

STADT ZERBST/ANHALT

Landkreis Anhalt-Bitterfeld



Bebauungsplan Nr. 01/2024

„Freiflächen-Photovoltaikanlage Moritz“

Grundzüge der Planung

Vorentwurf

25.04.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Zerbst/Anhalt beabsichtigt die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Ortsteil Moritz (OT Moritz) zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 01/2024 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Moritz“ aufgestellt.

Seitens des Projektierers, Solarpark Moritz GmbH & Co. KG gibt es Bestrebungen, lokale Firmen mit dem produzierten Strom zu versorgen (PPA-Projekt) und somit zur lokalen Wertschöpfung beizutragen. Alternativ soll der Strom in das öffentliche Netz eingespeist werden.

Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 34 ha und befindet sich östlich der L51, zwischen den Ortslagen Güterglück, Schora und Moritz (Flur 13, Gemarkung Moritz).

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt, eine Freileitung der Avacon trennt den Geltungsbereich in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch eine Baum-Strauchhecke definiert. Im Nahbereich des Geltungsbereiches befinden sich ebenfalls überwiegend landwirtschaftliche Flächen. Im Westen des Planbereiches im Bereich eines ehemaligen Güterbahnhofs befinden sich einige Wohngebäude im Außenbereich. In etwa 500 m Entfernung liegt zudem westlich des Plangebietes eine Biogasanlage.

Planungsrechtlicher Rahmen

Durch Auflösung der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ehle-Nuthe am 1. Januar 2010 und andere politische Umstrukturierungen besitzt die Stadt Zerbst/Anhalt keinen Gesamtflächennutzungsplan (FNP). Es existieren Teilflächennutzungspläne für gut zweidrittel der Ortschaften (inklusive der Kernstadt), welche in naher Zukunft in einem Gesamt-FNP gebündelt werden sollen. Für das Plangebiet der Stadt Zerbst/Anhalt gibt es aktuell keine Darstellung im Flächennutzungsplan. Die vorliegende Planung ist, vor dem Hintergrund der vorliegenden „Angebotsplanung Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet der Stadt Zerbst/Anhalt“ (März 2023) dennoch zulässig, da der Bebauungsplan in Verbindung mit der Angebotsplanung ausreichend ist, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und dem noch aufzustellenden Flächennutzungsplan nicht widersprechen wird (vgl. § 8 (4) BauGB – vorzeitiger Bebauungsplan).

Grundlage der vorliegenden Planung ist daher die „Angebotsplanung Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet der Stadt Zerbst/Anhalt“ (März 2023). Dem Erläuterungsbericht ist Folgendes zu entnehmen:

„Die Einhaltung der Klimaschutzziele und die festgeschriebenen Aufgaben im Klimaschutzplan 2050 machen es unabdingbar erneuerbare Energien kontinuierlich auszubauen. Für diese Angebotsplanung wurde eine Standortprüfung für das gesamte Stadtgebiet mit dem Ziel der sachgerechten Prüfung von Photovoltaik (PV)-Standorten als vorbereitende Arbeitsgrundlage durchgeführt. Diese flächendeckende Eignungsprüfung dient als Vorplanung und zur Konfliktminimierung für nachgeschaltete Bauleitplanungen. Mit dem Konzept verfügt die Stadt Zerbst/Anhalt über eine Angebotsplanung an potentiell geeigneten PV-Freiflächen. Der Stadtverwaltung dienen das Standortkonzept und der integrierte Kriterienkatalog als Entscheidungsfindung gegenüber potentiellen Investoren. [...] Die Stadt Zerbst/Anhalt verfolgt mit dieser Angebotsplanung eine geordnete Entwicklung im Zusammenhang mit Freiflächen-Photovoltaik auf landwirtschaftlichen Flächen im gesamten Gemeindegebiet und damit verbunden die Umsetzung der umweltpolitischen bzw. energiepolitischen Zielstellung der Bundesregierung.“

Vor dem Hintergrund dieser Angebotsplanung hat die Solarpark Moritz GmbH & Co. KG im September 2023 den Antrag auf Einleitung einer kommunalen Bauleitplanung gestellt. Die Stadt Zerbst/Anhalt hat im Februar 2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 01/2024 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Moritz“ gefasst.

