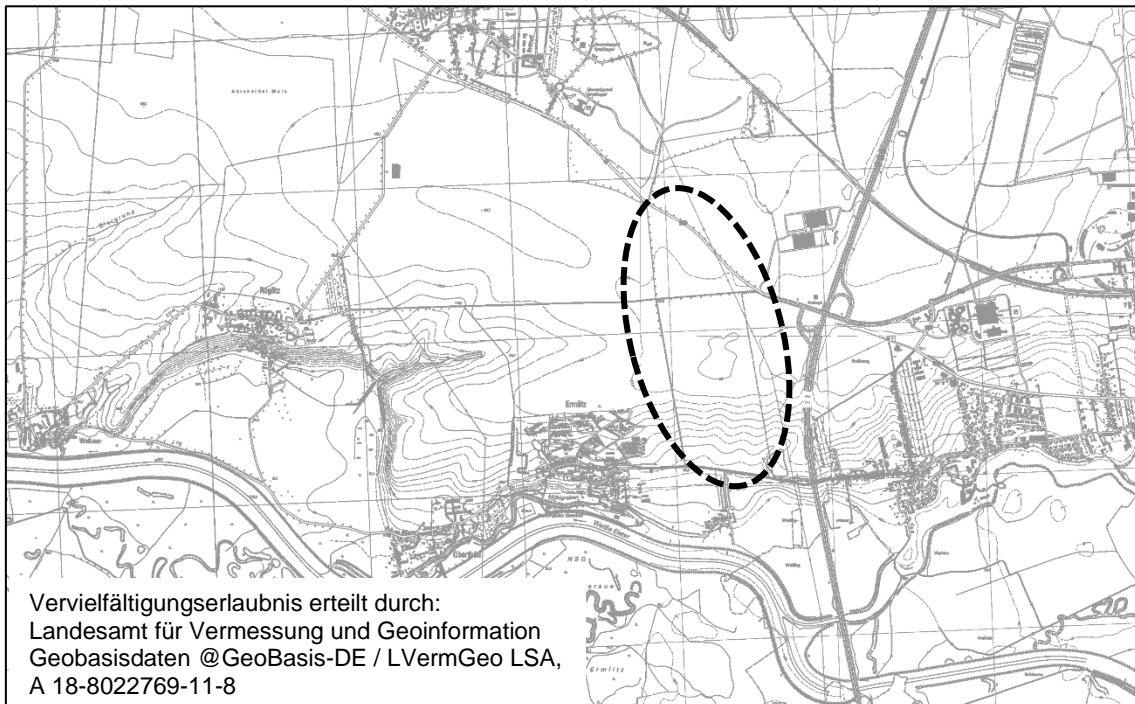




Gemeinde Schkopau OT Ermlitz

Teilbebauungsplan Nr. 3/20.1 „Solarpark Ermlitz“



Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Geobasisdaten @GeoBasis-DE / LVermGeo LSA,
A 18-8022769-11-8

Vorentwurf

April 2022





Gemeinde Schkopau

Teilbebauungsplan Nr. 3/20.1

„Solarpark Ermlitz“, OT Ermlitz

Begründung zum Vorentwurf

Datum:

April 2022

Plangeber:

Gemeinde Schkopau
Schulstraße 18
06258 Schkopau

Auftragnehmer:



Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäume und Astrid Friedewald GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Tel. (03 45) 239 772 16

Autoren:

Dipl.-Geograf
Christine Freckmann
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl
Grünordnung/Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Projektnummer:

16-199

INHALTSVERZEICHNIS

A	TEIL I DER BEGRÜNDUNG – STÄDTEBAULICHER TEIL	
1	ERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG	5
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
3	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN	7
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.1.1	Landesentwicklungsplan	7
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)	8
3.1.3	Flächennutzungsplan	9
3.2	Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen mit der Umgebung	9
4	VERFAHREN	10
5	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	11
5.1	Eigentumsverhältnisse	11
5.2	Baubestand (historische und aktuelle Nutzungen)	11
5.3	Verkehrliche Erschließung	11
5.4	Stadttechnische Erschließung	12
5.4.1	Strom	12
5.4.2	Trinkwasser/ Abwasser	12
5.4.3	Regenwasser	12
6	PLANUNGSKONZEPT	12
6.1	Städtebauliches Zielkonzept	12
6.2	Verkehrliche Erschließung	14
6.3	Stadttechnische Erschließung (Elektro / Trinkwasser / Abwasser)	15
6.4	Regenwasser	15
6.5	Löschwasser und Brandschutz	15
6.6	Planungsalternativen	16
7	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	17
7.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	17
7.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
7.1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	20
7.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	20
7.2	Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	21
7.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)	21
7.4	Verkehrsflächen	24

7.5	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	24
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	25
8.1	Altlasten	25
8.2	Archäologische Kulturdenkmale/ Bau- und Kunstdenkmale	25
8.3	Baugrund	25
8.4	Bergbau	25
8.5	Hochspannungsfreileitung (110-kV)	26
8.6	Kampfmittelverdachtsflächen	26
8.7	Siedlungsbeschränkungsgebiet	26
9	FLÄCHENBILANZ	27
10	PLANVERWIRKLICHUNG	27
10.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	27
10.2	Städtebaulicher Vertrag	27
11	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	28
B	TEIL II DER BEGRÜNDUNG - UMWELTBERICHT	31
1	EINLEITUNG	31
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans	31
1.2	Weiteres Vorgehen	31
Abbildungen		
Abb. 6.1:	Auszug aus REP Halle.....	14
Abb. 7.1:	Prinzipdarstellung Photovoltaikanlagen (Quelle: Climagy Projektentwicklung GmbH).....	18

A Städtebaulicher Teil der Begründung

1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Im Ortsteil Ermlitz der Gemeinde Schkopau wurde Anfang der 1990er Jahre der Bebauungsplan Nr. 1/92 „Gewerbepark Ermlitz“ aufgestellt (Genehmigung vom 13.05.1993) und zur Rechtskraft geführt. Zwischenzeitlich sind etwa 60% des gesamten Plangebietes mit Freiflächenphotovoltaikanlagen überbaut worden. Nunmehr ist beabsichtigt, auf weiteren noch nicht entwickelten Flächen des Bebauungsplans Freiflächenphotovoltaikanlagen zu errichten.

Der Bebauungsplan hat eine Gesamt-Bruttofläche von ca. 84 ha. Er setzt Gewerbegebiete bzw. Gewerbegebiete ohne Logistik sowie ein Sondergebiet für Hotel fest.

Eine Entwicklung des Bebauungsplanes erfolgte bisher ausschließlich über die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen. Weitere Anlagen sollen im nördlichen Bereich (im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet Zweck Hotel festgesetzt) errichtet werden.

Damit besteht das dringende Erfordernis der Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/92 „Gewerbepark Ermlitz“ von Gewerblicher Baufläche und Sondergebiet Zweck Hotel in Sondergebiet Zweck Photovoltaikanlagen.

In diesem Zusammenhang erfolgt die Änderung der Bezeichnung und Weiterführung des Bebauungsplanes unter der Nr. 3/20 „Solarpark Ermlitz“ (ehem. Nr. 1/92 „Gewerbepark Ermlitz“). Damit erfolgt die Klarstellung und Dokumentation des zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsziels der Gemeinde Schkopau für den Standort.

Der Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung sowie der Anpassung der Bezeichnung in Nr. 3/20 „Solarpark Ermlitz“ erfolgte durch Gemeinderatsbeschluss vom 26.05.2015.

Im seit dem 19.12.2018 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau (2. Ergänzung und 2. Änderung) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/20 „Solarpark Ermlitz“ bereits als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik dargestellt.

Die Gemeinde Schkopau hat unter Berücksichtigung bestehender Eigentumsverhältnisse entschieden, den Bebauungsplan durch zwei Teilbebauungspläne zu ändern und die Verfahren separat zu führen.

- **Teilbebauungsplan Nr. 3/20.1 – Flächen in Privateigentum des Vorhabenträgers**
- Teilbebauungsplan Nr. 3/20.2 – Flächen in Privateigentum (sonstige Eigentümer)

Mit dem hier vorliegenden Teilbebauungsplan Nr. 3/20.1 erfolgt die Anpassung der im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flurstücke an die planerische Zielstellung, welche der Flächennutzungsplan Schkopau als übergeordnete Planung vorgibt.

Der Teilbebauungsplan Nr. 3/20.1 wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Das Aufstellungsverfahren des Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1 erfolgt im Regelverfahren.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1 befindet sich in der Gemeinde Schkopau nördlich der Ortslage Ermlitz und gliedert sich in 3 Teilgebiete (TG 1, TG 2, TG 3).

