
Gemeinde Elbe-Parey

Bebauungsplan
„Freiflächen-Photovoltaikanlage Hohenseeden-Nord“

Landkreis Jerichower Land, Land Sachsen-Anhalt

Begründung Teil I

Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Planung

Vorentwurf

März 2025

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, Größe und räumlicher Geltungsbereich	8
2.2	Baulicher Bestand und Nutzungen	8
2.2.1	Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich	8
2.2.2	Angrenzende Bebauung und Nutzung	8
2.3	Baugrundverhältnisse	8
3	PLANUNGSVORGABEN UND SCHUTZAUSWEISUNGEN	9
3.1	Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung	9
3.1.1	Landesentwicklungsplan	9
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	11
3.2	Vorgaben von Fach- und sonstigen Planungen	13
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	13
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	13
3.2.3	Landschaftsplanung	14
3.2.4	Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept	14
3.2.5	Gesamträumliches Konzept für Freiflächenphotovoltaikanlagen	15
3.3	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	16
3.3.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	16
3.3.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	16
3.3.3	Hochwasserrisiko	17
3.3.4	Altlasten	17
3.3.5	Kampfmittel	18
II.	PLANINHALTE	19
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN	19
4.1	Städtebauliches Konzept	19
4.2	Art der baulichen Nutzung	19
4.2.1	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	19
4.3	Maß der baulichen Nutzung	20
4.3.1	Grundflächenzahl	20
4.3.2	Höhe baulicher Anlagen	20
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
4.4.1	Baulinien und Baugrenzen	21
4.4.2	Bauweise	21
4.4.3	Stellplätze und Nebenanlagen	21

5	ERSCHLIEßUNG	22
5.1	Verkehrerschließung	22
5.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	22
5.2.1	Wasserver- und entsorgung	23
5.2.2	Energie und Kommunikation	23
5.2.3	Abfallentsorgung	23
5.3	Brand- und Katastrophenschutz	24
5.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
6	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN, GEWÄSSER	25
6.1	Grünflächen	25
6.2	Waldflächen	25
6.3	Gewässer	25
7	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	26
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
7.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	27
8	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	27
8.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	27
8.2	Eingriffsregelung	28
8.3	Artenschutz	29
9	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	31
9.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Situation	31
9.2	Immissionsschutz	32
9.3	Denkmalschutz	33
9.4	Boden	33
10	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	34
11	FLÄCHENBILANZ	34

BEGRÜNDUNG TEIL II: UMWELTBERICHT

zum Entwurf

EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Auszug: Biotop- und Nutzungstypen, Vorentwurf März 2025
Plan Nr. 1: Biotop- und Nutzungstypen, September 2024

ARTENSCHUTZFACHBEITRAG

zum Entwurf

GUTACHTEN UND KONZEPTE

zum Entwurf

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Elbe-Parey beabsichtigt zur Ausweisung von Sondergebietsflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen (PVA) die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 9 BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlagen Hohenseeden-Nord“ befindet sich nördlich der Ortschaft Hohenseeden auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Fläche mit ca. 37,8 ha befindet sich im baurechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Zur Baurechtschaffung muss daher ein Bebauungsplan aufgestellt und ein Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“ festgesetzt werden. Es handelt sich bei der Fläche jedoch nicht um einen privilegierten Standort nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 und 9 BauGB.

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.

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 vorliegende Planung ermöglicht es der Gemeinde Elbe-Parey, die Nutzung regenerativer Energien in die gemeindliche Planung zu integrieren und somit einen Beitrag zur Erreichung der o.g. Ziele zu leisten.

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 am Klimaschutz
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Der Geltungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan bislang als „Flächen für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert (sh. Kap. 3.2.1).

¹ Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 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.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Erforderlichkeit Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung ordnen und zukünftig die rechtsverbindliche Grundlage für die solarenergetische Nutzung im Plangebiet darstellen. Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Die Flächen sind somit dem Außenbereich zuzuordnen und die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt demnach gem. § 35 BauGB.

Folglich ist zur Baurechtschaffung ein qualifizierter Bauleitplan gem. § 30 BauGB erforderlich.

Darüber hinaus wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet, indem durch rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Gebietes gesteuert wird.

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 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) mit Wirkung vom 01.01.2024,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) mit Wirkung vom 07.07.2023,
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

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 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 LVerMGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand sowie der Vermessung, erstellt vom Büro Steinbrecher und Partner (Stand 10 / 2024) erarbeitet.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1:000 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 Amt für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt bereitgestellt wurde.

Vervielfältigungserlaubnis

Im Rahmen des Geoleistungspakets für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGK), das zwischen dem LVerMGeo des Landes Sachsen-Anhalt 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:
© LVer mGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), Stand: 01/2025.

1.5 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess 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, 13a BauGB sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht vorzulegen, in dem die Prüfung der Umweltbelange und die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen sind.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Gem. § 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.

