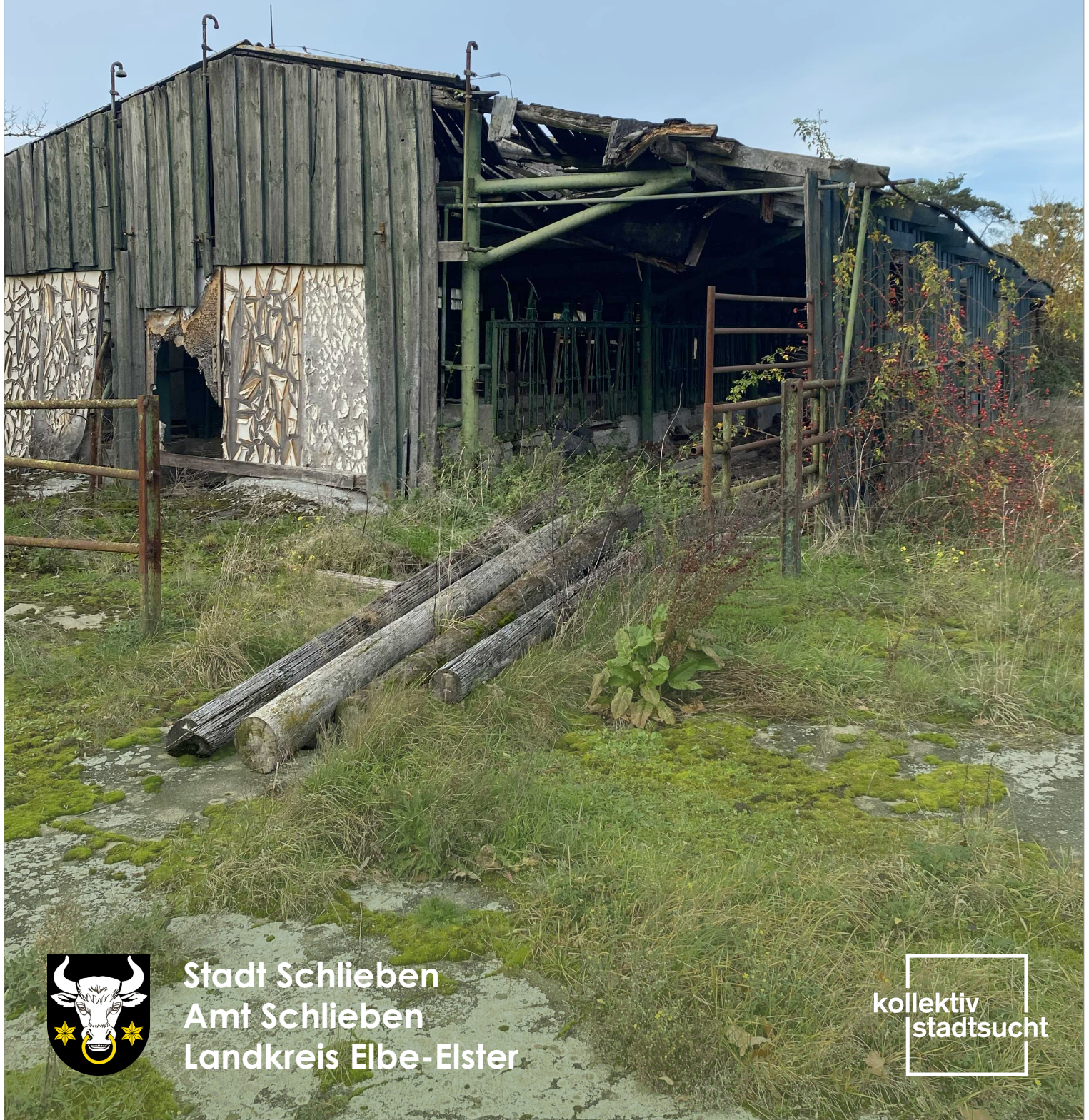


# vorhabenbezogener Bebauungsplan „**Werchau-Süd**“ VEI 2025-256

Vorentwurf der Begründung  
zur frühzeitigen Beteiligung



Stadt Schlieben  
Amt Schlieben  
Landkreis Elbe-Elster





## IMPRESSUM

<b>Plangeber:</b>	<b>Stadt Schlieben</b> über das Amt Schlieben Herzberger Straße 7 04936 Stadt Schlieben
<b>Vorhaben</b>	<b>vorhabenbezogener Bebauungsplan „Werchau-Süd“</b>
<b>Planstand</b>	<b>Vorentwurf Stand 26.01.2026</b>
<b>Investor/ Auftraggeber:</b>	<b>MKG Projekt GmbH</b> Krailshausener Straße 15 74575 Schrozberg Tel.: 07935 72 66 055 E-Mail: <a href="mailto:info@mkg-projekt.de">info@mkg-projekt.de</a>
<b>Planverfasser</b>	<b>kollektiv stadtsucht GmbH</b> Rudolf-Breitscheid-Straße 72 03046 Cottbus/Chósebuz Tel.: 0355 - 75 21 66 11 E-Mail: <a href="mailto:bauleitplanung@kollektiv-stadtsucht.com">bauleitplanung@kollektiv-stadtsucht.com</a>  <b>Bearbeitung:</b> Lucas Opitz, Stadtplaner, M. Sc., Lukas Breuning, Lea Kahoun, M. Sc., Rebar Salahaddin, M. Sc., Moritz Franke B. Sc., Jonas Sielow, B. Sc. cand.
<b>Umweltbericht / Artenschutzfachbeitrag / Faunistische Kartierung</b>	<b>MEP Plan GmbH</b> Naturschutz, Forst- & Umweltplanung Hofmühlenstraße 2 01187 Dresden Tel.: 0351 427 96 27 E-Mail: <a href="mailto:kontakt@mepplan.de">kontakt@mepplan.de</a>
<b>Vermessung</b>	<b>Vermessungsbüro Rosnau (ÖbVI)</b> August-Bebel-Straße 16 03130 Spremberg Tel.: 03563 - 39 20 0 Fax: 03563 - 39 20 66 E-Mail: <a href="mailto:info@rosnau.de">info@rosnau.de</a>

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Planungsgegenstand .....</b>	<b>5</b>
1.1. Zweck und Ziel der Planung .....	5
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	5
<b>2. Ausgangssituation .....</b>	<b>7</b>
2.1. Räumliche Situation .....	7
2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	8
2.3. Bebauung und Nutzung .....	8
2.4. Erschließung .....	9
2.5. Ver- und Entsorgung .....	10
2.6. Altlasten .....	10
2.7. Kampfmittel .....	10
2.8. Plangrundlage .....	10
2.9. Denkmalschutz .....	10
2.10. Natur- und Umweltschutz .....	11
2.11. Topografie .....	11
2.12. Brandschutz .....	11
<b>3. Planungsbindungen .....</b>	<b>12</b>
3.1. Landesplanung .....	12
3.2. Landschaftsrahmenplan .....	13
3.3. Flächennutzungsplan .....	13
3.4. Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme .....	14
<b>4. Planungskonzept .....</b>	<b>14</b>
4.1. Städtebauliches Konzept I Nutzungskonzept .....	14
4.2. Verkehrskonzept und Erschließung .....	15
4.3. Wassergefährdende Stoffe – Grundwasser .....	16
4.4. Hoch- und Trinkwasserschutz .....	16
4.5. Versiegelung .....	16
4.6. Belange Blendwirkung .....	17
4.7. Immissionsschutz .....	18
4.8. Brandschutz .....	18
4.9. Landschaftsplanerisches Konzept I Umweltkonzept .....	19
<b>5. Bauplanerische Festsetzungen .....</b>	<b>20</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	20
5.2. Maß der baulichen Nutzung .....	22
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	25
5.4. Verkehrsflächen .....	25
5.5. Grünordnerische Festsetzungen .....	26
<b>6. Hinweise .....</b>	<b>30</b>
6.1. Denkmalschutz .....	30
6.2. Kampfmittel .....	30
<b>7. Flächenbilanz .....</b>	<b>31</b>
<b>8. Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag .....</b>	<b>31</b>
<b>9. Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>31</b>
<b>10. Finanzielle Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>32</b>
<b>11. Verfahren .....</b>	<b>32</b>
<b>12. Anlagen .....</b>	<b>33</b>
<b>13. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>33</b>
<b>14. Quellen .....</b>	<b>35</b>

