



**STADT BAD SCHMIEDEBERG**  
**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**  
**PHOTOVOLTAIKANLAGE**  
**SOLARPARK SÖLLICHAU 1**

## Inhalt

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	5
1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO).	5
1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	6
1.4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	6
2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	8
2.1. Einfriedungen (§ 85 Abs.1 Nr.1 BauO LSA).....	8
2.2. Werbeanlagen (§ 85 Abs.1 Nr.2 BauO LSA).....	8
3 HINWEISE.....	8
3.1 Meldepflicht von Bodenfunden.....	8
3.2 Bodenschutz / Altlasten .....	8
3.3 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken.....	8
3.4 Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht .....	9
3.5 Immissionsschutzrechtliche Hinweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	9
3.6 Hinweis zu Rodungsarbeiten .....	9
3.7 Naturschutzrechtliche und -fachliche Hinweise .....	9
3.8 Denkmalschutzrechtliche Hinweise.....	9
3.9 Erhalt von Gehölzen und Ruderalfluren an der südlich des Geltungsbereichs liegenden Erschließungsstraße.....	9
Teil C - BEGRÜNDUNG .....	11
1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS .....	11
2 PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	11
2.1 Beschreibung des Plangebietes.....	11
2.1. Bundesgesetzgebung .....	12
2.2 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen Anhalt (LEP).....	12
2.3 Regionaler Entwicklungsplan Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg .....	13
2.4 Naturschutzrecht, Artenschutz.....	14
2.5 Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	17
2.6 gesamträumliches Konzepts zur planerischen Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächen Anlagen der Stadt Bad Schmiedeberg .....	18

2.7	archäologische Denkmale.....	20
2.8	Planverfahren und städtebaulicher Vertrag.....	21
3	PRÜFUNG VON ALTERNATIVSTANDORTEN.....	28
3.1	Bewertung von Bestand und Potential von PV-Dachanlagen.....	28
3.2	Bewertung von Standorten für Freiflächen- Photovoltaikanlagen außerhalb von Schutzgebieten.....	29
3.3	Zusammenfassung der Planungsalternativen im Stadtgebiet außerhalb der Schutzgebiete.....	33
3.4	Planungsalternativen im Stadtgebiet innerhalb der Schutzgebiete.....	34
3.5.	zusammenfassende Betrachtung zu Planungsalternativen.....	35
4	UVP Prüfung.....	35
5	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	36
5.1	Städtebauliche Entwicklungsziele der Gemeinde.....	36
5.2	mögliche Integration einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde.....	36
6	ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	38
6.1	Verkehrerschließung.....	38
6.2	Ver- und Entsorgung.....	38
7	BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	41
7.1	Geltungsbereich.....	41
7.2	Art der baulichen Nutzung.....	41
7.3	Maß der baulichen Nutzung.....	42
7.4	überbaubare Grundstücksflächen.....	43
7.5	Verkehrsflächen.....	43
7.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	43
7.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	47
7.8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	47
8	HINWEISE.....	48
9	FLÄCHENBILANZ.....	48
10	QUELLEN.....	48

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017, S.3634); letzte Änderung vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 vom 22.12.2023)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), letzte Änderung vom 08. August 2023 (BGBl. I Nr. 214 vom 16.08.2023)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021, S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 03. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 vom 08.07.2024)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013, S. 440), zuletzt geändert am 13. Juni 2024 (GVBl. LSA Nr. 11 vom 26.06.2024, S. 150)

Vermessungs- und Geoinformationsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA 2004, S. 716), zuletzt geändert am 07. Juli 2020 (GVBl. LSA Nr. 26 vom 13.07.2020)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert am 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA Nr. 67 vom 27.12.2005, S. 769)

Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 2. April 2002 (GVBl. LSA Nr. 21 vom 08.04.2002, S. 214), zuletzt geändert am 05. Dezember 2019 (GVBl. LSA Nr. 32 vom 13.12.2019, S. 946)

NatSchG LSA - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA Nr. 27 vom 16.12.2010 S. 569), zuletzt geändert am 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA Nr. 28 vom 08.11.2019 S. 346)

Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I Nr. 33 vom 24.07.2014 S. 1066) letzte Änderung vom 08. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 151 vom 15.05.2024)

Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen auf Ackerland in benachteiligten Gebieten - Sachsen-Anhalt - Vom 15. Februar 2022 (GVBl. I Nr. 5 vom 25.02.2022 S. 20) zuletzt geändert am 20. September 2022 (GVBl. LSA Nr. 23 vom 22.09.2022 S. 330)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014 S. 288) zuletzt geändert am 16. Mai 2024 (GVBl. LSA vom 31.05.2024 S. 128)

Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 6. Juli 1993 (GVBl. 1993 S. 334) zuletzt geändert am 21. März 2023 (GVBl. LSA Nr. 6 vom 30.03.2023 S. 178)

Nachbarschaftsgesetz Sachsen-Anhalt Vom 13. November 1997 (GVBl. S. 958) zuletzt geändert am 18.05.2010 (GVBl. Nr. 13 vom 21.05.2010 S. 340)

## **STADT BAD SCHMIEDEBERG**

### **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN PHOTOVOLTAIKANLAGE**

#### **SOLARPARK SÖLLICHAU 1**

### **2. ENTWURF ZUR SATZUNG**

(Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB)

## **TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§9 BauGB i. V. mit BauNVO)

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)**

Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzt. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO werden im sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage folgende Nutzungen zugelassen:

- Aufgeständerte Photovoltaikmodule einschließlich deren Unterkonstruktion und Gründung,
- von Gebäuden und baulichen Anlagen, die der Aufnahme von technischen Anlagen dienen (z.B. Trafos, Wechselrichter), die für den Betrieb von Photovoltaikanlagen erforderlich sind.
- Bauliche Anlagen zur Energiespeicherung

sowie die für Wartung und Betrieb der vorgenannten Anlagen erforderlichen Erschließungen und Einfriedungen.

Nach Ablauf der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik sind die Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wieder rückstandsfrei zurück zu bauen. Die Rückbauverpflichtung beinhaltet die Entfernung sämtlicher Verkabelungen und Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente und die Beseitigung von Bodenversiegelungen. Als Folgenutzung wird Fläche für die Landwirtschaft (Acker, Grün- oder Weideland) festgesetzt.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)**

##### **1.2.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 BauNVO)**

In dem Sonstigen Sondergebiet wird gem. § 19 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für die Berechnung der Grundfläche der Solarmodule ist die vertikale Projektion der überdeckten Fläche maßgeblich.

1.2.2 Höhe der Baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die im Plan angegebene zulässige Höhe der baulichen Anlagen versteht sich als Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe in mÜNN.

Zwischen zukünftiger Geländeoberkante und Unterkante Modul ist ein lichter Abstand von mindestens 1 Meter einzuhalten.

**1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1m durch auskragende Anlagenteile sind zulässig. Zufahrten, Umfahrungen, Einzäunungen etc. können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Zur Waldgrenze ist ein Mindestabstand der Module und baulichen Anlagen von 50m einzuhalten. Zur befestigten Straße ist ein Mindestabstand jeglicher Hochbauten von 20m einzuhalten.

**1.4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1. 4.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

Für die Aufständigung der Modultische (Fundamente), Zuwegungen und die Nebenanlagen wird in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 eine maximale Versiegelung von 4% der Sondergebietsfläche festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Baustraßen und Befestigungen, welche nach Abschluss der Errichtung bzw. Rückbau der Anlage wieder rückgebaut werden müssen.

Die Modultische dürfen nur aufgestellt oder mit Ramm- oder Schraubfundamenten im Boden verankert werden.

Für die Befestigung von Zuwegungen im Sondergebiet sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Kies) zulässig.

1. 4..2. Entwicklung von extensivem Grünland (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet ist als Grünland einzusäen und zu entwickeln, so dass eine geschlossene Vegetationsdecke besteht, bevor Photovoltaikanlagen errichtet werden. Ausgenommen sind die Flächen für bauliche Anlagen oder Wege.

Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften und ein- bis zweimal jährlich ab 1. Juni zu mähen. Die 2. Mahd soll frühestens nach 8 Wochen erfolgen. Der ca. 50 m breite Grünlandlandstreifen zum Wald ist dabei alternierend auf ca. 50 % der Fläche zu mähen. Pflanzenschutz- und Düngemittel sowie der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig. Grünlandflächen sind nicht zu mulchen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

1. 4. 3. Temporär erforderliche Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz:

Der Baubeginn sollte in der Zeit von 1.10 bis 28.2 erfolgen. Die Bauflächen sind zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten ab Februar im Jahr des Baubeginns durch fortwährende Mahd ungeeignet zu gestalten um Brutversuche zu verhindern. Neben der Mahd sollten auch Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Flatterbänder) vor Beginn der Brutperiode zur Anwendung kommen, damit ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verhindert werden kann. Die ökologische Baubegleitung hat den Erfolg der Maßnahme vor Baubeginn zu prüfen.

Zusätzlich ist dann im Rahmen von Vorortbegehungen nachzuweisen, dass keine besetzten Vogelnester und aktiv genutzte Höhlungen (mit Vogelbrut, Fledermausquartier, Besatz durch Bilche) von den Gehölzfällungen betroffen sind. Bei Vorhandensein besetzter Vogelnester oder aktiv genutzter Höhlungen (z.B. keine Spinnweben davor, Kot- und Urinspuren) muss die Rodung bis zum Verlassen der Nester unterbrochen werden.

1. 4. 4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (vorzugsweise Höhe 100-150 cm, mind. 3 Tr.) zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt ein Strauch je 1,5 m<sup>2</sup>.

Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten:

Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra, S. racemosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und nur alle 3 - 5 Jahre zu verschneiden. Im Falle des Abgangs von Gehölzen sind diese in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Im östlichen und westlichen Heckenstreifen ist eine 10m lange Unterbrechung der Hecke (zur späteren Durchfahrt für landwirtschaftliches Gerät nach Aufgabe der Nutzung als Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik) zulässig. Der Bereich ist extensiv zu begrünen.

1. 4. 5. Artenschutzmaßnahme – Anlage von Feldlerchenfenstern

Es sind auf mindestens 10 ha Anbaufläche von Wintergetreide oder Winterraps alljährlich mindestens 30 Feldlerchenfenster (je 20 m<sup>2</sup>) anzulegen, die nicht direkt an Fahrgassen oder den Feldrand angrenzen. Die Feldlerchenfenster sind als Fehlstellen anzulegen, z. B. durch Auslassen bei der Aussaat. Alternativ sind auf der gleichen Fläche 5 lineare Feldlerchenfenster (je 1.000 m<sup>2</sup> Blühstreifen mit Schwarzbrache) anderer Kulturen anzulegen. Die Lage innerhalb der Flächen ist frei wählbar.

Die Feldlerchenfenster werden auf landwirtschaftlich genutzten Flächen des Landwirtschaftsbetriebes Kirsch GmbH, Kurze Str. 6, 06905 Söllichau bzw. deren Rechtsnachfolgerin in der Gemarkung Söllichau nachgewiesen.

Die Maßnahme ist vor Baubeginn fertigzustellen und ist über die gesamte Standzeit der Freiflächen-Photovoltaikanlagen umzusetzen. Nach Ablauf der Nutzungsdauer

und vollständigem oder teilweise Rückbau der Photovoltaikanlage kann die Maßnahme komplett oder anteilig entsprechend dem Rückbau wieder als Ackerland genutzt werden.

#### 1. 4. 6. sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme sowie während des Betriebs der Anlage ist sicherzustellen, dass keine Stoffe mit wassergefährdeten Eigenschaften (Öle, Fette, Farben, Lacke, Kraftstoffe oder Batteriesäuren) in den Boden oder die Gewässer dringen.

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 85 BauO LSA)

### **2.1. Einfriedungen (§ 85 Abs.1 Nr.1 BauO LSA)**

Zum Schutz der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans errichteten Freiflächenphotovoltaikanlage ist die Errichtung eines maximal 2,5m hohen Sicherheitszaunes mit gitterartiger Füllung zulässig. Der Zaun ist zum freien Landschaftsraum zwischen Sondergebietsfläche und Heckenpflanzung anzuordnen. Für die Anwuchszeit der Hecke ist im Zeitraum von 8 Jahren nach Pflanzung zudem die Errichtung eines Verbisszaunes zulässig.

Zur Durchgängigkeit für Kleintiere ist eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm zu gewährleisten.

### **2.2. Werbeanlagen (§ 85 Abs.1 Nr.2 BauO LSA)**

Werbeanlagen sind mit Ausnahme einer Schautafel und eines Informationsschildes an der Einfahrt zur Anlage nicht zulässig. Die zulässige Schautafel bzw. das zulässige Informationsschild dürfen jeweils maximal eine Fläche von 3 qm haben und müssen einen Abstand zur befestigten Straßenfläche von mind. 20 Metern haben.

## **3 HINWEISE**

### **3.1 Meldepflicht von Bodenfunden**

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 Absatz 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt wird hingewiesen.

### **3.2 Bodenschutz / Altlasten**

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die Forderungen des BodSchAG LSA zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### **3.3 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken**

Gemäß § 5 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt.

Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

### **3.4 Bohranzeige-/ Bohrergebnismittelungspflicht**

Nach dem Geologiedatengesetz besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und Übermittlung von Nachweisdaten nach § 8, Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10 an die zuständige Behörde. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

### **3.5 Immissionsschutzrechtliche Hinweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz vor Blendungen ist im Zuge des Bauanzeigeverfahrens ein Blendschutzgutachten unter Berücksichtigung der tatsächlichen Anlagenplanung anzufertigen.

### **3.6 Hinweis zu Rodungsarbeiten**

Rodungsarbeiten von Gehölzen sind entsprechend Bundesnaturschutzgesetz § 39 Abs. 5 auf die Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu legen. Sollte sich in begründeten Fällen dennoch eine Beseitigung von Gehölzen während der Reproduktionszeit der Arten erforderlich machen, so ist dafür entsprechend Bundesnaturschutzgesetz § 67 eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

### **3.7 Naturschutzrechtliche und -fachliche Hinweise**

Zur Modulreinigung dürfen keine Chemikalien oder synthetische Substanzen verwendet werden.