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind 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 Stellungnahmen und Hinweise zur Umweltprüfung werden bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt. In diesem Zuge erfolgt auch die frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

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)	
	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Entwurf (/)	Billigung des Entwurfs, Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
	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)	
	Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB)	
	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

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

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

Die innerhalb des ca. 37,8 ha großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Sie befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

2.2 Baulicher Bestand und Nutzungen

2.2.1 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 landwirtschaftliche Nutzflächen. Durch diese Nutzung ist das Gebiet anthropogen vorgeprägt.

Es ist keine Bebauung vorhanden.

2.2.2 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 (sh. Kap. 3.3.5).

Im Nordosten verläuft eine ehemalige Eisenbahnstrecke.

Entlang der östlichen bis südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der „Lehmkuhlengraben“ der von der L 54 mittels einer Brücke überquert wird bzw. das Gewässer 010 000 002 (sh. Kap. 6.3) mit dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die beiden Gewässer werden mit einem südöstlich liegenden Wehr miteinander verbunden.

Die Bebauung der Ortschaft Güsen befindet sich in ca. 800 m Entfernung in nordwestlicher Richtung, die Ortschaft Hohenseeden befindet sich ca. 1.800 m südöstlich des Geltungsbereichs.

2.3 Baugrundverhältnisse

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 abgeleitet werden.

Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters (Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund des Charakters der Planung als reine PVA-Freiflächenanlage wird jedoch zunächst die grundsätzliche Erfordernis eines Baugrundgutachtens geprüft. Sofern erforderlich wird dann ein Gutachten zum Entwurf vorgelegt.

3 Planungsvorgaben und Schutzausweisungen

3.1 Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG³ 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 gem. § 1 Abs. 4 BauGB 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 Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen-Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161). Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gem. § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) 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 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP LSA) 2010 sowie dem 1. Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP Jahr?? neu) keine Funktion. Die Festlegungen Regionaler Entwicklungspläne gelten fort, soweit sie den festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Für die vorliegende Planung sind darüber hinaus folgende Ziele und Grundsätze LEP LSA 2010 sowie des 1. Entwurfs der Neuaufstellung relevant:

- 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)
- Vor dem Hintergrund der angestrebten Klimaneutralität ist in allen Landesteilen sicherzustellen, dass den räumlichen Erfordernissen hinsichtlich einer effizienten, umweltschonenden, sozialverträglichen, sicheren und wirtschaftlichen Energiebereitstellung aus erneuerbaren Quellen sowie einer kostengünstigen und bedarfsgerechten Energieversorgung Rechnung getragen wird. (LEP neu 1. Entwurf: Z 6.1-1)
- Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt, die baubedingte Störung des Bodenhaushalts und die landwirtschaftliche Bodennutzung unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden zu prüfen und vom Vorhabenträger darzulegen. (LEP neu 1. Entwurf: Z 6.2.2-1)
- Um das Landschaftsbild zu schonen sowie eine Zersiedelung zu vermeiden, haben sich die Freiflächensolaranlagen in die Landschaft einzufügen. Sofern es sich um Flächen außerhalb von je 200 Meter längs von Bundesautobahnen oder Schienenwegen mit mindestens zwei Hauptgleisen handelt, sind bandartige Strukturen zu vermeiden. (LEP neu 1. Entwurf: Z 6.2.2-2)
- 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,

³ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88).

Wasserkraft und Geothermie am Energieverbrauch entsprechend dem Klimaschutzprogramm und dem Energiekonzept des Landes ausgebaut werden kann. (LEP LSA 2010: G 77)

- Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden. (LEP LSA 2010: G 85) und
- 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)
- Im Sinne der Klimaneutralität sollen die Potenziale für besonders klimafreundliche Energieerzeugungs-, Speicherungs- und Verbrauchstechnologien mit einem hohen Wirkungsgrad sowie zur Steigerung der Ressourceneffizienz aktiv unterstützt werden. (LEP neu 1. Entwurf: G 6.1-1)
- Es besteht ein überragendes öffentliches Interesse an Planungen und Maßnahmen zur Erreichung der Ziele der Energiewende, insbesondere an der Errichtung von Anlagen zur Erzeugung und Speicherung sowie dem Transport erneuerbarer Energien. Hierzu sollen die Voraussetzungen für eine Abkehr von fossilen Energieträgern sowie eine vollständige Energieversorgung mittels erneuerbarer Energie geschaffen werden. (LEP neu 1. Entwurf: G 6.1-2)
- Im Sinne eines freiraumschonenden sowie landschaftsverträglichen Ausbaus der Solarenergie sollen in einer jeden Gemeinde nicht mehr als fünf Prozent der jeweiligen Gemeindefläche für die Errichtung von Freiflächensolaranlagen genutzt werden. (LEP neu 1. Entwurf: G 6.2.2-1)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine bereits 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.