# 1. PLANUNGSGEGENSTAND

## 1.1. Zweck und Ziel der Planung

1. Die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien ist ein dringendes Gebot der Gegenwart. Daher ist es Ziel der Planung, im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung, auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte, zu verringern und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. Photovoltaikanlagen stellen dabei ein wichtiges Potenzial zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energiequellen dar. Sie entsprechen dem raumordnerischen Grundanliegen der sparsamen und schonenden Inanspruchnahme der Naturgüter.
2. Südlich des Ortsteils Werchau der Stadt Schlieben und östlich, an die Nachbargemeinde Schönewalde angrenzend, soll im brandenburgischen Landkreis Elbe-Elster eine großflächige Solarstromanlage zur Erzeugung erneuerbarer Energie errichtet werden.
3. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Sondergebiets „Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit einer Gesamtgröße von ca. 42 ha und einer geplanten Leistung von rund 50 MWp. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen (vhb.) Bebauungsplanes „Werchau-Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erzeugung von klimaneutralem Strom geschaffen und ein Beitrag zur Erreichung nationaler und regionaler Klimaschutzziele geleistet werden.
4. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Er dient der planungsrechtlichen Steuerung und Zulassung der Errichtung einer großflächigen Solarstromanlage. Grundlage ist ein vom Vorhabenträger erarbeiteter Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist.

## 1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

5. Die Kommune hat Bauleitpläne (B-Pläne) aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist (vgl. § 2 Abs. 1 BauGB). Mit der Aufstellung des gegenständlichen vhb. B-Plans werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein „Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik“ (SO PV) geschaffen. Photovoltaikanlagen sind im Außenbereich

nach § 35 BauGB nicht grundsätzlich privilegiert. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz mit dem Bau und der Nutzung gegeben. Der Bereich wird strukturell und nutzungsseitig neu definiert. Daher bedarf die baurechtliche Zuverlässigkeit der beschriebenen Planungsabsicht einer kommunalen Bauleitplanung, bzw. eines B-Plans.

6. Mit dem gegenständlichen Planverfahren soll der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und des § 1a BauGB umfassend Rechnung getragen wird. Demnach sollen geeignete Festsetzungen Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung verbindlich regeln und eine dem Umfeld angepasste, geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.
7. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Stadt Schlieben liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Die erforderliche Anpassung erfolgt im Zuge der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, in welchem die Fläche als Sonderbaufläche für erneuerbare Energien vorgesehen ist. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen und die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung eines Sondergebiets „Solar“ geschaffen.
8. Vor Satzungsbeschluss ist durch den Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB mit der Stadt Schlieben zu schließen, der unter anderem die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen regelt. Dieser Vertrag wird eine Kostenübernahmeverpflichtung durch den Vorhabenträger beinhalten.
9. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse und der geringen Bodenwertzahlen ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Nutzung im Vergleich zu anderen agrarischen Standorten eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund wurden die erforderlichen Grundstücksflächen mittels privatrechtlicher Vereinbarungen (u. a. Pachtverträge) projektbezogen gesichert. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen stellt zudem eine zeitlich befristete Nutzung dar, die ohne irreversible Versiegelung erfolgt und im übergeordneten öffentlichen Interesse der Energiewende und des Klimaschutzes liegt.

## 2. AUSGANGSITUATION

### 2.1. Räumliche Situation

1. Das Plangebiet für die vorgesehene Freiflächen-Photovoltaikanlage befindet sich südlich des Ortsteils Werchau in der Stadt Schlieben im brandenburgischen Landkreis Elbe-Elster.

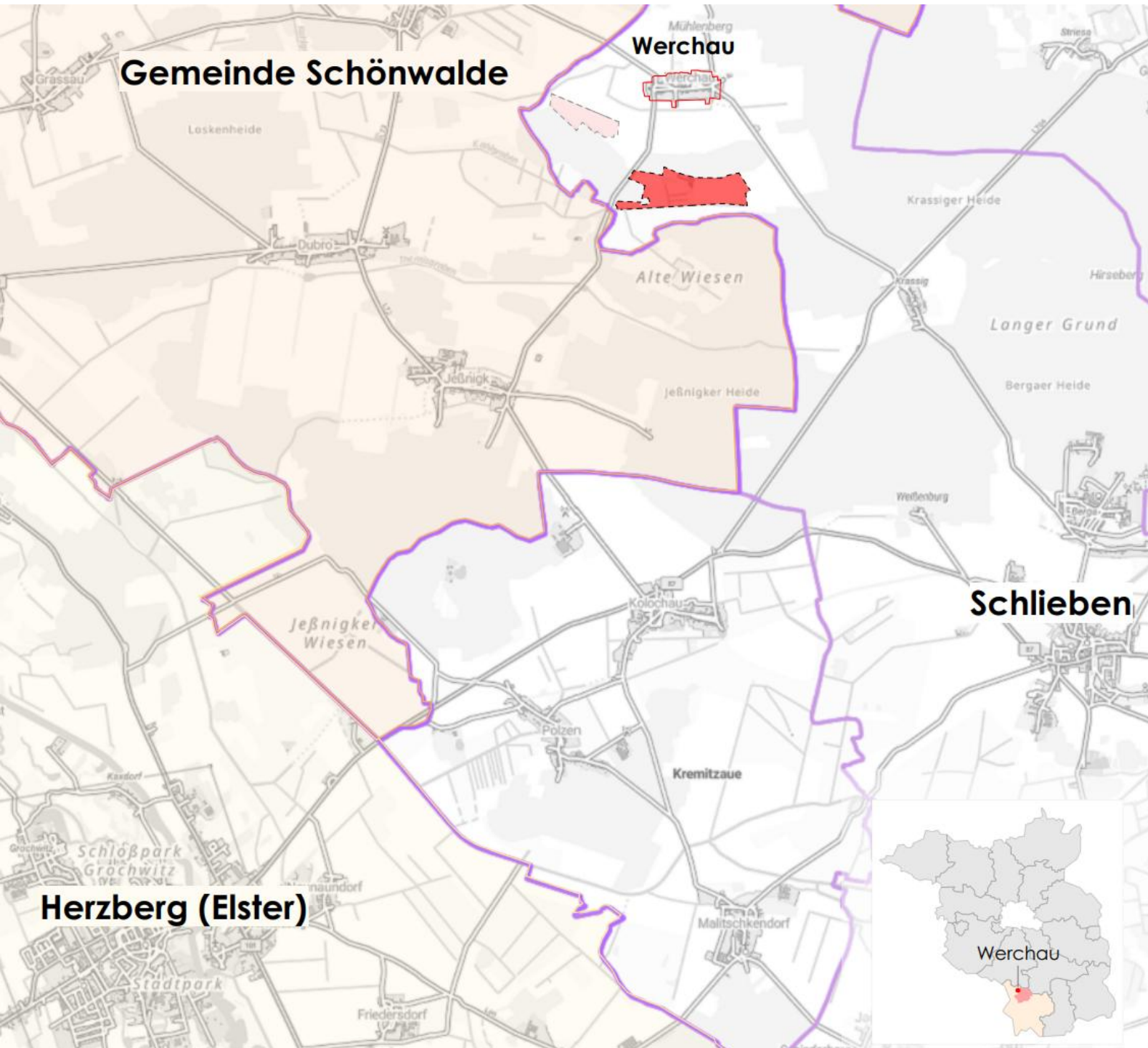


Abbildung 1: Darstellung des Geltungsbereichs, o.M., Quelle Kartengrundlage: BRANDENBURGVIERER WebAtlasDE BE/BB grau.

