter Ausbau von Photovoltaikanlagen angeregt. Zwar ist seither eine permanente Senkung der Einspeisevergütung zu verzeichnen, diese konnte bislang aber durch die kontinuierliche technologische Entwicklung in diesem Segment aufgefangen werden. Aus der beständigen Wirtschaftlichkeit resultierte insbesondere eine umfängliche Flächeninanspruchnahme durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Daraus ergab sich wiederum die Notwendigkeit einer raumverträglichen Steuerung dieser Vorhaben, auch um den verstärkten Druck auf die Landschaft zu kompensieren.

Die Gemeinde Elbe-Parey verfolgt mit der Aufstellung eines gesamträumlichen Konzepts das Ziel, die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen an geeigneten Standorten zu konzentrieren und eine geordnete Entwicklung der Anlagen zu fördern. Die Gemeinde unterstützt damit die energie- und umweltpolitische Zielstellung der Bundesregierung und des Landes Sachsen-Anhalt zum Ausbau der regenerativen Energieerzeugung.

Dabei wird eine Flächenbegrenzung von fünf Prozent - bezogen auf die Gesamtfläche des Gemeindegebiets Elbe-Parey - für den Ausbau von Freiflächenphotovoltaikanlage angestrebt. Die Größe der einzelnen Anlagen soll die Fläche von 50 ha nicht überschreiten.

Die Teilgeltungsbereich 2, 3 und 4 befinden sich vollständig innerhalb der ausgewiesenen Eignungsgebiete. Der Teilgeltungsbereich 1 berührt im Süden in Teilen ein Vorbehaltsgebiet ökologisches Verbundsystem.

2.6 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Naturparke und Landschaftsschutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Naturparkes oder Landschaftsschutzgebietes.

Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, FFH- und SPA-Gebieten. Diese Gebiete befinden sich auch nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb der Teilgeltungsbereiche sind keine Strukturen zu finden, die den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG (geschützte Biotope) genießen.

3 Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes befindet sich mit drei Teilgeltungsbereichen innerhalb der nachfolgenden Planskizze in der Gemarkung Güssen.

Teilgeltungsbereich 1

Fläche = ca. 20,5 ha

Teilgeltungsbereich 2

Fläche = ca. 14,9 ha

Teilgeltungsbereich 3

Fläche = ca. 33,4 ha

Teilgeltungsbereich 3

Fläche = ca. 41,7 ha

Der Geltungsbereich mit seinen drei Teilgeltungsbereichen hat eine Gesamtfläche von ca. 110,5 ha.

