Stadt Jerichow

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik Drei Häuser“ Ortschaft Demsin

Vorentwurf

Begründung

Auftraggeber: Visiolar GmbH

Willy-Brandt-Platz 2
BAC/Brandenburg Airport Center

12529 Schönefeld

Planbearbeitung:

Stadt Land BREHM

Planungsbüro für Stadt und Landschaft
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen

T 03375.52357-30
F 03375.52357-69
info@stadt-land-brehm.de

www.stadt-land-brehm.de

Bearbeitungsstand: Januar 2024

Inhalt

1 Vorbemerkung 5
1.1 Planungsanlass- und Erfordernis 5
1.2 Lage und Umgebung des Plangebietes 5
1.3 Ziel und Zwecke der Planung 7
1.4 Umweltbericht 7
1.5 Artenschutzbeitrag 8
2 Verfahren 9
2.1 Aufstellungsverfahren und vorzulegende Planunterlagen 9
2.2 Verfahrensübersicht 9
3 Übergeordnete Planungen 11
3.1 Landesentwicklungsplan (LEP LSA) 11
3.2 Regionalplanung (REP Magdeburg) 13
3.3 Photovoltaik-Freiflächenverordnung 14
3.4 Flächennutzungsplan (FNP) 15
3.5 Gesamträumliches Konzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen 15
3.6 Benachbarte Bebauungspläne 15
3.7 Schutzausweisung 16
3.8 Denkmalschutz 16
3.9 Baumschutzverordnung 16
4 Vorhaben- und Erschließungsplan 17
4.1 Umgebung, äußere Verkehrserschließung 17
4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan 17
4.3 Einspeisung 19
4.4 Brandschutz 19
4.5 Immissionsschutz 20
4.6 Niederschlagswasser- und Abwasserbeseitigung 21
4.7 Grün- und Freiflächen 21
4.8 Sichtschutzwall 22
5 Städtebauliche Festsetzungen 23
5.1 Art der baulichen Nutzung 23
5.2 Maß der baulichen Nutzung 23
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise 25
5.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze (§ 12 BauNVO, § 14 BauNVO) 26
5.5 Einfahrt 26
5.6 Fläche für Wald 27
5.7 Örtliche Bauvorschriften 27
6 Grünordnung, Artenschutz 28
6.1 Eingriffsregelung 28
6.2 Artenschutz 30

6.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 34
6.4 Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan: 36
7 Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 39
7.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur 39
7.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt 39
7.3 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen 39
7.4 Auswirkungen auf den Verkehr 40
7.5 Bodenordnung 40
7.6 Finanzielle Auswirkungen 40
7.7 Flächenbilanz 40
8 Gesetze 41
9 Quellen 43

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Bewertung des Ist- und des Soll-Zustandes der Biotope 29
Tab. 2: Flächenbilanz 40

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes 6
Abb. 2: Luftbild Plangebiet mit Flurstücken 6
Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans 7
Abb. 4: Lage des Plangebietes im LEP 11
Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan 2006 (Plangebiet = rot) 13
Abb. 6: Blickrichtung Süden mit Stallgebäude am Plangebiet und Straße K 1061 17
Abb. 7: Blickrichtung Norden mit K 1016 und Wohnbebauung 17
Abb. 8: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand Dezember 2023 18
Abb. 9: Modulanlagen Skizze (Aufständerung 3P, Reihenabstand 3 m) 19
Abb. 10: B-Plan mit Einblendung PV-Module 25
Abb. 11: Skizze der geplanten Zaunanlage 27

1 Vorbemerkung

1.1 Planungsanlass- und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik Drei Häuser“ ist die Absicht, auf einer etwa 21 ha großen Ackerfläche zwischen den Ortslagen Klein Demsin im Norden und Groß Demsin im Süden Planungsrecht für Freiflächen-Photovoltaikanlage zu entwickeln.

Diese Planungsabsicht steht im Einklang mit den energiepolitischen Zielen des Landes Sachsen-Anhalt. Das Ministerium für Wissenschaft, Energie, Klimaschutz und Umwelt erläutert auf seiner Homepage: *„Sachsen-Anhalt zählt deutschlandweit zu den Vorreitern im Bereich erneuerbarer Energien. Eine zunehmend wichtigere Rolle spielt dabei die Solarenergie. Sie ist für das Erreichen der Klimaziele des Landes sowie für den Aufbau einer klimaneutralen Wirtschaft unerlässlich“*[1]. Die Stadt Jerichow unterstützt mit dieser Planung die Ziele des Landes Sachsen-Anhalt und der Bundesrepublik Deutschland zur Förderung regenerativer Energien.

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Da sich das Vorhaben gemäß § 35 BauGB im Außenbereich befindet und kein Privilegierungstatbestand zutrifft, besteht das Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Visiolar GmbH hat an die Stadt Jerichow ein entsprechendes Planungsersuchen gerichtet, den Standort in der Ortschaft Demsin als Freiflächen-Photovoltaikanlage zu entwickeln. Dem Planungsersuchen liegt eine Vorplanung für die PV-Anlagen auf dieser Fläche mit der dazugehörigen Erschließung zugrunde. Um sicherzustellen, dass das Vorhaben in der geplanten Form zügig umgesetzt wird und der Stadt Jerichow gleichzeitig keine Kosten entstehen, wird von dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gebrauch gemacht.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Erschließung des Vorhabens sichern. Im Rahmen des Planverfahrens soll der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und 1a BauGB Rechnung getragen wird.

1.2 Lage und Umgebung des Plangebietes

Die Stadt Jerichow mit der Ortschaft Demsin befindet sich im Landkreis Jerichower Land in Sachsen-Anhalt. Das Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen Großdemsin und Kleindemsin direkt an der Straße Dreihäuser (K 1016) auf einer Ackerfläche.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke 9/1, 9/4, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 199/2, 88/8, 7/1, 8/1, 174/8, 175/8, 69/8 teilweise, 90/8 teilweise der Gemarkung Demsin, Flur 2. Die Vorhabenfläche umfasst eine Fläche von ca. 21,7 ha.

[1] https://mwu.sachsen-anhalt.de/energie/erneuerbare-energien/photovoltaik



Abb. 1: Lage des Plangebietes[2]



Abb. 2: Luftbild Plangebiet mit Flurstücken[3]

[2] Visiolar GmbH, Übersicht, Projekt Demsin

[3] Visiolar GmbH, Projektfläche

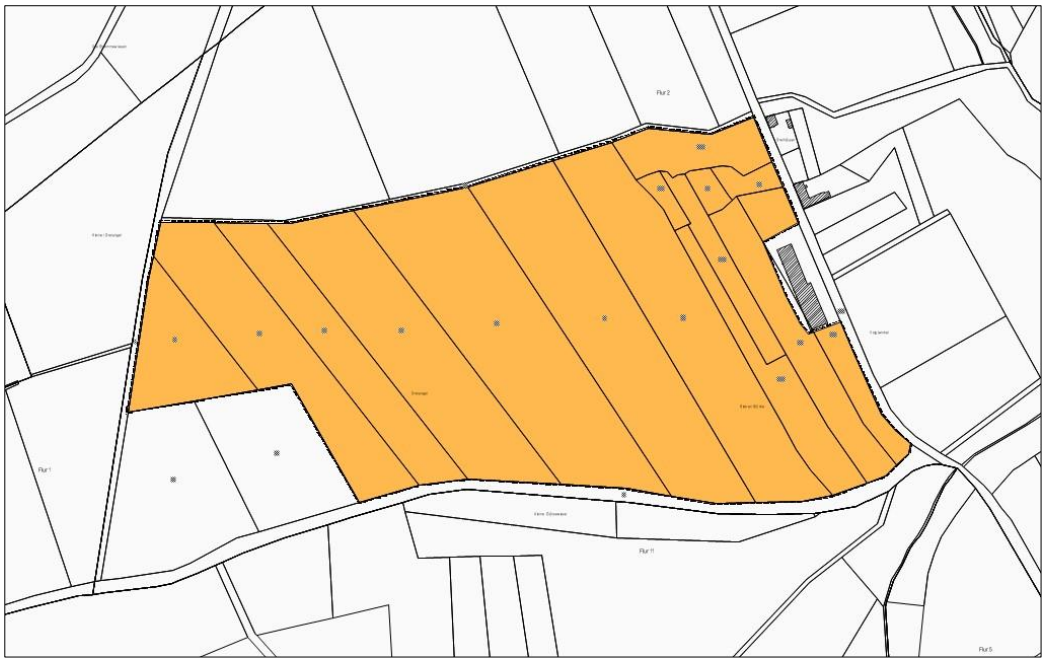


Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.3 Ziel und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik Drei Häuser“ ist die:

- Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung und für den Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen mit den dazugehörigen Nebenanlagen (u.a. Transformatoren),
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung,
- Sicherung der notwendigen medientechnischen Erschließung,
- Förderung einer klima- und umweltschonenden Energieversorgung,

Ziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die rechtsverbindlichen Voraussetzungen zur Errichtung und zum Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage, unter Berücksichtigung notwendiger Maßnahmen zum Schutz, zur Sicherung, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu schaffen.

1.4 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht (Jochen Brehm, Sachverständigenbüro für Garten und Landschaft, 2023) dokumentiert. Der Umweltbericht liegt als Vorentwurf vor (Dezember 2023). Er bildet ein eigenes Dokument, ist aber dessen ungeachtet Bestandteil dieser Begründung. Der Umweltbericht wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben.

1.5 Artenschutzbeitrag

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beziehungsweise Standorte im Plangebiet vorkommen und beeinträchtigt werden können. Diese besonders und streng geschützten Arten beziehungsweise deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unterliegen den Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Da artenschutzrechtliche Bestimmungen von der geplanten Baumaßnahme berührt werden können, ist eine Prüfung mit den Belangen des Artenschutzes auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich. Damit soll sichergestellt werden, dass das Bauvorhaben umsetzbar ist.

Die Artenschutzprüfung ist in den Umweltbericht integriert.

2 Verfahren

2.1 Aufstellungsverfahren und vorzulegende Planunterlagen

Das Planverfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und hier als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Umweltprüfung aufgestellt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren gemäß §§ 2-6 BauGB mit Begründung, Umweltbericht, zweistufiger Öffentlichkeitsbeteiligung und zusammenfassender Erklärung. Gleichzeitig erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

Der Entwickler der Fläche, die Visiolar GmbH, ist an die Stadt Jerichow mit einem Planungsersuchen herangetreten und hat eine Vorplanung für die PV-Anlagen auf dieser Fläche mit der dazugehörigen Erschließung vorgelegt. Die Stadt Jerichow möchte im Rahmen dieses Verfahrens sicherstellen, dass die Planung zum einen zügig umgesetzt wird und dass zum anderen alle im Zusammenhang mit der Planung anfallenden Kosten durch den Entwickler getragen werden. Daher hat die Stadt entschieden, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind neben dem Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Durchführungsvertrag. Der Entwickler bzw. Vorhabenträger legt eine Planung für das zu beplanende Gebiet vor, den Vorhaben- und Erschließungsplan, auf dessen Grundlage die Festsetzungen des Bebauungsplans getroffen werden. Im Durchführungsvertrag muss sich der Vorhabenträger unter anderem verpflichten, sein Vorhaben innerhalb einer vertraglich festgelegten Frist umzusetzen und den Nachweis führen, dass er dazu bereit und in der Lage ist. Somit kann die Gemeinde sicherstellen, dass das Vorhaben zeitnah realisiert wird. Die Visiolar GmbH hat dargelegt, dass sie über die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Flächen verfügt. Nachweise über eine ausreichende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zur Umsetzung des Vorhabens werden ebenfalls vorgelegt.