### **3.8 Denkmalschutzrechtliche Hinweise**

Das Plangebiet ist als archäologisches Kulturdenkmal nach §2 (2) 3 DenkmSchG-LSA eingestuft. Veränderungen bedürfen nach § 14 (1) DenkmSchGLSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zur Untersuchung des Vorhabenstandorts anhand der tatsächlichen Anlagenplanung zu schließen.

### **3.9 Erhalt von Gehölzen und Ruderalfluren an der südlich des Geltungsbereichs liegenden Erschließungsstraße**

Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen stellen nach § 21 (3) NatSchG LSA i.V.m. § 29 (2) BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile dar. Beschädigung oder Veränderung sind verboten, Unvermeidbare Eingriffe (Fällung von Bäumen) sind durch Pflanzung gleichartiger Bäume innerhalb der Baumreihe entlang der Straße zu kompensieren (Qualität 3xvmdB, Fertigstellungspflege und 4 Jahre 16/18 StU, 1 Jahr Entwicklungspflege incl. Wässerung).

Die Ruderalvegetation des straßenbegleitenden Straßengrabens ist langfristig zu erhalten und mind. einmal jährlich zu mähen. Aufkommender Gehölzbewuchs ist mit

Ausnahme der vorhandenen Baumpflanzungen zu beseitigen. Der Straßengraben darf im Zufahrtbereich nicht unterbrochen werden sondern ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Verrohrung) zu überbrücken.

- 3.10** Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag). Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind mit Beschluss des Stadtrates zulässig.

## **STADT BAD SCHMIEDEBERG**

### **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN PHOTOVOLTAIKANLAGE**

#### **SOLARPARK SÖLLICHAU 1**

#### **2. ENTWURF ZUR SATZUNG**

(Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB)

#### **Teil C - BEGRÜNDUNG**

##### **1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS**

Die CMT Solarprojekt GbR Söllichau 1 plant in der Gemeinde Bad Schmiedeberg, OT Söllichau westlich der Ortschaft die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet zur großflächigen Nutzung der Solarenergie für eine umweltfreundliche Stromerzeugung mittels Photovoltaik geschaffen werden. Neben der gestalterischen Integration des Areals in die Kulturlandschaft standen eine Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und eine geringstmögliche Versiegelung im Vordergrund der Planungsabsicht.

Die Anlage leistet einem Beitrag zur Deckung der Versorgung mit erneuerbaren Energien und entspricht der Beschlusslage der Bundesregierung zur Stärkung der Nutzung erneuerbaren Energien. Darüber hinaus dient die Umsetzung des Vorhabens auch der Verbesserung der Haushaltslage der Gemeinde.

Es soll auf der Fläche eine Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von ca. 8,6 MW errichtet werden. Gemäß den Anforderungen des § 2a BauGB wird in die Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht integriert.

Aufgrund der Verschattungsfreiheit weist die Fläche günstige Voraussetzungen für die Stromerzeugung mittels Photovoltaik auf.

## **2 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **2.1 Beschreibung des Plangebietes**

Der Standort befindet sich westlich des bebauten Dorfkerns von Söllichau auf der Flur 4, Flurstück 30, 31/3 und 28/6 der Gemarkung Söllichau. der Gemarkung Söllichau. Söllichau ist ein Ortsteil der Stadt Bad Schmiedeberg im Landkreis Wittenberg.

Die Fläche wurde bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden und Osten und Westen sowie Waldflächen der Dübener Heide im Norden. Im Süden grenzt das Baugebiet

unmittelbar an eine bestehende Landstraße L130, die Söllichau mit Schwemsal verbindet.

Das Gelände steigt nach Norden hin um 3m an und eignet sich demnach sehr gut für die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage.

### **2.1. Bundesgesetzgebung**

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Energieerzeugung mit regenerativen Energien sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Gemäß § 2 des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden, bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist. Zudem sind im EEG 2023 unter § 4 die Ausbauziele definiert, wonach der Anteil der Stromerzeugung aus Solarenergie von 88 Gigawatt im Jahr 2024 auf 400 Gigawatt im Jahr 2040 steigen soll, was mehr als dem Vierfachen entspricht.

Das Bauvorhaben befindet sich gemäß § 37 2h EEG 2023 in einem Gebiet, dessen Flurstücke zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans als Ackerland genutzt worden sind und in einem benachteiligten Gebiet lagen. Ausgehend von § 37c EEG hat die Landesregierung von Sachsen Anhalt mit der Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen auf Ackerland in benachteiligten Gebieten das Gemeindegebiet von Söllichau als benachteiligte Fläche definiert.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Dem trägt dieser Bebauungsplan Rechnung.

### **2.2 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen Anhalt (LEP)**

Unter Z103 wird im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen Anhalt das Ziel formuliert, dass die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen sind und die Energieversorgung zukünftig mehr auf erneuerbaren Energien beruht. Die Zielstellung des Bebauungsplanes steht somit mit dieser Forderung im Einklang.

Mit dem vorliegendem Bebauungsplanverfahren wird dem Ziel 115 des LEP Rechnung getragen, wonach Photovoltaikfreiflächenanlagen raumbedeutsam sind und demnach in der Regel einer landesplanerischen Abstimmung bedürfen, um Ihre Auswirkungen auf Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen.

Grundsätzlich soll laut LEP die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zu Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen vermieden werden, um die Landwirtschaft als raumbedeutsamen Wirtschaftszweig zu sichern. Die tatsächliche mittlere Bodenwertzahl im Geltungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Grundstück	Fläche für Landwirtschaft in qm	Ertragsmesszahl	Mittlere Bodenwertzahl
28/6	70.386	20.661	
31/3	81.635	27.120	
Summe	152.021	47.781	31,5

Angesichts der Tatsache, dass die Vorhabenflächen das Kriterium der FFAVO vom 15.02.2022 des Lands Sachsen-Anhalts erfüllen und auf der Liste der benachteiligten Gebiete nach Definition des § 37 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe h in Verbindung mit § 3 Nr. 7 des EEG stehen, kann man hier davon ausgehen, dass der Gesetzgeber nicht von einem hochwertigen Boden ausgeht, auch wenn sich aus dieser Klassifizierung nicht automatisch eine raumplanerische Zulässigkeit ergibt.

Zudem handelt es sich bei Böden bis zu einer Ackerzahl von 37 Bodenpunkten gemäß Ausgleichszulage für benachteiligte Gebiete des Landes Sachsen Anhalt um benachteiligte Böden, wobei man bis zu einer Bodenzahl von 33 Punkten die Maximalförderung in Anspruch nehmen kann. Auch demnach sind die betroffenen Böden nach gängiger Rechtsprechung als nicht hochwertig einzustufen.

Somit ist die Beeinträchtigung der Landwirtschaft durch den Verlust dieser Fläche als eher gering einzuschätzen bzw. der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist gemäß § 2 EEG als nachrangig zu betrachten.

Dennoch ist aufgrund der Planungsgrundsätze des LEP

- G84, wonach Photovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden sollen, und
- G85, wonach die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche weitestgehend vermieden werden sollte

eine Alternativenprüfung im Zuge des Verfahrens erforderlich. Hierzu wird auf Punkt 3 dieser Begründung verwiesen.

### **2.3 Regionaler Entwicklungsplan Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg**

Der Geltungsbereich liegt nicht im Vorranggebiet für die Landwirtschaft, in welchem die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zulässig wäre (Z19, G15).

Der Geltungsbereich liegt nicht im Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung, in welchem die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zulässig wäre (Z23, Z24).

Derzeit wird von der Planungsregion ABW der Sachliche Teilplan „Windenergie 2027 in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ erarbeitet. Das Verfahren befindet sich derzeit noch vor der Offenlage des ersten Entwurfes (Stand 11/2023).

Dieser Plan orientiert sich an den bislang ausgewiesenen Vorranggebieten für Windenergie (welche sich an der nordwestlichen Gemeindegrenze von Bad Schmiedeberg befinden und eine Fläche von 63 ha haben) und soll weitere Vorranggebiete ausweisen, welche für die Errichtung von Windkraftanlagen in Frage kommen.

In den zum Aufstellungsbeschluss zugrundeliegenden Planungsabsichten werden Ausschlusskriterien für die Ausweisung von Vorranggebieten formuliert.

Aufgrund des Abstand von weniger als 1000 m zur benachbarten Wohnbebauung sowie der angrenzenden geschützten Waldflächen der Dübener Heide (LSG) kommt die verfahrensgegenständliche Fläche nicht als neues Vorranggebiet (Mindestgröße von 20ha) in Frage. Die Gemarkung Söllichau wird auch nicht als neue Fläche in den Planungsabsichten angeführt.

#### **2.4 Naturschutzrecht, Artenschutz**

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet und Naturpark "Dübener Heide". Im Parallelverfahren wird für das antragsgegenständliche Vorhaben eine Erlaubnis gemäß der folgenden Punkte nach § 4 der Schutzgebietsverordnung beantragt:

- Punkt 2.1: die Errichtung von baulichen Anlagen (bzw. die Errichtung gleichgestellter Maßnahmen) im Sinne des § 2 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen Anhalt in der jeweils geltenden Fassung
- Punkt 2.2: die Errichtung oder Änderung von Einfriedungen
- Punkt 2.3: die dauerhafte Nutzungsänderung von Flächen
- Punkt 2.5: das Anpflanzen von standortgerechten und einheimischen Gehölzen außerhalb von ausschließlich forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Gemäß Stellungnahme der UNB im Rahmen der förmlichen Beteiligung des Entwurfs kann eine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.

Ausnahmsweise kann eine Lage im Landschaftsschutzgebiet genehmigt werden unter der Voraussetzung, dass keine ausreichenden geeigneten Flächen außerhalb des LSG zur Verfügung stehen (siehe Punkt 3) und dass der Schutzzweck des LSG nicht verletzt wird.

Besonderer Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes "Dübener Heide" ist:

1. Der Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, dazu zählen:

- die Erhaltung der typischen Wald-Offenlandverteilung,
- die Bewahrung der Landschaft vor Eingriffen, die die traditionelle Landschaftsstruktur verändern und damit die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie ihre Eignung für die naturbezogene Erholung beeinträchtigen, wie Bodenabbau, Zersiedelung, Bau neuer, großer Versorgungstrassen,
- der Erhalt der typischen Dorf- und Siedlungsstruktur.

2. Der Schutz und die Förderung charakteristischer Lebensräume mit den dort lebenden Arten, dazu zählen:

- die Hainsimsen-Traubeneichen-Buchenwälder,
- die Traubeneichen-Hainbuchenwälder mit Kieferanteil,
- die Erlen-Bruchwälder,
- die Erlen-Eschenwälder,
- die Birken-Stieleichenwälder,
- die Stieleichen-Hainbuchenwälder,
- die Kiefern-Eichenwälder,
- die naturnahen Bachläufe und Kleingewässer und ihre Uferzonen sowie die angrenzenden Feuchtwiesen,
- die azidiphilen Ackerwildkrautfluren,
- die Sandtrockenrasen, die Sandpionierflure, die Magerrasen,
- die Zwergstrauchheiden,
- die dörflichen Ruderalfluren,
- das Bodenrelief.

3. Der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, dazu:

- sind die Waldbestände in dem Maße zu erhalten, dass sie auf Dauer eine bestmögliche ökologische Schutz- und Erholungsfunktion gleichberechtigt neben der Rohstoffproduktion ausüben können,
- sind ökologisch durchlässige und naturnahe Fließgewässer zu erhalten bzw. wiederherzustellen,
- sind Bachtäler durch extensive Grünlandnutzung zu sanieren,
- sind kommunale Abwasserbehandlungsanlagen zu errichten, Gewässereinzugsgebiete durch Extensivierung der Nutzung zu sanieren und Maßnahmen des Erosionsschutzes durchzuführen, damit gefährdete Arten mesotroph-saurer Heidegewässer in stabilen Populationen wieder einen Lebensraum finden,
- ist eine möglichst hohe Wasserqualität in den Oberflächengewässern und im Grundwasser zu erhalten,
- ist die Vielfalt der Waldstandorte einschließlich ihrer Extreme als unerlässliche Voraussetzung für die Herausbildung einer naturnahen, mosaikartigen Mischung unterschiedlicher Bestandsstrukturen zu fördern,
- sind die Bachtäler in den Waldgebieten und die Erlenbruchwälder zu erhalten bzw. zu entwickeln,
- sind die Feldgehölze und Hecken als lineare Biotopstrukturelemente zu pflegen und weiter aufzubauen,
- sind ortsverbindende Alleen zu erhalten, zu pflegen und zu erweitern.

4. Die Sicherung der Funktion als Gebiet für ruhige Erholung, dazu sind:

- lärmintensive Freizeitnutzungen auf die im Zusammenhang bebauten Ortslagen zu beschränken.

Bezüglich des Erhalts der Vielfalt, der Eigenart und der Schönheit des Landschaftsbildes ist vorzubringen, dass das Vorhaben im Bereich des Ortskerns von Söllichau liegt, der von Landwirtschaftsflächen umgeben ist, die allseits in Wälder übergehen. Die typische Wald-Offenlandverteilung wird aufgrund der geringen Größe des Vorhabens im Vergleich zur LSG-Gesamtfläche nicht relevant verändert. Es wird weniger als 0,5% Offenlandfläche zeitweise beansprucht. Ferner wird das Landschaftsbild nicht nachhaltig verändert, da nach Ablauf der baulichen Nutzung der vollständige Rückbau der Anlagen und die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen sind.

Visuelle Beeinträchtigungen des Vorhabens auf das Landschaftsschutzgebiet werden durch Festsetzungen zur Modulhöhe und zur Umgrenzung der Fläche mit entsprechend hohen Heckenpflanzungen vermieden. Das Landschaftsbild wird durch Gehölzstrukturen als lineare Biotopstrukturelemente ergänzt. Maßgebliche Blickbeziehungen werden dadurch nicht gestört, der Blick verliert sich am umgebenen Waldrand. Dieser wird durch die Hecken ggf. neu gesetzt. Auswirkungen auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sind daher nicht erkennbar. Es ergeben sich auch keine Beeinträchtigungen der Eignung für die naturbezogene Erholung, insbesondere nicht, da keine Geh- oder Radwege in der Nähe des Vorhabengebietes bestehen, die eine besondere Bedeutung für die Erlebarkeit der Landschaft und Erholung hätten.

Der Schutz und der Förderung charakteristischer Lebensräume mit den dort lebenden Arten steht nichts entgegen, da keine der aufgeführten Lebensräume (Wälder, Gewässer, Trocken-, Heidestandorte, Ruderalfluren, Bodenrelief) in Anspruch genommen oder verändert werden.