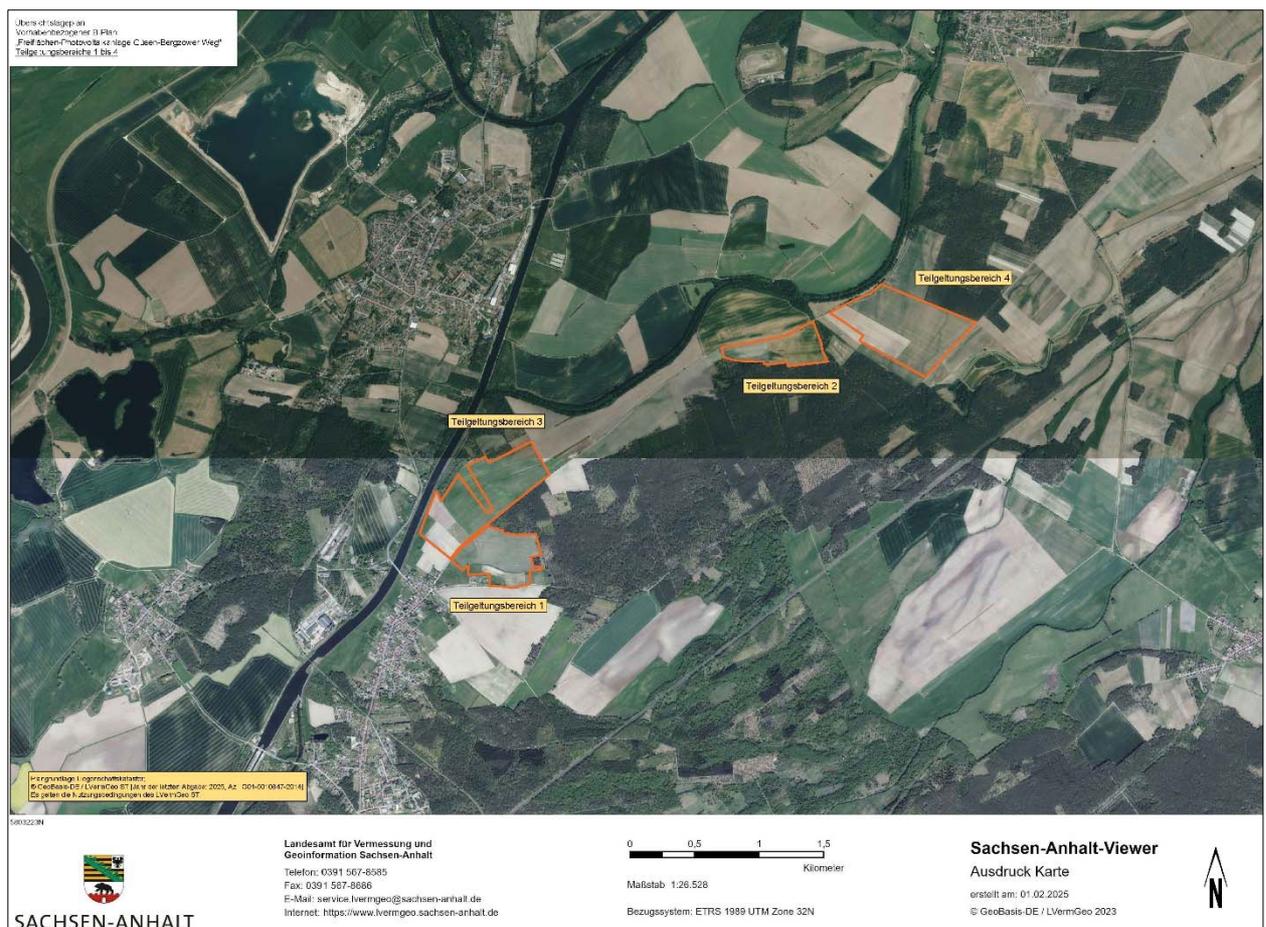


Abbildung 2: Luftbildübersicht mit den Teilgeltungsbereichen in der Gemarkung Güssen; © GeoBasis-DE / LVermGeo ST [Jahr der letzten Abgabe: 2025, Az.: G01-5010847-2014] Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst aktuell intensiv genutzte Ackerflächen sowie kleinflächig Ruderalfluren als Ackerrandstreifen und Grünland. Weiterhin befinden sich Meliorationsgräben innerhalb und am Rand der Geltungsbereiche.

Bebauung ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der vier Teilgeltungsbereiche erfolgt über die Anbindung an kommunale Feldwege. Die Feldwege bilden die ortsübliche Erschließung für die beabsichtigte Nutzung. Die Feldwege sind nicht öffentlich gewidmet. Für die Sicherstellung einer öffentlichen Erschließung ist die Eintragung von Baulasten erforderlich. Dies erfolgt im weiteren Planverlauf.

Die grundsätzliche verkehrstechnische Erschließung der Bebauungsplangebiete kann als gesichert angesehen werden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Eine Erschließung mit Abwasser, Wasser, Telefon etc. wird für den Vorhabentyp einer Freiflächensolaranlage nicht benötigt.

3.5 Potentielle Einspeisepunkte

Die in dem geplanten Solarkraftwerk erzeugte Energie soll in das lokale Stromnetz eingespeist werden. Zur Anbindung ist eine Verknüpfung an das Mittelspannungsnetz des lokalen Netzbetreibers geplant.

Die Leitungsführung auf der geplanten und noch final zu bestimmenden Trasse ist per Erdkabel vorgesehen, Freileitungen sind nicht geplant.

Die Anbindung an die potentiellen Einspeisepunkte sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

3.6 Altlasten

Die Baugrundstücke werden seit langem landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine Hinweise bekannt, dass auf den Flächen ein Altlastenverdacht besteht.

3.7 Kampfmittel

Eine konkrete Kampfmittelbelastung des Plangebietes ist nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4 Erläuterung des Planungskonzeptes

Ein privater Investor plant auf den Flächen den Bau- und den Betrieb einer Freiflächensolaranlage. Die erzeugte Energie soll in das Versorgungsnetz eingespeist werden.