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,⁴ d.h. dass der Ertragsausfall durch eine Umnutzung als Sonderbaufläche „Photovoltaik“ als „mäßig“ bewertet werden kann. Solarparks können darüber hinaus dazu beitragen, die Qualität von Agrarlandschaften zu verbessern, da auf Pestizide und Dünger verzichtet wird.⁵ Nach Abbau der Anlage bei Beendigung des Betriebs kann die Fläche wieder uneingeschränkt der Landwirtschaft dienen. Es ist außerdem möglich, Freiflächen-PVA mit landwirtschaftlichen Nutzungen (z.B. Grünland, Beweidung) sowie Schutzmaßnahmen der Tier- und Pflanzenwelt zu kombinieren (sh. Kap. 7), da nur eine geringe Bodenversiegelung erfolgt. Außerdem wird durch Festsetzungen zur Höhe baulichen Anlagen der Freiflächen-PVA (sh. Kap. 4.3.2) der Einfluss auf das Landschaftsbild minimiert.

Auf Grundlage dieser Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des 1. Entwurfs der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt kann die Errichtung einer Freiflächen-PVA trotz der teils konträrer Planungsgrundsätze gerechtfertigt werden.

Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 16 Abs. 2 Landesplanungsgesetz obliegt dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales (MID) Sachsen-Anhalt als obere Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

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

⁴ Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt (1999): Bodenatlas Sachsen-Anhalt.

⁵ NABU (2022): [Flächen-Kategorisierung ersetzt keine Einzelbetrachtung - NABU](#).

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.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD 2006)

Die Gemeinde Elbe-Parey gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der am 29.05.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde genehmigte Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD 2006). Er bezieht er sich nicht konkret auf den aktuellen LEP-LSA (2010), sondern auf den LEP-LSA (1999).

Bezüglich der Entwicklung von Freiflächen-PVA wird Folgendes formuliert:

- Im Rahmen der Landesenergiepolitik gilt es, [...] für die Energieversorgung alle verantwortbaren Energiequellen zu nutzen. Es sind insbesondere alle Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und Emissionen bei der Energieumwandlung zu senken sowie die Energieeffizienz zu verbessern. die Nutzung regenerativer und CO₂-neutraler Energieträger wie Photovoltaik zu fördern [...]. (RE MD 2006: 6.10.1)
- Die Nutzung regenerativer und CO₂-neutraler Energieträger und Energieumwandlungstechnologien wie Solarthermie, Photovoltaik [...] soll gefördert werden. (REP MD 2006: 6.10.4)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 5. Entwurf (2024)

Die Regionalversammlung hat am 23.10.2024 den 5. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 13/2024) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 22.11.2024 bis 23.12.2024 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 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 sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem

- Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 5 Fiener Bruch (REP MD 2006) bzw. Nr. 5 Landschaftsteile zwischen Elbe und Havel (5. Entwurf REP MD: G 6.1.1-3).

Diese 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.

Ziel des Vorbehaltsgebiets ist der Verbund des Elbtals mit dem Fiener Bruch und den Landschaften in Brandenburg durch Wald- und offene Heidegebiete sowie kleinere Fließgewässer. Die Fließgewässer dienen für die Arten Biber und Fischotter als Ausbreitungskorridor zwischen der Elbe und der Havel.

Der Grundsatz wird berücksichtigt, indem Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden, unter anderem die Entwicklung extensiver Grünflächen unter den Photovoltaik-Modulen (sh. Kap. 7.2).

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. Der Zaun für die Einfriedung der Freiflächen-PVA wird außerhalb des Gewässerrandstreifens gesetzt.

Außerdem bleiben alle vorhandenen Verbindungsstrukturen wie Gehölze erhalten und die Grabenläufe werden nicht beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung des Freiraumes wird so minimiert und wesentliche Vernetzungsfunktionen bleiben erhalten. 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.

Das Plangebiet liegt vollständig im

- Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz Nr. 4 der Elbe (5. Entwurf REP MD: 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. (5. Entwurf REP MD Z 6.1.2-4)

Die Lage in einem solchen Gebiet wird durch eine hochwasserangepasste Bauweise der Freiflächen-PVA berücksichtigt (sh. Kap. 3.3.3). Auf dem Plan wird ein entsprechender Hinweis vermerkt.

Der Sicherung der durch den Geltungsbereich verlaufende Landesstraße L 54 als regional bedeutsame Straße Nr. 37 (5. Entwurf REP MD: Z. 5.3.2-3) wird mit der Erarbeitung eines Blendgutachtens entsprochen (sh. Kap. 9.2).

Sachlicher Teilplan Energie

Am 12.10.2022 beschloss (Beschluss RV 08/2022) die Regionalversammlung die Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ (STP Energie). Eine Entwurfsfassung liegt derzeit noch nicht vor.

Weder dem REP MD 2006 noch dem 5. Entwurf REP MD sind weitere Aussagen zu erneuerbaren Energien zu entnehmen. Der Bebauungsplan „Freiflächen-PVA Hohenseeden-Nord“ steht somit den Vorgaben der Regionalentwicklung nicht entgegen.

Regionalplanerische Stellungnahme

Die regionalplanerische Stellungnahme wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingeholt.