In Bezug auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes steht das Vorhaben keinen der aufgeführten Maßnahmen zur Wiederherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit bezüglich Wäldern oder Gewässern entgegen und behindert auch nicht deren Durchführung. Ferner werden, wie als Festsetzung aufgenommen, Hecken als lineare Biotopstrukturelemente aufgebaut und die ortsverbindenden Baumreihen/Alleen an der Landstraße erhalten.

Auch die Sicherung der Funktion als Gebiet für ruhige Erholung wird nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt, da es sich bei der Photovoltaikanlage nicht um eine lärmintensive Nutzung handelt. Die ruhige Erholung ist weiterhin gewahrt.

Somit widerspricht das Vorhaben nicht den Schutzziele des LSG.

Bei der Abwägung § 1 Absatz 7 BauGB für die Frage, ob die Photovoltaik-Freiflächenanlage im Landschaftsschutzgebiet ausnahmsweise zulässig ist, ist zudem zu berücksichtigen,

- dass gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.
- Dass aufgrund der Änderung des § 2 EEG die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und somit als vorrangiger Belang bei der Schutzgüterabwägung zu werten ist.

Das nächste FFH Gebiet 0133 - Buchenwaldgebiet und Hammerbachtal in der Dübener Heide liegt in einer Entfernung von 1,7 km nördlich des Geltungsbereichs. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Gebietes durch die geplante Baumaßnahme kann aufgrund der großen Entfernung ausgeschlossen werden.

Der Vollzug der Eingriffsregelung erfolgt im Grünordnungsplan, Anlage 2 zur Begründung. Es werden die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet, quantifiziert mittels einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz dargestellt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation formuliert. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Geltungsbereiches durch die Anlage von extensivem Grünland und der Anlage von Hecken kompensiert werden.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten bezieht sich auf vorkommende Brutvogelarten sowie Reptilien. Hierzu wurde eine faunistische Erfassung der Tiergruppen gemäß den Forderungen der UNB zwischen April und Juni 2023 vom Ingenieurbüro Hointza durchgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden mehrere Brutpaare der Feldlerche ermittelt. Im Umfeld von 50 m konnten ferner 48 Brutpaare von 23 Arten festgestellt werden.

Die Zauneidechse wurde innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen. Ihr Vorkommen ist jedoch sporadisch bzw. in einer sehr geringen Individuendichte anzunehmen.

Zur Abwendung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Nr. 1 BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Bauzeitenregelung / Vergrämung,
- Anlage von Feldlerchenfenstern.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist in Anlage 2 zur Begründung enthalten.

## **2.5 Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schmiedeberg als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schmiedeberg wird angeführt, dass die Nutzung regenerativer Energien zur Erzeugung von

Elektroenergie ist im Stadtgebiet im Vergleich zu anderen Kommunen derzeit noch unterrepräsentiert ist. Das antragsgegenständliche Vorhaben leistet somit einen Beitrag, diesen steigenden Bedarf zu decken.

Hinsichtlich der Erzeugung regenerativer Energien ist im aktuellen Flächennutzungsplan von Bad Schmiedeberg das Windeignungsgebiet Nr. XVIII in der Gemarkung Trebitz/Schnellin mit einer Fläche von ca. 58 ha sowie das Windeignungsgebiet Nr. VI Kemberg/Dorna mit einer Fläche von ca. 5ha ausgewiesen.

## **2.6 gesamträumliches Konzept zur planerischen Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächen Anlagen der Stadt Bad Schmiedeberg**

Die Stadt Bad Schmiedeberg hat in Ihrem im Mai 2023 beschlossenen gesamträumlichen Konzept zur planerischen Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen ihre Ziele und Rahmenbedingungen für die Errichtung derartiger Anlagen beschlossen. Im Folgenden wird der Standort des Solarparks Söllichau I II unter den Maßgaben des Konzeptes geprüft:

### Ausschlusskriterien

Die Ausschlusskriterien

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- FFH Gebiet
- Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG
- Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG
- Biotop nach § 30 BNatSchG
- Moorböden
- Waldflächen
- Wasserschutzgebiete Schutzzone 1 und 2
- Festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete gem. §§ 76 Abs. 1 und 3 WHG
- Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG Sachsen Anhalt
- Geplante Wohnbaugebiete (B-Plan)
- Flächen in der Sichtachse sowie angrenzende Flächen zum Kurbereich
- Vorranggebiete für Tourismus, Kultur und Erholung
- Ausgewiesene Windvorranggebiete
- Im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbeflächen und andere für die künftige Stadtentwicklung ausgewiesene Flächen

treffen für den Geltungsbereich nicht zu.

Das Gebiet befindet sich zwar im Landschaftsschutzgebiet, welches ebenfalls ein Ausschlusskriterium ist, jedoch sind hier Ausnahmen zulässig. Zur Betrachtung von Alternativstandorten außerhalb des LSG verweise ich auf die Ausführungen unter Punkt 3 sowie zur Zulässigkeit des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet verweise ich auf die Ausführungen unter 2.4. Ausgehend von diesen Begründungen hat der Stadtrat der Gemeinde Bad Schmiedeberg mit Beschluss vom 01.02.2024 (Beschluss

Nr. I/218-2024 des Stadtrats der Stadt Bad Schmiedeberg) beschlossen, dass das Vorhaben ausnahmsweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes zulässig ist.

### Voraussetzungen

Die folgenden im gesamträumlichen Konzept zur planerischen Steuerung von großflächigen PV-FF Anlagen angeführten Voraussetzungen werden wie folgt erfüllt:

- Die zulässige Ackerzahl von 30 Bodenpunkten wird im Geltungsbereich (vorhanden 31,5 Bodenpunkte) überschritten, jedoch ist hier eine Ausnahme zulässig, wenn der Stadtrat und die betreffenden Ortschaftsräte zustimmen. Ein entsprechender Beschluss wurde am 01.02.2024 vom Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg gefasst (Beschluss Nr. I/218-2024 des Stadtrats der Stadt Bad Schmiedeberg - zur Begründung vergleiche Ausführungen unter 2.2 und Punkt 3 dieser Begründung).
- Der Mindestabstand zur Wohnbebauung ist größer als 300 m.
- Der Mindestabstand zum angrenzenden Wald beträgt in der überarbeiteten Entwurfsfassung 50 m.
- Die Obergrenze der insgesamt für PV-Freiflächenanlagen zur Verfügung gestellten Gesamtfläche von 330 ha landwirtschaftlichen Flächen wird nicht überschritten.
- Die Anlage erhält einen natürlichen Sichtschutz und Begrünungsmaßnahmen
- Eine Blendwirkung für Anwohner bzw. den öffentlichen Raum (Straßenverkehr) wird durch die Festsetzung zur Fertigung eines Blendschutzgutachtens verhindert.
- Der Stadt Bad Schmiedeberg werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags die maximalen finanzielle Beteiligung gemäß dem aktuell geltenden EEG zugesichert
- Im Bebauungsplan ist eine Regelung zum Rückbau der Anlage enthalten.

Der Nachweis des Einspeisepunktes seitens des Netzbetreibers sowie der Trassenverlauf der Einbindung in das öffentliche Stromnetz sind gemäß derzeitigem Verfahrensstand beantragt und können erst mit Satzungsbeschluss und vorliegender Baureife, verbindlich reserviert und geplant werden.

### Vorzugskriterien

Neben den Ausschlusskriterien und Voraussetzungen gibt es im gesamträumlichen Konzept zur planerischen Steuerung von großflächigen PV-FF Anlagen Vorzugskriterien, welche aus Sicht der Stadt eine Fläche als besonders geeignet für die Errichtung einer großflächigen PV FF Anlage erscheinen lassen. Im Fall des Solarparks Söllichau 1 treffen hierzu insbesondere zu:

- Flächen, welche sich städtebaulich einfügen und wenig Einfluss auf die Wahrnehmung in der Landschaft oder das Ortsbild haben: Der städtebauliche Raum im Vorhabengebiet ist geprägt durch die der Waldfläche der Dübener Heide vorgelagerten Feld- und Wiesenflächen rund um den Ortskern von Söllichau. Die maßgebliche räumliche Kante Richtung Dübener Heide wird von der Baumgrenze gebildet, welche auch nach Errichtung des Vorhabens

den Rahmen fasst. Der Waldfläche vorgelagert sind weitgehend ebene Feldflächen, die teilweise durch Heckenpflanzungen oder Solitärgehölze unterbrochen sind. Die Anlage mit Ihrer umgebenden Feldhecke fügt sich in das Landschaftsbild ein indem sie dieses Thema aufgreift. Aufgrund des geringen Geländegefälles und der festgesetzten, im ausgewachsenen Zustand ca. 3-5 m hohen Heckenpflanzung wird die Anlage in Ihrem optischen Erscheinungsbild nicht raumprägend erscheinen. Die Blickbeziehung zum Wald bzw. zum bebauten Dorfkern ist aus beiden Richtungen entlang der geraden Erschließungsstraße mit Ihrem 20 m breiten Abstand zur Anlage gegeben. Darüber hinaus wird in Abschnitt 5.2 nochmals die städtebauliche Eignung des Vorhabenstandorts aus Sicht der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gesamtstadt dargelegt.

- Wertschöpfung vor Ort durch die gleichzeitige Errichtung von Anlagen zur Speicherung der erzeugbaren Energie und durch direkte Versorgung von Gewerbe- und Industriegebieten: Eine Fläche für Speicheranlagen ist im Bebauungsplan vorgehalten.
- Sitz der Betreibergesellschaft in Bad Schmiedeberg
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in der Stadt Bad Schmiedeberg umgesetzt: Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in unmittelbarem Umfeld des Eingriffs im Stadtgebiet von Bad Schmiedeberg ausgeführt.

Zusammengefasst besteht hier aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit und des Investitionswillens der Eigentümer die Möglichkeit, zeitnah und mit vertretbarem Anschlussaufwand einen signifikanten Beitrag zur Verwendung erneuerbarer Energien im Stadtgebiet von Bad Schmiedeberg zu leisten, ohne den Schutzziele des gesamträumlichen Konzept zur planerischen Steuerung von großflächigen Photovoltaik- Freiflächen Anlagen der Stadt Bad Schmiedeberg grundlegend zu widersprechen.

## **2.7 archäologische Denkmale**

Das Plangebiet ist von hoher archäologischer Relevanz. Das Plangebiet berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein ausgedehntes archäologisches Kulturdenkmal: „urgeschichtliche Besiedlung“. Dabei handelt es sich um ein archäologisches Kulturdenkmal im Sinne von § 2 (2) 3 DenkmSchG-LSA. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Planungsflächen ist eine gesonderte Verifizierung der archäologischen Situation gegenwärtig nicht möglich.

Archäologische Denkmale sind gemäß § 9 (1) DenkmSchG-LSA geschützt und so zu nutzen, dass sie auf Dauer erhalten bleiben. Veränderungen an Denkmalen (hier: alle Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet) bedürfen nach § 14 (1) DenkmSchG-LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung, Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zur Untersuchung des

Vorhabenstandorts anhand der tatsächlichen Anlagenplanung (Bohrbereiche und Leitungsgräben) zu schließen. Die Untersuchung wird dabei gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie zum Entwurf des gegenständlichen Bebauungsplans in folgenden Abschnitten erfolgen:

- Vor Bauausführung ist zunächst aus facharchäologischer Sicht ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz im Vorhabengebiet durchzuführen. Darauf basierend ist festzulegen, in welcher Art und Weise die Baumaßnahme umgesetzt werden kann – möglicherweise unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 (9) DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach derzeit gültigen Standards durchgeführt wird oder aber in Teilbereichen die Ständerleichtbauweise der Modultische durch eine noninvasive Bauweise ersetzt wird. Somit wird dem Schutz des Kulturdenkmals in angemessener Art und Weise entsprochen.
- Bei Bodeneingriffen für interne Verkabelungen, Zuleitungen, Zaunsetzungen etc. ist gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA eine baubegleitende archäologische Dokumentation erforderlich.

Die vorgenannte erforderliche vertragliche Vereinbarung zur archäologischen Untersuchung des Vorhabengebiets werden im Durchführungsvertrag verankert.

## **2.8 Planverfahren und städtebaulicher Vertrag**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird wegen seiner Lage im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß § 12 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich des Plangebietes im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB angepasst.

Die Kosten des Bebauungsplanes übernimmt der Vorhabenträger.

### **2.8.1. Frühzeitige Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit fand vom 17.08. bis zum 17.09.2023 statt. In der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange die folgenden wesentlichen Aspekte vorgebracht, welche eine Überarbeitung der Planung zur Folge hatten:

- Es fehlt eine Untersuchung gemäß der Grundsätze G84 und G85 des LEP 2010, wonach PVFA vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden sollen und die Errichtung von PVFA auf landwirtschaftlich genutzter Fläche weitestgehend vermieden werden soll.
- Fortschreibung der Betrachtungen zur Wirkung der Anlage in Abstimmung mit der UNB i.V.m. der Lage des Plangebiets im LSG Dübener sowie des Naturparks Dübener Heide.
- Der Standort der artenschutzrechtlichen Kompensation ist zu ergänzen.