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik Drei Häuser“ wurde in der Sitzung des Stadtrates der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow am 06.06.2023 gefasst. Der Beschluss wurde im Anschluss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht.

2.2 Verfahrensübersicht

Nachfolgende Aufstellung wird im laufenden Verfahren fortgeschrieben.

- Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom __.__.2024 (Datum des Anschreibens) bis einschließlich __.__.2024. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom __.__.2024 bis einschließlich __.__.2024 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

- Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind in die Erstellung des Planentwurfes bzw. Ergänzung der Planunterlagen eingeflossen.
- Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erfolgte vom __.__.2024 (Datum des Anschreibens) für 1 Monat nach Erhalt des Anschreibens. Die Ergebnisse des formellen Beteiligungsverfahrens wurden in die Planunter-lagen eingebracht.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung haben in der Zeit vom __.__.2024 bis einschließlich __.__.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom __.__.2024 (Datum des Anschreibens) für 1 Monat nach Erhalt des Anschreibens.

3 Übergeordnete Planungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, wiedergegeben.

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP LSA)

Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) beinhaltet Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die verbindliche respektive zu berücksichtigende Vorgaben darstellen. Der LEP wird von der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, aufgestellt.

Auf der Grundlage des Landesentwicklungsgesetzes in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz beschließt die Landesregierung den LEP als Verordnung. Der LEP trat am 12.03.2011 in Kraft und löste damit das bisherige Gesetz über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt von 1999 ab.

Der LEP LSA [4] trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen in Form von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten, siehe Abb. 3.

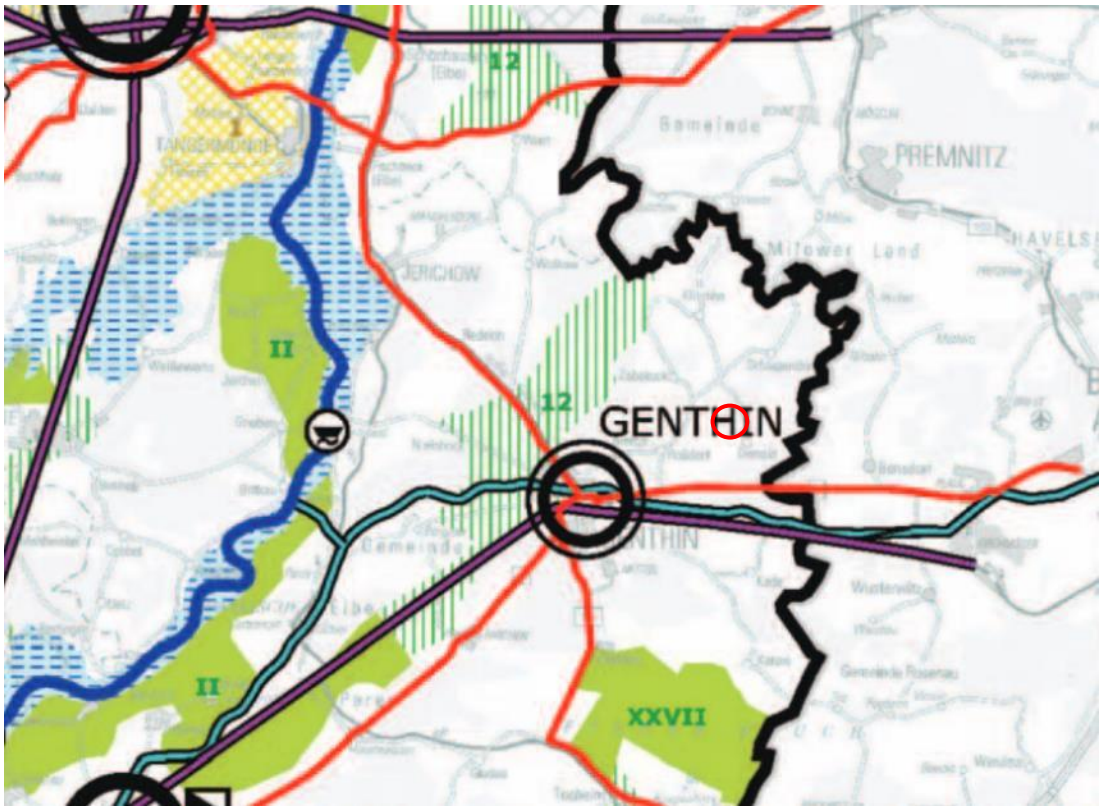


Abb. 4: Lage des Plangebietes im LEP[5]

[4] https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de

[5] https://mid.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLV/MID/Infrastruktur/Raumordnung-Landesentwicklung/LEP/Anhang-1-Zeichnerische-Darstellung.pdf

Die Landesplanung macht jedoch spezielle Vorgaben zur Steuerung der Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen. Die Maßnahmen entsprechen dem Klimaschutzprogramm und dem Energiekonzept des Landes Sachsen-Anhalt.

Der Landesentwicklungsplan verweist mit dem Ziel 103 auf die Nutzung von regenerativen Energien hin: *„Es ist sicher zu stellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.“*

Gemäß der Grundsätze G 74 „Der Einsatz für mehr lokal abgesicherte Netze und kleinere Anlagen zur lokalen Absicherung der Energiegewinnung soll weiter vorangetrieben werden“, und G 75 „Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen“ soll eine ausreichende Menge an kostengünstiger Energie gewährleistet werden. Des Weiteren wird zum Thema Photovoltaikfreiflächenanlagen im LEP LSA folgendes ausgeführt:

***„Z 115** Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf*

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

***G 84** Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.*

***G 85** Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden.*

Begründung: Für Photovoltaikfreiflächenanlagen wird Raum in Anspruch genommen, welcher in Abhängigkeit der Anlagentypen (Solarbäume oder Ständer) und der installierten Leistung (i.d.R. > 1 MW) mit einer erkennbaren Flächenrelevanz > 3 ha und ggf. Höhenrelevanz bei Solarbäumen eine Prüfungswürdigkeit im Einzelfall aufweist. Eine flächenhafte Installation von Photovoltaikanlagen hat deutliche Auswirkungen auf die Freiraumnutzung hinsichtlich Versiegelung, Bodenveränderung, Flächenzerschneidung und die Veränderung des Landschaftsbildes. Betriebsbedingt können Lichtreflektionen durch Solarmodule auftreten.

Um eine hohe Energieleistung erreichen zu können, ist die Tendenz zu immer größerem Flächenbedarf erkennbar (2006: Inanspruchnahme von 195 ha bei einer Gesamtleistung von 39 MW; 2008 Inanspruchnahme von 457 ha bei einer Gesamtleistung von 75 MW).

Aus diesem Grund ist bei Vorhaben zur Errichtung von Photovoltaikanlagen eine landesplanerische Abstimmung unerlässlich, in der die Auswirkungen auf den Raum zu

prüfen sind. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche soll vermieden werden, um die Landwirtschaft als raumbedeutsamen Wirtschaftszweig zu sichern.“[6]

Das Vorhaben befindet sich im Bereich einer intensiv genutzten Ackerfläche, allerdings beträgt die Ackerzahl lediglich 25. Die Stadt Jerichow hat entschieden, dass eine Entwicklung von PV-Freiflächenanlagen auf Flächen mit entsprechend geringer Ertragskraft grundsätzlich möglich ist. Aufgrund der geringen Ertragskraft und der Lage außerhalb von Schutzgebieten ist die Fläche für eine Entwicklung als Freiflächenphotovoltaikanlage geeignet. Des Weiteren liegt die Fläche abgelegen. Die Entfernung zu den Dörfern Großdemsin und Kleindemsin beträgt 400 m bzw. 800 m. Es werden keine schutzbedürftigen Nutzungen beeinträchtigt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Planung trotz der Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen den Zielen der Landesplanung entspricht. Die Landesplanungsbehörde wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens frühzeitig beteiligt.

3.2 Regionalplanung (REP Magdeburg)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg aus dem Jahre 2006. Es ist darin dem ländlichen Raum und dem Bereich eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft zugeordnet (5.7.1), vgl. Abb. 4.

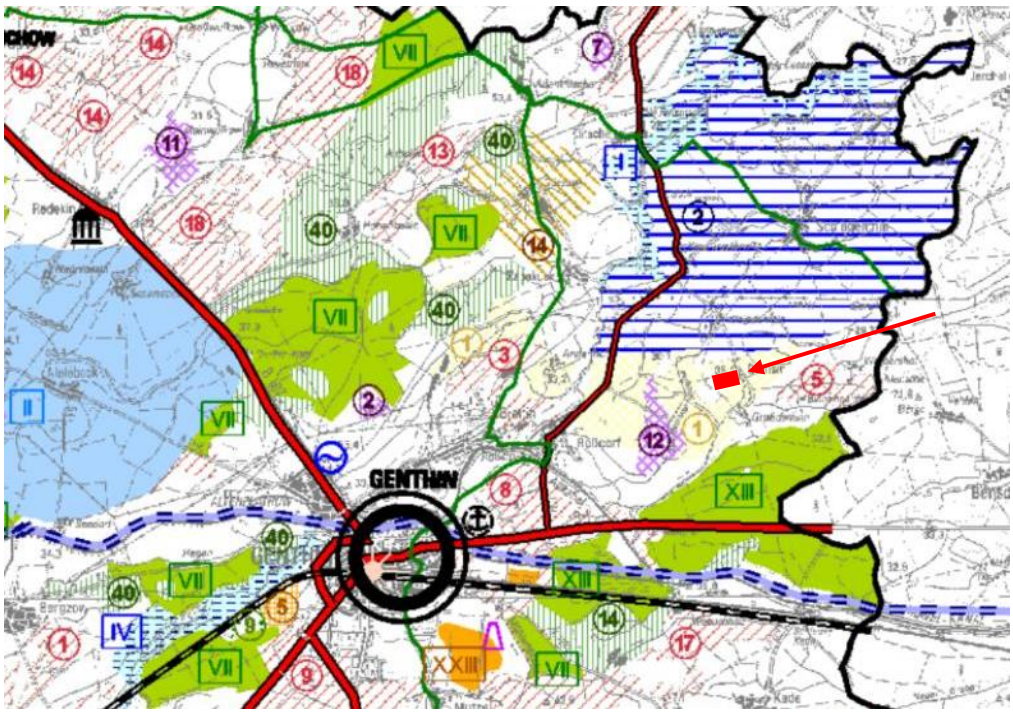


Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan 2006 (Plangebiet = rot)

[6] https://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/bsst/document/jlr-LEPST2010pLEP

Für diese Darstellung gelten folgende Ziele und Grundsätze:

5.7.1 Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft

5.7.1.1 Z

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. (LEP-LSA Punkt 3.5.1)

5.7.1.3 G

Im Sinne der Zukunftsvorsorge für zukünftige Generationen ist dem Schutz des Bodens als Grundlage für die Erzeugung von Nahrungsmitteln ein besonderes Gewicht beizumessen.