3.2 Vorgaben von Fach- und sonstigen Planungen

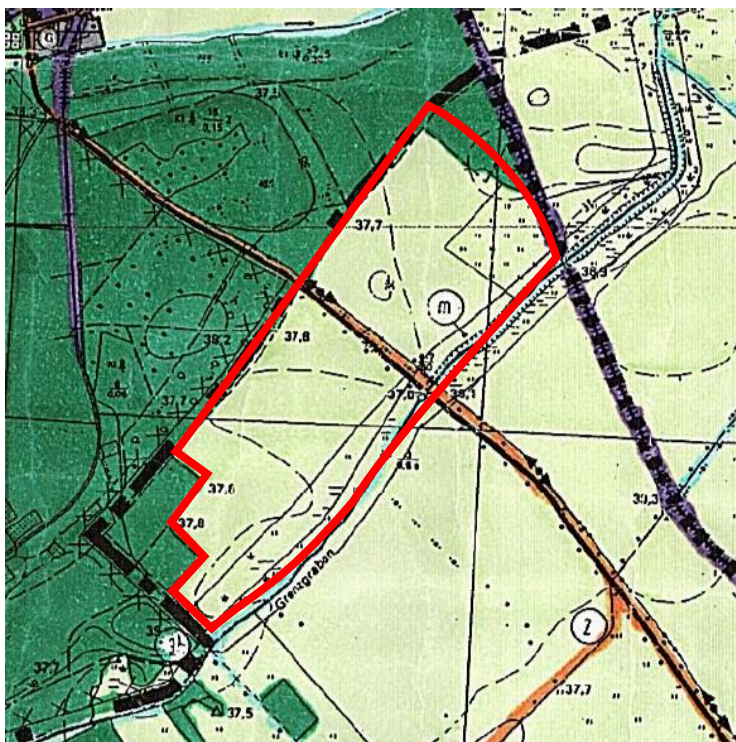
3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und dem Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplans auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan



3.2.3 Landschaftsplanung

Die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB zu berücksichtigen.

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplanung

Für das Land Sachsen-Anhalt wurde im Jahr 2001 nach § 10 Abs. 2 S. 1 BNatSchG das Landschaftsprogramm⁶ 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 kann dem Leitbild des Landschaftsprogramms entsprochen werden. Die Aussagen und Vorgaben des Landschaftsprogramms werden im Umweltbericht berücksichtigt.

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

Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet Elbe-Parey liegt kein Landschaftsplan vor.

3.2.4 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept

Für die Gemeinde Elbe-Parey liegt ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept⁷ vor, 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. Bis zum Jahr 2025 soll dafür ein nachhaltiges Energiemanagement vorangetrieben werden.

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

⁶ Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (2001, letzte Aktualisierung 2019): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts.

⁷ Gemeinde Elbe-Parey (2019): Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept der Einheitsgemeinde Elbe-Parey „Elbe Parey 2030 – Natürlich ... Überraschend ...“.

3.2.5 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.⁸ Im Rahmen des Konzeptes werden Eignungsflächen ausgewiesen, welche den entwickelten Positivkriterien entsprechen.

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.

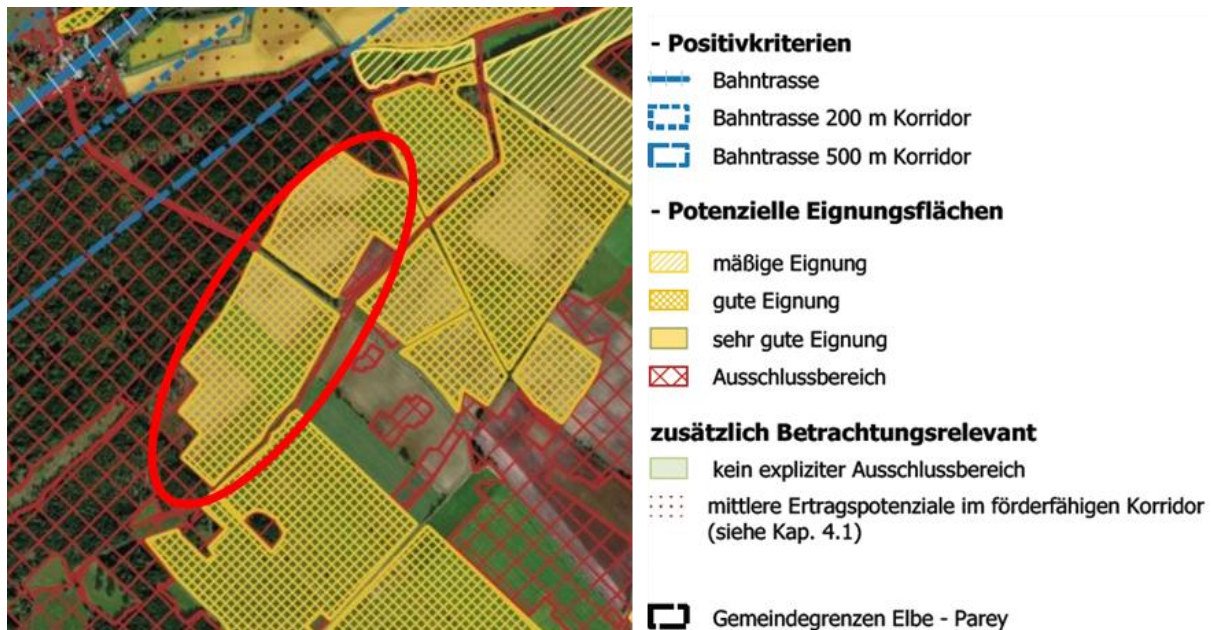


Abb. 2: Gesamträumliches Konzept Freiflächenphotovoltaikanlagen Elbe-Parey: Eignungsflächen (März 2023) mit Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet ökologisches Verbundsystem. Bei der Abwägung konkurrierender raumbedeutsamer Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen.