- Es ist ein Artenschutzfachbeitrag zu erstellen. Der Umweltbericht ist daraufhin entsprechend zu ergänzen. Es sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erarbeiten.
- Hinweise zur Eingriffsberechnung, zu Alleebäumen, Zaunanlagen, Pflege und Reinigung,
- Es ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan einzuarbeiten bzw. zu erstellen.
- Vertiefung der Begründung erforderlich, u.a. mit zentralen Grundgedanken der Planung, Auswirkungen der Planung, Darlegung der städtebaulichen Gründe. Darlegung der für die Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB maßgebenden Gesichtspunkte
- Eine genaue Definition der Bezugshöhe ist erforderlich.
- Der Begriff Haupteinfahrt ist zu definieren.
- Eine Bauverbotszone von 20 m für jeglichen Hochbauten entlang der Landstraße bzw. Kreisstraßen ist zu beachten.
- Die Landstraße einschließlich Straßengraben und Baumzeile ist aus dem Geltungsbereich zu entfernen. Die Landesstraßenbaubehörde begründete diesen Einwand mit dem Hinweis, dass sie für zukünftige Planungen an Ihrem Straßenkörper keine Bindung durch angrenzende Bebauungspläne wünscht.
- Gesamträumliches Konzept der Stadt Bad Schmiedeberg zur Steuerung von großflächigen Solaranlagen vom Mai 2023 ist zu berücksichtigen:
  - Prüfung des Ausnahmetatbestandes für Planung im LSG liegt nicht vor
  - Ackerzahl im Plangelände übersteigt die zulässige Ackerzahl des Konzeptes
  - Waldabstand von 50 m nicht eingehalten
- keine PV-FFA auf wertvollen oder empfindlichen Böden mit Biotopentwicklungspotential bzw. besonderer Archivfunktion
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Verzicht auf Betonfundamente und versiegelte oder geschotterte Zuwegungen, Einsatz oberirdischer Verkabelungen sowie rückbauoptimierte Zaunanlagen, Minimierung von Fundamenten,
- nach Ablauf Laufzeit vollständiger Rückbau und Wiederherstellung des Ausgangszustandes
- Weitere Hinweise zu Immissionsschutz, archäologischer Relevanz, Erschließung, Erfordernis eines Blendschutzgutachtens, zu sachlichem Teilplan Windenergie 2027 und dessen Vorranggebieten sowie Bodenschutz

Nach Auswertung der Stellungnahmen kristallisierte sich heraus, dass für das weitere Verfahren zunächst die Diskrepanzen zwischen der Planung und dem parallel zur Erstellung des Vorentwurfs von der Stadt Bad Schmiedeberg erstellten Gesamträumlichen Konzeptes zur Steuerung von großflächigen Solaranlagen zu klären sind (bei Aufstellungsbeschluss lag das Konzept noch nicht vor):

- Überschreitung der zulässigen Ackerzahl
- Prüfung des Ausnahmetatbestandes für Planung im LSG

Laut Konzept kann von beiden Punkten abgewichen werden, wenn der Stadtrat und die betreffenden Ortschaftsräte zustimmen. Die Planung wurde im Ortschaftsrat Söllichau und im technischen Ausschuss Bad Schmiedeberg vorgestellt. Ein

entsprechender Beschluss wurde am 01.02.2024 vom Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg gefasst. Mit diesem Beschluss hat der Stadtrat auch nochmals das Votum für die beiden Vorhabenstandorte erneuert.

Nach Klärung dieser grundlegenden Punkte wurde entsprechend der oben genannten Hinweise und Einwendungen zu diesem Verfahren sowie dem parallel laufenden 1. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan die Planung wie folgt überarbeitet:

- Ergänzung/ Anpassung zu Festsetzungen
  - der Bestandshöhen im Plan und zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen
  - Abstand zwischen befestigter Straße und jeglichen Hochbauten von mindestens 20 Meter
  - Abstand zwischen Waldgrenze und waldseitiger Baugrenze von mindestens 50 Meter
  - die Anzahl der Zufahrten wurde auf eine begrenzt
  - die Landstraße L130 einschließlich Straßengraben und Straßenbaumbestand wurde aus dem Geltungsbereich entfernt
- Die Festsetzungen
  - zur Pflege des extensiven Grünlandes wurden ergänzt.
  - zu Kompensationsmaßnahmen entfallen
  - zu Artenschutzmaßnahmen wurden ergänzt
  - zu Einfriedungen wurde geändert
- Es wurden Hinweise zum Erhalt von Gehölzen naturschutzrechtliche/ -fachliche Hinweise und denkmalschutzrechtliche Hinweise ergänzt
- Es wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt.
- Begründung
  - Ergänzung von gesetzlichen Grundlagen der Bundesgesetzgebung, Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2010, Verweis auf sachlichen Teilplan Windenergie und Ausführungen zu Lage im Landschaftsschutzgebiet,
  - Einfügung eines neuen Kapitels zum gesamträumliches Konzepts zur planerischen Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächen Anlagen der Stadt Bad Schmiedeberg, zu archäologischen Denkmälern und zu Regelungsinhalten des städtebaulichen Vertrags
  - Einfügung des Abschnitts 3 – Prüfung von Alternativstandorten
  - Einfügung des Abschnitts 4 – Umweltverträglichkeitsprüfung
  - Ergänzungen der städtebauliche Konzeption mit Herausarbeitung der Planungsziele der Gemeinde und der daraus resultierenden Wahl des Vorhabenstandortes
  - Ergänzungen zu Erschließung, Ver- und Entsorgung, und Reinigung der Module
  - Ergänzungen zu Begründungen der planerischen Festsetzungen gemäß den unter 1 genannten geänderten oder ergänzten Festsetzungen

- Ergänzung der Hinweise gemäß den unter 1 genannten geänderten oder ergänzten Hinweisen
- Anpassung der Flächenbilanz in Abschnitt 9
- 
- Überarbeitung Umweltbericht
- Überarbeitung Grünordnungsplan Ergänzung eines integrierten Artenschutzfachbeitrags
- Ergänzung eines Erfassungsberichtes der artenschutzrechtlichen Kartierung
- Ergänzung Umweltverträglichkeitsprüfung

### 2.8.2. Entwurf zur Satzung

Der Stadtrat der Stadt Bad Schmiedeberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.04.2024 unter der Beschluss-Nummer I/2301-2024 den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2030 Stadt Bad Schmiedeberg in der Fassung vom 07. März 2024 gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 29.05. bis 15.07. statt. Zudem wurden die Unterlagen im Zeitraum vom 04.06.2024 bis einschließlich 04.07.2024 im Internet veröffentlicht und in der Gemeindeverwaltung der Stadt Bad Schmiedeberg ausgelegt. In der Beteiligung wurden seitens der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange die folgenden wesentlichen Aspekte vorgebracht, welche eine Überarbeitung der Planung zur Folge hatten:

- Naturschutzrechtliche Hinweise (ausschließlich einheimische Gehölze, Qualität des Saatguts, Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets
- Da sich der Geltungsbereich des B-Planes innerhalb des LSG Dübener Heide befindet, ist die Erteilung einer Erlaubnis gemäß § 4 Schutzgebietsverordnung erforderlich.
- Überarbeitung Planlayout: (Ergänzung Präambel, Gliederung des Plans in Teil A, B und C, Präzisierung des Rechtsgrundlage der Festsetzungen und Planzeichenerklärung,
- ergänzender Hinweis zu Planverfahren nach § 12 (3a) BauGB sowie Verweis auf zum Vorhaben gehörenden V&E-Plan und Durchführungsvertrag
- Vorhaben- und Erschließungsplan: Prüfung des Geltungsbereichs im Übersichtsplan, Ergänzung eines Ausfertigungsvermerks und Ergänzung der Gliederung im Planverfahren (Teil C)
- Die tragenden Erwägungen der planerischen Abwägung sind offenzulegen und im weiteren Verfahren fortgeschrieben werden.
- textliche Festsetzungen sind mit zeichnerischen Festsetzungen in der Begründung zusammen zu führen.

- Um eine Begründung für die Festsetzung des sehr niedrigen Biotopwertansatzes der Grünlandfläche unter den Modultischen wird gebeten.
- Die geplante Heckenpflanzung stellt eine dauerhafte zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (0,5 ha) dar, welche für den Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt nicht erforderlich ist und auch nach Nutzungsaufgabe des Solarparks naturschutzrechtliche Relevanz hat und nicht oder nur mit erheblichem Mehraufwand wieder entfernt werden kann. Ein vormals als Einheit zu bewirtschaftender Schlag wird nun agrarstrukturell negativ zerteilt. Aufgrund des Verlustes von landwirtschaftlicher Nutzfläche wird angeregt, dass der Stadtrat auf die im gesamträumlichen Konzepts zur planerischen Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächen Anlagen der Stadt Bad Schmiedeberg geforderte Einrichtung von natürlichem Sichtschutz und Begrünungsmaßnahmen um die PV Anlage ausnahmsweise verzichtet.
- Potentielle Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke durch die frei wachsende Hecke ist zu befürchten, Es sollten Festsetzungen getroffen werden, die derartige Beeinträchtigungen unterbinden und die Pflege der Hecke nach Ablauf der Nutzung der Fläche als Freiflächen-Photovoltaikanlage regeln.
- Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche nach Ablauf der PVA Nutzung ist zu benennen.
- Auf die geforderte vertiefende Erläuterung und Präzisierung der Alternativenprüfung in der Stellungnahme zur 1. Änderung des FNP wird verwiesen.
- Hinweise zu Immissionsschutz, zu archäologischen Voruntersuchungen, zu verkehrsrechtlichen Maßnahmen, zur Erschließung, zum Erfordernis eines Blendschutzgutachtens sowie zur Bauausführung

Aufgrund der oben genannten Hinweise und Einwendungen zu diesem Verfahren sowie dem parallel laufenden Verfahren zur ersten Änderung des Flächennutzungsplans Bad Schmiedeberg wurde die Planung wie folgt überarbeitet:

- Festsetzungen
  - Liguster wird als zulässige Pflanzart gestrichen
  - Eine bislang als Hinweis enthaltene Textpassage zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wird als Festsetzung übernommen
  - Festsetzung einer zulässigen jeweils 10m breiten Unterbrechung der östlichen und westlichen Hecke,
  - Präzisierung der zulässigen Bauart der Module
  - Präzisierung der Art der landwirtschaftlichen Nutzung nach Aufgabe der Sondergebietsnutzung Solarenergie
- Hinweise
  - ergänzender Hinweis zu Planverfahren nach § 12 (3a) BauGB sowie Verweis auf zum Vorhaben gehörenden V&E-Plan und Durchführungsvertrag
  - Präzisierung der denkmalschutzrechtlichen Hinweise

- Sonstiges, Rechtsvorschriften
  - Ergänzung Präambel, Gliederung des Plans in Teil A, B und C, Präzisierung des Rechtsgrundlage der Festsetzungen und Planzeichenerklärung,
  - die Rechtsvorschriften wurden aktualisiert
- Vorhaben- und Erschließungsplan
  - Verbreiterung der Durchfahrt zum Gebiet
  - Ergänzung des Verfahrensvermerks und der Gliederung Teil C
  - Geltungsbereich des Übersichtsplans wurde angepasst
- Begründung
  - Ergänzungen Naturschutzrecht (Präzisierung des Erlaubnistatbestandes), Untersuchungsumfang an archäologischen Denkmälern und zum gewählten Planverfahren:
  - Fortschreibung und Ergänzung der Prüfung von Alternativstandorten
    - Angaben den Flurbezeichnungen bzw. Flurstücken
    - Fortschreibung der Kapitel zu Dachanlagen und Flächen außerhalb von Schutzgebieten,
    - Ergänzung von Untersuchung zu Planungsalternativen im Stadtgebiet innerhalb der Schutzgebiete
    - Ergänzung einer zusammenfassenden Betrachtungen der Planungsalternativen
  - Präzisierung der Anforderungen an Löschwassereinrichtungen
  - Zusammenführung der Begründung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen
  - Ergänzung der Begründung zu geänderten/ neuen Festsetzungen nach Offenlage Entwurf
  - Überarbeitung Umweltbericht und Überarbeitung Grünordnungsplan gemäß Abwägungsvermerk

Da mit oben genannte Änderungen der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 BauGB geändert bzw. ergänzt wird, wird eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Da durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme wird auf 14 Kalendertage verkürzt.

### 2.8.3. Städtebaulicher Vertrag

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, mit der Gemeinde einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in welchem die Verfahrensweise für Planungsleistungen, Sicherung der Erschließung, Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen, Investitionsfolgekosten sowie die Beteiligung der Gemeinde nach § 6 Abs. 3 EEG geregelt werden.

Im städtebaulichen Vertrag werden darüber hinaus aufgrund der Hinweise der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange folgende Punkte festgehalten:

- Erschließungsseitige Regelungen
  - Hinweis zur erforderlichen Beantragung neuer Einfahrten, sofern die alten nicht genutzt werden können.
  - Hinweis auf erforderlichen Antrag auf Anordnung einer verkehrsrechtlichen Maßnahme vor Baubeginn, soweit es zu Verkehrseinschränkungen kommt.
  
- Immissionsschutzrechtliche Regelungen
  - Hinweis zur Erstellung eines Blendschutzgutachtens anhand der tatsächlichen Anlagenplanung
  - Hinweis zum Nachweis der Kennwerte des Schalleistungspegels der Transformatoren
  
- Umweltrechtliche und artenschutzrechtliche Regelungen
  - Hinweis zur erforderlichen Beantragung der Erteilung einer Erlaubnis für die Errichtung der Anlage im LSG gemäß der Punkte nach § 4 Schutzgebietsverordnung bei der unteren Naturschutzbehörde.
  - Abstimmung eines eventuell erforderlichen Baumschutzes an Bestandsbäumen vor Beginn der Maßnahme mit dem zuständigen Baumwart mit Beachtung des Hinweises zur Vermeidung von unnötigen Lichtraumprofilschnitt sowie zur ökologischen Baubegleitung
  - Regelungen zur rechtlichen Sicherung von außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Artenschutzmaßnahmen für einen Zeitraum von 20 Jahren
  - Hinweise zur Pflege des extensiven Grünlandes und zu Mahdturnus, zum Verbot des Mulchens und zur Düngung der Grünflächen, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden und zur Modulreinigung (keine Chemikalien)
  - Hinweis zur Art des Saatgut des vorgesehenen Grünlands
  - Hinweise zur Nachpflanzung der Alleebäume (Mindestqualitäten)
  - Hinweis zu Pflanzabstand der Hecke an Grundstücksgrenzen sowie zur Pflege während und nach Aufgabe der Nutzung als Sondergebiet Photovoltaik
  
- Regelungen im Zusammenhang mit Betrieb und Wartung der Löschwasserzisterne:
  - Hinweise zur Bauausführung der Löschwasserzisterne, zur Bestellung des Feuerwehrylinders und zur Befahrbarkeit des Schutzstreifens
  - Hinweise zum ggfls. erforderlichen Objektschutz
  
- denkmalschutzrechtliche Regelungen
  - Hinweis zur erforderlichen vertraglichen Vereinbarung zwischen Landesamt für Denkmalpflege und Vorhabenträger

- Hinweis zu erforderlicher archäologischer Voruntersuchung des Gebiets
- Hinweise zu baubegleitender archäologischer Dokumentation bei Bodeneingriffen
  
- Sonstiges
  - Hinweise zur Planaufarbeitung und zur Information des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales über die Bekanntmachung
  
- Weitere Hinweise von Fachämtern und Behörden aus dem Beteiligungsverfahren
  - Empfehlung einer Baugrunduntersuchung einschließlich der Untersuchung der Versickerungsfähigkeit zur Sicherstellung einer bodenkundlichen Bekleidung sowie zur Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes
  - Hinweis zu Netzanlagen des Energieversorgers Mitnetz in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches
  - Empfehlung zum Einsatz von rückbauoptimierten Zaunanlagen und zur Minimierung der Zaunfundamente.
  - Hinweis zur Minimierung der Bodenversiegelung durch Verzicht auf Betonfundamente und versiegelte oder geschotterte Zuwegungen, Einsatz oberirdischer Verkabelungen
  - Hinweis zu im Umfeld des Geltungsbereichs befindlichen Gewässern

### 3 PRÜFUNG VON ALTERNATIVSTANDORTEN

Der Geltungsbereich des Solarparks Söllichau 1 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt

Aufgrund der Lage im LSG sowie der im Landesentwicklungsplan festgehaltenen Ziele

- G84, wonach Photovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden sollen, und
- G85, wonach die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche weitestgehend vermieden werden sollte,

ist es erforderlich, zunächst eine Alternativenprüfung für Flächen im Gemeindegebiet durchzuführen, auf welche die oben genannten Abweichungen nicht zutreffen. Dabei wird das Flächenpotential von Dachanlagen, Konversionsflächen und Freiflächen außerhalb von Schutzgebieten betrachtet.