Die Solarpark Moritz GmbH & Co. KG plant die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von etwa 38 MW.

Da Photovoltaik-Freiflächenanlagen nur entlang von Schienenwegen und Autobahnen im Außenbereich privilegiert sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung eines Solarparks erforderlich. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen müssen die Ziele der Raumordnung beachtet und eine Vereinbarkeit mit diesen Zielen und Grundsätzen hergestellt werden.

Raumordnerisch sind bei der vorliegenden Bauleitplanung der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP), der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2019, sowie der „Gemeinsame Erlass des MLV und MULE an die Landkreise und kreisfreie Städte zur Planung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ und die „Handreichung für die Errichtung von großflächigen Photovoltaikanlagen und deren raumordnerische Bewertung in Sachsen-Anhalt“ zu beachten. Im Rahmen der „Angebotsplanung Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet der Stadt Zerbst/Anhalt“ wurden die raumordnerisch relevanten Papiere ausgewertet und bei der Herleitung von Suchräumen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen berücksichtigt. Im Ergebnis ist festzuhalten, das sich der Geltungsbereich innerhalb eines Suchraums befindet und somit aus raumordnerischer Sicht als verträglich einzustufen ist.

Inhalt des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan werden sonstige Sondergebiete "Freiflächen-Photovoltaikanlage" gem. § 11 BauNVO mit entsprechenden überbaubaren und nicht überbaubaren Bereichen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage und damit die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie für die betrieblichen Zwecke erforderliche Nebenanlagen (wie z.B. Erschließungswege in wasserdurchlässigen Materialien, Wechselrichter- und Trafostationen, Anlagen zur Energiespeicherung- und -verarbeitung, Kabeltrassen, Masten, Zäune) zulässig. Auch bauliche Anlagen zur Information über die Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zulässig. Bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind hingegen unzulässig. Zur Nutzung der Fläche unterhalb der Solarmodule sind als landwirtschaftliche Nutzung die Viehhaltung zur Grünpflege sowie die Mahd und Verwertung des Grünlandproduktes zulässig. Weiterhin können hier Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen, errichtet werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird daher weder ein Modulausrichtung noch ein Belegungsplan im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bebauungsplan ist eine Eingrünung des Sondergebietes gegenüber den Wohnhäusern vorgesehen. In den zu verwendenden Pflanzarten gemäß textlicher Festsetzung sind auch immergrüne Gehölze enthalten. Im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes ist nur sicherzustellen, dass es möglich ist, die vorgesehene Nutzung unter Einhaltung etwaiger Immissionsgrenzen zu betreiben. Weiteres ist bei der konkreten Planung auf Genehmigungsebene zu bestimmen. Durch eine Variation der Modulausrichtung und geeignete Eingrünungen ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage ohne Blendwirkung im festgesetzten Sondergebiet möglich. Auf Baugenehmigungsebene ist durch ein Blendgutachten nachzuweisen, dass bei der vorgesehenen Modulbelegung keine unverträgliche Blendwirkung von mehr als 30 Minuten pro Tag und 30 Stunden pro Jahr an einem Immissionsort (Orientierungswert gem. Licht-Leitlinie) entsteht.