Einzelfachliche Grundsätze

6.10 Energie

6.10.4 Die Nutzung regenerativer und CO2 –neutraler Energieträger und Energieumwandlungstechnologien wie Solarthermie, Photovoltaik, Wasserkraft, Windenergie, Biomasse und Geothermie soll gefördert werden. (LEP-LSA Punkt 4.10.5)[7]

Das Vorhaben befindet sich im Bereich einer intensiv genutzten Ackerfläche mit Ackerzahlen von ca. 25. Aufgrund der vergleichsweise geringen Ertragskraft dieser Fläche hat sie keine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft, so dass die Ziele des Vorranggebiets Landwirtschaft durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Zu berücksichtigen ist auch, dass im Rahmen der Planung eine vertragliche Rückbauverpflichtung zu vereinbaren ist, so dass die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt wieder für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen wird.

Im Jahr 2016 wurde mit dem Verfahren zur Neuaufstellung des REP Magdeburg begonnen. In ihrer Sitzung vom 28.06.2023 hat die Regionalversammlung den 3. Entwurf des REP Umweltbericht (REP MD) zur öffentlichen Auslegung beschlossen (Beschluss-Nr. RV 11/2023). Die Auslegung erfolgte zwischen dem 28.07. und dem 01.09.2023. In diesem Planentwurf wird das Plangebiet dem Vorranggebiet Landwirtschaft nicht mehr zugeordnet.

3.3 Photovoltaik-Freiflächenverordnung

Durch die FFAVO werden in den Ausschreibungen nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) künftig auch Gebote für Freiflächenanlagen auf Flächen, deren Flurstücke zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes als Ackerland genutzt worden sind und in einem benachteiligten Gebiet

[7] https://www.regionmagdeburg.de

gemäß § 3 Nr. 7 EEG liegen, zugelassen. Davon ausgenommen sind Freiflächenanlagen, die in Natura-2000-Gebieten, erklärten geschützten Teilen von Natur und Landschaft nach § 20 Abs. 2, § 22 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 15 Abs. 1 NatSchG LSA oder gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA errichtet werden sollen. Ebenso werden Grünlandflächen gemäß § 37 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe i EEG nicht vom Anwendungsbereich der FFAVO erfasst.

Jerichow mit der Ortschaft Demsin liegt nicht innerhalb eines benachteiligten Gebiets gemäß § 3 Nr. 7 EEG.

3.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Durch den Zusammenschluss von Gemeinden im Rahmen der Gemeindegebietsreform gibt es keinen einheitlichen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow. Für einige Ortschaften und Ortsteile liegen Teilflächennutzungspläne vor. Für Demsin trifft dies nicht zu.

Der Bebauungsplan wird in Übereinstimmung mit dem aktuell in Bearbeitung befindlichen FNP gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor: Die Inhalte des Bebauungsplans stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen. Zudem ergibt sich in Anbetracht der energiepolitischen und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung eine besondere Dringlichkeit, da diese Planung zur Verbesserung der Versorgung mit regenerativen Energien beiträgt.

3.5 Gesamträumliches Konzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Die Stadt Jerichow hat zur räumlichen Steuerung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen für die Einheitsgemeinde Stadt Jerichow ein gesamträumliches Konzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Stand 2016/17) erstellt. In diesem wurden mögliche Potentialflächen zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ermittelt.

Das Konzept wurde 2018 fortgeschrieben und am 11.12.2018 durch den Stadtrat beschlossen. Das Plangebiet des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht als Potentialfläche genannt.[8] Allerdings erarbeitet die Stadt derzeit einen neuen Kriterienkatalog für PV-Anlagen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06. Juni 2023 durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Jerichow vor dem Hintergrund des in Erarbeitung befindlichen Kriterienkataloges gefasst.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

In der näheren Umgebung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine anderen Bebauungspläne.[9]

[8] https://docplayer.org/192585321-Gesamtraeumliches-konzept-fuer-photovoltaik-freiflaechenanlagen.html

[9] https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/rok/index.html?lang=de

3.7 Schutzausweisung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in keinem Schutzgebiet des Naturschutzrechtes.

Es sind nach bisherigen Erkenntnissen keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete vom Vorhaben betroffen. Des Weiteren befindet sich das Vorhaben außerhalb von potentiellen Überflutungsräumen.[10]

3.8 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen finden das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und /oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind die bauausführenden Betriebe ihrer gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetzt des Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA GVBL. LSA Nr. 33/1991 vom 28.10.1991) nachzukommen.

3.9 Baumschutzverordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Baumschutzsatzung der Stadt Jerichow in der zum Zeitpunkt der Antragsstellung geltenden Fassung zu beachten.[11]

[10] https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html

[11] https://daten.verwaltungsportal.de/dateien/legalframework/2/1/2/3/5/Baumschutzsatzung_der_Stadt_Jerichow.pdf

4 Vorhaben- und Erschließungsplan

An dieser Stelle werden die wesentlichen Inhalte der Vorhabenplanung (des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), vgl. Abb. 8) erläutert.

4.1 Umgebung, äußere Verkehrserschließung

Im Norden und Süden wird das Plangebiet von Wald und im Westen von Acker- und Waldflächen begrenzt. In Richtung Süden verläuft parallel zur Plangebietsgrenze ein Graben, welcher mit Bäumen und Sträuchern bestanden ist (vgl. Abb. 7 auf der folgenden Seite). Die östliche Grenze des Plangebiets bildet die Straße „Dreihäuser“ (K 1016), über die auch die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt. Diese Straße führt von Norden über Kleindemsin kommend weiter in südliche Richtung bis Großdemsin und endet dort (bzw. führt als nicht ausgebauter Waldweg weiter bis zur Bundesstraße B1). Die K 1016 erschließt somit südlich des Plangebiets nur noch Großdemsin. Sie ist schwach frequentiert und von verkehrlich untergeordneter Bedeutung.



Abb. 6: Blickrichtung Süden mit Stallgebäude am Plangebiet und Straße K 1061



Abb. 7: Blickrichtung Norden mit K 1016 und Wohnbebauung

Westlich dieser Straße, unmittelbar dem Plangebiet benachbart, liegt ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude (siehe Abb. 5). An der Ostseite der Straße, dem Plangebiet gegenüber, befinden sich zwei Wohngebäude.

Unmittelbar am Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Drei Häuser“ (erkennbar auf der Abb. 7), welche von der Buslinie 741 angefahren wird. Die Haltestelle wird an Schultagen täglich sechsmal bedient. Der Busverkehr dient im Wesentlichen dem Schülerverkehr.

Insgesamt befindet sich das Plangebiet in einer abgelegenen und dünn besiedelten Gegend.

4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Plangebiet wird flächendeckend mit Photovoltaikanlagen bestückt, die der Gewinnung von Solarenergie dienen. Die PV-Module werden reihenförmig in Ost-West-

Anordnung aufgestellt, vgl. Abb. 8. Die Aufstellung erfolgt auf in den Boden gerammten Untergestellen aus Stahl bzw. Aluminium. Der Abstand zwischen den Reihen mit PV-Modulen beträgt 3 m. Zur Plangebietsgrenze bzw. zu den östlich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden wird ein Abstand von 30 m eingehalten.

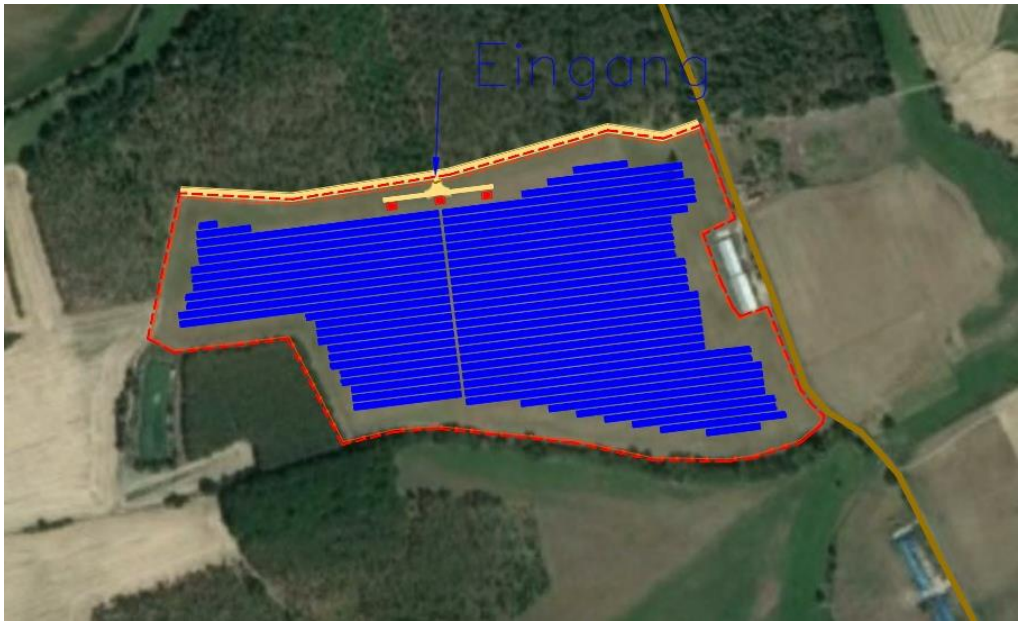


Abb. 8: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand Dezember 2023[12] Wird noch ausgetauscht

Die Erschließung der PV-Fläche erfolgt über einen öffentlichen Weg, der von der Straße Drei Häuser in westliche Richtung abzweigt entlang der nördlichen plangebietsgrenze verläuft. Der Weg steht im Eigentum der Gemeinde Jerichow. Er ist nicht Bestandteil des Plangebiets, die Gemeinde wird dem Vorhabenträger jedoch ein Wegerecht einräumen, so dass die Erschließung gesichert ist. Die innere Erschließung der Fläche erfolgt von Norden. Dort befindet sich die Hauptzufahrt, entlang der auch die Trafostationen angeordnet sind.