#### 3.1 Bewertung von Bestand und Potential von PV-Dachanlagen

Aufgrund der geringen Industriedichte und der nur partiell vorhandenen landwirtschaftlichen Strukturen (ein Großteil des Stadtgebietes sind Waldflächen) beschränkt sich die Zahl der relevanten Dachflächen im Gemeindegebiet.

Bestehende größere Dachanlagen (ab 2.000 qm), welche einen signifikanten Beitrag zur Stromerzeugung leisten können, finden sich auf Wirtschaftsgebäuden:

- des Agrarbetriebs Milch und Fleisch Bad Schmiedeberg 9.000 qm (Gemarkung Korgau, Flur 1, Flurstück 275)
- der Agrargenossenschaft Trebitz 4.000 qm (Gemarkung Trebitz, Flur 4, Flurstücke 316, 318 sowie Flur 5 Flurstück 909),
- der Agrargenossenschaft Schweinemastanlage Pretzsch 10.000 qm (Gemarkung Pretzsch, Flur 1, Flurstücke 66/1, 102/1, 103/1),
- in Kleinzerbst 6.000 qm (Gemarkung Trebitz, Flur 13, Flurstück 212),
- in Priesitz 9.000 qm (Gemarkung Priesitz, Flur 2, Flurstücke 80/1, 80/4),
- in Sölllichau Heideagrar (Gemarkung Sölllichau, Flur 2, Flurstücke 141, 145, 147) 2.000 qm
- Gewerbestandorte an der Wittenberger Straße 44 in Pretzsch 5.000 qm (Gemarkung Pretzsch, Flur 7, Flurstücke 363/2, 421, 422) und
- Agrargenossenschaft Meuro in Ogkeln (Gemarkung Ogkeln, Flur 1, Flurstücke 68, 69, 81, 83).

Zusammengefasst sind demnach in etwa 4,8 ha vorhanden. Mögliche Erweiterungen auf bestehenden Dachflächen beschränken sich auf folgende Standorte:

- Werksgelände der Steinzeug-Keramo GmbH in Bad Schmiedeberg (Bad Schmiedeberg, Flur 9, Flurstücke 22/4, 24/2, 25/3, 29/2, 37/3, 438) 36.000 qm unter Voraussetzung der erforderlichen Ertüchtigungen des Dachtragwerks
- Wirtschaftsgebäude Agrarbetrieb in Pretzsch an Bad Schmiedeberger Straße (Gemarkung Pretzsch, Flur 11, Flurstücke 19/2, 20/2, 21/2, 23/1, 27/2, 262/24) 14.000 qm
- Wirtschaftsgebäude der BHZP in Bösewig (Gemarkung Trebitz, Flur 9, Flurstücke 314, 315, Flur 10, Flurstück 351) 4.000 qm,
- Bad Schmiedeberg Gewerbe Kemberger Straße 3 (Gemarkung Bad Schmiedeberg, Flur 5, Flurstücke 129/3, 129/4, 217/4 ff) 10.000 qm,
- Ogkeln Gewerbestandorte Ogkeln 25b (Gemarkung Ogkeln, Flur 1, Flurstücke 69, 70) 3.600 qm und
- Kleinzerbst Gewerbestandorte westlicher Dorfrand (Gemarkung Trebitz, Flur 13, Flurstücke 173/3, 282/178) 4.400 qm.

Zusammengefasst besteht ein Erweiterungspotential von 7,2 ha, wobei davon ausgegangen werden kann, dass hiervon aufgrund von konstruktiven Einschränkungen bzw. fehlender Investitionsbereitschaft der Privateigentümer nur ein Teil umgesetzt werden kann.

Die oben genannten Daten wurden im Zuge der Offenlage des Entwurfs fortgeschrieben und im Vergleich zum Vorentwurf aktualisiert.

### **3.2 Bewertung von Standorten für Freiflächen- Photovoltaikanlagen außerhalb von Schutzgebieten**

Gemäß des gesamträumlichen Konzeptes zur planerischen Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Gemeinde Bad Schmiedeberg sind im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbeflächen und andere für die

künftige Stadtentwicklung ausgewiesenen Flächen von der Planung einer Photovoltaikfreiflächenanlage ausgeschlossen. Abweichungen sind gemäß Satzung nicht zulässig.

Zudem ist ein Abstand zu einer Wohnbebauung von mindestens 300 m einzuhalten. Demnach verbleiben für mögliche Standorte außerhalb von Schutzgebieten lediglich landwirtschaftliche Flächen, Konversationsflächen und Brachen mit dem entsprechenden Abstand zur Wohnbebauung.

Die Gemarkungen Trebitz und Schnellin haben eine Bodenqualität von 46 bzw. 40 Bodenpunkten. Es handelt sich demnach um hochwertige Böden, auf denen gemäß dem gesamträumlichen Konzept zur planerischen Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen diese nicht zulässig sind. Da die vorgenannten Überschreitungen wesentlich sind, werden landwirtschaftliche Flächen in diesen Gemarkungen als ungeeignet nicht näher betrachtet. Ungeachtet dessen wurde zunächst in der Begründung zum Entwurf anhand der bestehenden städtebaulichen Strukturen und der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung eingeschätzt, dass es in beiden Gemarkungen ein geschätztes Potential von pauschal max. 5ha nicht landwirtschaftlich genutzten und geeigneten Flächen gibt, welche für Freiflächen-Photovoltaikanlagen genutzt werden könnte. Aufgrund der Einwendungen des Amtes für Landwirtschaft, Flurordnung und Forsten Anhalt wurde im Zuge der Abwägung der oben genannte Flächenansatz für die beiden Gemarkungen nochmals mit der Gemeinde anhand des vorliegenden Kartenmaterials geprüft. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass es aktuell keine Flächen gibt, welche den Kriterien des gesamträumlichen Konzeptes zur planerischen Steuerung von großflächigen PV-FF Anlagen entsprechen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Ausschlusskriterien verbleiben außerhalb von Schutzgebieten die folgenden landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Errichtung von Freiflächen-PV Anlagen:

- Gemarkung Priesitz: Flächen zwischen Bahndamm und Natura 2000 Gebiet Elbtal (Gemarkung Priesitz, Flächen in Flur 3 und 7 zwischen Bahndamm und Natura 2000 Gebiet)
- Gemarkung Pretzsch Merschwitz: Flächen nordöstlich des Dorfkerns von Merschwitz bis zum Natura 2000 Gebiet Elbtal (Gemarkung Pretzsch, Flächen der Flur 3 und 7 nordöstlich des Ortskerns bzw. der B182)
- Gemarkung Pretzsch Hundeschule: Brachflächen nordwestlich des Schulgeländes (Flurstück 162 der Gemarkung Pretzsch)
- Gemarkung Bad Schmiedeberg Klinkerteich: Flächen zwischen Klinkerteich und Domnitzscher Straße (Gemarkung Bad Schmiedeberg, Flur 9, östlich des Klinkerteichs bis Schutzgebietgrenze)
- Gemarkung Bad Schmiedeberg FEAZ: Flächen östlich der L 128 zwischen Lindenstraße und Reinharzer Straße (Gemarkung Bad Schiebeberg, Flur 5)
- Gemarkung Söllichau im Bereich Kossaer Straße (Flur 2, ab Südgrenze Flurstück 141 bzw. 342/26 bis einschließlich Flurstück 42/1)

Die vorgenannten Flächen werden in folgender Tabelle verglichen:

VB – PLAN PHOTOVOLTAIKANLAGE SOLARPARK SÖLLICHAU 1  
2. ENTWURF ZUR SATZUNG - TEXTLICHE FESTSETZUNG UND BEGRÜNDUNG

Gemarkung		Größe in ha	Bodenwert	Hochwassereinstufung	derzeitige Nutzung	Entfernung Luftlinie in km zu Anschlusspunkt		
						Hohndorf/Lebien	Radis	Bad Düben
Priesitz		160	31	hochwassergefährdet	landwirtschaftliche Nutzfläche	8,8	21,5	18,8
Pretzsch	Merschwitz	120	27	hochwassergefährdet	landwirtschaftliche Nutzfläche	9,5	18,8	20,3
Pretzsch	Hundeschule	11	27	keine	stark begrünt, Wiesen und dichter Baumbestand	8,8	19,8	18,1
Bad Schmiedeberg	Klinkerteich	5	26	keine	landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland	11,8	18,7	14,5
Bad Schmiedeberg	FEAZ	7	26	keine	landwirtschaftliche Nutzfläche	13,4	15,8	13,5
Söllichau		5	31	keine	landwirtschaftliche Nutzfläche	19,8	15,9	4,8

Die folgenden Parameter sind für die Standortbeurteilung maßgeblich

- Bodenqualität: Die Bodenqualität darf gemäß gesamträumlichem Konzept zur Steuerung von großflächigen PV-Freiflächenanlagen der Stadt Bad Schmiedeberg nicht höher als 30 Bodenpunkte sein.
- derzeitige Nutzung: Sofern es sich bei der Nutzung um eine landwirtschaftliche Nutzung handelt, ist der Eingriff in den Naturhaushalt eher gering bemessen. Sollte die Fläche jedoch von starkem Bewuchs geprägt sein, ist eine erhöhte Aufwendung für den Eingriff in den Naturhaushalt bei der Abwägung zu berücksichtigen.
- Hochwassergefahr: Die in Frage kommenden Flächen liegen alle nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Jedoch sind die Flächen in Elbnähe im überschwemmungsgefährdeten Gebiet angeordnet. Das bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen die Flächen überschwemmt werden. Dies ist allein kein Ausschlusskriterium, wird aber im Zuge der Abwägung auch berücksichtigt, da die Frage der Netzsicherheit auch und gerade in Extremsituationen relevant ist.
- Aufgrund der Bedeutung von Bad Schmiedeberg als Kurstadt mit einer hohen Freizeit- und Erholungsqualität sowie aufgrund der Lage innerhalb von 2 herausragenden Landschaftsschutzgebieten ist der Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Abwägung als wesentlicher Belang zu betrachten. So werden im gesamträumlichen Konzept zur planerischen Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen unter Punkt 14 und 15 Flächen in der Sichtachse sowie angrenzende Flächen zum Kurbereich und Vorranggebiete für Tourismus, Kultur und Erholung ausgeschlossen. Die Einfügung einer geplanten Photovoltaikanlage in den bestehenden Landschaftsraum ist ein wesentlicher Aspekt der Abwägung.

- Standortanbindung: Neben den Eigenschaften der möglichen Baufläche an sich müssen auch die Anschlussbedingungen maßgeblicher Bestandteil der Abwägung sein, da
  - es beim Ausbau regenerativer Energien in der derzeitigen energiepolitischen Situation auf schnelle und kurze Umsetzungsoptionen ankommt
  - die Verlegung des Netzanschlusses (in unserem Fall immer durch Schutzgebiete) auch eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes darstellt

Im Umfeld von Bad Schmiedeberg bestehen laut den zur Verfügung stehenden Unterlagen des Netzanbieters derzeit Anschlussmöglichkeiten für Freiflächenphotovoltaikanlagen mit einer Leistung von ca. 8 MW in Bad Dübener Heide, Radis und an der Trasse Lebien – Prettin auf der anderen Elbseite. Ein Anschluss an die Trasse Lebien-Prettin ist aufgrund der erforderlichen Elbquerung keine wirtschaftlich darstellbare Option und würde auch einen großen Eingriff in den Naturhaushalt darstellen. Ein Anschluss Richtung Radis ist aufgrund der großen Entfernungen und der Trassenführung mitten durch die Waldgebiete der Dübener Heide ebenfalls nicht zu bevorzugen.

Anhand des oben stehenden tabellarischen Vergleichs der Standorte sowie unter Berücksichtigung der vorgenannten Beurteilungskriterien lässt sich Folgendes erkennen:

- Eine Erschließung der Flächen in Priesitz bzw. Pretzsch Merschwitz setzt größere Erschließungsleistungen des Netzbetreibers voraus, welche in jedem Fall durch Schutzgebiete verlaufen (LSG, Natura 2000) und somit einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellen. Zudem sind die Flächen in Pretzsch als hochwassergefährdet eingestuft und würden in Extremsituationen nicht einspeisen können. Des Weiteren hat die Gemarkung Priesitz eine Ackerzahl von 31 Bodenpunkten, welches den Grenzwert der Stadt Bad Schmiedeberg überschreitet. Maßgeblich ist jedoch, dass sich die Mehrzahl dieser Flächen im Vorland der Elbaue befinden, welches durch ein ebenes, weitläufiges und nicht durch Bewuchs oder Bebauung gestörtes Landschaftsbild geprägt wird. Die Errichtung von PV Anlagen in diesem Bereich würde das Landschaftsbild zerschneiden und so den Landschaftsraum erheblich beeinträchtigen. Angesichts der vorgenannten Einschränkungen wurde in der Begründung zum Entwurf zunächst eingeschätzt, dass mittelfristig maximal ca. 25 ha landschaftsbildverträglich in einem Streifen neben der Bahntrasse für PV FF Anlagen vorgesehen werden könnten, sofern eine Flächenverfügbarkeit gegeben ist. Im Zuge der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf hat die Gemeinde für diesen Bereich auf die derzeit laufenden Planungen zur Reaktivierung der Heidebahn verwiesen, welche neben wirtschaftlichen Erwägungen natürlich auch aus touristischer Sicht von erheblicher Bedeutung ist. Die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage neben der Bahntrasse würden aufgrund der Eingriffe in das Landschaftsbild den stadtplanerischen Entwicklungszielen der Gemeinde entgegenstehen und werden somit nicht befürwortet. Aufgrund der vorgenannten Aspekte wird

eingeschätzt, dass in den Gemarkungen Pretzsch und Priesitz maximal kleinere Freiflächen-Photovoltaik Anlagen mit einer Gesamtfläche von **10 ha** landschaftsbildverträglich angeordnet werden können.