Es sollen auf den derzeit ackerbaulich und landwirtschaftlich genutzten Flächen Solarmodule aufgestellt werden. Diese sind in Hauptrichtung Süden ausgerichtet. Neben den Solarmodulen sind einige technische Anlagen wie z.B. Wechselrichter zu etablieren. Diese befinden sich meist unter den Solarmodulen. Für Trafos werden einige kleine Teilflächen notwendig. Das gesamte Solarfeld wird durch eine Zaunanlage geschützt.

Zusätzliche Wegeflächen für die Bewirtschaftung der technischen Anlagen werden bedarfsgerecht nur als Schotterrasen ausgebildet. Die Flächen sind dauerhaft mit krautiger Vegetation bedeckt und werden bedarfsgerecht 1 bis 2-mal jährlich gemäht bzw. mit Schafen beweidet. Für die Bewirtschaftung der dauerhaft begrünter Flächen wird im weiteren Verfahren ein Nutzungskonzept dargelegt und im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zur Grundbegrünung in der Saumstruktur insbesondere entlang von Feldwegen werden verpflichtende Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Feldgehölzen getroffen. Entlang der Bergzower Weges erfolgt die Anlage eines ca. 20 m breiten Feldgehölzstreifens. Der Anlagenzaun verläuft hier hinter diesem Grünstreifen. Im Teilgeltungsbereich 1 erfolgt in Richtung Westen die Gestaltung einer ca. 8.000 m² großen Grünfläche mit Obstbäumen und Sträuchern als Abschirmung zum benachbarten Siedlungsbereich.

Im Teilgeltungsbereich wird der mittlere Teil vollständig von der Belegung mit Solarmodulen ausgespart. Hier soll ein ökologischer Korridor insbesondere für den Wildwechsel gesichert werden. Weiterhin wird in diesem Teilgeltungsbereich der Feldweg in Richtung Kanal planerisch gesichert.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht:

- Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,*
- Ladengebiete,*
- Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,*
- Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,*
- Hochschulgebiete,*
- Klinikgebiete,*
- Hafengebiete,*
- Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.*

Geplant ist die Errichtung einer fest aufgeständerten Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die Sondergebietsflächen werden entsprechend der Nutzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule in aufgeständerter Ausführung
- Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatoren und Schaltanlagen und Anlagen zur Energiespeicherung
- Zuwegung, innere Erschließung
- Einzäunung mit ggf. Kameramasten

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung von maximalen Höhen bezogen auf die Geländeoberfläche wird ein gleichmäßiger Verlauf erwirkt und eine mögliche Fernwirkung beschränkt.

Neue technische Anlagen sind auf dieselbe maximale Höhe wie die Photovoltaikanlage beschränkt und nur erlaubt, sofern darin technische Anlagen zur Stromgewinnung oder Stromtransformation untergebracht sind.

Die ggf. erforderlichen Zuwegungen zu den technischen Anlagen sind als Schotterrasen erlaubt. Die Module werden auf Ramm- oder Punktfundamenten gegründet. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Sondergebiets ist damit minimal.

Die Anlage ist vor Diebstahl und Vandalismus mit einer Zaunanlage zu schützen. Die Höhe der Zaunanlage wird auf 2,50 m beschränkt, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes möglichst gering zu halten. Aus dem gleichen Grund werden die Zäune blickdurchlässig gestaltet. Begrünungsmaßnahmen in Form von Anpflanzungen sind vorwiegend außerhalb der Zaunanlagen vorgesehen. Zur Umsetzung eines Sicherheitskonzeptes sind ggf. Kameramasten zu etablieren.

5.1.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach BauNVO gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das Sondergebiet erfolgt unter Berücksichtigung der besonderen Nutzungsart die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO werden ausgeschlossen. Der Neuversiegelungsumfang ist trotzdem anlagenspezifisch sehr gering und beträgt <5% der Gesamtfläche. Bebauungen finden nur durch die Punktfundamente und die Aufstellung von Transformatoren statt. Die Überdeckung der Flächen mit Solarmodulen wird in die GRZ einbezogen.