Die Modultische sind pultförmig nach Süden ausgerichtet. Der Neigungswinkel liegt bei 15°, siehe Abb. 9 auf der folgenden Seite.

Die Länge der Module in Nord-Süd-Richtung beträgt etwa 7 m und die Höhe 3,50 m. Die Bodenfreiheit liegt zwischen 0,60 m und einem Meter. Für die hier vorliegende Planung sind keine Fundamente erforderlich, da die Pfosten der Tische in den Boden gerammt werden.

An den Modultischen sind jeweils Wechselrichter angebracht, um den erzeugten Gleichstrom der Solar-Module in netzüblichen Wechselstrom umzuwandeln. Der Wechselstrom wird den Trafostationen zugeleitet, umgespannt und von dort ins öffentliche Netz eingespeist.

[12] VISIOLAR GmbH

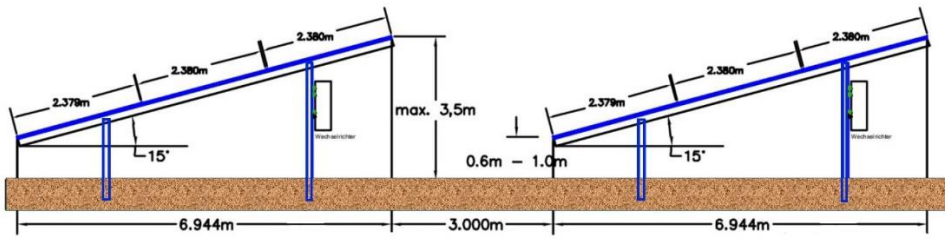


Abb. 9: Modulanlagen Skizze (Aufständerung 3P, Reihenabstand 3 m)[13]

Die PV-Fläche wird mit einem Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 2,20 m eingezäunt.

4.3 Einspeisung

Die Einspeisung erfolgt an einem technisch und wirtschaftlich günstigen Verknüpfungspunkt, der noch abschließend festgelegt wird, in das Netz des Energieversorgers Avacon. Mit der Avacon wurden Vorabstimmungen getätigt. Das Unternehmen hat bestätigt, die Energie abzunehmen bzw. die geplante Einspeisekapazität zu gewährleisten.

Folgende Erträge sind durch den Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlage anzunehmen:

- Spezifischer Ertrag: ca. 1.000 kWh/kWp
- Energieertrag/Jahr: ca. 22 Mio. kWh/a
- CO_2-Einsparung: ca. 15.500 t pro Jahr
  → 690 GrammCO2-Aquivalente/kWh gegenüber Steinkohle- und Gaskraftwerken (Quelle: Photovoltaik; Umweltbundesamt, 21.03.2022)

Dies bedeutet, bei einem angenommenen Jahresverbrauch von 3.500 kWh Strom im Jahr für einen durchschnittlichen Haushalt kann die Anlage rechnerisch etwa 6.200 Haushalte versorgen.

4.4 Brandschutz

Ein Brandschutzkonzept wird derzeit erarbeitet. Die planungsrelevanten Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

[13]Visiolar, Vorhabenplanung, Stand 23.09.2023

4.5 Immissionsschutz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012118/EU) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen. Direkt östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude, siehe Abb. 5. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Fünfhäuser liegen zwei Wohngebäude (siehe Abb. 6). Diese sind als Wohnnutzungen im Außenbereich einzustufen. Der Schutzanspruch entspricht demjenigen innerhalb von Misch- bzw. Dorfgebieten.

Geräuschauswirkungen

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

Maßgeblich für die Genehmigung der Anlage sind die Richtwerte der TA Lärm. Diese betragen ebenfalls 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. Sie sind vor der Fassade des Wohngebäudes (vor dem geöffneten Fenster) einzuhalten. Dies ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Aktuell ist nicht erkennbar, dass es im Bereich der Wohnnutzungen zu Überschreitungen kommen könnte. Der Abstand der Gebäude zu der PV-Fläche beträgt mindestens 42 m.

Staub- oder Geruchsbeeinträchtigungen

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

Blendwirkung

Das auf die Module eintreffende Sonnenlicht wird von der glatten Oberfläche zum einen absorbiert und zum anderen reflektieren diese in die Umgebung zurück.

Dadurch können im näheren Umfelde der Module Einwirkungen mit hoher Leuchtdichte bzw. eine Blendwirkung entstehen.

Diese Reflexionen stellen Immissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG dar:

„(2) Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.“

Die geplanten Module werden nach Süden ausgerichtet und befinden sich in einem Abstand von 30 m zur Straßenkante. Die Wohnnutzungen, die ggf. von Blendungen betroffen sein könnten, befinden sich östlich der PV-Fläche. Zudem ist vorgesehen, die Fläche nach Osten durch einen 2 m hohen Wall abzuschirmen. Daher sind Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen nicht zu erwarten. Auch Gefährdungen des Straßenverkehrs sind nicht ersichtlich.

4.6 Niederschlagswasser- und Abwasserbeseitigung

Das anfallende und unbelastete Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes versickert. Das auf den Modulen anfallende Niederschlagwasser fließt über die an den Modulen befestigten Abtropfkanten ab und versickert im Boden. Da das Plangebiet – abgesehen von den kleinen Fundamenten der Module – nicht versiegelt ist, wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Vergleich zu der bisher vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche nur unwesentlich eingeschränkt. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt demnach vor Ort und stellt keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate dar.

Eine Abwasserbeseitigung für den Betrieb der PV-Anlagen ist nicht erforderlich.

4.7 Grün- und Freiflächen

Die Bodenfläche des Plangebiets soll insgesamt als extensives Grünland und als artenreiche Blühwiese hergestellt werden. Dies betrifft sowohl die Flächen unter und zwischen den PV-Modultischen als auch den 30m-Randstreifen, der entlang der Plangebietsgrenze von PV-Modulen freigehalten wird. Dafür soll eine gebietsheimische Saatgutmischung verwendet werden. Es erfolgt eine Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Pflege soll durch eine Beweidung mit Schafen erfolgen. Nähere Angaben sind Kap. 5.6 sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

Diese artenreiche Blühwiese bedeutet im Vergleich zu der bisher vorhandenen intensiv genutzten Ackerfläche im Sinne des Naturschutzes eine Aufwertung, auch wenn wesentliche Teile dieser Fläche durch die PV-Module verschattet werden. Die Fläche als artenreiche Blühwiese angelegt und mit einer entsprechenden Saatgutmischung eingesät,

Mit dieser Maßnahme werden innerhalb des 30m-Randstreifens gleichzeitig Lebensräume für die Feldlerche geschaffen.

4.8 Sichtschutzwall

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze soll ein Sichtschutzwall hergestellt werden, um die Fläche der PV-Module gegenüber der Straße und der dort vorhandenen Wohnbebauung bzw. dem angrenzenden Landschaftsraum abzuschirmen. Dieser Wall erhält eine Höhe von 2 m. Die Oberfläche wird ebenfalls als extensives Grünland bzw. artenreiche Blühwiese eingesät.

5 Städtebauliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung leitet sich aus dem Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans ab, vgl. Kap. 4. Gegenstand der Planung ist eine Fläche für Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Die Festsetzung zur Art der Nutzung wird so getroffen, dass ausschließlich diese Nutzung zulässig ist. Dies geschieht durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „Freiflächenphotovoltaik“ gemäß § 11 As. 2 BauNVO.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Freiflächenphotovoltaik“ sind ausschließlich Photovoltaikanlagen zulässig, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen. Zulässig sind Photovoltaikmodule und den Modulen zugeordnete bzw. untergeordnete technische Anlagen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Plangebiet ausschließlich bauliche und technische Anlagen für die Solarenergienutzung zulässig sind. Dies sind neben den Modulen auch notwendige Betriebseinrichtungen, wie Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Zuwegungen und Kameramaste. Bauliche Anlagen, die nicht der Solarenergienutzung dienen, sind unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Festsetzung der zulässigen Höhe der PV-Module bestimmt. Festgesetzt wird zudem, dass die PV-Module ein Mindestmaß an Bodenfreiheit einhalten müssen.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1

Auf die Grundflächenzahl von 0,7 ist die gesamte Fläche anzurechnen, die von den Photovoltaikmodulen überdeckt werden, gemessen lotrecht von den Außenkanten der Module. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 2.2

Die Grundflächenzahl darf durch die Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen sind, nicht überschritten werden. (Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Begründung:

Die GRZ gibt den Anteil der Grundstücksfläche an, die von den PV-Modulen und den sonstigen im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Sie wird mit 0,7 festgesetzt, das bedeutet, bis zu 70 % des Plangebiets dürfen durch die Grundflächen baulicher Anlagen (PV-Module, Trafostationen, Zuwegungen) in Anspruch genommen werden. Für die Ermittlung der Grundfläche ist die Gesamtfläche

des Sondergebiets maßgeblich. Damit ist gewährleistet, dass mindestens 30 % der Fläche des SO von Bebauung bzw. Überbauung freigehalten werden muss und nicht die gesamte Fläche mit Modulen überdeckt werden darf.

Zur Klarstellung bezüglich der PV-Module wird textlich festgesetzt, dass auf die Grundflächenzahl von 0,7 die gesamte Fläche anzurechnen, die von den Modulen überdeckt wird (Festsetzung 2.1). Textlich festgesetzt wird außerdem, dass die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 nicht gilt, d.h. die festgesetzte GRZ darf durch die mitzurechnenden Nebenanlagen nicht überschritten werden (Festsetzung 2.2). Im Regelfall gilt gemäß Satz 2, dass eine Überschreitung um 50 % bei einer Kappungsgrenze von 0,8 zulässig ist. Rechtsgrundlage für die hier getroffene Festsetzung ist § 19 Abs. 4 Satz 3, der von Satz 2 abweichende Regelungen zulässt.

