

planaufstellende
Kommune:

Einheitsgemeinde Stadt Jerichow
Karl-Liebknecht-St. 10
39319 Jerichow



Vorhabenträger:

SUNfarming Projekt GmbH
Zum Wasserwerk 11
15537 Erkner



Projekt:

vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Sondergebiet Photovoltaik Wulkow“

Begründung zum Entwurf
Teil 1: Begründung

Erstellt:

November 2025

Auftragnehmer:



Heinrich-Heine-Straße 13
15537 Erkner

Bearbeiter:

A. Struck

Projekt-Nr.

22-073

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Begründung

	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis	4
2 Städtebauliches Konzept	6
2.1 Plankonzept	6
2.2 Beschreibung des Vorhabens	7
3 Verfahren	8
3.1 Plangrundlagen	9
3.2 Planverfahren	9
3.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren	10
4 Lage, Abgrenzung	10
5 Bestandsaufnahme	11
5.1 Beschreibung des Plangebiets	11
5.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	12
5.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	14
5.4 Altlasten und Kampfmittel	14
6 Übergeordnete Planungen	14
6.1 Landes- und Regionalplanung	14
6.2 Regionalplanung	17
6.3 Flächennutzungsplanung	18
6.4 Gesamtträumliches Konzept „Solar“ der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow ...	19
7 Geplante bauliche Nutzung	20
7.1 Art der baulichen Nutzung	20
7.2 Maß der baulichen Nutzung	20
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche	21
7.4 Verkehrsflächen	22
7.5 Grünflächen	22
8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
8.1 Einfriedung	22
9 Erschließung	23
9.1 Verkehrserschließung	23
9.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	23
9.3 Niederschlagswasser	23
9.4 Stromversorgung und Netzeinspeisung	24
9.5 Telekommunikation	24
9.6 Abfallentsorgung	24
10 Naturschutz und Landschaftspflege	25
11 Immissionsschutz	30
12 Brandschutz	31
13 Flächenbilanz	31
14 Hinweise	32
Quellenverzeichnis	34

Tabellenverzeichnis

Seite

Tab. 1	Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans.....	9
Tab. 2	geplante Flächennutzung.....	31

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abb. 1	Modulquerschnitt (SUNfarming GmbH)	7
Abb. 2	Lage des Plangebiets (Sachsen-Anhalt- Viewer 08/2024)	11
Abb. 3	Darstellung Denkmalkartierung (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt)	13
Abb. 4	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010).....	16
Abb. 5	Auszug aus der Karte des regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg 2006.....	17
Abb. 6	Vorabzug aus dem Flächennutzungsplan	19
Abb. 7	Regenwasserverteilsystem	24
Abb. 8	Maßnahmenfläche A4 Wildkorridor auf ca. 1,03 ha	27
Abb. 9	externe Maßnahmenfläche A-AFB1(3 ha) innerhalb Flurstück 144/29, Flur 1, Gemarkung Wulkow und Lage zum Geltungsbereich.....	29
Abb. 10	Verortung des Wildkorridors mit Sträuchern und integrierten Feldlerchenfenstern im Geltungsbereich	30

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Agri-Solaranlagen: Detailbeschreibung SUNfarming
----------	--

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow hat in ihrer Sitzung am 25.04.2023 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik Wulkow“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage nach DIN SPEC 91434 Agri-Photovoltaik zu schaffen.

Da Photovoltaik-Freiflächenanlagen abseits der Kulissen des § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB darstellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Dabei soll eine westlich des Ortsteils Wulkow befindliche, bisher bereits landwirtschaftlich genutzte Fläche als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Agri-Photovoltaik) festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 51,28 Hektar.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt [...] gewährleisten. Sie sollen 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 [...]. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 7. die Belange des Umweltschutzes, [...], insbesondere e) die Vermeidung von Emissionen [...], f) die Nutzung erneuerbarer Energien [...], 8. die Belange e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, 9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität [...]. Diese gesamtgesellschaftlichen Ziele werden mit der gegenständlichen Bauleitplanung verfolgt.

Der beschleunigte Ausbau der Erneuerbaren Energien dient der öffentlichen Sicherheit und stellt ein überragendes öffentliches Interesse dar. Er gehört zu den entscheidenden strategischen Zielen der europäischen und der nationalen Energie- und Klimapolitik. Nach dem neuen EEG 2024 soll in Deutschland der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch bis 2030 auf mindestens 80 Prozent steigen, die Klimaneutralität der Stromversorgung soll 2035 erreicht sein (EEG 2024).