Der Ansatz einer relativ hohen GRZ dient dazu, die Flächen möglichst umfangreich auszunutzen und nicht zusätzlich über weite Flächen auszudehnen.

5.2 Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf der Basis der Bestandsvermessung. Im Wesentlichen orientiert sich die Festsetzung der Baugrenze am geometrischen Zuschnitt des Geltungsbereiches und berücksichtigt nur die erforderlichen Abstandsflächen. Zu den kommunalen Feldweg, Bergzower Weg wird ein größerer Abstand von ca. 20 m festgesetzt. Hier sind wegebegleitenden Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Ebenso wird im nördlichen Rand des Teilgeltungsbereiches 3 ein größerer Abstand zu den Grün- und Gewässerstrukturen eingehalten. Für die weitere Bewirtschaftung der Meliorationsgräben wird ein ca. 10 bis 15 m breiter Streifen freigehalten. Nach der Bestandvermessung werden diese Bereiche noch präzisiert.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich sollen bis auf die Regelungen zur Gestaltung des Sicherheitszauns keine speziellen örtlichen Bauvorschriften festgesetzt werden.

Für die Zaungestaltung wird festgesetzt:

Einfriedungen sind nur als Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,5 m und bis zur Außengrenze des Geltungsbereiches zulässig. Die Zaununterkante muss mindestens 10 cm Abstand von der Bodenoberfläche einhalten.

6 Verkehrsflächen

Innerhalb der Teilgeltungsbereiche werden für den Feldweg vom Bergzower Weg in Richtung Kanal Verkehrsfläche festgesetzt. Die öffentliche Erschließung ist über die Anbindung an öffentliche Feldwege gegeben. Im weiteren Verfahren ist für diese Fläche

noch die Eintragung einer Baulast zur dauerhaften Sicherung der nicht öffentlichen Wegeflächen für Erschließungszwecke erforderlich.

Die Befahrung der Gelände ist nur zu Wartungs- und Pflegemaßnahmen sowie für die Errichtung der Anlagen erforderlich.

7 Grünflächen

Die aufgeständerten Solarmodule gewährleisten eine fast 100-%ige Begrünungsmöglichkeit der Flächen. Hier bildet sich eine dauerhafte Extensivierung der Flächen an.

Eine Festsetzung von privaten Grünflächen erfolgt nur für die geplanten Pflanzflächen außerhalb der Einzäunung im Teilgeltungsbereich 1 in Richtung Siedlung und am Waldrand.

Die geplanten Pflanzstreifen entlang des Bergzower Weges werden als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

8 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen werden nicht festgesetzt. Diese Anlagen und Flächen sind innerhalb des Geltungsbereiches im Allgemeinen zulässig.

9 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich selbst und in der näheren Umgebung befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen.

Es können Geräuschauswirkungen der Wechselrichter sowie des Trafos während der Betriebsphase auftreten. Zur Beurteilung von Geräuschen im Rahmen der Bauleitplanung dient die DIN 18005-1 zur Orientierung. Die schalltechnischen Orientierungswerte DIN 18005-1, Beiblatt 1 für Misch- und Dorfgebiete, die sich auf Wohnnutzungen im Außenbereich übertragen lassen, betragen 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

Maßgeblich für die Genehmigung der Anlage sind die Richtwerte der TA Lärm. Diese betragen ebenfalls 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. Sie sind vor der Fassade der nächstgelegenen Gebäude mit Wohnnutzung einzuhalten.

Aktuell ist nicht erkennbar, dass es im Bereich der Wohnnutzungen zu Überschreitungen kommen könnte. Der Abstand der relevanten Gebäude zu der PV-Fläche beträgt mindestens 220 bis 250 m. Immissionsrelevanten Anlagenteile können deutlich weiten Abstand zur Wohnbebauung haben. Dies wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Emissionen durch Staub oder Gerüche sind nicht zu erwarten, ausgenommen sind ggf. temporäre Belastungen durch den Baustellenverkehr oder Montagearbeiten während der Bauphase.