Die einzelnen Teilgebiete beinhalten die folgenden Flurstücke der Gemarkung Ermlitz, Flur 1:

TG 1: 22/1, 22/2, 23/3, 23/4, 23/5, 23/7, 23/9, 24/2,

TG 2: 30/3, 30/5, 30/6, 30/11, 30/12, 30/47, 30/48, 30/49,

TG 3: 30/16, 30/26, 30/27, 30/28, 30/31, 30/37, 30/51, 30/52, 30/53, 30/54, 30/55, 30/56, 30/58, 30/59, 30/60, 48/31, 56/29.

Die einzelnen Teilgebiete liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3/20 und werden wie folgt durch die Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Ermlitz begrenzt:

TG 1: - im Norden von den Flurstücke 12/1, 23/6, 23/8, 24/1 (Bundesstraße 6)
- im Osten vom Flurstück 25/2 (Ackerfläche)
- im Süden vom Flurstück 32/1 (Weg)
- im Westen vom Flurstück 22/3 (Ackerfläche)

TG 2: - im Norden vom Flurstück 32/1 (Weg)
- im Osten von den Flurstücken 30/2, 30/9 (Ackerfläche)
- im Süden vom Flurstück 30/50 (Ackerfläche)
- im Westen vom Flurstück 47/19 (Weg)

TG 3: - im Norden vom Flurstück 30/50 (Ackerfläche)
- im Osten von den Flurstücken 26/2 (Ackerfläche)
- im Süden vom Flurstück 301/30, 302/29, 53/28 (Grünland)
- im Westen vom Flurstück 47/19 (Weg)

Das Plangebiet ist überwiegend eben und fällt von Nord nach Süden hin ab.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die Wohnstandorte Ermlitz im Südwesten, Rübsen im Süden, Wehlitz (Schkeuditz) im Osten und Großkugel (Kabelsketal) im Norden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1 ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1 beträgt ca. 45,7 ha.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne, und damit der vorliegende Bebauungsplan, sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.11.2017,
- das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch § 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) vom 12. März 2011 (GVBl. LSA S. 160) und
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle), am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat mit Beschluss-Nr. III/07-2012 vom 27. März 2012 beschlossen, den REP Halle in Anpassung an die Verordnung über den LEP LSA 2010 vom 11. März 2011 (GVBl. LSA S. 160) zu ändern. Das entsprechende Planverfahren wurde eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der RPG Halle erfolgte im Amtsblatt des Landkreises Saalekreis am 19. April 2012. Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle 2010 im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden.

Die Regionalversammlung der RPG Halle hat mit Beschluss-Nr. IV/03-2018 den Entwurf zur Änderung des REP Halle einschließlich Umweltbericht vom 30. November 2017 als Grundlage für das weitere Planänderungsverfahren beschlossen und für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LentwG freigegeben. Die öffentliche Beteiligung des Entwurfes Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand 30.11.2017) vom 10.11.2020 erfolgte in der Zeit vom 22.02.2021 bis zum 24.03.2021 (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 03 des Landkreises Saalekreis am 21. Januar 2021). Gegenwärtig werden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und einer Abwägung unterzogen.

- der durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3 des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 17. März 2020 rechtskräftige Sachlichen Teilplan (STPI) „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle.

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) enthält die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sowie einzelfachliche Grundsätze. Die in der Präambel formulierte Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Folgende, das Plangebiet explizit betreffende Vorgaben des Landesentwicklungsplans sind zu beachten:

Die Gemeinde Schkopau und damit auch der Ortsteil Ermlitz ist der Planungsregion Halle (LEP Pkt. 1.2) und dem Verdichtungsraum Halle (LEP Z 10) zugeordnet. Danach sind Verdichtungsräume „als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume stärken“.

Die Gemeinde Schkopau mit dem Ortsteil Ermlitz befindet sich innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Achse Dresden, südost-/ osteuropäische Metropolen).

Das Plangebiet befindet sich westlich der Autobahn (BAB 9) und südlich einer überregional bedeutsamen Hauptverkehrsstraße (B 6).

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene (REP) konkretisiert.

Folgende Ausweisungen des REP betreffen das Plangebiet bzw. angrenzende Bereiche:

- Im System zentraler Orte nimmt Halle die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ist Merseburg. Schkopau wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet ist dem Verdichtungsraum in der engeren Stadt-Umland-Region der Stadt Halle zuzurechnen (Pkt. 5.1.2.1 – Z1).
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft ist die südlich der Ortslage Ermlitz gelegene Elster-Luppe-Aue (5.3.1.3 Z, XXXII). Das „Auengebiet an Elster und Luppe“ ist auch unter 5.7.3.4 (13) als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems benannt.
- Der Bereich zwischen Großkugel und Schkeuditz wird als Regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe Nr. 4 „Gewerbestandort Kabelsketal/Schkopau (SK) (Pkt. 5.5.1 – Z1) festgelegt.
[Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/20 ist nicht Bestandteil des Regional bedeutsamen Standortes Nr. 4 für Industrie und Gewerbe.]
- Bezüglich des Straßenverkehrs wird das Gemeindegebiet Schkopau in den östlichen Randbereichen von der BAB 9 Nürnberg – Berlin tangiert (5.9.3.2 Z). Der betreffende Autobahnabschnitt wurde bereits ausgebaut.
- Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bundesstraße B 6 an. Gemäß Ziel 5.9.3.4 ist der „... Ausbau der B 6 Aschersleben-Halle-Leipzig (Nr. 2) ... zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vordringlich erforderlich.“
- Die südlich an das Plangebiet angrenzende L 170 (hier: Schkeuditzer Straße) ist kartographisch als Straße mit regionaler Bedeutung im REP enthalten. Sie ist so auszubauen, dass Gefahrenstellen und Kapazitätsengpässe vermieden werden (5.9.3.9 Z).
- Das Plangebiet wird teilweise durch ein Siedlungsbeschränkungsgebiet im Bereich des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle (5.9.7.3. Z) überlagert.
- Das Plangebiet ist vom Nachtschutzgebiet des Planfeststellungsbeschlusses des Flughafens betroffen.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes ist aus den übergeordneten Planungen die Darstellung des Siedlungsbeschränkungsgebietes/ Nachtschutzgebietes des Verkehrsflughafens Leipzig/ Halle zu übernehmen. Die weiteren genannten Ausweisungen sowohl des

LEP als auch des REP betreffen die Region Schkopau – Schkeuditz, in der sich der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3/20 „Solarpark Ermlitz“ befindet.

3.1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schkopau verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP). Mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 19.12.2018 wurde die 2. Ergänzung und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schkopau rechtswirksam.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/20 und damit auch des Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1 ist im rechtswirksamen FNP Schkopau bereits vollständig als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik dargestellt.

Mit der vorliegenden Aufstellung des Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1 erfolgt die Anpassung der städtebaulichen Zielstellung für den Geltungsbereich hinsichtlich der zukünftigen Flächennutzung unter Berücksichtigung des im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau dargelegten Planungszieles.

Der Teilbebauungsplan Nr. 3/20.1 „Solarpark Ermlitz“ wird somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen mit der Umgebung

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1 bilden das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage der Planzeichenverordnung (PlanZVO).

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan auf der Grundlage der Regelungen der §§ 8 und 9 BauGB.

Der Teilbebauungsplan Nr. 3/20.1 wird im zweistufigen Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

Der Begründung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht beizufügen.

Die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung stehen nicht im Widerspruch zum Planvorhaben.

Für die überplanende Fläche besteht bereits ein seit dem Jahr 1993 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1/92, der neben der Festsetzung von Gewerbegebiet bzw. Gewerbegebiet ohne Logistik ein Sondergebiet Zweck Hotel festsetzt.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklung des Plangebietes in Form der Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen auf ca. 50% der durch den Bebauungsplan Nr. 1/92 baurechtlich gesicherten gewerblichen Baufläche ist eine Gebietsverträglichkeit mit dem Gewerbegebiet nicht mehr gegeben. Die mit Photovoltaikanlagen bestückten Flächen stehen dem produzierenden Gewerbe nicht mehr zur Verfügung. Der Gebietscharakter Gewerbe ist nicht mehr gegeben. Die Flächen entsprechen nunmehr dem Charakter eines Sondergebietes Zweckbestimmung Photovoltaik.

Darüber hinaus soll auch die als Sondergebiet Zweck Hotel festgesetzte Fläche anteilig mit Freiflächenphotovoltaikanlagen belegt werden.

Um das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern sowie an die planerischen Zielstellungen des Flächennutzungsplanes Schkopau anzupassen, ist die Änderung des Bebauungsplanes und hier für den Geltungsbereich des Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1 erforderlich.

Der Teilbebauungsplan Nr. 3/20.1 wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

4 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat am 26.05.2015 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/92 „Gewerbepark Ermlitz“ (Beschluss-Nr. GR 09 / 088 / 2015) gefasst. Die Fortführung des Planverfahrens erfolgt unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 3/20 „Solarpark Ermlitz“. Die ortsübliche Bekanntmachung des **Aufstellungsbeschlusses** sowie der Änderung der Planbezeichnung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Schkopau Nr. 23 / 2015 vom 03.06.2015.