Textliche Festsetzung Nr. 2.3

Die zulässige Bauhöhe wird auf 4 m über Geländeoberkante begrenzt. Dies gilt auch für Nebenanlagen/Gebäude für sonstige Betriebseinrichtungen, wie beispielsweise Transformatoren. Kameramasten dürfen eine Höhe von bis zu 8 m aufweisen. Bezugsebene für die zulässige Höhe ist eine Geländehöhe von x m über DHHN. (Rechtsgrundlage: § 18 BauNVO)

Begründung:

Festgesetzt wird zum einen eine maximale Höhe der zulässigen baulichen Anlagen von 4 Metern. Diese zulässige Höhe orientiert sich an der vorgesehenen Höhe der PV-Modultische (3,50 m gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan) und belässt für die spätere Planung noch einen gewissen Spielraum. Die Festsetzung ist insbesondere erforderlich, um die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild zu begrenzen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Kameramasten überschritten werden. Kameramasten müssen vor dem Hintergrund ihrer Zweckbestimmung höher sein als die PV-Modultische. Deren Höhe wird auf maximal 8 m begrenzt.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist ein Geländehöhenpunkt von x m über DHHN. *(Wird nachgetragen, wenn Höhenvermessung vorliegt).*

Textliche Festsetzung Nr. 2.4

Die untere Kante der Modultische muss einen Abstand zur Geländeoberkante (Bodenfreiheit) von mindestens 0,6 m aufweisen. (Rechtsgrundlage: § 18 BauNVO)

Begründung

Festgesetzt wird außerdem, dass die PV-Module einen Mindestabstand zur Geländeoberkante (Bodenfreiheit) aufweisen müssen. Damit wird sichergestellt, dass der Boden durch die PV-Module zwar überdeckt, aber nicht bzw. nur in einem geringen Umfang (durch die Fundamente) versiegelt wird und sich im Plangebiet eine flächendeckende Vegetationsfläche entwickeln kann.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Zum angrenzenden Landschaftsraum bzw. zur Straße und der dortigen landwirtschaftlichen Gebäude wird ein Abstand von 30 m eingehalten, siehe Abb. 10.

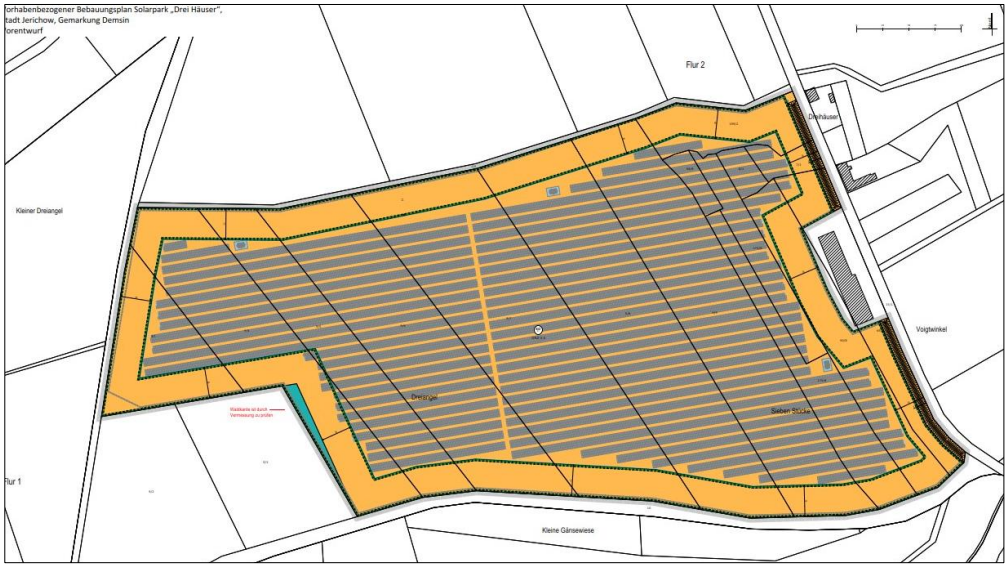


Abb. 10: B-Plan mit Einblendung PV-Module[14] Wird noch ausgetauscht

Textliche Festsetzung Nr. 3.1

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen und Zuwegungen.
(Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 5 BauNVO)

Begründung

Der Abstandsstreifen zur Plangebietsgrenze soll von baulichen Anlagen weitgehend freigehalten werden. Es sollen sich dort Vegetationsflächen ungestört entwickeln können. Neben der Aufstellung von Solarmodulen sollen die Flächen im Bereich des sonstigen Sondergebiets auch landwirtschaftlich nutzbar sein (z. B. Mahd oder Schafbeweidung). Die Bodenoberfläche soll dauerhaft als blütenreiches Extensivgrünland hergerichtet werden (Verwendung von regionalem Saatgut oder Selbstbesamung). Zudem sollen dort Lebensräume für die Feldlerche geschaffen werden.

Ausgenommen hierfür sind Zuwegungen und Einfriedungen. Zuwegungen, insbesondere zu den Transformatoren, sind auch außerhalb des Baufeldes erforderlich. Wege sind teilversiegelt, d.h. in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, beispielsweise als Schotterwege (vgl. Festsetzung Nr. 5.1). Aus Sicherheitsgründen besteht das Erfordernis, die PV-Fläche einzuzäunen, vgl. Kap. 5.7 bzw. Festsetzung 6.1).

[14] Eigene Darstellung

Textliche Festsetzung Nr. 3.2:

Die Photovoltaikmodule sind reihenförmig anzuordnen. Der Abstand zwischen den Reihen der Photovoltaikmodule muss, bezogen auf die Außenkanten der Module, mindestens 3 m betragen.

Begründung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht vor, die Modultische reihenförmig anzuordnen. Die Reihen verlaufen von Ost nach West, die Modultische sind jeweils nach Süden geneigt, um eine optimale Besonnung zu gewährleisten. Diese Art der Anordnung wird bei Flächen für Freiflächen-Photovoltaik regelmäßig angewendet.

Festgesetzt wird, dass die Anordnung der Module reihenförmig erfolgt und dass der Abstand zwischen den Reihen der Modultische mindestens 3 m betragen muss. Damit soll gewährleistet werden, dass die unterhalb und zwischen den Modultischen anzulegende extensive Grünfläche (vgl. Festsetzung 5.2) ausreichend besonnt wird und ihre ökologische Funktion erfüllen kann. Rechtsgrundlage für diese Festsetzung bildet § 9 Abs. 2 BauGB (Regelungen zur Stellung baulicher Anlagen

5.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze (§ 12 BauNVO, § 14 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 4.1

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur insoweit zulässig, wie sie den Photovoltaikanlagen dienen. (Rechtsgrundlage: § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Begründung

Als zulässige Nutzung werden im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen als bauliche Hauptanlage/Nutzung festgesetzt. Zugehörige Nebenanlagen, welche der Photovoltaiknutzung zu- oder untergeordnet sind, wären in diesem Sinne bspw. notwendige Trafostationen oder Kameramasten. Nebenanlagen, die keinen Bezug zur Hauptnutzung Photovoltaik aufweisen, sind unzulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 4.2

S*tellplätze und Garagen sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 6 BauNVO)*

Begründung

Stellplätze und Garagen sind für die hier zulässige Nutzung nicht erforderlich. Wartungsfahrzeuge können im Bedarfsfall im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Drei Häuser abgestellt werden.

5.5 Einfahrt

Die Einfahrt in die Photovoltaikfläche erfolgt von Norden. Die Einfahrt wird über einen Weg erreicht, der von der Straße Drei Häuser Richtung Westen abzweigt. Dieser

Weg steht im Eigentum der Gemeinde Jerichow, dem Vorhabenträger wird ein Fahrrecht eingeräumt. Damit ist die Erschließung gesichert. Die Einfahrt wird zeichnerisch festgesetzt.

5.6 Fläche für Wald

Im Südwesten des Plangebiets ragt ein kleiner Streifen Waldfläche in den Geltungsbereich hinein. Diese Fläche wird bestandsgemäß als Wald festgesetzt. Die Waldkante wird im weiteren Verfahren eingemessen.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Es wird die folgende Regelung zu Einfriedungen festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 6.1

Zum Schutz der zu errichtenden Photovoltaikanlage ist die Errichtung eines maximal 2,50 m hohen Sicherheitszaunes innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Freiflächenphotovoltaik zulässig. Zwischen der Bezugshöhe und der unteren Zaunbegrenzung ist ein Freihalteabstand von mindestens 15 cm zu gewährleisten.

Zulässig sind Einfriedungen als Metallzaun ohne Sockelmauer. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 60 Abs. 7 BauO LSA)

Begründung

Die Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Die Einfriedung der Anlage mittels Zaunanlage ist so zu gestalten, dass ein Freiraum von 15 cm über Geländeoberkante erhalten bleibt, um die Zerschneidungswirkung v.a. für Klein- und Mittelsäugetiere zu minimieren. Die zulässige Höhe der Einfriedung beträgt inklusive Übersteigschutz maximal 2,50 m über Geländeniveau.

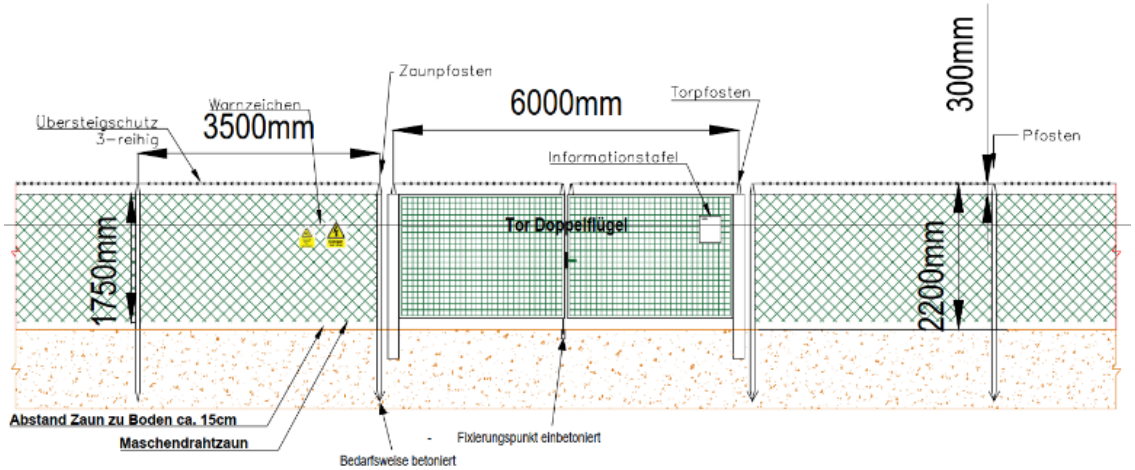


Abb. 11: Skizze der geplanten Zaunanlage[15]

[15] Visiolar, Vorhabenplanung, Stand 23.09.2023

6 Grünordnung, Artenschutz

6.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind „*die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen*.“ Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder auf vertraglicher Grundlage.

Eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichts. Sie wird durchgeführt unter Anwendung des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt[16]. Der derzeitige Stand stellt einen Vorentwurf dar, der im weiteren Verfahren fortgeschrieben wird.