- Die Entwicklung der Fläche in Pretzsch an der Hundeschule stellt aufgrund des mittlerweile vorhandenen bestehenden Bewuchses einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Zudem sind die Erschließungsbedingungen auch hier schwierig (Abstand zu Anbindepunkt 18 km durch LSG). Eine Eignung ist hier nicht gegeben.
- Die Flächen in Bad Schmiedeberg sind leichter zu erschließen, stellen aber eine Beeinträchtigung des Ortsbildes der Kurstadt dar. Unter Punkt 14 der Ausschlusskriterien des gesamtträumlichen Konzeptes zur planerischen Steuerung von großflächigen PV-FF Anlagen der Gemeinde Bad Schmiedeberg werden Flächen in der Sichtachse sowie an den Kurbereich angrenzende Flächen für eine Entwicklung von derartigen Anlagen ausgeschlossen. Damit sind diese Flächen im Sinne der städtebaulichen Entwicklung der Stadt nicht genehmigungsfähig.
- Die Fläche in Söllichau mit **5 ha** erscheint unter Berücksichtigung der o.a. Kriterien als geeignet zur Entwicklung einer Freiflächen-PV Anlage, auch wenn hier die Ackerzahl ebenfalls den Grenzwert des gesamtträumlichen Konzeptes der Gemeinde Bad Schmiedeberg überschreitet.

Außerhalb der Gemarkungen Trebitz und Schnellin stehen demnach insgesamt mittelfristig weitere **15 ha** für Freiflächen-Photovoltaikanlagen außerhalb von Schutzgebieten und zur Verfügung.

### **3.3 Zusammenfassung der Planungsalternativen im Stadtgebiet außerhalb der Schutzgebiete**

Zusammengefasst gibt es im Stadtgebiet

- ca.12 ha bestehende Dachanlagen inkl. maximalem Erweiterungspotential, sofern die baulichen Möglichkeiten gegeben und die Eigentümer investitionsbereit sind,
- weitere ca. 15 ha landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb der Schutzgebiete in den übrigen Gemarkungen,

auf welchen die Entwicklung von Photovoltaikanlagen realisierbar ist, sofern die Flächen verfügbar sind, womit insgesamt ca. **27 ha** Gemeindefläche außerhalb von Schutzgebieten zur Erzeugung von Solarstrom mittelfristig zur Verfügung stehen können.

Bezogen auf die gesamte Gemeindefläche mit ca. 16.000 ha ist der Anteil von weniger als 0,2% demnach verschwindend gering, um dem objektiven Ziel Z 103 des LEP 2010 mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen außerhalb von Schutzgebieten nachzukommen.

Selbst wenn man 63 ha Vorhalteflächen für Windkraftanlagen in vollem Umfang berücksichtigt, wäre der Flächenanteil für die Erzeugung regenerativer Energien im Gemeindegebiet insgesamt immer noch deutlich kleiner als **1%** der Gemeindefläche.

Um den Ziel 103 des Landesentwicklungsplanes zu entsprechen und die hoch gesteckten Ausbauziele des §4 des EEG bis 2040 zu erreichen, ist demnach die Erweiterung der Flächenkulisse auf landwirtschaftliche Nutzflächen sowie auf Flächen im Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Dementsprechend hat die Stadt Bad Schmiedeberg in Ihrem gesamträumlichen Konzept zur planerischen Steuerung von großflächigen PV-FF Anlagen auch die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen und ausnahmsweise von Flächen im Landschaftsschutzgebiet ermöglicht.

### **3.4 Planungsalternativen im Stadtgebiet innerhalb der Schutzgebiete**

Neben der Gemarkung Bad Schmiedeberg, welche in oben genannter Aufstellung bereits berücksichtigt wurde, gibt es innerhalb des Schutzgebietes in den Gemarkungen Reinharz, Meuro, Ogkeln und Korgau größere landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche im Folgenden ebenfalls der Alternativenprüfung unterzogen werden sollen:

- Die Gemarkungen Meuro und Ogkeln (wie im Übrigen auch andere landwirtschaftliche Flächen in der Gemarkung Söllichau) haben ausweislich des gesamträumlichen Konzepts zur planerischen Steuerung von großflächigen PV-FF Anlagen vergleichbare mittlere Ackerzahlen wie das Vorhabengebiet. Da die Flächen auch im Schutzgebiet liegen, sind sie im Vergleich zur antragsgegenständlichen Fläche nicht zu bevorzugen.
- Der Ortsteil Reinharz wird geprägt durch die Schlossanlage mit dem angrenzenden Park und ist im Stadtentwicklungskonzept der Gemeinde als zu vernetzendes touristisches Potential benannt. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Gemarkung (die hauptsächlich bewaldet ist) grenzen direkt an diesen historischen Ortskern. Die Errichtung einer FF-PVA würde das Kultur- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Zudem sind die Aufwendungen für die Anbindung einer derartigen Anlage aufgrund der Entfernung zum nächsten möglichen Anbindepunkt groß. Somit stünde die Planung einer FF-PVA trotz der vergleichsweise geringen durchschnittlichen mittleren Ackerzahl in der Gemarkung Reinharz nicht in Einklang mit den städtischen Entwicklungszielen.
- Auch im Ortsteil Korgau sind die durchschnittlichen mittleren Ackerzahlen etwas geringer als im Vorhabengebiet. Aber auch Korgau spielt bei der touristischen Entwicklung der Gesamtstadt eine herausragende Rolle als Standort für Reit- und Pferdeterminismus, wofür die bereits bestehenden ausgedehnten Anlagen sprechen. Somit wird auch hier von der Gemeinde und insbesondere vom Ortschaftsrat die Planung einer FF-PVA nicht befürwortet.

Zusammengefasst stehen innerhalb der Schutzgebiete keine deutlich besser geeigneten Flächen zur Errichtung einer Freiflächen- Photovoltaikanlage zur Verfügung.

Mit Ausnahme des parallel laufenden Verfahrens Solarpark Söllichau 2 gibt es in Bad Schmiedeberg keine weiteren Bauleitplanverfahren für die Errichtung von konventionellen Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Sonstige Planungen zur Nutzung von Solarenergie haben aktuell noch nicht die Planreife. Die Geltungsbereiche liegen ebenfalls im Schutzgebiet auf Flächen mit einer deutlich höheren mittleren Bodenwertzahl als das Vorhabengebiet und grenzen in Teilen an einen städtebaulich sensiblen Landschaftsraum.

### **3.5. zusammenfassende Betrachtung zu Planungsalternativen**

Da der Kurbetrieb zusammen mit dem Tourismus und dem Gastgewerbe strukturbestimmende Wirtschaftszweige der Stadt darstellen, wird der Pflege des Landschafts- und Ortsbildes besonderer Stellenwert eingeräumt.

Die Planung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen darf diesem maßgeblichen Entwicklungsschwerpunkt nicht entgegenstehen. Aus den vorgenannten Gründen sowie aus der Tatsache, dass ein Großteil des Gemeindegebiets in Wald- und Schutzgebieten liegt, beschränken sich die möglichen Standorte für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet.

Da die Entwicklung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen laut Forderung der Bundesregierung beschleunigt erfolgen soll, sind bei derartigen Verfahren auch die Argumente der Grundstücksverfügbarkeit, der Investitionsbereitschaft und der Verfahrensdauer legitim:

Das gegenständliche Verfahren kann sich in den bisherigen Verfahrensschritten auf eine überwiegende Zustimmung des Stadtrates berufen. Die Anlage hat kurze Distanzen zum Einspeisepunkt und ist sofort umsetzbar. Die Grundstücksverfügbarkeit ist gegeben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag zur Umsetzung.

## **4 UVP Prüfung**

Gemäß § 7 Abs. 1 UVPG i. V. m. Anlage 1 Nr. 18.7.2 "Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20 000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100 000 m<sup>2</sup>" ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen. Diese ist in Anlage 1 zur Begründung enthalten.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Sondergebiet zur großflächigen Nutzung der Solarenergie mittels Photovoltaik ist nicht mit erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt gemäß UVPG verbunden.

## **5 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

### **5.1 Städtebauliche Entwicklungsziele der Gemeinde**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die grundsätzlichen städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde sind im Flächennutzungsplan 2030 sowie im Stadtentwicklungskonzept 2020 verankert. Bad Schmiedeberg ist maßgeblich geprägt von seiner Rolle als Kurstadt, die sich auch in den Zeiten nach 1990 immer weiter entwickeln konnte. Der Kurbetrieb ist Imagegeber und wirtschaftliches Rückgrat der Gemeinde.

Maßgebliches und übergeordnetes Ziel ist demnach laut Flächennutzungsplan 2030, dass die weitere städtebauliche Entwicklung grundsätzlich auf die Entwicklung als Kurstadt ausgerichtet sein soll. Im Stadtentwicklungskonzept wird neben der Stärkung des Kurbetriebs in der Kernstadt Bad Schmiedeberg auch

- eine Erweiterung des Kurbetriebs auf die Entwicklung von Pretzsch als Zentrum für Wasser- und Radtourismus (Elberadweg) sowie Profilierung als Kulturort genannt.
- Des Weiteren soll die Vernetzung des Kurbetriebs mit den Potentialen in den Ortsteilen entwickelt werden (Schlösser Trebitz, Pretzsch und Reinharz; touristische Angebote in Korgau, Bösewig und Ogkeln)

Anhand dieser Auflistung kann man erkennen, dass sich der touristische Entwicklungsschwerpunkt mehr in den zentralen und nördlichen Bereichen der Gemeinde befindet und neben dem Kurbetrieb in der Kernstadt insbesondere der Ortsteil Pretzsch als Zentrum für Radwandern am Elberadweg und Wassertouristik ausgebaut werden soll.

### **5.2 mögliche Integration einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde**

Ausgehend von dem Planungserfordernis, Flächen für die Erzeugung regenerativer Energien bereit zu stellen, hat die Gemeinde Ihre damit in Zusammenhang stehenden städtebaulichen Zielstellungen im gesamträumlichen Konzept zur planerischen Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Gemeinde Bad Schmiedeberg niedergelegt. Im Detail wird dies unter Punkt 2.6 dargelegt.

Bei der städtebaulichen Bewertung eines möglichen Standortes gemäß Konzept spielt die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes eine entscheidende Rolle. So sind Flächen in der Sichtachse sowie angrenzende Flächen zum Kurbereich sowie Vorranggebiete für Tourismus, Kultur und Erholung Ausschlusskriterien für eine Genehmigung.

Folgerichtig sind bei Planungen von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im zentralen und nördlichen Gemeindeteil aufgrund Ihrer vorhandenen bzw. geplanten touristischen Ausrichtung größere Konfliktpotentiale zu erwarten, als in den südlichen Gemeindebereichen. Insbesondere der Ortsteil Sölllichau ist aufgrund seines vorhandenen Landschaftsbildes mit der typischen Wald-Offenlandverteilung, der vergleichsweise nahen Anschlussmöglichkeit für eine derartige Anlage an das Netz des Energieversorgers und der Lage außerhalb einer touristischen Entwicklungszone der Kernstadt und der Elbauen für die Ansiedlung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geradezu prädestiniert, auch wenn die Ackerzahlen das zulässige Maß des Konzeptes leicht übersteigen.

Auf den Vorhabenflächen kann die Nutzung der Flächen für die Erzeugung regenerativer Energie (Photovoltaik) bei möglichst geringer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgen.

Die Beeinträchtigung für den Ortsteil Sölllichau sind zudem gering. Die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage befindet sich in einem Abstand von ca. 440 m 400 m zum bebauten Ortsteil von Sölllichau. Zum offenen Landschaftsraum hin wird die Anlage mit einer im ausgewachsenen Zustand ca. 3-5 m hohen Heckenpflanzung hin abgegrenzt.

Aufgrund der großen Entfernung zwischen der Anlage und dem Ortsrand, der Heckenpflanzung sowie der sowie des weitestgehend ebenen Geländes wird es zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes kommen.

Die Heckenpflanzung mit dem von außerhalb gesehen hinter der Hecke angeordneten Zaun gewährleistet gleichzeitig eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild, welches in diesem Bereich bereits aktuell von der typischen Wald-Offenlandverteilung geprägt ist.

Visuelle Beeinträchtigung des Vorhabens auf das Landschaftsbild können durch Vorgaben zur Modulhöhe und zur Umgrenzung der Fläche mit entsprechend hohen Heckenpflanzungen vermieden werden. Das Landschaftsbild wird bereits durch lineare Gehölzstrukturen geprägt und durch neue Gehölzstrukturen als lineare Biotopstrukturelemente ergänzt. Die Landstraße mit ihren straßenbegleitenden Bäumen ist und bleibt die maßgebliche Blickachse. Die räumliche Fassung dieser der Dübener Heide vorgelagerten Freifläche bleibt auch nach Errichtung der Anlage durch die raumprägende Waldkante erhalten.

Somit fügt sich das Vorhaben deutlich besser in das Orts- und Landschaftsbild ein, als Anlagen im zentralen und im nördlichen Gemeindebereich.

## **6      ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG**

### **6.1   Verkehrerschließung**

Die Erschließung der Photovoltaikanlage erfolgt über die bestehende Landstraße L130, die Söllichau mit Schwemsal verbindet. Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 StrG LSA werden außerhalb der Ortsdurchfahrt längs der Landstraße keine Hochbauten jeglicher Art, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, in einer Entfernung bis zu 20 m errichtet.