Die Gemeinde Schkopau hat unter Berücksichtigung bestehender Eigentumsverhältnisse entschieden, den Bebauungsplan durch zwei Teilbebauungspläne zu ändern und die Verfahren separat zu führen.

- **Teilbebauungsplan Nr. 3/20.1 – Flächen in Privateigentum des Vorhabenträgers**
- Teilbebauungsplan Nr. 3/20.2 – Flächen in Privateigentum (sonstige Eigentümer)

Die förmliche gemeindenachbarliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB wird im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am den **Vorentwurf** des Teilbebauungsplanes Nr. 3/20.1 „Solarpark Ermlitz“ gebilligt und den Beschluss zur förmlichen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst (Beschluss-Nr.).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form der Auslegung hat in der Zeit vom bis zum stattgefunden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Schkopau Nr. .../..... vom

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1 befinden sich vollständig in Privateigentum.

5.2 Baubestand (historische und aktuelle Nutzungen)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker), die durch den seit Beginn der 1990er Jahre rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/92 „Gewerbepark Ermlitz“ überplant wurde.

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 3/20 „Solarpark Ermlitz“ (ehem. Nr. 1/92 „Gewerbepark Ermlitz“) wurde 2011 eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet. 2012 ging eine zweite Anlage im südlichen Bereich des Plangebietes ans Netz. Im Jahr 2015 wurde eine weitere Freiflächenphotovoltaikanlage im nordöstlichen Bereich errichtet, die im Januar 2016 ans Netz ging. Damit ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/20 zu ca. 60% mit Freiflächenphotovoltaikanlagen überbaut.

In diesem Zusammenhang erfolgten innerhalb des Geltungsbereiches bereits Baum- und Strauchpflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1 „Solarpark Ermlitz“ ist teilweise bereits entwickelt. Der als Gewerbegebiet sowie Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage im Ausgangsbebauungsplan festgesetzte Bereich (Teilgebiet 2 und 3) sind mit Freiflächenphotovoltaikanlagen überbaut bzw. als Grünfläche angelegt. Lediglich der nördliche als Sondergebiet für Hotel festgesetzte Bereich (Teilgebiet 1) weist noch keine bauliche Entwicklung auf.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet (B-Plan Nr. 3/20) grenzt im Norden an die B 6 mit direktem Anschluss an die Bundesautobahn BAB 9 sowie im Süden an die L 170.

Die Innere Erschließung des Plangebietes (B-Plan Nr. 3/20) und damit die Erreichbarkeit der Teilgebiete TG 1 bis 3 des Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1 erfolgt über einen nord-südgerichteten privaten Wirtschaftsweg, der entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 3.20 von der Bundesstraße B 6 bis zur Landesstraße L 170 verläuft. Dieser Weg wird von einem von Ost nach West verlaufenden privaten Wirtschaftsweg gekreuzt, der im Osten an die Bundesstraße B 6 anschließt.

5.4 Stadttechnische Erschließung

5.4.1 Strom

Das Plangebiet (B-Plan Nr. 3/20) und damit auch der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans 3/20.1 ist durch Mittel- und Niederspannungsleitungen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH elektrotechnisch erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes (B-Plan Nr. 3/20) und damit auch innerhalb des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplans 3/20.1 wurden im Zuge der Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlagen Trafostationen errichtet.

5.4.2 Trinkwasser/ Abwasser

Im Plangebiet (B-Plan Nr. 3/20) und damit auch innerhalb des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplans 3/20.1 sind keine Trinkwasserversorgungs- bzw. Abwasserversorgungsleitungen vorhanden.

5.4.3 Regenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser versickert vor Ort.

6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Zielkonzept

Für die Planungsfläche (B-Plan Nr. 3/20 und damit auch für den Geltungsbereich des Teilbebauungsplans 3/20.1) besteht gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Baurecht für folgende Nutzungen:

- Gewerbegebiet bzw. Gewerbegebiet ohne Logistik
- Sondergebiet für Hotel.

Das zukünftige städtebauliche Entwicklungsziel der Gemeinde Schkopau sieht für das Plangebiet keine Entwicklung entsprechend der im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen vor. Bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird auf die Ausweisung der gewerblichen Baufläche zugunsten der Darstellung eines Sondergebietes für Photovoltaik verzichtet.

Begründung findet dies darin, dass sich die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche nicht entsprechend ihrer ursprünglichen Bestimmung entwickelte. Die Nutzung als Sondergebiet für Photovoltaik wird insbesondere aus Lärmschutzgründen im FNP favorisiert. Die in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet gelegenen Wohnstandorte (Ermlitz, Rübsen, Wehlitz und Großkugel) sind bereits durch die bestehenden Nutzungen des Raumes erheblichen Belastungen ausgesetzt. Zu nennen sind hier der Verkehrsflughafen Leipzig/Halle, das Gewerbegebiet nördlich der B 6 sowie die östlich verlaufende Bundesautobahn BAB 9. Die Wohnstandorte sollen zukünftig keinen zusätzlichen Belastungen ausgesetzt werden, die durch die Entwicklung des Plangebietes als Gewerbebestandort entstehen würden.

Auf der Grundlage des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG)¹ erfolgte zwischenzeitlich die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen im Plangebiet. Gemäß § 51 EEG besteht für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie die Vergütungspflicht des Netzbetreibers nur, wenn die Anlage gemäß § 51 Abs. 1 Nr. 3 EEG in einem Bereich eines beschlossenen Bebauungsplans im Sinne des § 30 des Baugesetzbuchs errichtet worden ist

¹ Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066)

und gemäß Ziffer 3a dieses Absatzes der Bebauungsplan vor dem 01.09.2003 aufgestellt und später nicht mit dem Zweck der Errichtung einer Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie geändert worden ist. Diese Voraussetzungen wurden bei Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlagen innerhalb des Plangebietes erfüllt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/92 „Gewerbepark Ermlitz“ (mit Genehmigung vom 13.05.1993) setzt, wie oben beschrieben, gewerbliche Bauflächen fest.

Damit steht die „Errichtung und der Betrieb von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie“ im Kontext zur Energiepolitik des Bundes, welche mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) auf die Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ausgerichtet ist.

Darüber hinaus sind Freiflächenphotovoltaikanlagen, insbesondere von der immissionsrechtlichen Beurteilung her, ein nicht störendes Gewerbe. Die Präzisierung als Sondergebiet Photovoltaik erfolgt aufgrund der gesetzlichen Systematik der BauNVO. Ein direkter Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung besteht deshalb nicht.

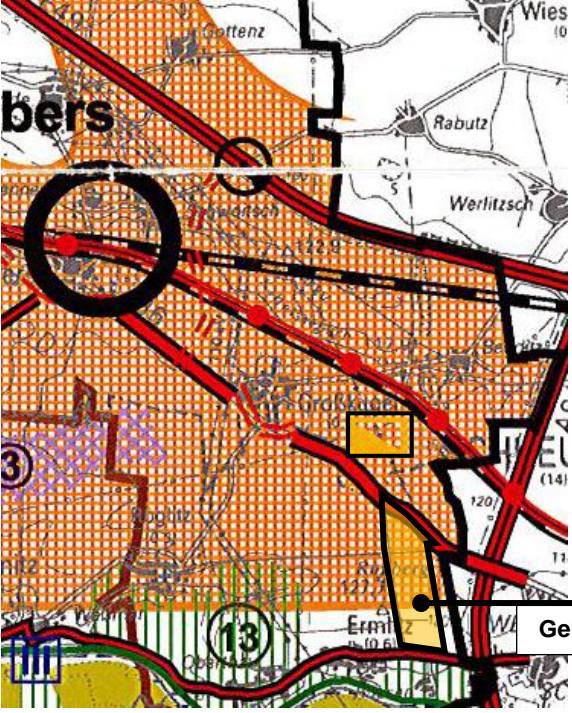
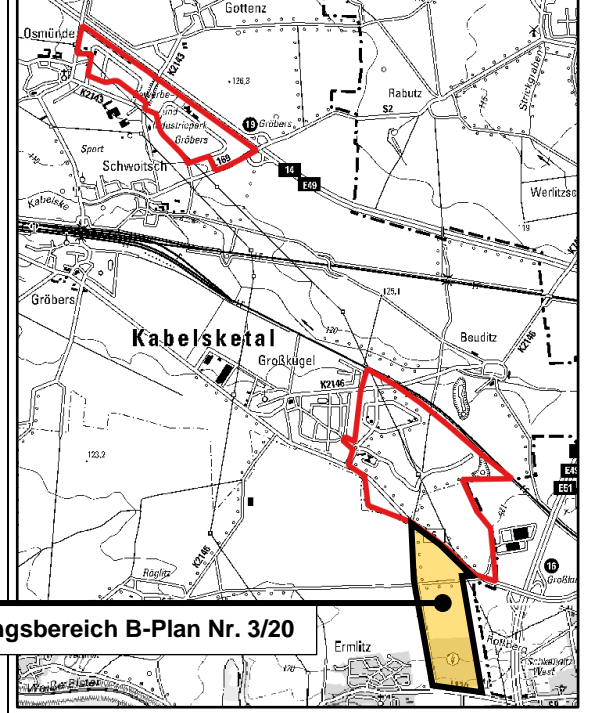
Gemäß landesplanerischer Vorgaben (Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010)) sind großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen zu errichten. Entsprechend des Grundsatzes G 48 des LEP-LSA 2010 sollen Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen.