Im Rahmen des angeführten Konzepts wurde zudem die natürliche Bodenfruchtbarkeit bzw. Ertragsfähigkeit auf Grundlage des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens (LAU) Kriterium betrachtet. Bezogen auf das konkrete Vorhaben, ist ein geringes Ertragspotenzial (Bodenwertzahl 21 – 40) im Plangebiet deutlich bildgebend. 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.

⁸ Gemeinde Elbe-Parey (2023): Gesamträumliches Konzept Freiflächenphotovoltaikanlagen Elbe-Parey Eignungsflächen.

3.3 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

3.3.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Nachfolgend werden mögliche Betroffenheiten von Schutzausweisungen aufgeführt:

Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatSchG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	Keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatSchG (ND, GLB, geschützte Biotope)	Keine Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG / Keine geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG bekannt
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31 – 34 BNatSchG	Keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Wassergesetz	
Trinkwasserschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz	
Archäologische Denkmale	Nicht bekannt
Bau- und Kunstdenkmale	Keine Betroffenheit

3.3.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Folgende mögliche Bau- bzw. Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen:

Verkehrsanlagen	
Straßenverkehr: Ver- / Gebote gem. Straßengesetz	L 54 durchquert das Plangebiet, Anbauverbote oder -beschränkungen nicht bekannt
Schienenverkehr	Stillgelegte Bahnstrecke Güsen-Ziesar (6883) im Nordosten, ansonsten keine Betroffenheit ⁹
Bergbau / Geologie / Boden	
Geologie	Nicht bekannt
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	Nicht bekannt
Gewässer	
Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG, § 50 WG LSA)	5 m breite Gewässerrandstreifen entlang der Gewässer II. Ordnung: - 010 „Lehmkuhlengraben“ - 010 000 002 ¹⁰
Sonstige	
Keine sonstigen Bau- und Nutzungsbeschränkungen bekannt	

⁹ Stellungnahme Deutsche Bahn AG vom 06.11.2024.

¹⁰ Stellungnahme Unterhaltungsverband „Stremme / Fiener Bruch“ vom 29.10.2024.

3.3.3 Hochwasserrisiko

Gemäß Hochwassergefahrenkarte Sachsen-Anhalt liegt der Geltungsbereich in einem festgesetzten Hochwasserrisikogebiet (HQ 200). Nach dieser Karte wird der Geltungsbereich bei einem Hochwasserereignis niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jähriges Ereignis) um ca. 2-4 m überschwemmt.¹¹ Dies erfordert, dass Planungen so gestaltet werden, dass Schäden, die durch Hochwasser eintreten könnten, minimiert werden.

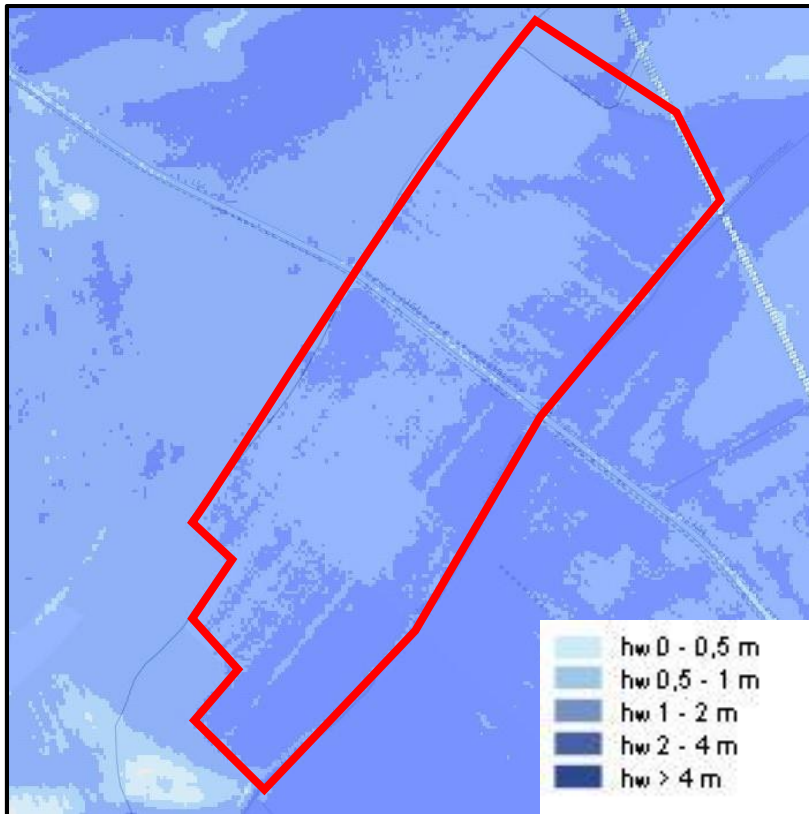


Abb. 3: Hochwassergefahrenkarte HQ200 mit Wassertiefen bei einem HQ200-Hochwasser und Lage des Geltungsbereichs

Aufgrund des Charakters einer Freiflächen-PVA ist davon auszugehen, dass eine hochwasserangepasste Bauweise gem. § 78b Abs. 1 WHG (Aufständigung, keine Versiegelung) realisiert werden kann. Eine Gefährdung von Leben und Gesundheit sowie des Hochwasserabflusses ist nicht zu erwarten. Ebenso wird kein bestehender Hochwasserschutz beeinträchtigt.