Die Auswirkung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter lässt sich wie folgt beschreiben (vgl. auch Umweltbericht):

- Schutzgut Boden/Fläche: Überschirmung von etwa 70 % des Plangebiets (ca. 9,5 ha) durch PV-Module, Teilversiegelung durch Wegeflächen, Versiegelung kleiner Flächen durch Transformatoren (geplant sind zwei Standorte, Grundfläche jeweils etwa 30 m²) .
- Schutzgut Wasser. Geringfügige Betroffenheit durch die Überschirmung der Fläche sowie durch die Versiegelung, das Oberflächenwasser kann weiterhin vor Ort versickern und bleibt dem Wasserkreislauf erhalten.
- Arten und Biotope: Verlust von Vegetationsfläche (Intensivacker), Verlust von Lebensräumen für Bodenbrüter (Feldlerche).
- Schutzgut Klima/Luft: Geringfügige Betroffenheit durch die Überschirmung der Fläche sowie durch die Versiegelung.
- Schutzgut Landschaftsbild: Veränderung durch Überbauung mit PV-Modulflächen
- Mensch: Emissionen (Lärm, Licht), Veränderung des Landschaftsbildes.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt sieht eine Bilanzierung nach Punkten vor. Dabei werden Biotopen im Ausgangszustand und den Biotopen nach Umsetzung der Planung jeweils Punktwerte (Punkte je m²) zugeordnet.

[16] Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2 geändert durch MLU am 12.03.2009.

Das Plangebiet ist im Bestand im wesentlichen Intensivacker. Dieser erhält einen Punktwert von 5. Hinzu kommt ein sonstiger Einzelbaum (Punktwert 12) sowie die Waldfläche (Punktwert 8).

Nach Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass 70 % der Intensivackerfläche durch Solarpanele überdeckt werden dürfen. Dies ergibt sich aus der zulässigen Grundflächenzahl von 0,7. Die durch die Module in Anspruch genommene Fläche erhält einen Punktwert von 3. Auf der verbleibenden Fläche soll ein artenreiches Dauergrünland bzw. eine Blühwiese entwickelt werden. Dieser Biotoptyp hat einen Punktwert von 16. Zu berücksichtigen sind zudem die erforderlichen befestigten Wegeflächen (Punktwert 3). Die Waldfläche bleibt unverändert.

Es ergibt sich daraus die folgende Bilanz:

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche (m²)	Punkte
Bewertung des Plangebietes - vor der Umsetzung des Bebauungsplanes				
AI.	Intensivacker	5	216.853	1.084.265
HEX	Sonstiger Einzelbaum[17]	12	76[18]	912
-	Reinbestand Nadelholz	8	942	7.536
			Summe	**1.092.713**
Bewertung der Veränderung des Plangebietes - durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes				
GSB	Dauergrünland unterhalb der Module	3[19]	151.850,3[20]	455.550,9
GMA	artenreiches Dauergrünland	16[21]	61.478,7	983.659,2
-	Reinbestand Nadelholz	8	942	7.536
VWB	befestigter Weg	3	3.600	10.800
			Summe	**1.457.546,1**

Tab. 1: Bewertung des Ist- und des Soll-Zustandes der Biotope

Aus der Bilanzierung ergibt sich, dass mit der Planung in Summe kein Eingriff in den Naturhaushalt verbunden ist. Vielmehr ergibt sich ein positives Ergebnis. Bisher wurde das Plangebiet als Ackerfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt. Zukünftig

[17] Nummer 2.2.5 **Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt:** Bei Einzelbäumen ist für die Ermittlung der zu berücksichtigenden Fläche der Stammumfang in Meter in einem Meter Höhe (beim Bestand gemessen, bei geplanten Anpflanzungen geschätzt) mit dem Faktor 20 zu multiplizieren. Der so errechnete Wert ist als Flächenmaß (aufgerundet in ganze Quadratmeter) für die Bewertung anzusetzen.

[18] Gemeine Fichte: 1,8 m Stammumfang x Faktor 20 = 36 m² und Stieleiche 2,0 m Stammumfang x Faktor 20 = 40 m²

[19] Von der unteren Naturschutzbehörde im Jerichower Land vorgegeben: Solarpanelflächen über 1,5 m Höhe (Modulfläche); Planwert: 3 Punkte

[20] Fläche ohne Wald: 216.929 m² x 0,7 (GRZ)= 151.850,3

[21] Es handelt sich dabei um die extensiv gepflegten Flächen der „Lerchenfenster“ bzw. der Abstandsfläche zum Wald

wird sie zwar zu einem Flächenanteil von etwa 70 % mit PV-Modulen überdeckt sein, gleichzeitig wird sie jedoch als Extensivgrünfläche bzw. Blühwiese hergestellt. Der Biotopwert dieser Blühwiese ist auf den Flächen, die nicht durch PV-Module überdeckt sind, deutlich höher als derjenige eines Intensivackers. Zwar werden die überschirmten Bodenbereiche der Anlage durch stärkere Beschattung und größere Trockenheit gekennzeichnet sein. Es findet jedoch keine Versiegelung statt (bzw. nur in untergeordnetem Umfang durch die Transformatoren und teilversiegelten Wegeflächen). Zu berücksichtigen ist außerdem, dass die tatsachlich überdeckte Fläche deutlich kleiner ist als der hier angenommene Anteil von 70 %, da zwischen den Modultischen Mindestabstände von 3 Metern einzuhalten sind. Eine rechnerische Überprüfung ergibt einen tatsächlich überdeckten Anteil von etwa 50 %. Es wird jedoch – im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung – die gemäß GRZ zulässige Überdeckung zugrunde gelegt.

Für die Schutzgüter Boden und Biotope ergibt sich somit kein Eingriff. Das Schutzgut Fläche ist zwar betroffen, weil bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche für bauliche Zwecke in Anspruch genommen wird. Für dieses Schutzgut ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Inanspruchnahme zeitlich befristet erfolgt, da eine Rückbauverpflichtung besteht.

Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft sind jeweils nur geringfügig betroffen. Mit Herstellung der Blühwiese können die Eingriffe in diese Schutzgüter als ausgeglichen gelten. Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild werden durch den geplanten Sichtschutzwall weitgehend vermieden. Das Schutzgut Mensch ist von der Planung nur wenig betroffen, da es im Umfeld des Plangebiets lediglich zwei Wohnnutzungen im Außenbereich gibt. Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen sind nicht ersichtlich. Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen können durch den Sichtschutzwall vermieden werden (zu Emissionen vgl. auch Kap. 4.5).

6.2 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Artenschutzprüfung erstellt, um nachzuweisen, dass die Planung nicht an artenschutzrechtlichen Verbotstatständen scheitert und damit umsetzbar und im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist. Die Artenschutzprüfung ist in den Umweltbericht integriert.

Artenschutzrechtlich relevant hinsichtlich der Umsetzbarkeit des Vorhabens sind die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten, das sind nahezu alle Brutvögel (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Potenziell von der von der Planung betroffen sind Vögel (Avifauna) sowie folgende Artengruppen des Anhangs IV:

- Fledermäuse
- Amphibien (Laichhabitat in einem benachbarten Absetzbecken) sowie
- Reptilien

Nachfolgend werden die Vorkommen sowie die möglichen bau- und anlagebedingten Auswirkungen der Planung auf diese Arten beschrieben (vgl. auch Umweltbericht).
Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen, die während der Bauphase (vorübergehend) auftreten und in der Regel nur von kurz- bis mittelfristiger Dauer sind. Hierzu gehören alle Störungen durch Lärm, Abgase, Erschütterungen oder visuelle Störreize während der Bauphase. Folgen können Meideverhalten bis hin zur Aufgabe von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld der Bauflächen sein. Darüber hinaus kann es zur Inanspruchnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Revieren von Bodenbrütern) und zur Tötung von Individuen kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen, die durch Baukörper und alle damit verbundenen baulichen Einrichtungen verursacht werden und daher als dauerhaft und nachhaltig einzustufen sind. Hierzu zählen die Flächeninanspruchnahme, die Überschirmung von Flächen und der Verlust von Fortpflanzungsstätten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen, die durch den Betrieb bzw. die Nutzung einer Anlage und alle damit verbundenen Unterhaltungsmaßnahmen hervorgerufen werden und daher als dauerhaft und nachhaltig einzustufen sind. Betriebsbedingte Wirkungen auf die Fauna sind nicht zu erwarten.

<u>Vögel</u>

Zur Erfassung von Brut- und Zugvögeln wurden zwischen Februar und September 2023 insgesamt sechs Vogelkartierungsgänge durchgeführt. Es konnten insgesamt 25 Vogelarten beobachtet werden. Die Bauzeit für einen Solarpark ist relativ kurz, sodass nach Fertigstellung für alle Vogelarten das Plangebiet – in veränderter Form – wieder zur Verfügung steht. So lange stehen im Umfeld ausreichend gleichwertige Lebensräume zur Verfügung, auf die ein kurzzeitiges Ausweichen möglich ist.

Von den durch das geplante Bauvorhaben direkt betroffenen Vogelarten befinden sich die **Feldlerche** in der Kategorie 3 (gefährdet) sowie **Heidelerche** und **Grauammer** in der Vorwarnliste der Roten Listen von Deutschland und Sachsen-Anhalt. Die Nahrungsgäste auf der Planfläche **Rot- und Schwarzmilan** sind im Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie der EU aufgeführt. Das Plangebiet wird also von in ihrem Bestand gefährdeten und stark geschützten Vogelarten mehr oder weniger intensiv genutzt.

Baubedingte Auswirkungen: Für Feldlerche, Grauammer und Heidelerche kann das Tötungsverbot während der Bauphase (Zerstörung von Gelegen, Tötung von Nestlingen) nicht ausgeschlossen werden. Ebenso wenig ist das Störungsverbot auszuschließen. Als Vermeidungsmaßnahme ergibt sich ein optimales Baufenster bzw. Baubeginn zwischen September und Ende Februar. Sollte das nicht möglich sein, sind aktive Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen, damit die Bodenbrüter den Bereich der Bauflächen während der Baumaßnahmen als Brutreviere im Jahr des Bauvorhabens nicht besiedeln.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Anforderungen (z. B. Baulärm-VO) eingehalten werden und keine erheblichen Beeinträchtigungen der

Avifauna prognostizierbar sind. Besonders lärmintensive Verfahren kommen nicht zum Einsatz (z. B. Setzen von Spundwänden). Besondere Maßnahmen zur Minderung des Baulärmes erscheinen daher nicht notwendig.

Durch die Anwesenheit von Personen und Baulärm sind Vergrämungen von Vogelarten im Umfeld nicht grundsätzlich auszuschließen. Störungen durch den Baubetrieb sind dabei vor allem auf den unmittelbaren Baustellenbereich begrenzt, d.h., dass die Avifauna der abseits des Baufeldes liegenden Biotopstrukturen, ausgehend von den bekannten Fluchtdistanzen der jeweiligen Arten, kaum betroffen ist.

Erhebliche Auswirkungen auf Vögel infolge Staubemissionen, ökologischen bzw. baubedingten Fallen oder Baumaschinen/ -fahrzeuge sind nicht zu prognostizieren.

Für die Arten können auf Grund der umgebenden Nutzungen die ökologischen Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang als weiterhin gegeben angesehen werden. Nach Beendigung der Maßnahme steht die Fläche als aufgewerteter Lebensraum wieder zur Verfügung.

Anlagebedingte Auswirkungen auf Vögel sind insgesamt nicht zu erwarten.