Im seit dem 21.12.2010 rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP) wird der Bereich entlang der B6 zwischen Großkugel und Schkeuditz als Regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe Nr. 14 Gewerbestandort Schkopau/Kabelsketal (SK) ohne räumliche Begrenzung dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).

Im derzeit laufenden Planänderungsverfahren des REP Halle (Beschluss-Nr. III/07-2012 vom 27.03.2012) erfolgte u.a. eine Konkretisierung der räumlichen Abgrenzung des Regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe Nr. 14 Gewerbestandort Schkopau/Kabelsketal (SK). Es ist anzunehmen, dass im weiteren Planänderungsverfahren keine Veränderung der räumlichen Abgrenzung dieses Regional bedeutsamen Standortes Nr. 14 erfolgt (siehe nachfolgende Abbildung).

Demnach befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/20 und damit auch der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans 3/20.1 außerhalb des festgelegten Regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe. Eine Entwicklung des Standortes als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaikanlagen steht den übergeordneten landesplanerischen Vorgaben nicht entgegen.

Abb. 6.1: Auszug aus REP Halle

<p>REP Halle Rechtskräftig seit 21.12.2010</p>	<p>2. Entwurf zur Planänderung des REP Halle (Stand 30.11.2017) Pkt. 5.5.1: Regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe und Pkt. 10.0 Begründung der Festlegungen/ Erläuterungen – räumliche Darstellung</p>
	

Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft der Planungsregion Halle

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets (B-Plan Nr. 3/20) und auch des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplans 3/20.1 erfolgt über ländliche unbefestigte Wege, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.3/20 verlaufen. Diese Wege befinden sich in Privateigentum. So führt ein nord-süd-gerichteter privater Wirtschaftsweg entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 3.20, der im Norden an die Bundesstraße B 6 und im Süden an die Landesstraße L 170 anbindet. Dieser Weg wird von einem von Ost nach West verlaufenden privaten Wirtschaftsweg gekreuzt, der im Osten an die Bundesstraße B 6 anschließt.

Diese vorhandenen ländlichen Wege weisen eine sehr geringe Nutzungsintensität auf. Im Rahmen der Vorhabenumsetzung ist ausschließlich während der Bauphase (bei der Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen) mit einem nennenswerten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Mit Abschluss der Baumaßnahme ist kein Verkehr mehr zu erwarten, bis auf eine gelegentliche Wartung bzw. Pflege der Grünflächen.

Die Erreichbarkeit der einzelnen Teilgebiete des Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1 ist über den Abschluss einer wegerechtlichen Vereinbarung zwischen den Flächeneigentümern (Weggrundstücke und Grundstücke der Teilgebiete 1 bis 3 des Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1) gesichert.

6.3 Stadttechnische Erschließung (Elektro / Trinkwasser / Abwasser)

Für die Nutzung (Freiflächenphotovoltaikanlagen) ist lediglich eine Einspeisung in das bestehende Mittelspannungsnetz der Mitnetz Strom GmbH sowie die Errichtung der zum Betrieb notwendigen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafos und Schaltanlagen erforderlich.

Innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage werden Elektrokabel in Kabelkanälen und -gräben verlegt.

Eine weitere stadttechnische Erschließung (Trinkwasser/ Abwasser/ Gas) ist weder erforderlich noch geplant.

Damit beschränken sich die Maßnahmen zur stadttechnischen Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 3/20 und damit auch des Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1 auf die Verlegung der Kabeltrassen zur Einbindung bzw. -speisung des erzeugten Stroms in das Netz des örtlichen Energieversorgers sowie auf die Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen.

Anlagen der stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind ansonsten nicht erforderlich. Für den Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlagen ist kein Personal vor Ort erforderlich. Demzufolge werden auch keine Aufenthaltsräume benötigt, die eine Wasser- oder Abwasserversorgung bedingen würden.

6.4 Regenwasser

Mit der Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlagen ist keine Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden. Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Geltungsbereiches direkt vor Ort versickert. Eine Ableitung in das öffentliche Kanalnetz erfolgt nicht.

Breitflächige Versickerungen sind nicht genehmigungspflichtig.

Es ist nicht zu erwarten, dass das anfallende Oberflächenwasser zu Vernässungen der angrenzenden Flächen führt, da keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zur Situation vor Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlagen erfolgen.

6.5 Löschwasser und Brandschutz

Spezielle Maßnahmen der Brandbekämpfung und **Löschwasserbereitstellung** werden im Bauantragsverfahren bzw. vor Inbetriebnahme der Freiflächenphotovoltaikanlage geklärt. Dazu ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen und mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen abzustimmen.

Aufgrund der verwendeten Baumaterialien, welche eine sehr geringe Brandlast aufweisen, ist die Wahrscheinlichkeit eines Brandfalls der Anlagen als niedrig einzuschätzen. Dennoch sind Störfälle durch Kurzschluss als Brandursache nicht völlig auszuschließen. Die spezifischen Besonderheiten des Sonnenkraftwerkes machen eine Brandbekämpfung mit Löschwasser nur bedingt möglich. Als Hauptgefährdung für Feuerwehreinsatzkräfte ist neben der Entwicklung toxischer Gase und herabfallender Bauteile die Gefahr durch elektrischen Schlag zu nennen.

Im Brandfall ist eine Zuwegung für die Feuerwehr über die privaten Wirtschaftswege (nord-süd-gerichtet sowie ost-west-gerichtet) vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes ist bei der Objektplanung die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MBL LSA Nr. 21/2011 S. 322ff) sowie die DIN 4066 zu beachten. Für Gebäude, z.B. Wechselrichterstationen oder Transformatoren, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gemäß § 5 BauO LSA Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen.

Ein ungehinderter Zugang der Feuerwehr trotz Einfriedung der Freiflächenphotovoltaikanlage

kann über die Einrichtung eines Schlüsselrohrdepots sichergestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Einbau des Schlüsselrohrdepots eine Freigabe im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens erforderlich ist und diese nach erfolgter Vor-Ort-Begehung durch die zuständige Brandschutzbehörde veranlasst wird.

6.6 Planungsalternativen

Für das Plangebiet liegt ein seit Beginn der 1990er Jahre rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1/92 „Gewerbepark Ermlitz“ vor. Im Jahr 2011 wurde mit der Entwicklung des Bebauungsplans in Form der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage begonnen. Erweiterungen der Anlagen erfolgten in den Jahren 2012 und 2015.

Die plateauartige Fläche mit leichter Südexponierung bildet eine gute Voraussetzung zur effektiven Nutzung der Sonnenenergie.

Auf Grund der bestehenden Geländeneigung und -modellierung ist das Plangebiet wenig einsehbar und wird damit nur zu einem sehr geringen Anteil von außen wahrgenommen.

Auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau wird auf die Weiterführung der Entwicklung gewerblicher Bauflächen (wie im Bebauungsplan Nr. 1/92 festgesetzt) zugunsten der Ausweisung eines Sondergebietes für Photovoltaik verzichtet. Darüber hinaus wurde u.a. für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1/92 im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens eine gesamträumliche Alternativenprüfung hinsichtlich der Ausweisung von Flächen für Photovoltaikanlagen vorgenommen. Dies erfolgte in Übereinstimmung mit landesplanerischen Vorgaben. Im Landesentwicklungsplan wird dargelegt, dass Photovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden sollen.

Durch die seit den 2000er Jahren erfolgte Entwicklung des Plangebietes sowie der Festlegung der planerischen Zielstellung zur Entwicklung eines Standortes für Photovoltaikanlagen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau ist der Standort für das Vorhaben geeignet.

Eine Umsetzung des Vorhabens an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes ist unter gegebenen Voraussetzungen und der bereits erfolgten Gebietsentwicklung nicht möglich.

7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Diesen liegt zunächst das Konzept des Vorhabenträgers zu Grunde.

Weiterhin wird auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten, festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen.

7.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

TF 1.1 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.