Westlich und südlich grenzt das Gebiet an das Gemeindegebiet von Schönewalde an. Das Mittelzentrum - die Stadt Herzberg (Elster) liegt rund 12 km südlich. Der Ortsteil Werchau weist einen ausgeprägt dörflichen Charakter auf und ist von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 42 ha. Westlich schließt das Vorhabengebiet an die Landesstraße 721 sowie an den geplanten Bebauungsplan „Solarpark Schlieben Werchau West“ an. Südlich, nördlich und westlich wird das Vorhabengebiet durch Kiefernbestände begrenzt.

## **2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

3. Der Geltungsbereich des vhb. Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 41 Hektar. Er entspricht dem im Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 59.-09./2025) festgelegten Bereich und beinhaltet folgende Flurstücke:

**Gemarkung: Werchau, Stadt Schlieben, Landkreis Elbe-Elster**

**Flur: 4**

**Flurstücke: 69/1, 60/3**

## **2.3. Bebauung und Nutzung**

4. Die Flächen des Plangebiets des vhb. Bebauungsplans „Werchau-Süd“ werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich größtenteils um Ackerflächen, teilweise auch um Waldflächen.
5. Im zentralen sowie im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs befinden sich einzelne landwirtschaftlich genutzte bauliche Anlagen. Hierbei handelt es sich insbesondere um eine ehemalige Stallanlagen, sowie um Lagerflächen. Die baulichen Anlagen werden aktuell nicht mehr genutzt und befinden sich teilweise in einem baulich schlechten Zustand. Insbesondere die Stallanlagen weisen Anzeichen von baulichem Verfall auf, bis hin zu Substanzschäden. Eine klassische Wohn-, Gewerbe- oder sonstige ortsbildprägende Bebauung ist nicht vorhanden.

## 2.4. Erschließung

- Das Plangebiet wird von einem abgehenden Feld- und Forstweg erschlossen, welcher an die Landstraße 721 angebunden ist. Diese verbindet den Ortsteil Werchau im Norden mit dem Ortsteil Jeßnigk im Süden. Von dort mündet die Jeßnigker Straße auf die B87 und stellt damit die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz her.

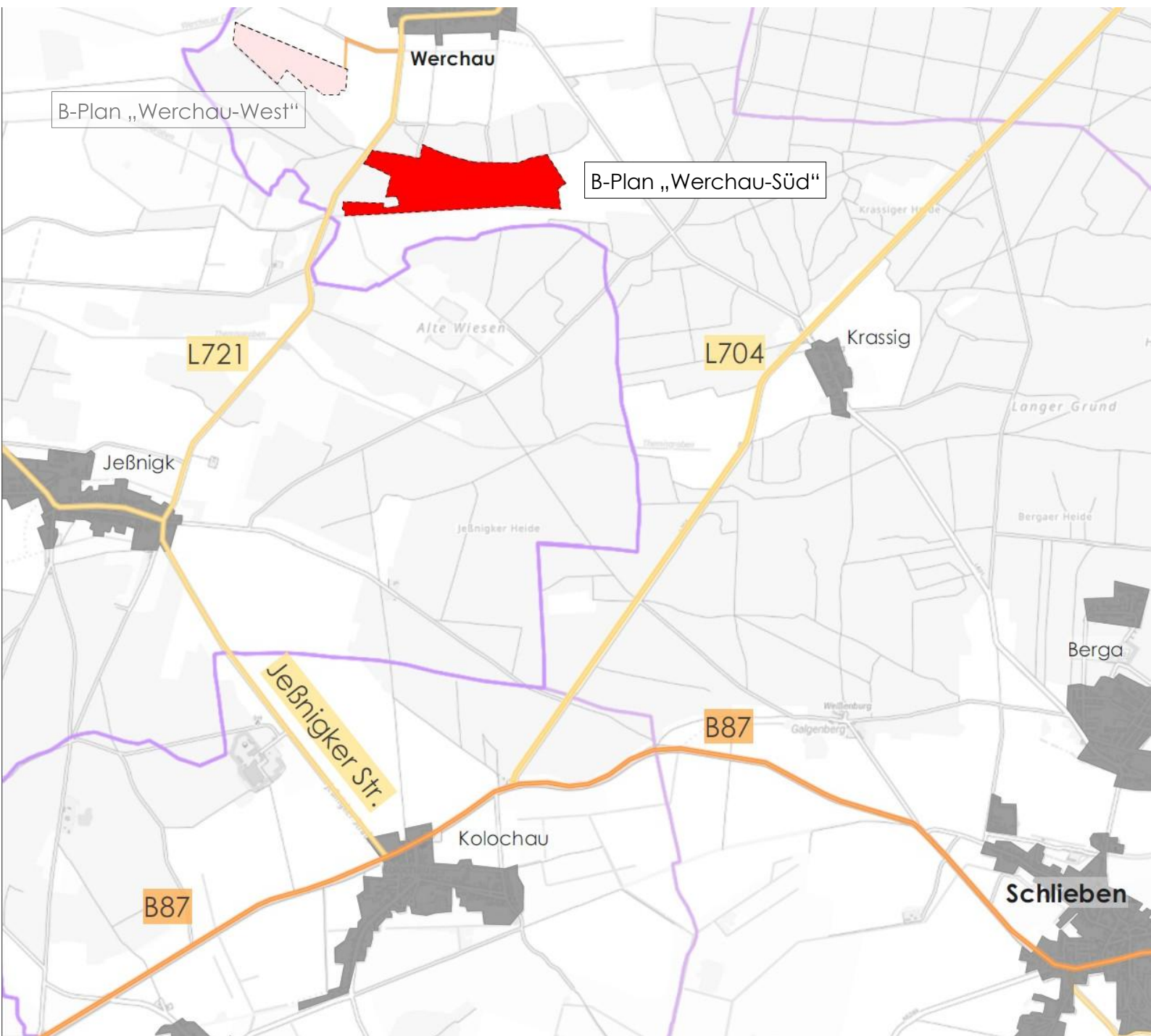


Abbildung 2: Plangebiet, Straßennetz, o. M., Quelle Kartengrundlage: BRANDENBURGVIEWER WebAtlasDE BE/BB grau.

## **2.5. Ver- und Entsorgung**

7. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Werchau-West“ verläuft eine oberirdische Stromleitung. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Die vorhandene Leitung kann unter Berücksichtigung der geltenden Schutz- und Abstandsregelungen in die Planung integriert werden.

## **2.6. Altlasten**

8. Auf der Fläche des Vorhabengebietes sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.
9. Ehemalige Stallanlagen gelten grundsätzlich als potenziell sensible Bereiche hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen. Vor diesem Hintergrund kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Erdarbeiten lokal belasteter Boden angetroffen wird.
10. Sofern im Rahmen der Bauausführung auffällige Bodenverhältnisse festgestellt werden, sind die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit belastetem Boden einzuhalten und die zuständigen Fachbehörden zu informieren.

## **2.7. Kampfmittel**

11. Es sind keine Informationen über Kampfmittel im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang bei einem Fund sind in Kapitel 6 beschrieben.

## **2.8. Plangrundlage**

12. Es gilt der Grundsatz, dass der Plan hinreichend bestimmt lesbar sein muss. Die Planzeichnung wird auf Grund der Größe des Plangebietes im Maßstab 1:3.000 dargestellt. Als Plangrundlage dient der Vorabzug des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Rosnau vom 26.11.2025.