Bauliche Schäden können damit vermieden werden.

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

3.3.4 Altlasten

Im Geltungsbereich bestehen gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elbe-Parey (2002) keine bekannten Vorbelastungen durch Altlasten.

Im Übrigen werden durch die punktuelle Verankerung der PVA keine Ausgrabungen besorgt oder Untergrund mobilisiert. Aushubmaterialien fallen nicht an bzw. verbleiben vor Ort. Eine Freiflächen-PVA stellt auch keine sensible Nutzung dar, für die eine negative Beeinträchtigung durch Altlastverdachtsflächen zu befürchten wäre.

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch

¹¹Hochwassergefahrenkarte HQ 200 des LHW, <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hqextrem.html>, Letzter Zugriff: 19.02.2025.

Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Der Hinweis ist 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. KrWG¹² sowie ErsatzbaustoffV¹³ 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.

3.3.5 Kampfmittel

Eine Belastung des direkten Plangebiets mit Kampfmitteln ist nicht bekannt.

Die unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen südwestlich der L 54 sind jedoch 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.¹⁴

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 wurde auf dem Bebauungsplan vermerkt.

¹² 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).

¹³ 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).

¹⁴ Munitionsfabrik in Güsen: <https://vimudeap.info/de/atlas/munitionsfabrik-guesen/abstract/>, Letzter Zugriff: 23.10.2024.

II. PLANINHALTE

4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

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

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.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind aufgrund der Nutzung als Ackerfläche anthropogen geprägt. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs und die Anordnung der Photovoltaikmodule erfolgt derart, dass zu den benachbarten Nutzungen (Landwirtschaft, Gehölze, Gewässer) ein angemessener Abstand eingehalten wird.

Die Erschließung ist gesichert (sh. Kap. 5).

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 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.

Als zulässig festgesetzt werden alle baulichen Anlagen, die für die Errichtung und den Betrieb der jeweiligen spezifischen Gebietsnutzung einschließlich der Neben- und Erschließungsanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlagen“ festgesetzt. Eine Unterscheidung der Sondergebiete in SO I und SO II ist aufgrund der räumlichen Trennung notwendig (TF 1.1).

Folgende Anlagen und Nutzungen sind allgemein zulässig (TF 1.2):

- Photovoltaikmodule in Festaufständerung 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
- 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

4.3 Maß der baulichen Nutzung

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

4.3.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl 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 Grundflächenzahl bestimmt werden.

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

Die im sonstigen Sondergebiet 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 im Sinne des § 16 BauNVO darstellt.

Für das Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“ wird die Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die Grundflächenzahl beinhaltet neben den Photovoltaikanlagen die für den Betrieb dieser notwendigen 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 (sh. Kap. 7.1).

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig und notwendig.

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 des Sondergebiets SO „Photovoltaikanlagen“ wird auf 37,5 m über DHHN festgelegt.

Unter Berücksichtigung der genannten Punkte ist für die geplanten aufgeständerten Photovoltaikanlagen sowie die Nebenanlagen eine maximale bauliche Höhe von 3,5 m über Gelände, für die Einzäunungen eine Höhe von 2,50 m über Gelände (TF 2.2), ausreichend und landschaftsbildverträglich.

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

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 2 m überschritten werden (TF 2.3).

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.

Gebäude und Gebäudeteile 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.

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

Das Plangebiet wird über die durch den Geltungsbereich verlaufende Landesstraße L 54 zwischen Güssen und Hohenseeden an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. So wird auch die Anbindung an die südöstlich gelegene Bundesstraße B 1 gewährleistet.

Die Zufahrt zum SO I befindet sich an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze von der L 54 abzweigend. Die derzeit geplante Zufahrt zum SO II auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist aufgrund des dortigen Höhenunterschieds zwischen Straße und Sondergebiet vermutlich nicht realisierbar. Zum Entwurf werden die Zufahrten als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung endgültig festgesetzt.

Entlang der westlichen und zum Teil südwestlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im Norden entlang der Waldflächen verläuft ein Wirtschaftsweg, welcher der Erschließung der umliegenden Landwirtschafts- und Forstflächen dient. Um diese Funktion zu sichern werden an den genannten Stellen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Die Darstellung weiterer Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs 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 Ziel- und Quellverkehr erzeugt wird. Vereinzelt werden Fahrzeuge zu Servicezwecken zum Plangebiet fahren.