Innerhalb der Teilflächen TG 1, TG 2 und TG 3 des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und alle dafür erforderliche Gebäude und bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen und Wege, Überwachungseinrichtungen, Brandschutzeinrichtungen sowie Werbeanlagen an den Stätten der Leistung sowie Hinweisschilder für angrenzende Betriebe und Einrichtungen zulässig.

Das sonstige Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaik dient der Unterbringung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung mit den erforderlichen Nebenanlagen in Form von Verkabelungen, Trafo- und Wechselrichterstationen und anderen notwendigen Schalteinrichtungen sowie Zufahrten, Wirtschaftswegen und Einfriedungen.

Mit der Planung soll die Errichtung einer Photovoltaikanlage in allen als sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaik festgesetzten Teilgebieten ermöglicht werden.

Bei Photovoltaikanlagen handelt es sich um nicht störende gewerbliche Anlagen, die auch in Gewerbegebieten zulässig sind. Allerdings würde die ausschließliche Nutzung für Photovoltaikanlagen die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nicht wahren. Sie passt aufgrund ihrer Typik nicht in ein Gewerbegebiet. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO besteht für Gebiete, deren Nutzungsart sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet, die Möglichkeit, sonstige Sondergebiete festzusetzen. Das ist vorliegend der Fall.

Die Aufzählung der zulässigen Nutzungen ist abschließend, andere bauliche Nutzungen sind damit ausgeschlossen.

Die Fläche unter den Anlagen wird nur zu einem sehr geringen Teil versiegelt. Um den Betrieb der Anlage zu gewährleisten, ist eine Pflege der Fläche durch Freihaltung von jeglichen Ablagerungen oder sukzessivem Bewuchs erforderlich.

Zeichnerisch wird insgesamt eine Baufläche festgesetzt, innerhalb der die Einordnung der Modultische erfolgen wird.

Erläuterungen zur Photovoltaikanlage

Photovoltaikanlagen wandeln Lichtenergie in elektrische Energie um. Der Primärenergielieferant ist das Sonnenlicht. Auch die diffuse Strahlung z.B. bei wolkenverhangenem Himmel genügt, um elektrische Spannung zu erzeugen.

Die Bebaubarkeit des Plangebietes mit der Freiflächenphotovoltaikanlage wird durch das wenig bewegte Relief des Geländes begünstigt.

Die einzelnen Photovoltaikmodule sind aneinandergereiht (Module) und auf

feststehenden Modultischen befestigt.

Für die Modultische können unterschiedliche Baumaterialien und Konstruktions-systeme verwendet werden. Vorzugsweise kommen Leichtmetallsysteme zum Einsatz, wegen ihrer Langlebigkeit und Wartungsfreiheit. Die Modultische werden bei tragfähigem Untergrund mit Erdankern bzw. Erdbohrern gegründet bzw. auf Ramppfosten montiert. Auf diese Weise sind Beton Gründungen entbehrlich.

Die Ständerkonstruktion ist so beschaffen, dass die Tische an der niedrigeren Seite einen Abstand von mindestens **0,50 m** zum Gelände haben (zwischen UK Tisch und OK Gelände, vgl. Abb. 7.1). Damit ist eine Pflege der darunter liegenden Bodenfläche gesichert. Bei einem beabsichtigten Neigungswinkel der Modultische von **15 – 20 Grad** liegt die Oberkante durchschnittlich bei ca. **4,00 m** über Gelände.

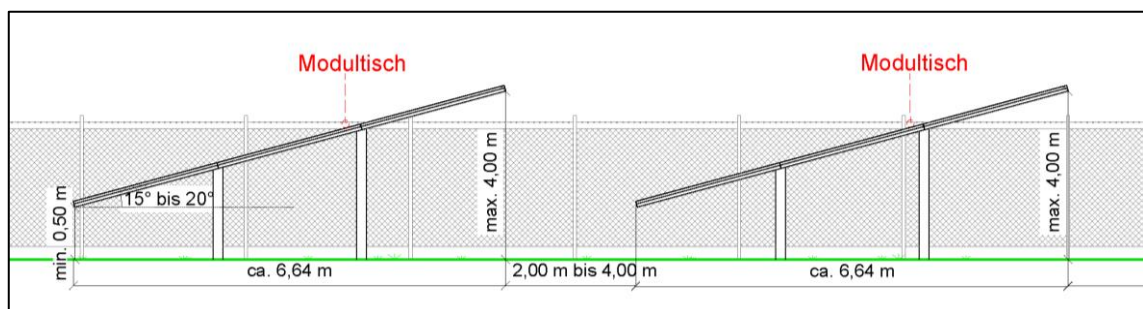


Abb. 7.1: Prinzipdarstellung Photovoltaikanlagen (Quelle: Climagy Projektentwicklung GmbH)

Um eine möglichst hohe Effizienz zu erreichen, werden die Modultische nach Süden ausgerichtet. Um Verschattungseffekte zu vermeiden, bestimmt sich der Abstand zwischen den Modulreihen bei effektiver Auslastung der zur Verfügung stehenden Fläche nach der Bauhöhe der Modultische. Je höher die Modultische sind, desto größer ist der Reihenabstand, wobei der Verschattungswinkel mit ca. **25°** angesetzt wird (niedrigster Sonnenstand).

Innerhalb des Plangebietes sind die zum Betrieb notwendigen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafos und Schaltanlagen eingeordnet. Diese transformieren den erzeugten Strom auf Mittelspannung, so dass er ins Mittelspannungsnetz der Mitnetz Strom mbH eingespeist werden kann. Die Wechselrichter, die den von den Modulen erzeugten Gleichstrom in Wechselstrom umwandeln, können dabei dezentral direkt an den Modulreihen montiert werden.

Zwischen den einzelnen Modulreihen werden keine Wege angelegt. Eine Befahrbarkeit der Fläche mit PKW und leichten LKW ist grundsätzlich gegeben. Nach der Bauphase ist ein Befahren der Anlage nur zum Wechseln ggf. nicht mehr funktionstüchtiger Module oder Wechselrichter erforderlich.

Eine Reinigung der Anlage ist nicht notwendig. Lediglich die Beseitigung größerer Schneemassen könnte erforderlich werden, um die uneingeschränkte Nutzung in diesem Fall zu gewährleisten. Sowohl diffuses Licht als auch Regenwasser werden durch die Modultische durchgelassen. Für den Betrieb der Anlage ist kein Personal und damit auch kein Aufenthaltsraum mit Wasserver- oder Abwasserentsorgung notwendig. Die Anlage arbeitet emissionslos, Abfallprodukte entstehen nicht. Ebenso sind während des Betriebs keine An- und Abtransporte von Versorgungsgütern erforderlich.

Die Freiflächenphotovoltaikanlage wird aus Gründen der Sicherheit vor unbefugtem Betreten, zur Vermeidung von Unfällen durch Stromschlag sowie aus Gründen des

Versicherungsschutzes mit einer Einzäunung versehen.

Aufgrund der verwendeten Baumaterialien mit sehr geringer Brandlast ist die Wahrscheinlichkeit eines Brandfalls der Anlagen sehr gering. Dennoch sind Störfälle durch Kurzschluss als Brandursache nicht völlig auszuschließen. Bezüglich der speziellen Maßnahmen zur Brandbekämpfung ist der *Pkt. 6.5 Löschwasser und Brandschutz* zu berücksichtigen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

TF 2.1 Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Aufgrund der innerhalb der Bauflächen und hier wiederum innerhalb der Baugrenze geplanten Anlagen wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Das entspricht ca. 60 % der Grundstücksfläche und lässt dem Vorhabenträger einen ausreichenden Spielraum zur Errichtung der Photovoltaikanlagen.

Einerseits erfordert die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen nur eine sehr geringe Flächenversiegelung. Diese ergibt sich aus der punktuellen Verankerung der Unterkonstruktion der Modultische im Baugrund mittels Ramppfosten, für die Fundamente der Trafostationen (Wechselrichter und Übergabestation), für die Zaunanlage sowie anteilig für die Zufahrten/Wirtschaftswege.

Andererseits überdecken die Modultische als bauliche Anlagen knapp die Hälfte der für die Anlagen in Anspruch genommenen Grundfläche, die aber weiterhin unversiegelt bleibt. Das wurde bei der festgesetzten GRZ berücksichtigt.

Höhe baulicher Anlagen

TF 2.2 Innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik ist gemäß §§ 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 4,00 m zulässig.

Mit der Unterkante der Modultische ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur Geländeoberkante einzuhalten.

TF 2.3 Als Bezugspunkt zur Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen wird die vorhandene Oberkante Gelände in Metern, gemessen an der Seite der Unterkante des jeweiligen Modultisches, festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß wird mit 4,00 m über Gelände bestimmt. Die festgesetzte Höhe orientiert sich an den geplanten Anlagen und deren Neigung. Auch Nebenanlagen wie Wechselrichter und Trafostationen sollen die Höhe von 4,00 m nicht überschreiten. Für die Zaunanlage wird keine gesonderte Festsetzung getroffen, so dass die Obergrenze hier ebenfalls gilt.