Nach der aktuellen Statistik des Umweltbundesamtes lag der Anteil der erneuerbaren Energien am Bruttostromverbrauch 2020 bei 45,4 %, eine Steigerung von 3,4 Prozent im Vergleich zu 2019. Im Jahr 2021 fiel der Anteil dann auf 41,1 %, bevor er im Jahr 2022 auf 46,2 % angestiegen ist. 2023 ist der Anteil zwar auf 51,8 Prozent gestiegen, hier ist aber auch ein Rückgang des Stromverbrauchs um etwa 5 Prozent zu berücksichtigen. Nach den Ausbauzielen des EEG ergibt sich für die kommenden Jahre bis einschließlich 2030 somit eine jährliche Steigerung von mindestens 4,2 % und zwischen 2030 und 2035 von mindestens 4,0 Prozent pro Jahr. Somit lässt sich feststellen, dass der Zubau weiterer Erzeugungskapazitäten dringend geboten ist, um die gesteckten Klimaziele zu erreichen und eine nachhaltige Energieversorgung auch für künftige Generationen sicherzustellen. Zudem ist für die Zukunft mit einem weiter steigenden Strombedarf zu rechnen, der sich beispielsweise aus der voranschreitenden Elektrifizierung des Verkehrssektors ergibt.

In Sachsen-Anhalt hat der Umbau der Energieversorgung schon um die Jahrtausendwende begonnen. Das Land gehört deshalb in allen Bereichen der erneuerbaren Energien zu den Vorreitern im Vergleich mit den anderen Bundesländern. Die Energiepolitik der Landesregierung orientiert sich maßgeblich an dem Bekenntnis zu dieser Vorreiterrolle und strebt einen Anteil der erneuerbaren Energien von 100 Prozent am Energieverbrauch an. Die schrittweise Umsetzung soll im Einklang mit den Zielen des Bundes bis zum Jahr 2050 erfolgen (Klima- und Energiekonzept Sachsen-Anhalt (KEK), 2019). Da die Klimaneutralität der Stromversorgung schon 2035 erreicht werden soll, entspricht dies nicht den aktuellen Zielen des Bundes. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt erreichten im Jahr 2022 die eingespeisten Strommengen aus Photovoltaik 3.271 Gwh (StLA 2022).

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ erfolgte eine Novellierung des Baugesetzbuchs. Damit wurde die Bedeutung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung als eigenständiges Ziel unterstrichen.

Die vorliegende Planung ermöglicht es der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow über die Integration erneuerbarer Energien in die städtebauliche Planung einen Beitrag zur Erreichung der quantitativen Ziele zum Ausbau der erneuerbaren Energien in Sachsen-Anhalt auf kommunaler Ebene zu leisten, eine Flächenkonkurrenz zur Landwirtschaft entsteht durch die geplante Doppelnutzung nicht.

Bei der Umsetzung der Klimaschutzziele kommt den Städten und Gemeinden mit relevantem Freiflächenanteil außerhalb der Agglomerationen und verdichteten Räume eine besondere Verantwortung zu, da davon ausgegangen werden muss, dass Städte und Agglomerationen ihre benötigten Strommengen aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht vollständig selbst werden erzeugen können.

Es muss also davon ausgegangen werden, dass ein weiterer Zubau von Erzeugungskapazitäten im PV-Sektor auch auf dem Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow erforderlich ist.

Die Einheitsgemeinde Stadt Jerichow strebt zur Umsetzung der regionalen und nationalen Klimaziele und zur Versorgung der Wirtschaft und der Bevölkerung mit regenerativ erzeugtem Strom die planungsrechtliche Vorbereitung geeigneter Standorte zur Bebauung mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen an. Die Planung soll ebenfalls der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde dienen.

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind in Bezug auf die Auswirkungen auf Grund und Boden sowie die einzelnen Schutzgüter nicht mit einer „klassischen“ Inanspruchnahme durch z.B. Wohn- oder Gewerbegebiete vergleichbar. Die Flächenversiegelung ist sehr gering. Beim Vorhabentyp „Agri-PV“ bleibt die Fläche zudem für die Landwirtschaft erhalten. Mit der dualen Nutzung steigt die Flächeneffizienz.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen stellen im Vergleich zu anderen Formen der Energieerzeugung eine boden- und umweltschonende Möglichkeit dar. Somit wird ein bereits intensiv genutzter Standort für das gegenständliche Vorhaben gewählt. Durch die Inanspruchnahme bereits durch die Landwirtschaft vorbelasteter Flächen und das Fehlen nennenswerter Erholungsnutzungen im Sichtbereich, gehen von dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aus. Die nächste Wohnbebauung liegt ca. 330 Meter von der Geltungsbereichsgrenze entfernt.