<u>Fledermäuse:</u>

Es konnten sieben Fledermausarten ermittelt werden. Zur Wochenstubenzeit wurden keine auffälligen Fledermausaktivitäten festgestellt, die auf Wochenstubenquartiere schließen ließen. Zur Zugzeit traten keine auffälligen Fledermausaktivitäten auf, die auf überregional bedeutsame Zugtrassen oder Balz-/Paarungsquartiere hinweisen.

Stark frequentierte Jagdgebiete von Zwerg- und Rauhautfledermäusen waren die Gehölzkanten. Fransenfledermäuse jagten in den Kieferstangenbereichen am Südwestrand der UF. Große Abendsegler jagten hoch im Luftraum über dem Gelände. Dabei lag der Schwerpunkt über der Brache im Osten des Plangebiets.

Die Höhlenbaumüberprüfung ergab keine bedeutsamen Fledermausquartiere, wobei ein gelegentliches Vorkommen einzelner Tiere in den kleineren Höhlungen, Stammspalten und hinter Rindenschollen toter Bäume nicht auszuschließen ist.

Eine **baubedingte Betroffenheit** von Fledermausquartieren kann ausgeschlossen werden, da keine Bäume mit Quartieren in Anspruch genommen werden. Während nächtlicher Arbeiten könnte es durch Beleuchtung zu Störungen von jagenden Fledermäusen kommen. Durch die Vermeidung von Arbeiten in der Nacht/Dämmerung kann dieser Konflikt vermieden werden.

Von **anlagebedingten Auswirkungen** für Fledermäuse ist nicht auszugehen. Eine relevante Reduktion des Nahrungsangebotes (Insektenreichtum) für Fledermäuse auf der Fläche ist auf Grund des zukünftig ganzjährigen Vegetationsangebotes und der extensiven Nutzung der Fläche nicht gegeben.

Amphibien:

Westlich des Plangebiets liegt ein Absetzbecken, aus dem die Rufe des Teichfroschs (Rana esculenta) gehört wurden. Dieses Becken inkl. umgebender Sukzessions- und Waldflächen bieten der Art ausreichende Lebensraumbedingungen. Teichfrösche überwintern sowohl an Land wie auch unter Wasser und sind generell sehr anspruchslos, sodass sie in sehr vielen Biotopen vorkommen könnten.

Die Art ist „nur“ nach FFH-Richtlinie Anhang V geschützt und muss im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung hinsichtlich möglicher vorhabensbedingter Schädigungen und Störungen nicht weiter betrachtet werden. Der Teichfrosch ist trotzdem „besonders geschützt“ gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Bundesartenschutzverordnung. Besonders geschützte Arten dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet werden. Aufgrund fehlender Nachweise des Teichfroschs im Plangebiet und keiner Hinweise auf Wanderungsbewegungen durch das Gebiet wird die Art nicht weiter betrachtet, da keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Reptilien:

Die gesamte nördliche und nordwestliche Waldkante im untersuchten Gebiet ist als Lebensraum für Reptilien anzusehen, wie es die regelmäßigen Funde von Individuen belegen. Die Nachweise von mehreren Zauneidechsen unterschiedlichen Geschlechts und Alters deuten auf größere und stabile lokale (Teil-)Populationen hin, die über andere Waldränder bzw. Böschungen (Straße, Weg) miteinander vernetzt sind. Die vorhandenen Strukturen und die Vegetation bieten ausreichend Versteckmöglichkeiten, Eiablage- und Sonnplätze sowie genügend Nahrungsflächen.

Baubedingte Auswirkungen: Der Baubetrieb kann zu Individuenverlusten bei den Zauneidechsen führen, die entlang der nördlichen und westlichen Waldkante leben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Tiere in das Baufeld einwandern bzw. bei Befahrung der Feldwege durch Baufahrzeuge getötet werden. Zur Vermeidung von Tötungen können Sperrzäune in diesem Bereich errichtet werden, sodass die Tiere für die Zeit des Baubetriebes abgehalten werden. Bestehende Lebensräume der Art sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Für die Reptilien (Zauneidechse) kann eine **anlagebedingte Aufwertung** als potentieller Landlebensraum oder Wanderkorridor durch die Photovoltaikanlage auf Grund der vorgesehenen extensiven Pflege und Anlage von Extensivgrünland prognostiziert werden. Nachteilige anlagebedingte Auswirkungen auf diese Art sind nicht zu erwarten.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung:

Eine vorhabenbedingte relevante Beeinträchtigung europarechtlich geschützter Arten, speziell das Eintreten von Verbotstatbeständen lt. § 44 BNatSchG durch die Tötung von Individuen, durch Störungen und den Verlust bzw. die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Vernichtung essentieller Lebensräume, kann durch Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten kann ausgeschlossen werden.

Für den (temporären) Verlust der Lebensräume von Feldlerche, Grauammer und Heidelerche sind innerhalb des Plangebietes Ausgleichsflächen anzulegen.

Unter Berücksichtigung der im nachfolgenden Kapitel aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Kennzeichnung AS) verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Diese Maßnahmen werden teilweise im Bebauungsplan festgesetzt (Anlage von Extensivgrünland, Mindestabstand der PV-Module zum Boden, Mindestabstand der Modulreihen zueinander, Mindestbodenfreiheit der Einfriedung). Im Übrigen erfolgen vertragliche Regelungen mit dem Entwickler der Photovoltaikfläche.

6.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zusammenfassend sind zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen in den Naturhaushalt die folgenden Maßnahmen vorgesehen, vgl. auch Umweltbericht. Diese Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u>

- Vermeidbare Eingriffe durch Neuversiegelung durch die Beschränkung zulässiger überbaubarer Fläche (GRZ) auf das erforderliche Maß (Festsetzung im Bebauungsplan).
- Erhaltung der Bäume der Forstfläche innerhalb des Plangebiets (Festsetzung als Wald im Bebauungsplan).
- Verzicht auf den Einsatz von Bioziden im Plangebiet zur Vermeidung von Schadstoffeintrag in den Boden (im Bebauungsplan nicht festsetzbar, vertragliche Regelung erforderlich).
- Bauzeitenregelung (Feldlerche, Heidelerche, Grauammer): Zur Vermeidung von Konflikten mit brütenden Feldlerchen ergibt sich ein optimales Baufenster zwischen September und Ende Februar, in dem mindestens der Baubeginn liegt (zur Vergrämung von Bodenbrütern). Sollte diese Bauzeit nicht umsetzbar sein, sind Vergrämungsmaßnahmen für Bodenbrüter (Feldlerche, Heidelerche, Grauammer) durchzuführen (nähere Beschreibung siehe Umweltbericht).
- Extensive Grünlandpflege (Avifauna, Wirbellose): Nach Errichtung der Photovoltaikanlage ist eine extensive Mahd oder extensive Beweidung frühestens ab Mitte Juni durchzuführen. Dauerhafte Standweiden sind nicht zulässig. Die Randbereiche sowie Inselflächen (freie Flächen innerhalb der Photovoltaikanlage ohne Module) sind vom Mulchen oder Mähen auszusparen beziehungs-

weise nur einmal im Jahr, vorzugsweise ab August, zu mähen. Pflegemaßnahme im Bebauungsplan nicht festsetzbar, vertragliche Regelung erforderlich.

- Reptiliensperrzaun (Zauneidechse): Entlang der nördlichen und westlichen Waldkante ist ein Folienzaun auf ca. 800 m Länge zu errichten, um das Einwandern von Reptilien in das Baugebiet zu verhindern. Der Zaun ist während der Bauphase regelmäßig zu pflegen und frei von Vegetationsaufwuchs zu halten. Nach Abschluss aller Arbeiten ist er abzubauen. Im Bebauungsplan nicht festsetzbar, vertragliche Regelung erforderlich.
- Ökologische Baubegleitung (ÖBB): Deren Aufgabe liegt in der Begleitung der Artenschutzmaßnahmen und Bauausführung, um Gefährdungen betroffener Arten auszuschließen. Im Bebauungsplan nicht festsetzbar, vertragliche Regelung erforderlich.
- Ausschluss von nächtlicher Beleuchtung, um jagende Fledermäuse bzw. andere Wildtiere nicht zu stören.
- Anlage eines Erdwalls mit circa 2 m Höhe am östlichen Rand des Plangebietes (parallel zur Straße) zwischen der Scheune und den Gehölzkanten der angrenzenden Gebiete. Der Erdwall mittels Einsaat begrünt (extensives Grünland).

<u>Minderungsmaßnahmen:</u>

Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten (nicht im Bebauungsplan regelbar, Umsetzung vertraglich bzw. als Auflage im Rahmen der Baugenehmigung):

- Beachtung von DIN 18915, dementsprechend sind ein fachgerechter Abtrag, Lagerung und Verwertung des ausgehobenen Bodens durchzuführen. Humushaltiger Oberboden soll wieder verwendet werden.
- Die Flächen der Baustelleneinrichtung sind so zu sichern, dass Schadstoffeinträge in die Schutzgüter Boden und Wasser verhindert werden.
- Verzicht auf die Befahrung zu nasser Böden, um Bodenverdichtungen zu verhindern.
- Beachtung von DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. (Minimierung baubedingter Konflikte)

<u>Weitere Minderungsmaßnahmen</u> (Festsetzung im Bebauungsplan, vgl. auch nachfolgendes Kapitel 6.4):

- Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie die technische Überprägung des Landschaftsraumes werden durch die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,7, einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Nutzung auf 4 m sowie die Sicherung von abschirmenden Gehölzbeständen (Festsetzung als

Wald) gemindert. Die Gehölzbestände außerhalb des Plangebiets bzw. deren abschirmende Wirkung bleiben unberührt.

- Die neu anzulegenden Wege innerhalb des Plangebiets sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau als maximal teilversiegelte Flächen auszuführen, um die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes durch Versiegelung zu minimieren.
- Der Gehölzbestand (Forst) wird gesichert und bleibt erhalten.
- Der Abstand der Modulreihen zueinander hat mindestens 3 m zu betragen, um eine ausreichende Besonnung der extensiven Wiesenfläche zu gewährleisten.
- Der Abstand der unteren Kante der Modultische zum Boden beträgt mindestens 60 cm, um eine Beeinträchtigung der Wiesenfläche durch Verschattung und Austrocknung zu vermeiden.
- Die Einfriedung der Anlage mittels Zaunanlage ist so zu gestalten, dass ein Freiraum von 15 bis 20 cm über Geländeoberkante erhalten bleibt, um die Zerschneidungswirkung v.a. für Klein- und Mittelsäugetiere zu minimieren.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan:

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan beinhalten die folgenden Regelungen:

- Herstellung eines Sichtschutzwalles (zeichnerisch)
- Herstellung Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Festsetzung 5.1)
- Einsaat mit einer regionalen Saatgutmischung (Festsetzungen 5.2 bis 5.4).