Weiterhin wird eine Mindesthöhe der Module auf der niedrigen Seite von 0,50 m über der Geländeoberkante festgesetzt, um die Pflege der Bodenfläche unter den Modulen zu

ermöglichen (vgl. Abb. 7.1). Zum Ausgleich von Bodenunebenheiten können punktuell auch geringfügige Unterschreitungen zugelassen werden.

Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert als das senkrechte Maß von der genannten Bezugshöhe zur Oberkante der baulichen Anlage.

Für die Höhe der baulichen Anlagen ist die vorhandene Höhe in Metern über der Geländeoberkante, gemessen an der Seite der Unterkante des jeweiligen Modultisches, als Bezugshöhe maßgebend. Dies wird zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlagen als ausreichend angesehen. Da das Gelände eben ist und leicht nach Süden abfällt, ist der Bezug auf eine absolute Höhe nicht möglich.

Von größeren Aufschüttungen bzw. Abtragungen für die Freiflächenphotovoltaikanlagen ist, trotz des leicht südlich abfallenden Geländes, nicht auszugehen.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Standortes im Außenbereich nicht zu erwarten. Die festgesetzten Höhen stellen sicher, dass sich die Anlage in die Umgebung einfügt.

7.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Damit wird der Struktur der geplanten Anlage und des angrenzenden Standorts entsprochen.

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

7.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar. Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt.

TF 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze festgesetzt.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche in den Teilgebieten TG 1, TG 2 und TG 3 zweifelsfrei definiert. Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind entsprechend vermasst.

Die grundsätzliche Notwendigkeit, im Allgemeinen zulässige Nebenanlagen und Stellplätze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der mittels Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen auszuschließen, besteht aus städtebaulicher Sicht nicht. Das betrifft insbesondere Einfriedungen, die außerhalb der Baugrenze (Modulfläche) zulässig sind.

7.2 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1 werden private Grünflächen festgesetzt. Diese greifen das grünordnerische Konzept des Ausgleichsbebauungsplans auf, werden hinsichtlich der Entwicklungsziele jedoch an des Nutzungskonzept angepasst.

Diese Grünflächen dienen überwiegend dem Ausgleich und werden mit Pflanz- bzw. Erhaltungsgeboten überlagert (vgl. hierzu Pkt. 7.3).

Darüber hinaus werden die entlang der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Grünfläche als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten ist, überlagert. In diesen Bereichen sind die Anbauverbotszonen von 20 m gemäß Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) zu berücksichtigen.

Für die Grünfläche entlang der Bundesstraße B 6 und die Grünfläche südlich des TG 2 werden keine Zweckbestimmungen festgesetzt.

7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Regelung wie viel Ausgleich jeder Betreiber pro „Anlagengröße“ erbringen muss!

Grünordnerische Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt, um das Plangebiet in den umgebenden Landschaftsraum einzubinden bzw. zu gliedern und zum anderen zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Im Ausgangsbebauungsplan waren zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Grünordnung getroffen worden. Mit der Überplanung wurden die Festsetzungen hinsichtlich Realisierbarkeit im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Sondergebietes geprüft. Zudem wurden die Festsetzungen im Hinblick auf die bereits erfolgte Umsetzung angepasst. Ergänzend werden Festsetzungen getroffen, die sich aus der geplanten Nutzung ergeben.

TF 4.1 Die Einzäunung der Photovoltaikfläche ist so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (mind. 15 cm) bzw. eine ausreichende Maschenweite für Kleinsäuger und Amphibien vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

Die Einfriedung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist so auszuführen, dass entweder ein ausreichend großer Bodenabstand oder im bodennahen Bereich größere Maschenweiten vorhanden sind. Damit wird eine Barrierewirkung der Einzäunung für Kleinsäuger und Amphibien verhindert.

TF 4.2 Unter und zwischen den Modulreihen ist eine Staudenflur zu entwickeln. Diese Staudenflur ist extensiv zu pflegen. Es ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig, das Mahdgut ist zu entfernen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

Die Flächen zwischen den Modulreihen und unter den Modultischen werden durch die damit verbundene Verschattung zwar als Lebensraum gemindert, dennoch können sie durch zahlreiche Tiere genutzt werden. Mit der Ansaat einer Staudenflur wird die Vegetationsdecke nach Beendigung der Baumaßnahme schnell geschlossen. Diese ist nur extensiv zu pflegen, um ein breites Artenspektrum zu fördern. Als Saatgut sollte eine artenreiche Magerrasenmischung verwendet werden.

Das Entfernen von Gehölzen wird zugelassen, damit die Module durch aufwachsende Gehölze nicht verschattet werden.

TF 4.3 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 1 sind mindestens 40 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Fläche unter den Bäumen ist als Wiese mit einem hohen Anteil an Blühstauden zu entwickeln. Die Pflege erfolgt extensiv durch eine max. zweimalige Mahd pro Jahr oder eine Beweidung.

Die Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches ist bereits hergestellt worden. Jedoch ist das im Ausgangsbebauungsplan festgesetzte Entwicklungsziel variiert worden, unter Beibehaltung der ursprünglich damit verbundenen ökologischen Wirkungen. Insofern wird mit der Festsetzung das realisierte Bepflanzungskonzept gesichert.

TF 4.4 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 2 ist eine parkartige Grünfläche aus Laubbäumen, Obstgehölzen, Sträuchern und Wiesen zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Für die Anpflanzungen sind nur gebietsheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es sind 15 Gehölzgruppen, die sich jeweils aus mindestens einem Obstbaum und 5 Sträuchern zusammensetzen, zu pflanzen.

Die verbleibende Fläche ist als Wiese zu entwickeln. Für die Ansaat ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut mit einem hohen Anteil an Blühstauden zu verwenden. Die Pflege erfolgt extensiv durch eine max. zweimalige Mahd pro Jahr oder eine Beweidung.

*Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU. mind. 14-16 cm (Bäume)
verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm*

Im zentralen Bereich des Plangebietes war im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Grünfläche festgesetzt, die parkartig zu gestalten war und zudem Wasserflächen integrieren sollte. Die Wasserflächen sollten anfallendes Oberflächenwasser aufnehmen. Mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen kann das Niederschlagswasser zwischen den Modulreihen versickern. Es muss nicht mehr gesammelt werden.

Daher wird die Fläche als baumbestandene Grünfläche entwickelt. Sie dient dem Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild und in das Klima. Es wurde für die Baumpflanzungen ein sehr weites Raster gewählt. Den Bäumen wird daher eine arttypische Kronenentwicklung ermöglicht. **Bezüglich der Artenauswahl ist die Wuchshöhe der Bäume und der dadurch entstehende Schattenwurf (mögliche Verschattung der Photovoltaikmodule) zu beachten.** Die Pflanzqualität wurde vor dem Hintergrund des Anwacherfolges bzw. der zeitnahen Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme gewählt.

Innerhalb der Flächen sind Offenlandflächen zu belassen. Hier wird auf eine Baumpflanzung verzichtet. Damit sollen innerhalb der Fläche sonnenbeschienene Flächen erhalten bleiben, um die Artenvielfalt zu erhöhen und insbesondere Falterarten und Heuschrecken Lebensräume zu schaffen. Mit der extensiven Pflege wird die Gehölzsukzession zurückgedrängt, um die Fläche langfristig zu erhalten.

TF 4.5 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen P 3 und P 4 sind Baum-Strauch-Hecken zu entwickeln. Vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Es sind nur gebietsheimische, standortgerechte Arten anzupflanzen.

Der Anteil Bäume zu Sträuchern beträgt 1 : 10. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt max. 10 m. Das Pflanzraster für Strauchpflanzungen beträgt 2,0 m x 2,0 m.

Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm (Bäume),

verpflanzter Strauch Höhe 60 – 100 cm (Strauch)

*Je Solarfeld können die Hecken für eine Grundstückszufahrt auf einer **Breite** von max. 5,0 m unterbrochen werden.*

Um das Plangebiet in den umgebenden Landschaftsraum einzubinden, war bereits eine Randeingrünung mittels Baum- Strauch- Hecke vorgesehen. Diese wird übernommen. Eine Anpassung erfolgt entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Hier wird der vorhandene Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Das Pflanzgebot schließt sich in einer Breite von 10 m an.

Innerhalb der Randeingrünung ist eine Baum- Strauch- Hecke zu entwickeln. Um das Entwicklungsziel zu erreichen, wird das Verhältnis zwischen Bäumen und Sträuchern festgelegt. Es werden keine Vorgaben zum Standort der Bäume vorgenommen. Wünschenswert wäre ein stufiger Aufbau der Hecke mit den Baumpflanzungen entlang der Mittelachse. Um die randliche Verschattung der Solarmodule zu minimieren, können die Baumpflanzungen auch jeweils am äußeren Rand vorgenommen werden. Da diese Hecke dem Ausgleich dient, sind ausschließlich heimische Gehölzarten anzupflanzen.