Ein großes Problem bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist derzeit noch die Speichermöglichkeit des erzeugten Stroms zur bedarfsgerechten Abgabe an das Netz. Die Stadt möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine zukunftssträchtige Planung erstellen, die sich weiteren Entwicklungen auf diesem Gebiet nicht verschließt. Derzeit ist nicht absehbar, welche Anlagen zur Energiespeicherung und -verarbeitung es zukünftig am Markt geben und sich durchsetzen werden. Zugleich muss im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass es möglich ist, die zulässigen Nutzungen unter Einhaltung etwaiger Immissionsgrenzen zu betreiben. Für Anlagen zur Energiespeicherung und -verarbeitung ist daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Immissionsrechtswerte gem. TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Für die sonstigen Sondergebiete werden zwei Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO festgesetzt. Gem. § 16 (5) BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden. Gem. Kommentar von Bönker/Bischopink zur BauNVO beziehen sich die Differenzierungsmöglichkeiten des § 16 (5) S. 1 auf sämtliche Maßbestimmungsfaktoren des § 16 (2). Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die bodenüberdeckenden Teile von baulichen Anlagen 0,6. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen 0,02. Photovoltaikmodule werden aufgeständert auf Tischgestellen montiert, sodass die Fläche unterhalb der Module unversegelt bleibt. Insgesamt wird bei einer Photovoltaikfreiflächenanlage damit ein großer Anteil der Fläche überdeckt, jedoch nur ein geringer Anteil versiegelt. Um dieser Besonderheit Rechnung zu tragen, umfassen die bodenüberdeckenden Teile von baulichen Anlagen durch Solarmodule, Fundamente, Wege oder sonstiger Nebenanlagen überdeckte Flächen. Die von den Solarmodulen überdeckte Fläche ist, soweit sie nicht für Fundamente, Wege, Leitungstrassen oder Nebenanlagen benötigt wird, als offene Vegetationsfläche anzulegen bzw. zu erhalten. Die bodenversiegelnden Teile von baulichen Anlagen umfassen Fundamente, Wege, Leitungstrassen oder Nebenanlagen wie Trafostationen notwendige Versiegelungen. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind die Ständer der Modultische bei dem geplanten Vorhaben der Solarpark Moritz GmbH & Co. KG in den Boden zu rammen, sodass durch die Gründung der Module eine sehr geringe Versiegelung entsteht.

Ergänzend dazu wird das Maß der baulichen Nutzung über die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO gesteuert. Um einer unverträglichen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes vorzubeugen, gilt für Solarmodule und zugehörige Nebenanlagen bzw. Unterstände für Tiere eine maximale Höhe von 3,50 m. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind zulässige Nebenanlagen wie Trafos und Kameramasten. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Module bzw. der oberste Punkt der Nebenanlage. Photovoltaik-Module müssen zudem eine Mindesthöhe von 0,8 m haben. Damit ist gemeint, dass durch die Modulplatten eine minimal einzuhaltende Bodenfreiheit (Abstand zwischen Solarmodulfläche und Bodenoberkante) von 0,8 m einhalten müssen. Dieser Abstand gewährleistet ausreichende Bodenbelüftung, die Entwicklung des Biotopverbunds und ggf. Beweidung bzw. Mahd mit geeigneter Technik. Hierzu ist festzuhalten, dass übliche Hausschafzassen einen Bodenabstand von 0,8 m benötigen. Der untere Bezugspunkt für die jeweilige Teilfläche ist die gewachsene Geländeoberkante. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine oberirdische Stromleitung der Avacon. Diese wird als Hauptversorgungsleitung festgesetzt und ist mit dem entsprechenden Schutzabstand als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen) freizuhalten. Aktuell verhandelt die Solarpark Moritz GmbH & Co. KG mit Avacon über eine Erdverlegung

dieser Leitung. Sollten die Verhandlungen bis zum Herbst 2024 abgeschlossen sein, könnte das Ergebnis im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt und der Leitungskorridor ggf. verlegt und verkleinert werden.