Zeichnerische Festsetzung: Sichtschutzwall

An der östlichen Plangebietsgrenze wird entlang der Grenze des Straßenflurstücks der Straße Dreihäuser ein Sichtschutzwall festgesetzt. Dieser Wall erhält eine Höhe von zwei Meter. Das Steigungsverhältnis beträgt 1:2, die Breite der Wallkrone beträgt einen Meter. Daraus ergibt sich eine Gesamtbreite des Walles von neun Metern. Dieser Wall soll dazu dienen, die Modultische abzuschirmen. Dies dient zum einen dem Schutz des Landschaftsbildes, zum anderen soll er für die beiden östlich der Straße gelegenen Wohnhäuser als Sichtschutz dienen und die Bewohner vor etwaigen Immissionen (Lichtreflexionen) schützen.

Im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes wird auf den Wall verzichtet, weil eine ausreichende Abschirmung durch das Gebäude besteht. Im Norden endet der Wall etwas unterhalb der nördlichen Plangebietsgrenze, damit die an dieser Stelle vorgesehene Zufahrt auf das Gelände angelegt werden kann (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan, Abb. 7).

Herstellung von Wegeflächen:

Textliche Festsetzung Nr. 5.1

Im sonstigen Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik ist eine Befestigung von Wegen und sonstigen Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Diese Festsetzung soll dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes durch Versiegelung zu minimieren. (Minimierung anlagenbedingter Konflikte).

Ansaat von extensivem Grünland

Textliche Festsetzung Nr. 5.2

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Fläche unterhalb der Modultische, sowie die Fläche der Abstandsbereiche zwischen den Modultischen, als extensives Grünland (Blühwiese) anzulegen. Es ist flächendeckend mit einer gebietsheimischen, regionalen Saatgutmischung für artenreiche Biotopflächen mittlerer Standorte einzusäen. Die Fläche darf höchstens zweimal im Jahr gemäht werden. Eine Beweidung durch Schafe ist zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Die Anlage einer artenreichen Blühwiese dient der Kompensation der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild sowie des Schutzgutes Mensch und des Schutzgutes sonstige Kultur- und Sachgüter. Das anzulegende Grünland wird als blüten- und artenreiches Extensivgrünland entwickelt.

Kennzeichnende Pflanzenarten sind u.a.: Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Wiesen-Fuchsschwanz (Alopecurus pratensis), Wilde Möhre (Daucus carota), Wiesen-Salbei (Salvia pratensis), Wiesen-Pippau (Crepis biennis), Wiesen-Bocksbart (Tragopogon pratensis), Acker-Witwenblume (Knautia arvensis), Margerite (Leucanthemum vulgare), Wiesen-Flockenblume (Centaurea jacea), Frauenmantel-Arten (Alchemilla spec.), Großer Wiesenknopf (Sanguisorba officinalis), Wiesen-Schaumkraut (Cardamine pratensis), Scharfer Hahnenfuß (Ranunculus acris), Großer Klappertopf (Rhinanthus angustifolius), Wiesen-Glockenblume (Campanula patula), Flaumiger Wiesenhafer (Helictotrichon pubescens), Kleiner Odermenig (Agrimonia eupatoria) etc…

Ausführungshinweise: Zu verwenden ist eine gebietsheimische, regionale Saatgutmischung für artenreiche Biotopflächen mittlerer Standorte (z.B. Rieger-Hofmann: Blu-

menwiese oder Saaten-Zeller: Saatgutmischung für Photovoltaikanlagen, Ursprungsgebiet 4 (Ostdeutsches Tiefland), Ansaatmenge 1 g/m² bzw. unter Verwendung von Füllstoff 10 g/m².

Die Pflege der Grünlandfläche ist nach Möglichkeit mittels einer extensiven Schafbeweidung vorzusehen. Zulässig ist max. 1 GVE/ha (Großvieheinheit). Die Beweidung ist rotierend über die Teilflächen des Geltungsbereiches in Abhängigkeit des Aufwuchses durchzuführen. Alternativ dazu ist auch eine 2 schührige Mahd (Juni und September) zulässig. In Abhängigkeit des Aufwuchses aus der Ackerflora ist in den ersten beiden Jahren ggf. eine 4 schührige Mahd notwendig.

Nach Initialisierung des Grünlandes ist mittels eines Monitorings nach Ablauf von 5 Jahren der Anwuchserfolg des Zielbiotops gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Textliche Festsetzung Nr. 5.3

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist flächendeckend mit einer gebietsheimischen, regionalen Saatgutmischung für artenreiche Biotopflächen mittlerer Standorte einzusäen. Die Fläche darf höchstens zweimal im Jahr gemäht werden. Eine Beweidung durch Schafe ist zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Die Anlage dieser Fläche dient der langfristigen, im räumlichen Zusammenhang liegenden, Sicherung von Lebensräumen für Bodenbrüter des Offenlandes (hier vor allem Feldleche, Heidelerche und Grauammer). Die Herstellung ist im Grundsatz identisch mit der Fläche, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelegen ist, allerdings verbleibt sie unbebaut. Daher kann sie als Lebensraum für Bodenbrüter dienen.

Textliche Festsetzung Nr. 5.4

Der zeichnerisch festgesetzte Sichtschutzwall ist flächendeckend mit einer gebietsheimischen, regionalen Saatgutmischung für artenreiche Biotopflächen mittlerer Standorte einzusäen. Die Fläche darf höchstens zweimal im Jahr gemäht werden. Eine Beweidung durch Schafe ist zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auch der zeichnerisch festgesetzte Sichtschutzwall – entsprechen der übrigen Flächen im Plangebiet – mit einer regionalen Saatmischung eingesät wird.

7 Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

7.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Raumordnerische und städtebauliche Konflikte werden durch die Planung nicht ausgelöst.

7.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Konflikte mit Natur und Umwelt resultieren aus Einwirkungen, welche im Zuge der Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bau-, anlagen- und betriebsbedingt auftreten und als Eingriffe zu betrachten sind. Baubedingte Einwirkungen, wie z.B. Baufahrzeugverkehr und Baustellenlärm, treten nur zeitweise während der Bauphase auf. Anlagenbedingte Einwirkungen wie die Versiegelung von Vegetationsflächen sind dagegen meist dauerhafter Art. Betriebsbedingte Einwirkungen schließlich treten dann auf, wenn wie im vorliegenden Fall die neu angelegten Bereiche genutzt werden können. Die Darstellung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren erforderliche Kompensation erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes (siehe Anhang).

Etwaige Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes wurden im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages untersucht und sind Teil des Umweltberichtes. Von der Planung betroffen sind bestimmte Brutvogelarten sowie Zauneidechsen.

Im Ergebnis sind mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope und Arten sowie Boden zu rechnen. Die entsprechend erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich dieser Eingriffe wurden ermittelt und im Umweltbericht beschrieben.

7.3 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen primär eine Bebauung mit Photovoltaikanlagen. Negative wirtschaftliche oder soziale Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

„Städte und Gemeinden und ihre Bürgerinnen und Bürger können auf verschiedenste Weise von der Energiewende einschließlich Errichtung und Betrieb von PV-FFA profitieren. Neben dem lokalen Beitrag zum Klimaschutz ist dies u.a. eine ortsnahe, unabhängige sowie preislich stabile Versorgung mit sauberer Energie.

Unter anderem mit Einnahmen aus Flächen- und Nutzungsentgelten, Steuern und einer direkten finanziellen Beteiligung von Kommunen (über § 6 EEG 2023) kann darüber hinaus die regionale Wirtschaftskraft gestärkt werden.

Studien, z.B. der Agentur für Erneuerbare Energien (AEE) und des Instituts für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW), zeigen die positiven regionalwirtschaftlichen Auswirkungen auf. Die Untersuchungen zeigen, dass der Ausbau Erneuerbarer Energien u. a. zu Pachteinnahmen, Steuereinnahmen und einem Zuwachs von Arbeitsplätzen

führen kann.“ (Land Brandenburg: Gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA)[22]

7.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Negative Auswirkungen auf den Straßenverkehr sind nicht zu erwarten, da betriebsbedingt keine wesentlichen Verkehrsströme vom Vorhabengebiet ausgehen. Verkehr tritt lediglich im Rahmen von Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie während der Bauphase auf.

7.5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.6 Finanzielle Auswirkungen

Die Visiolar GmbH, Willy-Brandt-Platz 2 in 12529 Schönefeld haben an die Stadt Jerichow einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das „Sondergebiet Photovoltaik Drei Häuser“ gestellt.

Alle im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten werden vom Vorhabenträger der Visiolar GmbH, Willy-Brandt-Platz 2 in 12529 Schönefeld übernommen.

7.7 Flächenbilanz

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben die folgende Flächenbilanz:

Geplante Nutzung	Flächengröße (m²)	Gesamte überbaute Fläche (GR m²)	unbebaute Flächen (m²)
Sonstiges Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik“	216.929	151.850	65.079
Flächen für Wald	942		
Summe	**217.871**		

Tab. 2: Flächenbilanz

[22] https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Gemeinsame-Arbeitshilfe-PV-FFA.pdf

8 Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- BauO LSA (2018): Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- LEP LSA (2010): Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt Vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA 2011, 160)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- REP Magdeburg (2006): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998

(BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

- Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen auf Ackerland in benachteiligten Gebieten (Freiflächenanlagenverordnung - FFAVO) vom 15. Februar 2022

9 Quellen

Literatur

Büro Knoblich (2018): Gesamträumliches Konzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen für das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow (Stand 09/2018)

Ellenberg, Heinz: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. 5. Auflage. Stuttgart 1996

Landkreis Dahme-Spreewald, HANDREICHUNG zur Standortwahl von Photovoltaikanlagen, Stand März 2023

Sachverständigen Büro Brehm 2023: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik Drei Häuser“, Stand November 2023

Visiolar GmbH 2023: Vorhabenbeschreibung, Stand November 2023

Internetseiten

https://mwu.sachsen-anhalt.de/energie/erneuerbare-energien/photovoltaik

https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de

https://mid.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLV/MID/Infrastruktur/Raumordnung-Landesentwicklung/LEP/Anhang-1-Zeichnerische-Darstellung.pdf

https://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/bsst/document/jlr-LEPST2010pLEP

https://www.regionmagdeburg.de

https://docplayer.org/192585321-Gesamtraeumliches-konzept-fuer-photovoltaik-freiflaechenanlagen.html

https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/rok/index.html?lang=de

https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html

https://daten.verwaltungsportal.de/dateien/legalframework/2/1/2/3/5/Baumschutzsatzung_der_Stadt_Jerichow.pdf

https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Gemeinsame-Arbeitshilfe-PV-FFA.pdf

https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/ASmobile/?appid=BORIS#gpPanel_Bodenrichtwerte%20(land-%20und%20forstw.%20Fl%C3%A4chen)_content