Die Anbindung der Anlagen ist über vorhandene Zufahrten zu gewährleisten bzw. neue Zufahrten sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Behörde zu beantragen. Die Betriebsfläche und das Betriebsgebäude (Trafo) werden mit einer wasserdurchlässigen Zufahrt mit entsprechenden Radien und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 höhengleich angebunden. Der Straßengraben an der Erschließungsstraße darf nicht unterbrochen werden und ist mit geeigneten Mitteln (z.B. Verrohrung) zu überbrücken.

Innerhalb des Gebietes wird eine Haupteerschließungsstraße zur Anbindung der Trafostationen errichtet. Je nach Ausrichtung der Anlage variiert die Lage der Haupteerschließungsstraße, somit wird diese nicht zeichnerisch festgesetzt. Die Grundfläche ist jedoch in der versiegelten Fläche zu berücksichtigen. Eine versickerungsfähige Befestigung ist zu wählen.

Darüber hinaus löst der laufende Betrieb der Photovoltaikanlage abgesehen von gelegentlichen Wartungs- und Kontrollarbeiten keinen Fahrverkehr aus. Demnach werden die Zuwegungen praktisch nur für den auf rund zwei bis vier Monate beschränkten Zeitraum der Anlagenerrichtung bzw. des Rückbaus beansprucht.

Mögliche Schäden an der Erschließungsstraße aufgrund des Baustellenverkehrs sind durch den Vorhabenträger der Photovoltaikanlage zu beheben.

### **6.2   Ver- und Entsorgung**

#### Löschwasserversorgung und vorsorgender Brandschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist ein 3m breiter gesetzlich vorgeschriebener Schutzstreifen einzuhalten. Es wird empfohlen, den Abstand auf 5 m zu erweitern. Tatsächlich werden die Anlagen in einer Mindestentfernung von 50m von der festgesetzten Waldgrenze errichtet.

Es ist ein Löschwasserbedarf in Höhe von 48 cbm/h für 2 Stunden je PV Anlage bereit zu stellen, um insbesondere die angrenzenden Wald- und Ackerflächen zu schützen. Dies kann erfolgen über

- über einen Tiefbrunnen (aufgrund der dem Landesamt für Geologie vorliegenden Daten kann dies nur anteilig die erforderliche Wassermenge bereitstellen),
- über einen Flachspiegelbrunnen 4-7m Tiefe mit Saugstelle (wenn hydrologisch möglich),

- über eine Zisterne mit Saugstutzen oder
- über eine Zuleitung ab der Gemeinde

Das Erfordernis einer ggfls. über die festgesetzte Löschwassermenge h (48 cbm/h für den Zeitraum von 2 Stunden) hinausgehende erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz ist im Zuge der Genehmigungsplanung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer Herr Höhne abzustimmen.

Ausgehend von den hydrologischen und medienseitigen Gegebenheiten plant der Vorhabenträger die Errichtung einer unterirdischen Löschwasserzisterne mit Saugstutzen. Die geplante Zisterne hat der DIN 14230 - Unterirdische Löschwasserbehälter zu entsprechen. Die Zisterne ist mit einem Löschwassersauganschluss gemäß DIN 14244 auszustatten. Die Positionierung der Zisterne und der Entnahmestelle ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer Herrn Höhne (jens.hoehne@landkreis-wittenberg.de; WB 806 3133) abzustimmen.

Der Schutzstreifen für den Löschangriff ist so anzulegen, dass er durch geländefähige Fahrzeuge befahrbar ist. Dies ist notwendig, um wirksame Löschmaßnahmen zu ermöglichen. Die Ausführungsplanung ist dem ist mit der zuständigen Brandschutzbehörde, Herrn Höhne abzustimmen.

Ein Sicherheitsstromschalter ist aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes nicht erforderlich. Ungeachtet davon sollte das Erfordernis mit Sachversicherer abgeklärt werden.

Der Zugang am Tor muss Feuerwehrschießung (Doppelschließung) erhalten. Die Bestellung des Schließzylinders erfolgt über den Freigabeantrag des zuständigen Brandschutzprüfers Herr Höhne.

Die vorgenannten Punkte werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Die für die PV-Anlage vorgesehenen Versiegelungen führen zu keiner spürbaren Erhöhung des Versiegelungsgrades. Schmutzwasser fällt im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht an. Allerdings wird anfallendes Niederschlagswasser, welches auf die Module trifft und von dort auf die Fläche läuft, linienförmig auf dem Boden aufkommen. Der Boden im Plangebiet ist dahingehend auf seine Versickerungsfähigkeit zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Bedingt durch die vorhandene Topographie fließt das auf der Fläche anfallende Niederschlagswasser, was nicht versickert in Richtung der Landstraße Kreisstraße an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs. Aus diesem Grund ist für Starkregenereignisse im Plan eine zusätzliche Verdunstungsrinne zum Schutz der angrenzenden Straße festgesetzt, welche Oberflächenwasser aus der Anlagenfläche aufnehmen kann, ohne die Straße und den Straßengraben zu fluten. Zudem trägt der

20m breite begrünte Freihaltestreifen zwischen Anlagenfläche und Straße dazu bei, dass nicht in der Anlagenfläche versickerndes Regenwasser zurückgehalten wird bzw. versickern kann.

#### Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung

Es sind keine Leitungsanlagen im Geltungsbereich vorhanden. In der Bauverbotszone zwischen geplantem sonstigen Sondergebiet und der Landstraße wird ein 6m breites Leitungsrecht für eine zukünftige Schmutzwasserüberleitung im Plan festgesetzt.

#### Energieversorgung

Da die Betriebsgebäude lediglich der Unterbringung der technischen Betriebseinrichtung dienen, sind keine Versorgungsanschlüsse erforderlich. Dies gilt analog für sonstige innerörtlich übliche Maßnahmen wie Winterdienst oder Straßenbeleuchtung.

Die nächstmögliche Einspeisungsmöglichkeit besteht laut Vorhabenträger am Umspannwerk in Bad Döben. Hierzu ist eine Erstellung eines Einspeiseanschlusses mit Übergabemessung am Netzverknüpfungspunkt notwendig. Die Anbindung soll unterirdisch erfolgen. Für die Anbindung ist eine Netzanschlussvereinbarung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu treffen.

Im Bereich der Modulreihen erfolgt die Verkabelung der Versorgungskabel oberirdisch. Von den Modulreihen zur Trafostation werden Kabelgräben angeordnet, um die Begehrbarkeit und Pflege der Zwischenbereiche zu gewährleisten und keine Unfallgefahr zu erzeugen.

Transformatoren ab einer Nennspannung von 1.000 Volt als Niederfrequenzanlagen fallen in den Anwendungsbereich der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV). Zuständig ist hier die obere Immissionsschutzbehörde (LVwA Sachsen- Anhalt). Schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder können bei Transformatoren von PV- Freiflächenanlagen jedoch ausgeschlossen werden, da der Einwirkungsbereich mit nur einem Meter um die Trafo- Einhausung eng begrenzt ist und somit keine Orte betroffen sind, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Zur Beurteilung der Geräusche reicht in der Regel die Angabe der Schalleistungspegel der Transformatoren aus. Die Einhaltung der Kennwerte ist im Zuge des Bauanzeigeverfahrens nachzuweisen. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

#### Abfallentsorgung

Die durch Errichtung und Wartung der PV-Anlage anfallenden Abfälle werden fachgerecht entsorgt.

Nach Aufgabe der Nutzung wird die Photovoltaik-Freiflächenanlage fachgerecht, unter Beachtung der Vorschriften demontiert und entsorgt.

Die durch die Unterhaltung der Grünlandfläche entstehenden Bioabfälle sind von der Fläche zu entfernen und entweder an Landwirte zur Weiterverwertung zu übergeben oder fachgerecht zu entsorgen.

Die Module dürfen nicht chemisch oder mit synthetischen Mitteln gereinigt werden. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden zur Pflege ist nicht zulässig.

## **7 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Geltungsbereich**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,63 ha. Die dem Wald zugewandte Grenze des Geltungsbereichs entspricht der gemeinsam mit der unteren Forstbehörde vor Ort festgestellten offiziellen Waldgrenze. Aus Gründen der Verständlichkeit werden die an den Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen in der Planzeichnung als sonstiges Planzeichen dargestellt. Im Vorentwurf war der baufeldbegleitende Straßenabschnitt der L130 noch Bestandteil des Geltungsbereichs. Dieser wurde im Zuge der Überarbeitung zum Entwurf gemäß dem Einwand der Landesstraßenbaubehörde Sachsen Anhalt aus dem Geltungsbereich entfernt. Die Geltungsbereichsgrenze (welche der Nutzungsgrenze entspricht) liegt nun in 1m Abstand von der straßenabgewandten Stammkante der straßenbegleitenden Baumreihe.

### **7.2 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 11 BauNVO Absatz 2 sind Zweckbestimmungen sowie die Art der Nutzung bei sonstigen Sondergebieten darzustellen und festzusetzen. Die Festsetzung umfasst alle Anlagen und Gebäude, welche gemäß Planungsziel für den Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlage erforderlich sind. Dazu gehören die für die Photovoltaik-Freiflächenanlage erforderlichen baulichen Anlagen, bestehend aus statischen Modulen (aufgestellt ohne Bodeneingriff oder mit Pfahlgründungen) und Wechselrichtern, sowie die notwendigen Verkabelungen und eine Trafostation sowie die Errichtung der erforderlichen Zuwegungen sowie der Zaunanlage.

Die Festsetzung der Art der Verankerung hat zum Ziel, die Versiegelung und die Eingriffe in den Boden so weit wie möglich zu minimieren oder (im Fall eines entsprechend hochwertigen archäologischen Befunds im Boden) komplett zu verhindern.

Gemäß Umweltbericht sind die Flächen im Sonstigen Sondergebiet flächendeckend als extensives Grünland anzulegen und extensiv zu bewirtschaften.

Durch die Festsetzung einer zeitlichen Befristung und Folgenutzung als landwirtschaftliche Fläche wird sichergestellt, dass die Fläche nach Ablauf der Nutzung wieder der Landwirtschaft zur Verfügung steht. Aufgrund der Einwendung des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt im Zuge der Offenlage des Entwurfs wurde die spätere landwirtschaftliche Nutzung in der

überarbeiteten Fassung nochmals genauer spezifiziert: Ackerbau, Weide, Grünland. Damit wird sichergestellt, dass nach Aufgabe der Solarnutzung die Fläche wieder für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht und keine Einschränkungen zur Art der landwirtschaftlichen Nutzung bestehen.

Die Modulsäulen werden entweder gerammt oder die Modulsäulen werden aufgrund von archäologischem Befund noninvasiv aufgestellt, um den Eingriff in den Boden so gering wie möglich zu halten. Neben der Minimierung der Bodeneingriffe sind insbesondere die archäologischen Hinweise sowie die archäologische Relevanz des Gebiets für diese Festsetzung maßgeblich. Der Verzicht des Bodeneingriffs bei einer aufgestellten Anlage gewährleistet, dass im Boden vorhandene archäologisch wertvolle Strukturen, die in der Voruntersuchung (siehe Abschnitt 2.7) festgestellt werden, nicht durch den Bau der Anlage zerstört werden. Ein Hinweis wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Es gibt nur einen zentralen Weg, welcher geschottert wird. Diese Versiegelungen sind in der Eingriffs- Ausgleichsberechnung berücksichtigt. Alle übrigen Flächen verbleiben unversiegelt.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

In dem Sonstigen Sondergebiet wird gem. § 19 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für die Berechnung der Grundfläche sind die jeweils von den Modulen überragten Flächen sowie aller weiteren Grundflächen im Sinne des § 19 BauNVO anzurechnen und den Flächen des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes gegenüberzustellen.

Zur Vermeidung einer signifikanten Fernwirkung und zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild wird die Höhe der Photovoltaikanlagen (Modultische) und sämtlicher baulicher Anlagen im Sonstigen Sondergebiet begrenzt. Ausgehend von den Bestandshöhen im Gelände, welche vor Ort eingemessen und im überarbeiteten Entwurf dargestellt wurden, sowie der planerischen Vorgabe, dass die Module eine Höhe von ca. 3,5m ab Geländeoberkante haben und mit dem natürlichen Geländeverlauf angepasst errichtet werden sollen, wurde der Geltungsbereich mit Knötellinien in einzelne Teilabschnitte unterteilt, in welchen jeweils die maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen in müNNH als Bezugshöhe benannt ist. Die Höhenbeschränkung gilt für Photovoltaikanlagen (Modultische) wie auch für Gebäude und bauliche Anlagen, die der Aufnahme von technischen Anlagen dienen (z.B. Trafos, Wechselrichter), die für den Betrieb von Photovoltaikanlagen erforderlich sind.

Lediglich im Baufeld für Anlagen für Energiespeicherung liegt der festgesetzten maximal möglichen Firsthöhe der baulichen Anlagen in müNNH eine Gebäudehöhe von ca. 6m zu Grunde. Da sich die Anlagen der Energiespeicherung derzeit in einem sehr schnellen Wandel und ständigem Fortschritt befinden, soll mit dieser weitgefassten Festsetzung auch für zukünftige technologische Neuerungen ein größtmöglicher Spielraum geschaffen werden. Jedoch wird die Fläche, in welcher die Anordnung dieser Anlagen zulässig ist, im Plan räumlich begrenzt.

#### **7.4 überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Modultische und Gebäude werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen gemäß § 23 Abs.1 BauNVO definiert. Zufahrten, Umfahrungen, Einzäunungen etc. können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die festgesetzte Baugrenze zum Wald ergibt sich aus den erforderlichen Abständen der Anlage zum Wald gemäß den Vorgaben des gesamträumlichen Konzeptes zur planerischen Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Stadt Bad Schmiedeberg. Die Festsetzung zum Abstand jeglicher Hochbauten von der befestigten Straße von mindestens 20m nach § 24 Abs. 1 StrG LSA soll zum einen die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer gewährleisten, zum anderen auch spätere Beeinträchtigungen der Photovoltaikanlage z.B. durch Schattenwurf durch Baumbewuchs verhindern.