Öffentlicher Verkehr findet dementsprechend innerhalb des Plangebiets nicht statt. Die innere Gebieterschließung erfolgt vollständig über die Zufahrten. Somit ist die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets gesichert.

Das Parken, z.B. Servicefahrzeuge zu Wartungszwecken findet ausschließlich im Geltungsbereich statt. Flächen für den ruhenden Verkehr werden innerhalb des Sondergebiets 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 anschlossen. 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

Durch das Plangebiet verläuft eine Abwasserleitung (sh. Kap. 5.4). Aufgrund des Charakters einer Freiflächen-PVA fällt kein Schmutzwasser an, das zu entsorgen wäre.

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 den Modultischen erfolgt eine Versickerung im Plangebiet.

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

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Versorgungsleitungen (sh. 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 zwei, innerhalb des SO II drei 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.

Die Planung der Leitung zur Einspeisung der produzierten Elektroenergie in das öffentliche Netz ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

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 KrWG besteht, verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

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

5.3 Brand- und Katastrophenschutz

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“ 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 gewährleistet. Die Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen wird durch den geplanten Ausbau der Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freiflächen-PVA Hohenseeden-Nord“ ermöglicht.

Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art des geplanten Baugebiets, der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr.¹⁵ Für Sondergebiete ist aufgrund der großen Differenziertheit möglicher Planungsziele der Löschwasserbedarf im jeweiligen Einzelfall festzulegen. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird aufgrund der möglichen Überbauung von bis zu 0,7 ein Mindestbedarf von 48 m³/h vorgesehen.

Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten baulichen Anlagen darf 300 m nicht überschreiten.¹⁶

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes 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 im vorliegenden Fall in der Planzeichnung ersichtlich. So werden entlang der L 54 Leitungsrechte zugunsten Ver- und Entsorgern mittels eines 5 m Schutzstreifens festgesetzt. Dort verlaufen eine Strom-MS-Leitung,¹⁷ eine Abwasserdruckleitung PE HD 110X10,¹⁸ sowie eine Kommunikationsleitung der Telekom.¹⁹

¹⁵ DVGW-Arbeitsblattes W 405: Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung.

¹⁶ DVGW-Arbeitsblatt W 331: Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten.

¹⁷ Leitungsauskunft Avacon Netz GmbH vom 06.11.2024.

¹⁸ Leitungsauskunft Trinkwasser- und Abwasserverband Genthin (TAV) vom 20.11.2024.

¹⁹ 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.

Grünflächen mit einer Breite von 5 m werden entlang der am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufenden Gewässer (sh. Kap. 6.3) aufgrund des zu beachtenden Gewässerrandstreifens festgesetzt. Ebenso wird entlang des festgesetzten 5 m breiten Leitungsschutzstreifens (sh. 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 Eichen (sh. Kap. 7.2) dient.

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

6.2 Waldflächen

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Die dort bereits befindlichen Gehölze werden erhalten (sh. 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 (sh. Kap. 3.3.2).

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 voll 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 3.1)

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 offen gehalten werden. (TF 3.2)
- Die Flächen unter und zwischen den Photovoltaikmodulreihen und die gehölzfreien Flächen außerhalb der Baugrenzen sind als extensive Grünflächen zu entwickeln. Die Flächen sind entweder ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen oder zu beweiden. (TF 3.3)

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.

Die nordöstlich entlang der L 54 verlaufende Reihe von Eichen wird zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt. Hiermit kann unter anderm die Blendwirkung der nordöstlich gelegenen Photovoltaikanlagen minimiert werden (sh. Kap. 9.2). Außerdem werden die am nördlichen Rand des Geltungsbereichs befindlichen Gehölze zum Erhalt festgesetzt.

Weitere Erhaltungsfestsetzungen werden im Zuge der Biotoperfassung geprüft und bei Erfordernis im Entwurf getroffen.

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 im Sinne der 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. Die Festsetzung und Beschreibung wird mit der Entwurfsfassung vorgelegt.

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.

I.R.d. 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.

Der Umweltbericht bildet den Teil II der Begründung zum Bebauungsplan und liegt zum Entwurf vor.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Arten und Biotop, Kultur- und Sachgüter ist nicht mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus zu rechnen, daher entspricht der Geltungsbereich in Bezug auf diese Schutzgüter auch dem Untersuchungsraum im Umweltbericht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können aber insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Klima/Luft, Landschafts- / Ortsbild und Mensch auch auf das nahe Umfeld auswirken, daher geht der Untersuchungsraum für diese Schutzgüter über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Die Erarbeitung von Karten zum Umweltbericht ist zur Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden diese auch aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die entsprechenden Hinweise werden berücksichtigt.

Ergebnis der Umweltprüfung

Das Ergebnis des Umweltberichts wird mit der Entwurfsfassung vorgelegt.

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 BNatSchG²⁰ einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflge auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG i.V.m. § 7 NatSchG LSA²¹). 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 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.

Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung und Bilanzierung werden dann in den Umweltbericht und, soweit möglich, in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Nicht festsetzbare Maßnahmen der Eingriffsregelung sind vertraglich zu sichern.