## **2.9. Denkmalschutz**

13. Im Geltungsbereich sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmale vorhanden. Die nächstgelegenen Bodendenkmalflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes: Die Bodendenkmalfläche Nr. 20764 liegt an der Landesstraße L 721 am Kahlgraben in einer Entfernung von etwa 150 m, die Bodendenkmalfläche Nr. 20715 ebenfalls an der L 721 in rund 500 m Entfernung sowie die

Bodendenkmalfläche Nr. 20765 im Ortsteil Werchau in etwa 800 m Entfernung. Hinweise zum Umgang bei einem Fund sind in Kapitel 6 beschrieben.

## 2.10. Natur- und Umweltschutz

14. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet“ liegt in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von etwa 2,6 km. Ebenfalls in nordöstlicher Richtung befindet sich zudem das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Freilebener Landgraben und Hölle Freileben“ in rund 4,5 km Entfernung. Innerhalb dieses Bereichs liegt auch das Naturschutzgebiet (NSG) „Hölle“, welches ebenfalls Bestandteil des genannten LSG ist und etwa 4,7 km vom Plangebiet entfernt liegt.
15. Das Vorhabengebiet selbst liegt somit weder innerhalb eines Natura 2000-Gebiets noch innerhalb eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes. Aufgrund der bestehenden Entfernungen sowie fehlender funktionaler Verknüpfungen sind Beeinträchtigungen von Schutzgebieten nicht zu erwarten. Die weitergehende Bewertung der naturschutzfachlichen Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht und dem zugehörigen Artenschutzfachbeitrag.

## 2.11. Topografie

16. Das Gelände im Geltungsbereich weist einen Höhendifferenz von rund 9 bis 10 m auf. Die Geländeoberfläche steigt von Süden nach Norden (ca. 83,88 m bis 88,40 m ü. NHN) sowie von Westen nach Osten (ca. 84,86 m bis 88,50 m ü. NHN) an. Der höchste Punkt liegt im Bereich des Flurstücks 60/3 mit rund 93,33 m ü. NHN.

## 2.12 Brandschutz

17. Der Träger des örtlichen Brandschutzes, hier die Stadt Schlieben, hat gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind (Pkt. 3.1 VV BbgBKG). Für die Baugebiete ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden erforderlich.

18. Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich in der Regel maximal 300 m von den möglichen baulichen Anlagen entfernt befinden. Soweit unüberwindbare Hindernisse vorhanden sind, ist nur ein reduzierter Löschbereich ansetzbar.

### 3. PLANUNGSBINDUNGEN

#### 3.1. Landesplanung

1. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wird die Gemeinsame Landesplanung den Planinhalt auf Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung prüfen. Parallel wird die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald beteiligt. Folgende Ziele der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:
2. Für den Geltungsbereich des o. g. B-Plan sind in der Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen (i. S. v. beachtenspflichtigen Zielen) getroffen worden.
3. Für die landesplanerische Bewertung des B-Plans „Werchau-Süd“ sind die Erfordernisse der Raumordnung maßgeblich. Danach sollten grundsätzlich:
  - die Daseinsvorsorge nachhaltig gesichert, nachhaltiges Wirtschaftswachstum und Innovationen unterstützt, Entwicklungspotenziale gesichert und Ressourcen nachhaltig geschützt, sowie die räumlichen Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Energieversorgung und den Ausbau der erneuerbaren Energien geschaffen werden (§ 2 Abs. 2 ROG),
  - in ländlichen Räumen, in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen, neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden (§ 2 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm 2007, LEPro 2007),
  - die nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung gesichert, sowie die regenerativen Energien und nachwachsenden Rohstoffe als integrierter Bestandteil der Kulturlandschaft genutzt werden (§ 4 Abs. 2 LEPro 2007),
  - die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden, wobei den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden soll (§ 6 Abs. 1 LEPro),

- Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen in einem Freiraumverbund gesichert und entwickelt werden sowie raumbedeutsame Freirauminanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturrasen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, regelmäßig ausgeschlossen werden (§ 6 Abs. 4 LEPro und Z 6.2 LEP HR),
  - die bestehenden Freiräume in ihrer Multifunktionalität erhalten werden (G 6.1 LEP HR),
  - die Gewinnung und Nutzung einheimischer Bodenschätze und Energieträger als wichtiges und unverzichtbares wirtschaftliches Entwicklungspotenzial räumlich gesichert und sich hierbei ergebende Nutzungskonflikte möglichst minimiert werden (G 8.6 LEP HR),
  - zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase soll eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien getroffen werden (G 8.1 (1) LEP HR).
4. Aus planerischer Sicht wird festgestellt, dass Ziele der Raumordnung der Planung derzeit nicht entgegenstehen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung wurden angemessen berücksichtigt.

### **3.2. Landschaftsrahmenplan**

5. Für den Landkreis Elbe-Elster liegt eine Fortschreibung des Landschaftsrahmenplan (LRP) aus dem Jahr 2010 vor. Die Flächen des vhb. Geltungsbereichs werden als Acker und Grünland bewertet. Den Gebieten wird keine Bedeutung als naturschutzfachliche geeignete Gebiete für den Biotopverbund zugeordnet. Der Geltungsbereich ist auf einer höheren Betrachtungsebene als unzerschnittener verkehrsarmer Raum > 100 km<sup>2</sup> mit sehr hoher Bedeutung für den Biotopverbund kategorisiert. Die Unzerschnittetheit soll erhalten werden.

### **3.3. Flächennutzungsplan**

6. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Schlieben in der Fassung vom 15.09.2000 umfasst nicht den Ortsteil Werchau. Die Aufstellung eines gemeinsamen FNP für die Gemeinden im Amt Schlieben wurde am 13.05.2025 im Amtsausschuss beschlossen und befindet sich derzeit in der Erarbeitung.

### **3.4. Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme**

#### **Sonstige Konzepte**

7. Der Amtsausschuss des Amtes Schlieben hat in seiner Sitzung vom 04.11.2025 die gemeinsame Baumschutzsatzung der Gemeinden des Amtes Schlieben beschlossen. Die Bestimmungen der Satzung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Satzung wird nachrichtlich in die Planung übernommen.
8. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlieben hat in ihrer Sitzung vom 23.08.2016 die Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Stadt Schlieben (Niederschlagswassersatzung) beschlossen. Gemäß der Satzung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder gesammelt werden. Die Satzung ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Satzung wird nachrichtlich in die Planung übernommen.

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1. Städtebauliches Konzept I Nutzungskonzept**

1. Das Plangebiet soll der Errichtung einer Photovoltaikanlage dienen und mit der vorliegenden Bebauungsplanung die baurechtliche Neuausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes - Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauGB ermöglicht werden.
2. Innerhalb des Sondergebietes ist die Aufständerung von Solarmodulen mit Südausrichtung geplant. Die entsprechenden Maße der Module wie Höhe, Abstände und Grad der Neigung richten sich nach dem aktuellen Stand der Technik und werden detailliert im Bauantragsverfahren geklärt.
3. Für die Aufstellung von Solarmodulen soll innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt eine Fläche von ca. 33 ha als „Sonstiges Sondergebiet – Photovoltaik“ in Anspruch genommen werden.
4. Die restlichen Flächen von ca. 8 ha beinhalten Grünflächen sowie Flächen für die Erschließung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche für die erforderliche Gründung der Photovoltaikanlagen und lotrechte Überdeckung der Fläche durch die Solarmodule, die notwendige Erschließung sowie durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der technisch zugehörigen baulichen Anlagen geregelt. Notwendige Abstände werden, soweit notwendig, im Rahmen der Modulbelegung eingehalten.