Die – wenn auch geringfügigen – unvermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch die Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen kompensiert, was zu einer größeren Akzeptanz bei der Bevölkerung führt. Der Rückbau der Anlagen ist mit einem vergleichsweise geringen Aufwand möglich, da nach Abbau der oberirdischen Anlagen lediglich die Entfernung der geramten Stahlprofile aus dem Boden erforderlich ist. Eine Integration solcher Vorhaben in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile z.B. auf Brachflächen oder in Baulücken kommt in der Regel z.B. aus Akzeptanzgründen und aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht.

Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen in Form mehrerer selbstbegrünender Brachflächen und Heckenpflanzungen wird ein wesentlicher Beitrag zur Aufwertung der Flora und Fauna auf den zumeist artenarmen, intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen erreicht.

Der erzeugte Strom der Photovoltaik-Freiflächenanlage soll in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

Der gewählte Standort bietet wegen der günstigen geografischen Verhältnisse und dem Fehlen entgegenstehender raumbedeutsamer Planungen und von Schutzgebieten ideale Bedingungen für die Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie und eignet sich als landwirtschaftliche Nutzfläche gleichzeitig gut für das Realisieren einer Agri-PVA. Unter diesen Prämissen ergibt sich das städtebauliche Erfordernis aus dem konkreten Ansiedlungswillen eines Vorhabenträgers und der Flächenverfügbarkeit.

Um die bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche als Standort nutzen zu können, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Agri-Photovoltaik) festgesetzt.

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- politisches Ziel ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien an der Gesamtenergieproduktion und somit eine Reduzierung des Anteils fossiler Energiegewinnung
- Zweifachnutzung einer bereits intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Bestandsfläche durch Ergänzen von Solarmodulen
- Ausschöpfung des wirtschaftlichen Potenzials der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow
- Erzeugung von Strom aus Solarenergie und damit verbundene Reduzierung des CO₂-Ausstoßes
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Plankonzept

Geplant ist die Errichtung einer großflächigen Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage auf bisher intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Flächen unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten am Standort mit einer maximal von Modulen überschirmten Flächen von 27,54 Hektar. Dabei ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als sonstiges Sondergebiet Agri-Photovoltaik (SO-Agri-PV) festgesetzt. Innerhalb dieses Sondergebiets erfolgt die Errichtung der PV-Anlagen und der erforderlichen technischen Anlagen – wobei einzig die Trafostationen noch eines „klassischen“ Fundaments bedürfen. Zusätzlich soll optional die Errichtung eines mit der Agri-PV-Anlage direkt in Zusammenhang stehenden Grünstrimbatteriespeicher vorgesehen werden. Entlang der Grenzen des Sondergebiets verläuft eine umlaufende Einfriedung. Die Erschließung der Fläche erfolgt von Südwesten her

über eine bestehende Ortsverbindungsstraße (nach Redekin) und alternativ im westlichen Bereich über einen Waldweg. Die innere Erschließung der Anlagen erfolgt über Fahrspuren im Grünland und ordnet sich der Zweckbestimmung des Gebiets unter. Sie ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.2 Beschreibung des Vorhabens

Im Bereich der überbaubaren Fläche wird es durch die Aufständigkeiten der Module (durch Rahmen der Metallpfosten), Trafostationen und Löschwasserkissen zu einer Versiegelung von etwa 0,10 ha kommen. Soweit eine Errichtung des optional vorgesehenen Grünstrombatteriespeichers erfolgt, kommen zusätzliche Flächenversiegelungen durch Aufstellung der Container und technischen Anlagen auf ca. 0,5 ha dazu, so dass eine maximale Gesamtversiegelung von ca. 0,6 ha vorliegt.