#### **7.5 Verkehrsflächen**

Die Zufahrt von der erschließenden Straße sowie der Aufstellbereich des Löschzugs sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und dienen der Erschließung des Gebiets. Durch die Festsetzung nur einer zulässigen Zufahrt soll die Unterbrechung in der straßenbegleitenden Heckenpflanzung so gering wie möglich gehalten werden. Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt im Zuge der Offenlage des Entwurfs wurde die ursprünglich 8m breite Unterbrechung in der südlichen Hecke auf 10m Breite vergrößert, um nach Aufgabe der Nutzung als Sondergebiet eine Zufahrt für landwirtschaftliches Gerät zur Bearbeitung der dann landwirtschaftlich genutzten Fläche zu ermöglichen.

#### **7.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen beruhen auf dem im Grünordnungsplan (Anlage 2) dargestellten Maßnahmen für Natur und Landschaft. Sie dienen der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen und der Minimierung bzw. der Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft.

##### Private Grünfläche

Die aus Verkehrssicherungsgründen erforderliche Freihaltezone entlang der angrenzenden Straße wird als private Grünfläche festgesetzt, welche extensiv begrünt wird. Mit dieser Festsetzung wird den naturschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen (Ausgleich für Eingriff in den Naturhaushalt). Gleichzeitig werden in dieser Fläche

- ein 6m breites Leitungsrecht für eine zukünftige Schmutzwasserüberleitung des örtlichen Abwasserzweckverbands,
- eine Verdunstungsmulde für im Sondergebiet anfallendes und nicht versickerndes Regenwasser sowie
- Löschwassereinrichtungen und ein Aufstellbereich für Löschfahrzeuge planerisch integriert. Alle vorgenannten Anlagen müssen außerhalb des Sondergebiets entlang der Erschließungsstraße angeordnet werden.

### Begrenzung der Bodenversiegelung

Das Baugebiet befindet sich derzeit in einem nicht versiegelten Zustand. Um diesen Zustand nur so weit wie nötig zu ändern und den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser zu begrenzen, wird eine Obergrenze für Versiegelungen festgesetzt, welche jegliche Befestigung einschließt.

Die Versiegelung der Fläche ist gemäß § 1a (2) BauGB auf ein Mindestmaß zu beschränken. Daher ist eine Versiegelung auf das erforderliche Gebäudefundament für die Trafo- und sonstige Nebenanlagen, Energiespeicher, unbedingt erforderlichen Zuwegungen sowie für die erforderlichen Bodenversiegelungen für Zaunpfosten zu beschränken. Eine wasserundurchlässige Versiegelung oder Befestigung von erforderlichen Wegen, sowie von Abstandsflächen zwischen den Modulen, ist unzulässig.

Zur Vermeidung von übermäßiger Versiegelung wurde zudem festgesetzt, dass die Modultische mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern sind. Im Sinne des Schutzgutes Wasser wurde festgesetzt, dass wasserundurchlässige Versiegelungen unzulässig sind.

### Entwicklung von extensivem Grünland

Nach § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Zur Minderung von Erosionsschäden hat daher eine Grünlandeinsaat auf der gesamten Fläche zu erfolgen, so dass eine geschlossene Vegetationsdecke entsteht, bevor Photovoltaikanlagen errichtet werden. Gleichzeitig wird eine ganzjährige, störungsarme Vegetationsdecke entwickelt, die als Ersatzlebensraum für verschiedene Arten dienen kann.

Die Angaben zur Pflege der Grünfläche und zum Umgang mit dem Mahdgut sollen den Erhalt der naturnahen Bepflanzung gewährleisten und somit einen Beitrag zur Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt leisten.

### Temporär erforderliche Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Der Baubeginn sollte in der Zeit von 1.10 bis 28.2 erfolgen. Die Bauflächen sind zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten ab Februar im Jahr des Baubeginns durch fortwährende Mahd ungeeignet zu gestalten, um Brutversuche zu verhindern. Neben der Mahd sollten auch Vergrämnungsmaßnahmen (z.B. Flatterbänder) vor Beginn der Brutperiode zur Anwendung kommen, damit ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verhindert werden kann. Die ökologische Baubegleitung hat den Erfolg der Maßnahme vor Baubeginn zu prüfen.

Zudem sind Rodungsarbeiten von Gehölzen entsprechend Bundesnaturschutzgesetz auf die Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu legen.

Sollte sich in begründeten Fällen der Baubeginn oder die Beseitigung von Gehölzen während der Reproduktionszeit der Arten erforderlich werden, so ist dafür entsprechend Bundesnaturschutzgesetz eine Ausnahmegenehmigung bei der

zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Die ökologische Baubegleitung hat nachzuweisen, dass keine besetzten Vogelnester und aktiv genutzten Höhlungen (mit Vogelbrut, Fledermausquartier, Besatz durch Bilche) von den Gehölzfällungen betroffen sind. Bei Vorhandensein besetzter Vogelnester oder aktiv genutzter Höhlungen muss die Rodung bis zum Verlassen des Nestes unterbrochen werden.

#### Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Pflanzung einer umlaufenden, reinwachsenden Hecke erfolgt die Eingrünung des Plangebietes aus gestalterischen Gründen und um die Sichtwirkung der Photovoltaikanlage zu mindern. Um eine Hecke mit hohem ökologischen Wert zu entwickeln, sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Folgerichtig wurde der in der ursprünglichen Pflanzliste zum Entwurf enthaltene Liguster auf Einwendung der UNB als nicht heimische Art aus der Pflanzliste gestrichen.

Im Zuge der Beteiligung zur Offenlage des ersten Entwurfs zur Satzung wurde seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurordnung und Forsten Anhalt angeregt, aufgrund der zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (0,5 ha) auf die Hecke zu verzichten, da sie für den Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt nicht erforderlich ist und nach Nutzungsaufgabe des Solarparks naturschutzrechtliche Relevanz hat und nicht oder nur mit erheblichem Mehraufwand wieder entfernt werden kann, womit ein vormals als Einheit zu bewirtschaftender Schlag nun agrarstrukturell negativ zerteilt wird.

Neben der Tatsache, dass die Gemeinde im gesamträumlichen Konzepts zur planerischen Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Stadt Bad Schmiedeberg einen natürlichem Sichtschutz und Begrünungsmaßnahmen um die PV Anlage fordert und nach Rücksprache auch nicht von dieser Forderung befreit wird, wird die Hecke auch aus folgenden Beweggründen festgesetzt:

Die geplante Bepflanzung einer Hecke entlang der Freiflächen-Solaranlage bietet eine Vielzahl von ökologischen und praktischen Vorteilen, die sowohl die Landschaft bereichern als auch die Natur fördern. Eine blühende oder neu begrünte Hecke ist nicht nur eine visuelle Bereicherung, sondern bringt auch Abwechslung in die oft monotone Agrarlandschaft. Durch ihre Struktur schafft sie ein Mikroklima, das besonders im Bereich der Waldecke Richtung Tornau von Vorteil ist. Hier kann die Hecke dazu beitragen, dass sich Nebel und Feuchtigkeit länger halten, was wiederum positive Effekte auf die lokale Vegetation hat.

Neben der städtischen Forderung im Rahmen des gesamträumlichen Konzepts zur planerischen Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist die Eingrünung auch im Hinblick auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet (Einfügung in das Landschaftsbild) von Belang.

Die Hecke fungiert zudem als natürlicher Schneefang im Winter und reduziert die Verwehung von Agrochemikalien, was dem Schutz des Bodens und der Umwelt zugutekommt. Sie trägt erheblich zur Windreduktion bei, was wiederum die Wind-Bodenerosion und die Wasserverdunstung verringert. Diese Funktionen fördern die

Stabilität der landwirtschaftlichen Flächen und verbessern die Bedingungen für die Vegetation.

Ein weiterer Vorteil der Hecke ist ihr Beitrag zum Schutz der heimischen Tierwelt. Sie bietet Nahrungsquellen, Brutstätten und Rückzugsräume für Vögel der Feldflur, Insekten und Bodenlebewesen wie Feldhamster, Wiesel und Dachs. Ebenso profitieren kleine Wildtiere wie Hase, Igel und Rebhuhn, deren Neubesiedlung durch die Hecke ermöglicht und gefördert wird. Der Sichtschutz, den die Hecke bietet, sorgt zusätzlich dafür, dass diese Tiere ungestört leben und brüten können.

Um eine Durchfahrt durch die Hecke für landwirtschaftliches Gerät nach Aufgabe der Sondergebietsnutzung zu ermöglichen, wurden die Festsetzungen derart ergänzt, dass jeweils im östlichen und westlichen Heckenstreifen eine 10m breite Öffnung zugelassen wurde. Die bestehende Öffnung im Süden der Anlage wurde ebenfalls auf 10 m verbreitert. Damit können die Flächen diesseits und jenseits der Hecke gemeinsam bewirtschaftet werden und dem diesbezüglichen Einwand des Amtes für Landwirtschaft, Flurordnung und Forsten Anhalt konnte abgeholfen werden.

Auch wenn es dennoch potenzielle Nachteile für Anlieger gibt, wie die eingeschränkte Überfahrbarkeit und die mögliche Verunkrautung eines zusätzlichen Randstreifens, sind diese Aspekte minimal im Vergleich zu den umfassenden ökologischen Vorteilen. Die Beschattung durch die Hecke ist gering, und der Wasserentzug in den Randbereichen der Solaranlage kann durch gezielte Bewässerung in der Jungphase der Hecke kompensiert werden. Eine Pflanzung bereits im Herbst spart Wasser und sorgt für eine erfolgreiche Etablierung der Pflanzen. Der Schnitt der Hecke ist technisch leicht umsetzbar und erst in den Jahren nach der Pflanzung notwendig.

Feuerteknisch stellt die Hecke kein Risiko dar, was die Sicherheit der Anlage und ihrer Umgebung gewährleistet. Insgesamt trägt die Hecke wesentlich zur ökologischen Aufwertung der Landschaft bei und unterstützt die nachhaltige Entwicklung der Freiflächen-Solaranlage.

Um eine potentielle Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke durch die frei wachsende Hecke zu minimieren, werden folgende Regelungen in den Durchführungsvertrag übernommen:

- im Rahmen der Ausführung darauf zu achten, dass die erste Pflanzreihe ca. 2 m entfernt von der Flurstücksgrenze gepflanzt wird. Damit können Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke vermieden werden (eine diesbezügliche Festsetzung ist nicht erforderlich, da die Forderung nicht im Zusammenhang mit der Zulässigkeit des Vorhabens steht). Die Pflege der Hecke obliegt auch nach dem Ablauf der Nutzung dem Eigentümer (eine diesbezügliche Festsetzung ist nicht erforderlich, da dieser Punkt im § 39 des Nachbarschaftsgesetzes Sachsen Anhalt geregelt ist).

Die Festsetzung heimischer Arten in einer Mindestqualität erfolgt, um dem Begrünungsziel der wirksamen Durchgrünung zu entsprechen sowie um die heimischen Tierarten mit heimischem Nahrungsangebot zu unterstützen.

### Artenschutz - Anlage von Feldlerchenfenstern

Zur Vermeidung negativer Beeinträchtigungen auf die lokale Population der Feldlerche sollen biotopverbessernde, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form von Feldlerchenfenstern im Umfeld des Plangebietes für die Standzeit der Photovoltaikanlage durchgeführt werden. Die Maßnahme ist mit dem Landwirtschaftsbetrieb Kirsch GmbH abgestimmt und kann mittels vertraglicher Vereinbarung gesichert werden.

Bei Entfall des Eingriffs nach Rückbau der Photovoltaikanlage entfällt auch die Bindung der Maßnahme. Diese können dann wieder in Ihrer ursprünglichen Form genutzt werden.

### Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Zum Schutz des Grundwassers (§ 47 WHG) sowie des Schutzgutes Boden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) wurde festgesetzt, dass während der Baumaßnahme sowie während des Betriebs der Anlage sicherzustellen ist, dass keine Stoffe mit wassergefährdeten Eigenschaften (Öle, Fette, Farben, Lacke, Kraftstoffe oder Batteriesäuren) in den Boden oder die Gewässer dringen.

## **7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dient der Erschließung des Gebietes (Verdunstungsmulde, Löschwassertank) bzw. der Wahrung der Rechte von Ver- und Entsorgungsunternehmen (Leitungsrecht Schmutzwasserkanal).

Entsprechende Erläuterungen werden im Abschnitt 6.2 näher ausgeführt.

## **7.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu Gestaltung der Einfriedung soll zum einen die Errichtung einer Einfriedung zum Schutz der Anlage bzw. der Passanten gewährleisten. Zum anderen sollen die Festsetzung zur Lage zwischen Hecke und Photovoltaikanlage gewährleisten, dass im Sinne des Landschaftsbildes die Einfriedung von außen nicht sichtbar ist, um eine möglichst naturnahe Eingrünung der Anlage im Sinne des Landschaftsbildes zu erreichen. Die Regelung zur Bodenfreiheit des Zaunes basiert auf artenschutzrechtlichen Aspekten.

Durch die Festsetzung der maximalen Anzahl und Größe der Werbeanlagen soll zum einen die Information und Bewerbung der Anlage gemäß § 85 (1) Nr. 2 BauO LSA bauordnungsrechtlich geregelt werde, zum anderen soll eine zu starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch überdimensionierte Werbeanlagen verhindert werden. Die Abstandsregelung zur öffentlichen Straße wurde zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer festgesetzt.

## 8 HINWEISE

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise

- zur Meldepflicht von Bodenfunden
- zu Bodenschutz / Altlasten
- zum Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken
- zu Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht
- zum Immissionsschutz
- zu Rodungsarbeiten
- zu naturschutzrechtlichen und –fachlichen Belangen
- zu denkmalschutzrechtlichen Belangen
- zum Erhalt von Ruderalfluren an der südlich des Geltungsbereichs liegenden Erschließungsstraße
- Hinweis zum beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsvertrag und zum städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag)

wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen.

## 9 FLÄCHENBILANZ

Die Größe des Plangebietes beträgt 86.300 qm. Davon entfallen auf:

- Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik 75.900 qm
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 400 qm
- private Grünfläche 6.100 qm
- Heckenpflanzungen 3.900 qm

## 10 QUELLEN

Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Bad Schmiedeberg; rechtswirksam seit dem 14. August 2019

Stadtentwicklungskonzept der 2020 Bad Schmiedeberg, beschlossen am 13. Februar 2014