5. Unterkonstruktion

Für die Freiflächenanlage wird Montagematerial aus feuerverzinktem Metall eingesetzt. Die Pfosten werden ca. 1,5 m in den Boden gerammt.

6. Trafo-/Wechselrichterstationen

Die für den Bau von Wechselrichtern, Trafohäuschen Speichern vorgesehene Fläche wird im Zuge des Vorhabens vollversiegelt. Bei einer Havarie werden austretende wassergefährdende Stoffe durch entsprechende Ölauffangwannen zurückgehalten.

7. Verkabelung/Erdkabel

Die Module werden miteinander verkabelt. Die einzelnen Kabel werden von den Tischen in ca. 60 cm tiefen und 30 bis 60 cm breiten Kabelgräben zu der jeweiligen Trafostation unterirdisch verlegt. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Bodens oder der Vegetation ist hierdurch nicht zu befürchten.

## **4.2. Verkehrskonzept und Erschließung**

8. Die verkehrliche Erschließung der Photovoltaik-Freiflächenanlage erfolgt westlich über einen an die Landesstraße L721 angeschlossenen Feldweg. Dieser stellt die Hauptzufahrt für Bau- und Wartungszwecke dar und bindet das Plangebiet an das öffentliche Verkehrsnetz an.
9. Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die Erschließung der jeweiligen Baufelder über private Verkehrsflächen. Eine vollflächige Befestigung oder Versiegelung der temporären Baustraßen ist nicht vorgesehen; vielmehr kommen wassergebundene Decken oder mobile Fahrplatten zum Einsatz, um den Eingriff in den Boden zu minimieren.
10. Die Zugänglichkeit für Einsatzfahrzeuge wird über Zufahrtstore sichergestellt. Entsprechende Zufahrtsbreiten und Rangiermöglichkeiten werden im Detail auf der

nachfolgenden Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) berücksichtigt. Die Ausgestaltung orientiert sich an den Vorgaben der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

### **4.3. Wassergefährdende Stoffe – Grundwasser**

11. Im Falle einer Havarie wird das Auslaufen von Trafoöl durch Ölauffangwannen verhindert. Die Ölauffangwannen haben dabei so groß zu sein, dass das Trafoöl komplett aufgefangen werden kann. Die Vorhaltung sollte für 30 Tage bemessen sein. Für Betriebsstörungs- bzw. Leckerkennung sind dabei entsprechende Vorrichtungen wie bspw. Signaleinrichtungen vorzusehen.
12. Transformatoren bzw. Wechselrichterstationen sind Anlagen, die wassergefährdende Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft (i. S. v. § 62 Abs. 1 WHG) nutzen. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist entsprechend zu berücksichtigen. Eine Anzeigepflicht gemäß § 40 AwSV für Transformatorenstationen besteht nur, wenn eine Prüfpflicht gemäß § 46 Abs. 2 AwSV in Verbindung mit Anlage 5 AwSV erforderlich ist. Der Betreiber einer Anlage ist verantwortlich für die Einhaltung der Vorschrift.

### **4.4. Hoch- und Trinkwasserschutz**

13. Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet und keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Aus diesem Grund ergeben sich für das Vorhaben keine hoch- und trinkwasserschutzspezifischen Maßnahmen. Die Fachthemenkarte Wasserschutzgebiet vom Landesamt für Umwelt wurde geprüft.

### **4.5. Versiegelung**

14. Gemäß 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen etc. zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“
15. Für die Solaranlage ist das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO (sonstiges Sondergebiet) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig. Hierbei

ist die Projektion der Modulfläche bezogen auf die Gesamtfläche des Sondergebietes maßgebend. Unter den Photovoltaikmodulen findet bis auf die Aufständerrung selbst keine Versiegelung statt.

16. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage beeinträchtigt den Boden nur in geringem Maße. Die Gestellpfosten der Modultische werden nur bis zu einer geringen Tiefe eingeschlagen und versiegeln nur kleine Flächen im Geltungsbereich. Die Zaunpfosten versiegeln ebenfalls nur kleine Flächen. Die Transformatoren/Wechselrichter beanspruchen mit einer Fläche von bis zu 40 m<sup>2</sup> je Anlage und umlaufender Befestigung/Pflasterung nur einen geringen Teil des Bodens. Insgesamt sind ca. 25 dieser Anlagen geplant.
17. Um eine potentielle Belastung des Schutzgutes Boden durch Erdarbeiten und Entsiegelungsmaßnahmen zu vermeiden wird für das Sondergebiet LW eine vollständige Versiegelung der Fläche ermöglicht. So soll abgesichert werden, dass keine Schadstoffeinträge in das Erdreich erfolgen können.

#### **4.6. Belange Blendwirkung**

18. Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Nach § 22 BImSchG muss der Betreiber solcher Anlagen diese so errichten und betreiben, dass nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umweltbeeinträchtigungen verhindert werden. Durch die PV-Anlage entstehen Lichtimmissionen, die zu schädlichen Blendwirkungen führen können. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darauf zu achten, dass die von der PV-Anlage ausgehenden Lichtimmissionen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft führen.
19. Durch die ausschließliche Nutzung von blendwirkungsarmen Solarmodulen mit einem geringen Aufstellwinkel von ca. 11 Grad kann eine Blendwirkung durch die Oberfläche der Solarmodule mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Eine Blendwirkung auf vorhandene Siedlungsstrukturen und Verkehrsflächen ist nicht zu erwarten.

#### **4.7. Immissionsschutz**

20. Nach § 22 BImSchG muss der Betreiber von Photovoltaikanlagen, diese so errichten und betreiben, dass nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umweltbeeinträchtigungen vermieden werden können. Durch die PV-Anlage entstehen u. a. Geräuschemissionen, die zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen können.
21. Unter Berücksichtigung der nächstgelegenen vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in einer Entfernung von > 100 m sind die Auswirkungen des Vorhabens nicht geeignet schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorzurufen. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen liegen ca. 700 m (Ortslage Werchau) und ca. 570 m (Flurstück 47/6, Flur 4, Gemarkung Dubro) entfernt.

#### **4.8. Brandschutz**

22. Photovoltaik-Freiflächenanlagen bestehen überwiegend aus nichtbrennbaren Materialien und haben eine geringe Brandlast. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind (Pkt. 3.1 VVBbgBKG). Für das Baugebiet ist ein Löschwasserbedarf (Grundsatz) von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden erforderlich.
23. Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich maximal 300 m von den baulichen Anlagen entfernt befinden. Soweit unüberwindbare Hindernisse vorhanden sind, ist nur ein reduzierter Löschbereich ansetzbar.
24. Die Löschwasserversorgung wird über unter- und überirdische Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von jeweils 100 m<sup>3</sup> sichergestellt. Ein Behälter wird an dem Anschluss zwischen der privaten Verkehrsfläche innerhalb und der L721 außerhalb des Geltungsbereichs verortet. Der zweite Behälter wird östlich des nördlichen Endes des Wildkorridors verortet.

#### **4.9. Landschaftsplanerisches Konzept I Umweltkonzept**

25. In den Flächen der Solaranlagen, sprich zwischen und unter den Modulen, wird extensives Grünland entwickelt.
26. Bauvorbereitende Maßnahmen sowie der Bau der Anlage selbst sind außerhalb der Brutzeit der im Gebiet vorkommenden Brutvögel durchzuführen, sodass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.
27. Zur besseren Einbindung der Anlage in das Landschaftsbild wird an der nord-westlichen Grenze des SO PV eine Hecke gepflanzt, um die Sichtbarkeit der Anlage von der Landesstraße aus zu verringern. Die Zaunanlage wird begrünt.
28. Mit einem Wildtierkorridor wird die Barrierefunktion für Tiere aufgehoben und eine Möglichkeit zur Querung geschaffen.
29. Die sonstigen Inhalte des Landschaftsplanerischen Konzeptes | Umweltkonzeptes sind Bestandteil des Umweltberichtes.