Im Bebauungsplan wird keine Grundstücksaufteilung ausgewiesen. Die Solarfelder sind jedoch für Wartungszwecke sowie Pflegearbeiten zu erschließen, so dass die Hecken unterbrochen werden können. Eine Grundstückszufahrt von 5,0 m Breite sollte ausreichend dafür sein.

TF 4.6 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen P 5 und P 6 sind Strauchhecken zu entwickeln. Es sind nur gebietsheimische, standortgerechte Arten anzupflanzen.

Das Pflanzraster für Strauchpflanzungen beträgt 1,5 m x 1,5 m.

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch Höhe 60 – 100 cm (Strauch)

An das TG 1 grenzen im Osten und Westen Ackerflächen an. Als Zäsur zu diesen Flächen werden im Randbereich Pflanzgebote festgesetzt. **Um jedoch ein Verschatten der Photovoltaikmodule zu verhindern, sind hier nur Strauchhecken zu entwickeln, die aufgrund der zu erwartenden Pflanzhöhe nur einen eingeschränkten Schattenwurf haben.**

Des Weiteren soll damit auch eine Gliederung des Landschaftsraumes erreicht werden.

TF 4.7 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche E sind vorhandene Bäume zu erhalten. Abgängige oder kranke Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

*Die Fläche kann für eine Grundstückszufahrt auf einer **Breite** von max. 5,0 m unterbrochen werden.*

Im Zusammenhang mit der Errichtung der Photovoltaikanlage im TG sind nördlich daran angrenzend Baumpflanzungen erfolgt. Der Ausgangsbebauungsplan traf keine Festsetzung, insofern werden die Anpflanzungen mit dem Erhaltungsgebot gesichert.

7.4 Verkehrsflächen

Gemäß P. Menzel, M. Deutsch, H. Krautter, R. Rödel Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung (Ausgabe: 2001) muss die Sicherung der Erschließung öffentlich-rechtlicher Natur sein. Das Grundstück muss also entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 3/20 wird durch einen ost-west-verlaufenden unbefestigten ländlichen Weg gequert sowie über einen von diesem ländlichen Weg ausgehenden und nord- süd- gerichteten unbefestigten Wirtschaftsweg, der im Norden an die B 6 und im Süden an die L 170 anschließt, erschlossen.

Die Erreichbarkeit der einzelnen Flächen des Bebauungsplans Nr. 3/20.1 ist über den Abschluss einer wegerechtlichen Vereinbarung zwischen den Flächeneigentümern (Wegegrundstücke und Grundstücke der Teilgebiete 1 bis 3) gesichert.

Eine innere Erschließung der Teilgebiete TG 1, TG 2 und TG 3 des vorliegenden Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1 ist lediglich für Wartungszwecke, z. B. zum Austausch von Modulen oder im Brand- und Gefahrenfall für die Feuerwehr erforderlich. Auf eine Festsetzung der inneren verkehrlichen Erschließung wird verzichtet.

Lediglich entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgt die Festsetzung des Wege-Flurstückes 56/29 der Flur 1, Gemarkung Ermlitz als **Wirtschaftsweg (Darstellung als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung)**.

Darüber hinaus erfolgt die Darstellung des vorhandenen Wirtschaftsweges (Darstellung als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung), der im TG 3 nach Süden durch die Grünfläche verläuft und an die L 170 anschließt.

Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelegung (Landwirtschaftlicher Verkehr, Wartungsfahrzeuge) sollte die Verkehrsfläche lediglich in wassergebundener Bauweise ausgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3/20 als Standort für Freiflächenphotovoltaikanlagen wird davon ausgegangen, dass die Verkehrserschließung ausreichend ist. Sind im Zuge der Baumaßnahme Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes notwendig, so ist das der zuständigen Straßenverkehrsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

7.5 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt erfolgt unter Berücksichtigung des Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) die Festsetzung einer Bauverbotszone sowohl im Norden des Teilgebietes TG 1 entlang der Bundesstraße B 6 als auch im Süden des Teilgebietes TG 3 entlang der Landesstraße L 170. Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 StrG LSA ist außerhalb von Ortsdurchfahrten für Hochbauten jeglicher Art ein Mindestabstand von 20,0 m -gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn- einzuhalten. Werbeanlagen sind nach § 24 Abs. 7 StrG LSA den Hochbauten des Absatzes 1 gleichgesetzt.

TF 5.1 Die in der Planzeichnung ausgewiesene Bauverbotszone ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten.

Das Teilgebiet TG 1 wird in seinem östlichen Bereich von einer Hochspannungsfreileitung mit einem Maststandort gequert.

Der Maststandort ist in einem Umkreis von 15 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dazu wird folgende Festsetzung getroffen.

TF 5.2 Der in der Planzeichnung in einem Umkreis von 15 m des Maststandortes festgesetzte Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Darüber hinaus ist im Freileitungsbereich ein Schutzstreifen mit einem Abstand von 22,20 m beidseits der Freileitungsachse zu beachten. Dieser ist in der Planzeichnung durch entsprechende Signatur gekennzeichnet. Dieser Bereich des Schutzstreifens (den Umkreis Maststandort ausgeschlossen) kann gemäß einer abzuschließenden Unterbauungsvereinbarung mit Freiflächenphotovoltaikmodulen bebaut werden.

Durch diese Festsetzung erfolgt die maximale Nutzung der Fläche für erneuerbare Energien, hier Stromerzeugung aus Solarenergie, unter Berücksichtigung der Belange des Eigentümers der Hochspannungsfreileitung.

Innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens ist das Befahren zur Wartung sowohl der Hochspannungsfreileitung als auch der Photovoltaikmodule möglich.

8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

8.1 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landes Sachsen-Anhalt (Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten) vor.

8.2 Archäologische Kulturdenkmale/ Bau- und Kunstdenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Kulturdenkmale sowie Bau- und Kunstdenkmale bekannt.

Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß DSchG LSA im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 DSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

8.3 Baugrund

Zum Baugrund liegen keine Untersuchungsergebnisse vor.

8.4 Bergbau

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch das Vorhaben bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes (BBergG) unterliegen, nicht berührt.

8.5 Hochspannungsfreileitung (110-kV)

Das Teilgebiet TG 1 wird in seinem östlichen Bereich durch eine Hochspannungsfreileitung mit einem zugehörigen Maststandort (110-kV-Freileitung Lützschena – Zwenkau, Abzweig Dieskau, Mastbereich 1DK – 3DK) gequert.

Der Maststandort (Strommast DK 02_110-kV) ist in einem Umkreis von 15 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus ist im Freileitungsbereich ein Schutzstreifen (Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen) von 22,20 m beidseitig der Trassenachse zu beachten. **Innerhalb des Freileitungsbereiches von 22,20 m beidseitig dieser Trassenachse ist eine Bebauung nur zulässig, wenn dies zwischen dem Vorhabenträger und dem Betreiber der Hochspannungsfreileitung vertraglich geregelt ist.**

So ist im Falle, dass der Vorhabenträger innerhalb der Trassenachse des Freileitungsbereiches die Errichtung von Photovoltaikmodulen bzw. erforderliche technische Anlagen plant, vor Baubeginn des Solarparkes zwischen dem Vorhabenträger und dem Betreiber der Leitung zwingend eine „Unterbauungsvereinbarung“ abzuschließen. Diese regelt, dass eine Unterbauung des Freileitungsbereiches innerhalb des Schutzstreifens (beidseits der Kanalachse je 22,20 m) erfolgen kann. Diese muss mindestens die Haftungsfreistellung von allen aus dem Betrieb und der Instandsetzung der Hochspannungsfreileitung entstehenden Beeinflussungen und die gegenseitigen Rechte und Pflichten enthalten.

8.6 Kampfmittelverdachtsflächen

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Hinweise bezüglich des Kampfmittelverdacht bekannt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art nicht generell ausgeschlossen werden können.

Im Falle der Auffindung von Kampfmitteln sind die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel sowie die Hinweise der Sicherheitsbehörde zum Verhalten nach Kampfmittelfunden zu beachten.

8.7 Siedlungsbeschränkungsgebiet

Wie bereits unter Pkt. 3.1.2 dargelegt, wird das Plangebiet durch das im Regionalen Entwicklungsplan Halle (REP) unter dem Ziel 5.9.7.4 Z festgelegte Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Verkehrsflughafen Leipzig/ Halle überlagert. In diesem Gebiet ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete sowie die Errichtung schutzwürdiger Einrichtungen unzulässig.

9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/20 „Solarpark Ermlitz“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 84 ha.