Das auf die Module eintreffende Sonnenlicht kann von der glatten Oberfläche zum einen absorbiert und zum anderen reflektieren diese in die Umgebung zurückgeworfen werden. Diese Reflexionen stellen Immissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Die Module werden nach Süden ausgerichtet und befinden sich in einem großen Abstand zu relevanten Straßenflächen. Blendwirkungen auf den Verkehr sind hier regelmäßig auszuschließen. Die Siedlungsflächen, die ggf. von Blendungen betroffen sein könnten, befinden sich südlich des Geltungsbereiches in mindestens 220 m Entfernung. Beeinträchtigungen der Siedlungen sind nicht zu erwarten. Auch Gefährdungen des Straßenverkehrs sind nicht erkennbar.

Der Anlagentyp Freilandsolaranlage führt in Anlage und Betrieb nicht zu Beeinträchtigungen der Bevölkerung.

10 Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete

Am Rand des Plangebietes und innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Meliorationsgräben mit mindestens zeitweiser Wasserführung. Diese Wasserflächen sind im weiteren Planverfahren bei der geplanten Anlagengestaltung zu berücksichtigen und als ökologische bedeutsame Strukturen zu sichern.

Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzzonen.

Gewässerbenutzung

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Niederschlagswasserableitung allgemein

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von Modulen und befestigten Flächen soll auf dem Grundstück versickert werden. Die vorhandenen Bodenstrukturen ermöglichen eine grundsätzliche Versickerung. Der Neuversiegelungsgrad ist sehr gering.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist laut § 79 b Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu.

11 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich oder in dessen Nahbereich sind weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt oder festgesetzt.

Vorsorglich wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass Eingriffe in ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 14 (1+2) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA umgehend bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen.

Die bauausführenden Betriebe sind auf diese bestehende Gesetzlichkeit hinzuweisen.

12 Belange der Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Belange werden durch die Planung berührt. Es findet aktuell eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen statt.

Die Freiflächensolarnutzung kann als Zwischennutzung für einen Zeitraum bis zu 30 Jahren betrachtet werden, weil die Anlagen gegenüber Hochbauten durchaus reversibel sind.

Aktuell findet teilweise eine konkurrierende Flächennutzung zwischen Landwirtschaft und Energieerzeugung statt, die auf dem politischen Ziel des Ausstiegs aus der fossilen Energienutzung basiert.

Die Teilgeltungsbereiche umfassen intensiv genutzte Ackerflächen mit geringer Ertragskraft. Auf dem Großteil der Fläche liegen die Bodenwertzahl bei ca. 30. Somit würde das geplante Vorhaben der landwirtschaftlichen Nutzung keine hochwertigen Böden entziehen. Die dauerhafte Begrünung der Flächen führt mittelfristig und nachhaltig zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen.

Durch die Nutzungsänderung von Acker zu einer Freiflächensolaranlage werden die typischen Begleiterscheinungen der Intensivlandwirtschaft wie

- Düngung,
- Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- mechanische Bodenbearbeitung

ausgesetzt.

Naturschutzfachlich werden dadurch die benötigten Flächen zu einem Ort für eine Vielzahl von Insektenarten und Kleinsäuger und damit für die Avifauna besonders wertvoll.

Zudem können Vorteile zu Gunsten des Bodenschutzes entstehen. Insbesondere aufgrund der Extensivierung der Flächennutzung durch den Solarpark und der Freihaltung dieser Fläche über einen Zeitraum von bis zu 30 Jahren kann sich der Boden unterhalb der PV-Anlage von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der

zurückliegenden Jahrzehnte erholen. Zu den potenziell vermiedenen Stoffeintragungen gehören u.a.:

- Gülle (Nitratbelastung)
- Düngemittel
- Herbizide
- Insektizide (Neonicotinoide)

Mittelfristig wird so auch eine Verringerung der Boden- und Grundwasserbelastung ermöglicht.

Der Rückbau der Anlage und die erneute landwirtschaftliche Nutzung im Anschluss an die Nutzung sind gesichert. Der Boden ist nur an wenigen Stellen versiegelt (Wechselrichter/Trafostation), die auf der gesamten Fläche nur eine minimale Teilfläche beansprucht. Die verwendeten Materialien der gesamten Anlage können komplett durch aktives Recycling dem Entsorgungskreislauf zugeführt werden.

13 Belange der Forstwirtschaft

Im Plangebiet sind forstwirtschaftliche Belange nicht betroffen, Wald- oder Forstflächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Teilgeltungsbereiche grenzen teilweise direkt an Waldflächen an. Im Rahmen der Objektplanung werden Schattenwürfe analysiert und der finale Abstand der Module zum Waldrand definiert.