## 5. BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Sonstiges Sondergebiet – Photovoltaik
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
max. Höhe Module	3,5

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

*Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 11, 12 und 14 BauNVO*

#### **„Sonstiges Sondergebiet – Photovoltaik“**

1. Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten „Sonstiges Sondergebiet – Photovoltaik“ (SO PV) sind ausschließlich Photovoltaikanlagen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, speziell der Sonnenenergie (Photovoltaik), dienen. Zulässig sind Photovoltaikmodule und den Modulen untergeordnete technische Anlagen sowie Anlagen zur Speicherung des produzierten Stroms. Nachgeführte Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

#### Begründung:

*Das Plangebiet soll zukünftig baulich genutzt werden und vorwiegend der Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, speziell der Sonnenenergie (Photovoltaik), dienen. Zur Sicherung der mit den Planungszielen vorgegebenen Nutzung wird der als Baufläche ausgewiesene Bereich mit der Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt. Nachgeführte bzw. drehende Photovoltaikanlagen sind aufgrund der Drehung und einer damit einhergehenden möglichen Blendwirkung unzulässig.*

2. Garagen gemäß § 12 BauNVO sind unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und nur als erforderliche technische Anlage zu den Photovoltaikmodulen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

Begründung:

*Die Einschränkung der Art der Nebenanlagen erfolgt aufgrund der Verhinderung der Aufstellung funktionsfremder bzw. der Solaranlage nicht zweckdienlicher Nebengebäude.*

3. Das Sondergebiet Landwirtschaft (SO LW) dient der Unterbringung landwirtschaftlicher Betriebe entsprechend § 201 BauGB. Zulässig sind Silos und Futterlager sowie betriebszugehörige Lager-, Rangier- und Verkehrsflächen. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zulässig. Nicht zulässig sind Nutzungen ohne unmittelbaren landwirtschaftlichen Bezug sowie sonstige Formen gewerblicher oder industrieller Nutzung. Nicht zulässige Nutzungen sind Wohnnutzungen und Einzelhandelsbetriebe.

Begründung:

*Ziel der Festsetzung ist es, im Plangebiet Nutzungen zu weiterhin zu ermöglichen, die unmittelbar der landwirtschaftlichen Produktion und Betriebsorganisation dienen. Die Festsetzung schließt gebietsfremde gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Einzelhandel und Wohnnutzung aus, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 8 BauGB zu gewährleisten. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen werden zugelassen, da sie die Nachhaltigkeitsziele unterstützen, ohne zusätzliche Flächen zu beanspruchen*

4. In dem Sondergebiet Battery Energy Storage Systems (SO BESS) sind folgende Nutzungen zulässig:
- a. stationäre Batteriespeichersysteme,
  - b. Schaltanlagen, Transformatoren, Wechselrichter, Gleichrichter,
  - c. Betriebs- und Steuerungsgebäude,
  - d. Geräteschuppen und Lagercontainer,
  - e. Leit- und Netztechnik, Kommunikations- und Sicherheitstechnik,
  - f. Zugehörige Strom-, Steuer- und Rangierflächen.

Zulässig sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, insbesondere:

- g. Einfriedungen,
- h. Video- und Sicherheitstechnik.

Nicht zulässig sind:

- i. Wohnnutzungen,
- j. Produktions- und Herstellungsanlagen für Batterien,
- k. Einzelhandel
- l. Windenergie- und Biogasanlagen,
- m. Sonstige gewerbliche oder industrielle Nutzungen ohne unmittelbaren Bezug zum Batteriespeicher.

Begründung:

*Die Festsetzung des SO BESS erfolgt als Sondergebiet mit spezieller technischer Zweckbestimmung. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines Standortes für die Errichtung und Betrieb stationärer Batteriespeichersysteme zur Speicherung elektrischer Energie. Die Nutzung dient der Stabilisierung des Stromnetzes und besitzt Infrastrukturcharakter. Batteriespeichersysteme werden zunehmend zur Frequenzhaltung, Glättung von Lastspitzen sowie zur Integration erneuerbarer Energien benötigt. Damit trägt die Festsetzung den energie- und klimapolitischen Zielsetzungen von Bund und Land zur Transformation des Energiesystems Rechnung. Sie unterstützt die Sicherstellung einer nachhaltigen Energieversorgung im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden Nutzungen ausgeschlossen, die dem spezifischen Zweck des Sondergebietes widersprechen oder Nutzungskonflikte hervorrufen können.*

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

*Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO*

### 5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

- 5. Die Höhe der Photovoltaikmodule im SO PV ist mit max. 3,5 m über dem Höhenbezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 6. Die Höhe baulicher Anlagen in den SO LW und SO BESS ist mit max. 6 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

7. Einfriedungen sind mit einer Bauhöhe von max. 2,5 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig.
8. Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzung der baulichen Anlagen wird die Höhenlage der vorhandenen Geländeoberfläche festgesetzt, welche dem diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Lage- und Höhenplan zu entnehmen ist. Zwischenwerte sind anhand der verzeichneten Werte durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Begründung:

*Auf Grundlage der BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) über dem maßgeblichen Höhenbezugspunkt (HBP) als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO).*

*Da die Bezeichnung „Firsthöhe“ für die zu errichtenden Solarmodule nicht geeignet ist, wird hier die geplante Bauhöhe festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert als das senkrechte Maß zwischen den in den Festsetzungen getroffenen Bezugspunkten, gemessen zwischen den Höhenbezugspunkten und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen. Unterer Bezugspunkt ist der festgeschriebene jeweilige HBP, oberer Bezugspunkt der Solarmodule ist die Modultischoberkante.*

*Das Gelände wird gleichmäßig mit mehreren Modultischreihen überstellt und bildet somit ein städtebauliches homogenes Gebilde, welches gleichmäßig mit der Geländeoberfläche fällt oder steigt.*

*Die maximal zulässigen Höhen orientieren sich an bestehenden Strukturen und berücksichtigen technisch erforderliche Höhen.*

*Eine bis zu max. 2,5 m hohe Einfriedung verläuft komplett um die mit Solarmodulen überstellte Fläche (Betriebsgelände). Die Art der Einfriedung ist so zu wählen, dass sie einen konsequenten Schutz vor Betreten, Überklettern, Unterlaufen, Aushebeln u. ä. durch Menschen und große Säugetiere verhindert z.B. durch einen Industriegitterzaun.*

### 5.2.2 Grundflächenzahl

Festsetzung auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 19 BauNVO

9. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ist in den SO PV und SO BESS als Obergrenze festgesetzt.
10. In dem SO LW ist die GRZ von 1,0 als Obergrenze festgesetzt.
11. Nebenanlagen für sonstige Betriebseinrichtungen wie Transformatoren sind im SO PV mit max. 40 m<sup>2</sup> Grundfläche je Nebenanlage zulässig.
12. Als überbaute Fläche wird, die durch Module überdeckte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche verstanden. Hinzu kommen Flächen für Nebenanlagen und verfestigte Wege.
13. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen GRZ (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) nicht zulässig ist.