Der Teilbebauungsplan weist eine Fläche von 45,7 ha auf, die sich wie gliedert:

	Bruttofläche	nach GRZ 0,6 bebaubar
Gesamt	457.300 m²	
<i>Baufläche Sondergebiet Photovoltaik</i>	<i>353.920 m²</i>	<i>212.352 m²</i>
<i>Grünfläche</i>	<i>102.240 m²</i>	
<i>Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg</i>	<i>1.140 m²</i>	
Teilgebiet 1	98.425 m²	
<i>Baufläche Sondergebiet Photovoltaik</i>	<i>85.700 m²</i>	<i>51.420 m²</i>
<i>Grünfläche</i>	<i>12.725 m²</i>	
Teilgebiet 2	159.460 m²	
<i>Baufläche Sondergebiet Photovoltaik</i>	<i>144.720 m²</i>	<i>86.832 m²</i>
<i>Grünfläche</i>	<i>14.740 m²</i>	
Teilgebiet 3	199.415 m²	
<i>Baufläche Sondergebiet Photovoltaik</i>	<i>123.500 m²</i>	<i>74.100 m²</i>
<i>Grünfläche</i>	<i>74.775 m²</i>	
<i>Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg</i>	<i>1.140 m²</i>	

10 Planverwirklichung

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

10.2 Städtebaulicher Vertrag

Die Planung und deren Umsetzung werden über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Schkopau und dem Investor geregelt.

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der zugehörigen Gutachten werden vom Investor getragen.

Für den gemeindlichen Haushalt entstehen durch die Planung bzw. deren Umsetzung keine Kosten.

11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort, für den seit Beginn der 1990er Jahre ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. Nr. 1/92 „Gewerbepark Ermlitz“ wurden die Festsetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes sowie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hotel getroffen. Zwischenzeitlich wurden am Standort Freiflächenphotovoltaikanlagen errichtet, weitere Photovoltaikanlagen sind geplant.

Die Planung trägt dazu bei, die planerische und städtebauliche Zielstellung der Gemeinde Schkopau umzusetzen. Es erfolgt die Anpassung entsprechend der Darstellungen des rechtswirksamen FNP Schkopau. Sie sieht eine Entwicklung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik zugunsten des bisherigen Gewerbegebietes vor.

Die Planung erfolgt darüber hinaus für die Nutzung erneuerbarer Energien und damit im Sinne der Energiepolitik des Bundes.

Sie ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Insoweit sind durch die Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Gemeinde Schkopau bzw. das Plangebiet zu erwarten.

Im Hinblick auf das Ortsbild ist festzustellen, dass sich das Plangebiet nördlich des Ortes Ermlitz und östlich des Ortes Röglitz befindet. Das Plangebiet stellt eine nach Süden exponierte leichte Hanglage dar. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bundesstraße B 6 an und wird im Osten und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch einen größeren Geländesprung (Hang) zur Landesstraße L 170 abgegrenzt.

Aufgrund dieser Hanglage ist das Plangebiet von Süden her nicht und im Bereich der südexponierten Hanglage nur eingeschränkt einsehbar.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die Planung zu erwarten. Es handelt sich um eine Fläche, die im Ausgangsbauungsplan als Gewerbegebiet bzw. anteilig als Sondergebiet Zweckbestimmung Hotel festgesetzt war. Insofern war bereits eine bauliche Nutzung zulässig. Weitere Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen zu den Schutzgütern werden im Rahmen der Umweltprüfung vorgenommen.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs für diesen Teilbebauungsplan wurde jedoch eine überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt, um ein ggf. vorhandenes Ausgleichserfordernis zu ermitteln. Das Ergebnis der Berechnung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Demnach weist die Gegenüberstellung einen **Überschuss** von ca. **16.303** Biotopwertpunkten auf. **Mit den festgesetzten Maßnahmen kann demnach der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundene Eingriff kompensiert werden.**

Die Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung durch entsprechende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen.

Tabelle Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
<u>Bebauungsplan Nr. 3/20</u>					
<i>Teilgebiet 1</i>					
BS bebaubar (SO Hotel) (GRZ 0,6)	0	51.510	-	-	-
PYY Grünanlage (80 % nicht überbaubare Fläche)	10	27.472	-	274.720	-
GSB Rasen (20 % nicht überbaubare Fläche)	7	6.868	-	48.076	-
URA Freihaltterrasse	14	10.040	-	140.560	-
VSB Verkehrsfläche	0	2.535	-	-	-
		<i>Summe</i>		<i>463.356</i>	
<i>Teilgebiet 2</i>					
BS bebaubar (GE) (GRZ 0,6)	0	81.837	-	-	-
PYY (80% nicht überbaubare Fläche)	10	43.646	-	436.464	-
GSB Rasen (20 % nicht überbaubare Fläche)	7	10.912	-	76.381	-
HHB Baum-Strauch-Hecke (Pflanzgebot)	20	5.750	-	115.000	-
PYC sonstige Parkanlage	13	1.450	-	18.850	-
VSB Verkehrsfläche	0	15.865	-	-	-
		<i>Summe</i>		<i>646.695</i>	
<i>Teilgebiet 3</i>					
BS bebaubar (GE) (GRZ 0,6)	0	66.633	-	-	-
PYY (80% nicht überbaubare Fläche)	10	35.538	-	355.376	-
GSB Rasen (20 % nicht überbaubare Fläche)	7	8.884	-	62.191	-
HHB Baum-Strauch-Hecke (Pflanzgebot)	20	15.600	-	312.000	-
PYC sonstige Parkanlage	13	54.600	-	709.800	-
VSB Verkehrsfläche	0	18.160	-	-	-
		<i>Summe</i>		<i>1.439.367</i>	
<u>Teilbebauungsplan Nr. 3/20.1</u>					
BS bebaubar (SO Photo) (GRZ 0,6)	0	-	212.352	-	-
GSB nicht überbaubare Fläche (40 %)	7	-	141.568	-	990.976
VSB Verkehrsfläche	0	-	1.140	-	-
<i>Grünflächen</i>					
HSA Streuobstwiese (P 1)	22	-	16.005	-	352.110
PYC sonstige Parkanlage (P 2)	13	-	56.610	-	735.930
HHB Baum-Strauch-Hecke (P 3 + P 4)	20	-	8.655	-	173.100
HHA Strauch-Hecke (P 5 + P 6)	14	-	2.495	-	34.930
HEC Baumgruppe, heimisch (E)	20	-	5.980	-	119.600
URA Grünfläche an B 6	14	-	10.230	-	143.220
GSB sonstige Grünflächen	7	-	2.265	-	15.855
		<i>Summe</i>	<i>457.300</i>	<i>457.300</i>	<i>2.549.418</i>
		Bilanz			2.565.721
					16.303

Von den Freiflächenphotovoltaikanlagen ausgehende Emissionen und damit verbundene Auswirkungen ggf. hinsichtlich Blendwirkung bzw. elektromagnetischer Verträglichkeit können aufgrund des erreichten Stands der Technik bzw. des Standortes ausgeschlossen werden.

Eine BImSch-Genehmigung für die geplanten Anlagen gemäß 4. BImSchV ist nicht erforderlich.

B Teil II der Begründung - Umweltbericht nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 3 BauGB

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 1, 2 und 4 des vorliegenden Begründungstextes Teil I verwiesen.

Es ist beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern. Innerhalb des Geltungsbereichs sollen mit der Änderung Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Photovoltaik sowie Grünflächen festgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Schkopau westlich der Ortslage Ermlitz. Das Plangebiet wird von Ackerflächen umgeben. Im Süden wird es begrenzt durch die Landesstraße L 170 und im Norden durch die Bundesstraße B 6.

Die Bauflächen werden als Sondergebiet „Photovoltaik“ festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,6 und die Höhe baulicher Anlagen wird mit max. 3,50 m über der Geländeoberkante festgesetzt.

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes war ursprünglich als Sondergebiet Zweck Hotel festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde für die Fläche noch nicht umgesetzt. Mit der vorliegenden Änderung wird die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage planungsrechtlich gesichert.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 7 der vorliegenden Begründung Teil A sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Zum Bedarf an Grund und Boden wird auf Pkt. 8 der Begründung Teil I verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Umweltprüfung auf den rechtskräftigen Bebauungsplan abstellen wird.

1.2 Weiteres Vorgehen

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die inhaltlichen Schwerpunkte des zu erarbeitenden Umweltberichtes ergeben sich aus Anlage 1 zum BauGB und stellen sich wie folgt dar:

- Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten
 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)
 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, einschließlich geplanter Überwachungsmaßnahmen
 - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB
- zusätzliche Angaben
 - Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung
- Allgemein verständliche Zusammenfassung
- Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Die Umweltprüfung wird im Rahmen der Entwurfserarbeitung und auf der Grundlage der Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

Des Weiteren werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung in den Umweltbericht übernommen.