14 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Aufstellung des B-Planes ist gemäß Anlage 1 UVG keine UVP-Pflicht gegeben. Nach Regelungen des Gesetzes besteht für das Vorhaben auch keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP-Vorprüfung.

15 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bauleitplans ist diese einerseits einer Umweltprüfung zu unterziehen und andererseits sind die naturschutzrechtlichen Belange im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bewältigen.

Zur Berücksichtigung der Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung erfolgt in i.d.R. die Erarbeitung eines Umweltberichtes. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans, die Gegenstand der Umweltprüfung sind, werden ebenfalls in dem Umweltbericht dargelegt.

Das geplante Vorhaben ist gem. § 14 BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft. Im folgenden Kapitel werden gem. § 14 BNatSchG die erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gem. den §§ 15 BNatSchG im Verfahren bestimmen zu können.

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Der Umweltbericht und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung werden im weiteren Planverfahren nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung bearbeitet.

Bilanzierung

Die Bilanzierung der Eingriffe und Kompensation erfolgt gem. Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (RdErl. Des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, 42.2-22302/2) zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 12. März 2009, MBl. LSA S. 250).

16 Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Hierzu müssen analog der Vorgaben der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und § 34 BNatSchG folgende Schritte vorgenommen werden:

- *Prüfung ob FFH-Gebiet und / oder Vogelschutzgebiet betroffen ist,*
- *Prüfung aller Lebensraumtypen am Vorhabenstandort gemäß Anhang I der FFH-RL (prioritäre Lebensraumtypen und Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse),*
- *Prüfung ob Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-RL am Vorhabenstandort Habitate haben,*
- *Prüfung ob Vogelarten der Vogelschutz-Richtlinie (VRL) am Vorhabenstandort Habitate haben,*
- *Bewertung aller für die Habitat- und Verbundfunktionen relevanten Standortfaktoren.*

Es ist grundsätzlich unerheblich, ob das Vorhaben innerhalb eines Schutzgebietes wirkt oder von außen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von FFH- oder SPA-Gebieten zu befürchten.

17 Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen.

Das Plangebiet wird aktuell bereits auf die Relevanz von Vorkommen europarechtlich geschützter Arten kontrolliert. Der Schwerpunkt der Winterkartierung liegt auf der Betrachtung der Plangebietsflächen auf die Relevanz für Rastvögel und Durchzügler. Die Kartierungen werden im Frühjahr ab ca. Mitte Februar mit der Erfassung von Arten im Geltungsbereich und in den direkt angrenzenden Flächen fortgesetzt.

18 Durchführungsvertrag

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages dargelegt.

Im Durchführungsvertrag werden geregelt:

- die Bebauung durch das konkrete Vorhaben
- Erschließung
- die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen
- die Kostentragung durch den Vorhabenträger
- die Sicherheitsleistungen.

19 Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung zum B-Plan

19.1 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung als Teil der Begründung darzulegen.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen verschiedene Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl der Varianten zu begründen. Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene Informationen zusammengetragen werden. Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethode und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z.B. BNatSchG) ermittelt.

Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen. Die Gemeinde, die den Umweltbericht aufzustellen hat, entscheidet selbst über das Ausmaß der Behördenbeteiligung am Bericht.

Der Umweltbericht wird nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung dargelegt.

Rechtsgrundlagen, Quellen

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)

Bewertungsmodell LSA (Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16. November 2004, MBl. LSA S. 685, zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 12. März 2009, MBl. LSA S. 250)

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)

EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97)

EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)

Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist,

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist,

Kriterien für naturverträgliche Photovoltaik-Freiflächenanlagen; Naturschutzbund Referat für Energiepolitik und Klimaschutz Deutschland e.V., 2005 aktualisiert 2010

- Leitfaden zur Bewältigung von Beeinträchtigungen bei Eingriffen und Projekten, hinsichtlich einer Auswahl besonders geschützter Arten; GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable 4, place de l'Europe, L-2918 Luxembourg, Dezember 2021
- Praxis Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen; Bayrisches Landesamt für Umwelt 2014
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- REP Magdeburg (2006): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 29. Mai 2006
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)