#### Begründung:

*Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung die Steuerung der Flächenüberbauung. Sie ist maßgeblich für die zulässige Versiegelung und damit von besonderer Bedeutung für die ökologischen Auswirkungen der Planung.*

*Die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die Grundstücksfläche des Baugrundstücks. Maßgebend ist dabei die Fläche innerhalb des SO Photovoltaik.*

*Die geplante Fläche wird von den Solarmodulen nicht flächenhaft überbaut, sondern lediglich überstellt. Anzurechnen auf die GRZ wäre daher die Modulfläche in Projektion bezogen auf das Sondergebiet sowie die erforderlichen Zufahrten, technischen Nebenanlagen Gestellpfosten und Zaunpfosten.*

*Die GRZ von 1,0 im SO LW berücksichtigt die bestehende, betriebserforderliche vollständige Versiegelung der Fläche. Der Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ in Sondergebieten wurde daher in dem SO LW überschritten.*

### 5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

14. Ein Vortreten von Bauteilen bzw. Gebäudeteilen als Überschreitung der Baugrenze im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist unzulässig, dies gilt nicht für Einfriedungen.
15. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, flächig zu versickern.

#### Begründung:

*Das durch Baugrenzen umschlossene Baufenster weist zeichnerisch die Lage der für die baulichen Anlagen vorgesehenen überbaubaren Fläche aus. Im Ergebnis aller einzuhaltenden Bedingungen ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche mit der Festlegung der Baugrenze. Die Baugrenzen bilden die maximalen äußeren Grenzen für die Lage der Solarmodule bzw. der Außenwände der in den Sondergebieten vorgesehenen baulichen Anlagen. Die Lage der Baufenster wurde so festgelegt, um so wenig wie möglich vorhandene Flora und Fauna zu zerstören. Waldbestände bleiben erhalten und werden für Photovoltaikmodule nicht in Anspruch genommen. Zur Vermeidung/Verringerung der visuellen und physischen Barrierewirkung/Zerschneidung ist ein Abstand zwischen Zaun und Boden zu belassen (siehe auch ASM1). Der Bereich der das Plangebiet querenden Stromleitung wird von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgespart, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Beidseitig der Stromleitung wird ein Bereich von 1,5 m freigehalten.*

### 5.4. Verkehrsflächen

Festsetzungen auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

16. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

## 5.5. Grünordnerische Festsetzungen

Der Umweltbericht sowie der Artenschutzfachbeitrag befinden sich derzeit noch in der Erarbeitung. Zum Stand des Vorentwurfes können daher noch keine abschließenden Aussagen zu den erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen getroffen werden.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Umweltberichts und des Artenschutzfachbeitrags werden zu einem späteren Zeitpunkt entsprechende Maßnahmen ergänzt und konkretisiert.

### 5.5.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 5 BbgNatSchG)

#### 17. **M1 Entwicklung von extensivem, artenreichen Grünland**

Die Freiflächen im Sondergebiet Photovoltaik sind in extensives Grünland umzuwandeln, sodass sich langfristig artenreiche Wiesen innerhalb des Solarparks entwickeln können. Dafür ist standortangepasstes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 04 - Ostdeutsches Tiefland zu verwenden.

#### Begründung:

Artenreiche, extensive Wiesen entstehen durch eine langjährige, sehr extensive Wiesennutzung und sind wichtige Lebensräume für zahlreiche gefährdete Arten. Entwicklung, Erhalt und Pflege dieser Wiesenlebensräume leisten somit einen wichtigen Beitrag zu dem Erhalt der Artenvielfalt, insbesondere der Insekten und der Biodiversität. Die Entwicklung artenreicher Wiesen stellt somit eine Biotopaufwertung für das Vorhabengebiet dar. Für die Anlage solcher Wiesen werden Saatgutmischungen regionaler Herkunft mit einer Ansaatstärke von 3 bis 5 g/m<sup>2</sup> empfohlen, um eine geschlossene Vegetationsdecke zu erreichen. Im Ansaatjahr sollten evtl. auflaufende Unkräuter durch einen gezielten Schnitt geschwächt werden, um den konkurrenzschwächeren Kräuter-Arten Licht zu verschaffen. Danach ist eine einmalige Mahd mit Beräumung zwischen Juli und September durchzuführen. Das Mahdgut muss abtransportiert werden und kann beispielsweise zur Heugewinnung genutzt werden. Die Mahd hat in zeitlich und räumlich versetzten Abschnitten zu erfolgen. Die Verwendung von Gülle, Jauche, Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln etc. ist auszuschließen.

### 5.5.2 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

#### 18. **M2 Entwicklung einer Sichtschutzhecke**

Entlang der westlichen Gebietsgrenze ist eine standortgerechte zweireihige Hecke mit einer Mindestbreite von 3,00 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind 10% Überhälter in die Hecke zu integrieren. Zwischen der Hecke und den PV-Modulen ist ein Saum von min. 2,00 m zu belassen.

##### Begründung:

*Die Hecke im Westen des Gebiets dient nicht nur der Vermeidung visueller Beeinträchtigungen und bringt Struktur in die Landschaft, sondern bietet auch vielen Tieren, wie Vögeln, Insekten und Kleinsäugern ganzjährig Wetterschutz, Rückzugsraum, Nahrung und Lebensraum. Die Sichtschutzhecke leistet somit einen wichtigen Beitrag zum Biotopverbund und verringert in ihrem Umfeld die Gefahr für Bodenerosion durch Wind und Wasser und erhöht die lokale Bodenfeuchtigkeit.*

### 5.5.3 Vermeidungsmaßnahmen

#### 19. **ASM1 Einzäunung der Photovoltaik-Anlage**

Die Einzäunung der Anlage ist mit einem Bodenabstand des Zaunes von mindestens 15 bis 20 cm umzusetzen. Der Einsatz von Stacheldraht ist nicht zulässig.

##### Begründung:

*Eine durchlässige Gestaltung der Einzäunung ist ökologisch bedeutsam, da sie Klein- und Mittelsäugern die ungehinderte Nutzung ihrer Lebensräume und Wanderwege ermöglicht. So werden Zerschneidungswirkungen im Landschaftsgefüge minimiert und der genetische Austausch zwischen Populationen gefördert. Der Verzicht auf Stacheldraht verringert zudem das Verletzungsrisiko für Wildtiere und unterstützt ein wildtierfreundliches Management des Geländes.*

20. **ASM2 Migrationskorridor**

Es ist ein Migrationskorridor mit einer Mindestbreite von 20 m vorzusehen. Eine Einzäunung des Korridors ist nicht zulässig. Bestehende Wegebeziehungen sind ebenfalls von einer Einzäunung auszusparen.

Begründung:

*Mit dem Korridor wird die Durchgängigkeit des Solarparks von Norden nach Süden langfristig erhalten. Er verringern die Barrierewirkung des Solarparks für Großsäuger und andere Arten und schützen bestehende Wanderkorridore. Die vorgesehenen Maßnahmen tragen wesentlich dazu bei, die ökologische Durchlässigkeit des Landschaftsraums trotz der baulichen Struktur des Solarparks zu erhalten. Sie ermöglichen weiterhin den Austausch von Individuen zwischen Lebensräumen, was für den Erhalt stabiler Wildtierpopulationen entscheidend ist. Gleichzeitig fördern sie durch ihre naturnahe Ausgestaltung die Biodiversität und stärken die ökologische Funktion des Gebiets als Lebens- und Rückzugsraum.*

5.5.4 Hinweise und Maßnahmen

**Die hier aufgeführten Maßnahmen sind aufgrund fehlendem Bodenbezugs und/oder fehlender städtebaulicher Begründung in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schlieben und dem Investor aufzunehmen bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären und können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Regelung dieser Maßnahmen erfolgt daher im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Schlieben und dem Vorhabenträger bzw. ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu klären.**

21. **ASM3 Bauzeitenregelung**

Die Baufeldfreimachung und der Baubeginn erfolgen außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Ein Baubeginn ab Mitte August bis Ende September ist nach Durchführung einer Kontrolle und Freigabe durch einen Fachgutachter ebenfalls möglich. Bautätigkeiten, die mit einer Flächeninanspruchnahme verbunden sind, wie Erschließungsarbeiten, Rammen der Unterkonstruktion, Installation von Modulen und Wechselrichtern, Zaunbau sowie das Aufstellen der Trafostationen, müssen bis Ende Februar abgeschlossen sein, um die Störungen während der nachfolgenden Brutzeit möglichst

gering zu halten. Arbeiten zum elektrischen Anschluss der Anlage können mit geringem Personaleinsatz auch noch im März durchgeführt werden.