Während der vorübergehenden Herausnahme der Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung soll auch eine naturschutzfachliche Aufwertung und Extensivierung der Flächen erreicht werden. Daher sind innerhalb des Sondergebietes auf den unversiegelten Flächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB der vorhandene Acker durch Ansaat von regionalangepasstem Saatgut unter Berücksichtigung bestimmter Bewirtschaftungsauflagen zu extensivieren (u.a. Nutzung als Dauergrünland, Festlegung der Mahd außerhalb der Brutzeit, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln). Eine Freiflächen-Photovoltaikanlage ist mit einem niedrigen Wartungsaufwand verbunden, sodass sich die Natur dort weitestgehend ungestört von Menschen entwickeln kann. Damit ergibt sich die Möglichkeit die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass im Plangebiet neuer Lebensraum für verschiedene Tiere entsteht.

Bei Einzäunungen ist als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB der untere Meter mit einer Maschendrahtweite von 20 cm auszuführen, um die Durchwegung für Kleinsäuger sicherzustellen. Die Verwendung von Stacheldraht ist zum Schutz der Tiere unzulässig. Die zur Wartung der Anlage benötigten Wege, Zufahrten und Wartungsflächen sind waserdurchlässig zu gestalten bzw. unbefestigt zu lassen.

Entlang der im Süden und Osten verlaufenden Baumreihen, sowie im Bereich der Avacon-Leitung werden Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen sind als extensives Grünland herzustellen und zu erhalten. Zur Eingrünung ist eine Strauchhecke geplant, hierzu ist bei der gesamten Anlage umlaufend ein 3 m breiter Streifen mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

Zur Erschließung der nördlichen Teilfläche der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist die Anlage von zwei Wartungswegen berücksichtigt worden. Die Erschließung der südlichen Teilfläche erfolgt über einen Wartungsweg, der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufen soll. Die Bereiche für die Erschließung werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Geltungsbereich liegt direkt an einem öffentlichen Erschließungsweg, welcher im Osten des Geltungsbereichs verläuft.

Aufgrund der geringen Versiegelung und des hohe Aufwertungspotentials der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, ergibt sich durch die geplanten Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft voraussichtlich kein externer Kompensationsbedarf für das Vorhaben.

Die Freiflächen-Photovoltaikanlage wird nach Ende ihrer Nutzungsdauer wieder rückstandslos entfernt. Eine Sicherung des Rückbaus wird zwischen Vorhabenträger und Stadt/Landkreis vertraglich geregelt.

Belange von Natur und Landschaft

Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Nach § 2a BauGB hat die Stadt im Aufstellungsverfahren (spätestens) im zweiten Verfahrensschritt (Entwurf des Bauleitplans) eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1

BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Aufgrund der vorkommenden Landschaftsbestandteile und Strukturen sind neben dem aktuellen Bestand der Biotoptypen zusätzlich die im Planungsraum vorliegenden faunistischen Wertigkeiten zu ermitteln und darzustellen. Für das Plangebiet werden durch das Fachbüro ORCHIS Umweltplanung GmbH eine Biotoptypenkartierung erstellt, die Brutvögel erfasst sowie Aussagen zu Amphibien, Reptilien und Kleinsäugetern getroffen. Für die Großtrappe ist die FFH-Verträglichkeit im Rahmen einer FFH-Vorprüfung nachzuweisen. Die Erfassungen haben bereits begonnen und werden sich bis in den Herbst 2024 erstrecken. Die Untersuchungsergebnisse von ORCHIS werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingestellt. Abhängig von den Ergebnissen kann sich hieraus noch ein externer Kompensationsbedarf ergeben. In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden, u. a. auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen, im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist den Unterlagen als Teil II der Begründung zum Entwurf beizufügen (vgl. § 2a Satz 3 BauGB). Der Umweltbericht wird zum 2. Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) bzw. § 4 (2)) in die vorliegende Bauleitplanung eingestellt.

Wie im Baugesetzbuch vorgesehen, werden alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden könnten, frühzeitig an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind insbesondere aufgefordert sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB zu äußern.

Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 01/2024 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Moritz“ erfolgte durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de