Entsprechende Aussagen werden zum Entwurf vorliegen.

Gehölzschutz

Für die Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt aktuell 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“.²²

Im Plangebiet werden die Reihe Eichen entlang der L 54 sowie die Gehölze am nördlichen Rand des Geltungsbereichs zum Erhalt festgesetzt (sh. Kap. 7.2).

²⁰ 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).

²¹ 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).

²² 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.

8.3 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

I.S.d. 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 Bebauungsplanes aufgenommen.

Bewertung im Plangebiet

Das konkrete Vorkommen von Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Allerdings gehören hierzu u.a. alle europäischen Vogelarten. Das Vorkommen von Vögeln der urbanen Landschaften ist im Plangebiet auf jeden Fall zu unterstellen.

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

Eine Biotopkartierung erfolgt i.R.d. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Um die Betroffenheit von planungsrelevanten Arten zu erörtern, wird ein artenschutzrechtlicher Fachgutachten erstellt. Grundlage dafür liefert ein faunistisches Gutachten. Das faunistische Gutachten und entsprechende sich hieraus abzuleitende Maßnahmen werden zum Entwurf vorgelegt.

Der Artenschutzfachbeitrag und die weiteren Unterlagen liegen ebenfalls zum Entwurf vor.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass der Plan infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vollzugsunfähig werden könnte.

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 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 und bis zur Dorfkirche Hohenseeden 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 m hohen Masten zur Kameraüberwachung bzw. Beleuchtung auf das Orts- und Landschaftsbild ist aufgrund der Punktualität zu vernachlässigen.

Zusammenfassend ist mit einer allgemein geringen und nur in Einzelfällen gegebenen Nah- bzw. Fernwirkung bzw. Beeinflussung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Landesstraße L 54.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Straße ist für die zeitlich begrenzte Bau-, nicht jedoch für die Betriebsphase absehbar. Für die Anlage fallen betriebsbedingt gelegentliche technische Wartungen an; bei einer Beweidung der Grünflächen die regelmäßige Betreuung der Schafherde, andernfalls Pflegemaßnahmen zu Zeiten der Mahd.

Auswirkungen auf sonstige benachbarte Nutzungen

Nachteilige Beeinträchtigungen der benachbarten Landwirtschaftsflächen, der betroffenen Gewässer oder der angrenzenden Gehölze sind nicht absehbar.

9.2 Immissionsschutz

Von gewerblichen 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.)

Schallemissionen von Transformatoren- und Wechselrichterstationen

Geräuschemissionen werden bei Photovoltaikanlagen durch technische Anlagen (z.B. Wechselrichterstation, Transformator) hervorgerufen. Je nach Entfernung dieser Anlagen zu den Immissionsorten, kann es zu Beeinträchtigungen kommen. Insbesondere das Wohnen stellt eine schutzbedürftige Nutzung dar.

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

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 Einhaltung 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“.

Elektromagnetische Felder im nahen Umfeld von Kabeln

In Bezug auf die im Plangebiet entstehenden elektromagnetischen Felder ist die 26. 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 zum Transformator, 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.

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.

Die Solarmodule werden planmäßig 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 nächstliegende Bebauungen im Nordwesten in der Ortschaft Güsen ist aufgrund der Nord-Südausrichtung der Module keine Blendwirkung möglich. Es ist jedoch von einer Blendwirkung auf die durch den Geltungsbereich verlaufende Landesstraße L 54 auszugehen. Diese wird voraussichtlich durch die nordöstlich der L 54 verlaufende zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Reihe von Eichen (sh. Kap. 7.2) gemindert, dennoch wird ein Blendgutachten erstellt und zum Entwurf vorgelegt.

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.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich gemäß wirksamen Flächennutzungsplan (2000) und aktueller Erkenntnisse keine Bodendenkmale.

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 BBodSchG²³ 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. Anfallender Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall²⁴ zu verwenden.

Dem wird 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

²³ 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).

²⁴ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) TR 20: „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

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 zu schließen. Innerhalb dieses Vertrags sind die Kostentragung integriert.

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.

11 Flächenbilanz

	Fläche in m²	mögliche Überbauung in m²	unbebaute Freifläche in m²	Anteil in %
Sondergebiete (GRZ 0,7)	328.769			86,97
Sondergebiet I „Photovoltaikanlagen“	143.212	100.248	42.964	
Sondergebiet II „Photovoltaikanlagen“	185.557	129.890	55.667	
Verkehrsflächen	12.459			3,30
Verkehrsflächen, öffentlich	2.957		2.957	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg", öffentlich	8.352	7.517	835	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Radweg", öffentlich	1.023		1.023	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Zufahrt", privat	127		127	
Grünflächen	29.235			7,73
Grünflächen, privat	26.295		26.295	
Straßenbegleitgrün, öffentlich	2.940		2.940	
Gewässer	1.328			0,35
Gewässer II. Ordnung	1.328		1.328	
Waldflächen	6.254			1,65
Waldflächen	6.254		6.254	
Plangebiet Gesamt [m²]	378.045	237.655	140.390	
Plangebiet Gesamt [%]	100	63	37	100