Begründung:

*Zur Vermeidung erheblicher Störungen während sensibler Zeiträume geschützter Tierarten sind zeitlich abgestimmte Bau- und Pflegemaßnahmen erforderlich.*

22. **ASM4 Baubegleitung Artenschutz**

Die gesamte Baumaßnahme ist im Rahmen einer Baubegleitung Artenschutz durch einen Fachgutachter zu betreuen, um die Einhaltung und Durchführung der geplanten Maßnahmen des Artenschutzes zu überwachen.

Sollten während der Bauarbeiten Baugruben entstehen, die durch längeres Offenstehen ökologischen Fallen, insbesondere für Kleinsäuger und Reptilien, darstellen können sind diese entsprechend den Gegebenheiten zu sichern bzw. durch den Fachgutachter regelmäßig zu kontrollieren.

Sollte der Beginn der Baumaßnahmen außerhalb des in Maßnahme ASM3 genannten Zeitraums erfolgen, so ist vor der Baufeldfreimachung außerdem eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten durchzuführen.

Begründung:

*Der Schutz nahegelegener Gehölze bewahrt deren ökologische Funktion und verhindert Beeinträchtigungen von Lebensräumen während der Bauphase.*

**Allgemeine Hinweise zur Pflege einzelner Maßnahmen und Flächen**

23. Zu M1: Im Ansaatjahr sollten evtl. auflaufende Unkräuter durch einen gezielten Schnitt geschwächt werden, um den konkurrenzschwächeren Kräuter-Arten Licht zu verschaffen. Danach ist eine einmalige Mahd mit Beräumung zwischen Juli und September durchzuführen. Das Mahdgut muss abtransportiert werden und kann beispielsweise zur Heugewinnung genutzt werden. Die Mahd hat in zeitlich und räumlich versetzten Abschnitten zu erfolgen. Die Verwendung von Gülle, Jauche, Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln etc. ist auszuschließen.
24. Empfohlen werden Saatgutmischungen eines regionalen Herstellers. Diese sind mit einer Ansaatstärke: 3 bis 5 g/m<sup>2</sup> aufzubringen, um eine geschlossene Vegetationsdecke zu entwickeln. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

25. Zu ASM2: Der Migrationskorridor ist extensiv zu pflegen und die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu gewährleisten. Zur Stärkung der Biodiversität können strukturverbessernde Maßnahmen in Form von Reisig- oder Totholzhaufen mit einer Mindesthöhe von etwa 1 m in dem Korridor integriert werden. Nach Möglichkeit sollten innerhalb des Korridors vereinzelt Gehölzstrukturen erhalten oder integriert werden, um den Tieren eine angemessene Deckung zu bieten.

## 6. HINWEISE

### 6.1. Denkmalschutz

1. Werden bei den geplanten Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.) **unverzüglich** der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster **und** dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum **anzuzeigen** sind.
2. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind **bis zum Ablauf von einer Woche** unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.
3. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 Abs. 4).
4. Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 Abs. 3).
5. **Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen und die vorgeannten auflagen aktenkundig zu belehren und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.**

### 6.2. Kampfmittel

6. Sollten im Zuge von Erdarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es gemäß § 3 Absatz 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung

zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren oder deren Lage zu verändern.

- Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächstgelegenen örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## 7. FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz				
Fläche des Geltungsbereichs	419.386	m <sup>2</sup>	41,9	ha
SO PV	334.673	m <sup>2</sup>	33,5	ha
SO BESS	8.264	m <sup>2</sup>	0,8	ha
SO LW	6.086	m <sup>2</sup>	0,6	ha
Private Verkehrsfläche	3.583	m <sup>2</sup>	0,4	ha
Grünfläche	60.835	m <sup>2</sup>	6,1	ha
Wald	5.928	m <sup>2</sup>	0,6	ha

## 8. UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZFACHBEITRAG

- Zur Begründung des Bebauungsplanes wird gemäß § 2a BauGB ein separater Umweltbericht erstellt, welcher mit der Entwurfsbeteiligung veröffentlicht wird.

## 9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Öffentliche und private Belange wurden im Bauleitplanverfahren gegen- und untereinander abgewogen, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichert, die dem Wohl der Allgemeinheit entsprechend eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Das Verfahren trägt ferner dazu bei, dass eine menschenwürdige Umwelt erhalten bleibt sowie natürliche Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.
- Durch die Errichtung der Anlage ergeben sich entsprechende Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Schutzgüter sowie auf das Landschaftsbild.

3. Die deutlichsten Beeinträchtigungen ergeben sich für das Landschaftsbild durch die visuelle Veränderung der Landschaft und für den Boden durch die Versiegelungen durch bauliche Anlagen und Modultische. Die umzusetzenden Maßnahmen haben zugleich positive Effekte für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden und Wasser. Beispielsweise stellt die Zaunbepflanzung ein Ausgleichshabitat für gehölzbrütende Vogelarten und Schutz vor Bodenerosion dar. Die Barrierewirkung der Anlage wird mit dem Migrationskorridor vermieden.
4. Mit der durchgehenden Begrünung der erforderlichen Einfriedung wird die Zerschneidung der Landwirtschaft vermieden und die optischen Auswirkungen der Anlage auf ein Minimum reduziert.
5. Die Energiegewinnung über Photovoltaikanlagen dient langfristig der Luftreinhaltung, dem Klimaschutz und der Ressourcenschonung und hat gegenüber fossilen Energieträgern den Vorteil, dass sie zum einen erneuerbar bzw. unerschöpflich und zum anderen keine verunreinigte Luft oder atomare Risiken als Nebenprodukt zu hinterlassen.

## **10. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

1. In Brandenburg wird die Vergütung von Gemeinden mit PV-Anlagen durch das Gesetz zur Zahlung einer Sonderabgabe für Photovoltaik-Freiflächenanlagen an Gemeinden (Photovoltaik-Freiflächenanlagen-Abgabengesetz - [BbgPVAbgG](#)) gesetzlich geregelt. Eine solche Regelung wird in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) zwischen der Stadt Schlieben und der Vorhabensträgerin nach dem Satzungsbeschluss vereinbart.
2. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Investor außerdem die Kosten für Erschließungs- sowie grünordnerische Maßnahmen vollständig zu übernehmen. Dadurch entsteht der Kommune kein zusätzlicher Kostenaufwand.

## **11. VERFAHREN**

1. Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurden bislang folgende Schritte durchlaufen:
  - Der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlieben erfolgte am 20.05.2025 (Beschlussvorlagen Nr.: 59.-09./2025).

## 12. ANLAGEN

## 13. RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 26.01.2026

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist.

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG-)** vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Sechste **Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)** vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAZ AT 08.06.2017 B5).

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

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

**Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

**Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

**Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (KampfmV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. November 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 82]).

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz-BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

## 14. QUELLEN

Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (2019): **Landesentwicklungsplan** Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), in Kraft getreten am 1. Juli 2019.

Rixner, F. (2022): Kommentar zum § 12 BauGB. In: Rixner, F., Biedermann, R., Charlier, J. (Hrsg.): **Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO**. 4. Auflage.

Mitschang, St. (2019): Kommentar zum § 12 BauGB. In: Battis, U., Krautzberger, M., Löhr, R.-P. (Hrsg.): **Baugesetzbuch. Kommentar**. 19. Auflage.

Stadt Schlieben (2000): **Flächennutzungsplan** der Stadt Schlieben aus dem Jahr 2000