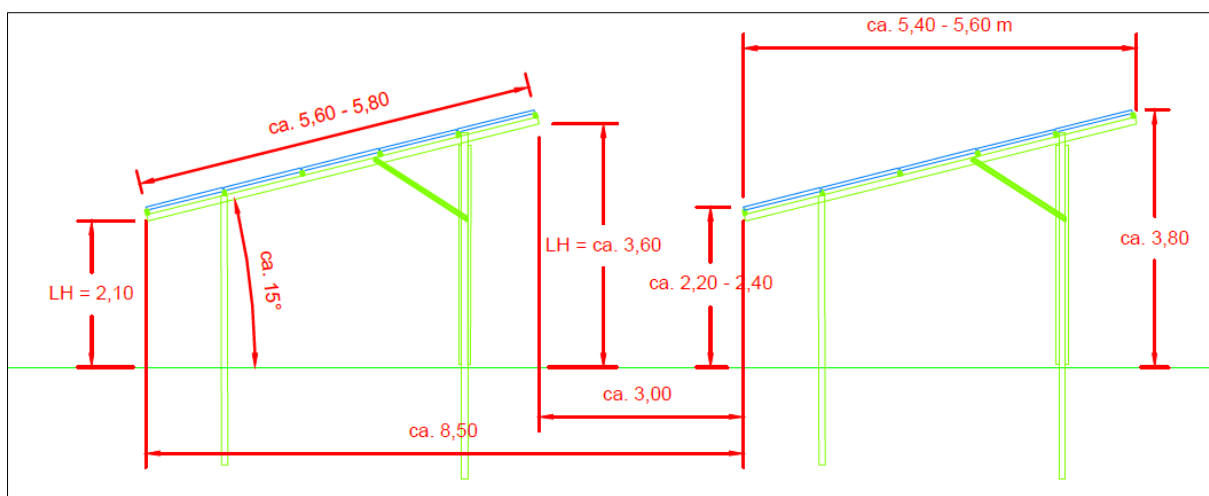


Abb. 1 Modulquerschnitt (SUNfarming GmbH)

Der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche durch die Sekundärnutzung als Photovoltaikanlage darf nach DIN SPEC höchstens 10 Prozent betragen. Neben einer möglichst geringen Bodenbeanspruchung wird dies durch die relativ hohe Modulaufständigkeit ermöglicht, die eine vielseitige Nutzung unterhalb der Module erlaubt: Der Modultisch mit einer maximalen Höhe von 4,20 Metern (Modulunterkante mindestens 2,10, Moduloberkante etwa 3,80 Meter) wird in Südausrichtung (1 Modulreihe in Form eines Pultdachs) ausgerichtet. Folglich fungieren die Module als Überdachung, die empfindliche Kulturen oder Weidetiere vor starken Niederschlägen und Sonneneinstrahlung schützt und die Verdunstung herabsetzt. Die planungsimmanente Verwendung bifazialer Module gewährleistet gleichzeitig, dass genug Sonnenlicht am Boden angelangt.

Bei der nachgelagerten Planung und Ausführung sind die Kriterien und Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung gemäß DIN SPEC 91434 einzuhalten und nachzuweisen.

Für die Flächen wird derzeit folgendes landwirtschaftliches Konzept angestrebt:

- 23 ha Mutterkuhhaltung zur Fleischproduktion
- 12 ha Haltung von Legehennen zur Eierproduktion
- 4 ha Kräuteranbau: Produktion von Frauenmantel, Beifuß, Lavendel und perspektivisch Hanf
- 1 ha Produktion von Beerenobst unter gutachterlicher Begleitung

- Insgesamt 12 ha Rahmen durch Streifen um die gesamte Anlage für die Platzierung von Bienenvölkern und zur Förderung der Ökologie durch bspw. den direkten Anschluss von Kleinsäugern und Insekten entlang des Waldes

Die Module werden an der Unterseite zu Strängen untereinander verkabelt. Diese werden gebündelt zu den Wechselrichtern geführt. Kabel, die für den Anschluss an die Wechselrichter- und Trafostationen sowie für den Anschluss an das regionale Versorgernetz erforderlich werden, werden im Boden mit einer Mindestdiefe von 0,80 Metern und einer maximalen Tiefe von etwa 1,5 Metern und mit sofortiger Verfüllung des Grabens verlegt. Mehrere Modultische werden in parallelen Reihen in Südausrichtung innerhalb der Baugrenzen des geplanten Sondergebiets aufgestellt. Die in der Regel nicht begehbaren Trafostationen in Fertigteilbauweise werden mittels Betonfundament im Boden verankert. Die Errichtung des optional vorgesehenen Grünstrombatteriespeicher erfolgt durch Aufstellung von mehrerer, mit Batterien ausgestatteten Überseecontainern mit den erforderlichen Versorgungs- und Schaltanlagen innerhalb der Vorhabenfläche. Die Errichtung der inneren Zuwegungen zur Erschließung der technischen Anlagen erfolgt als Fahrspur im Grünland.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Dabei hat die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens wird dabei auf die Festsetzung eines Baugebiets gemäß Baunutzungsverordnung und die bewährte Festsetzungsmethodik des § 9 BauGB zurückgegriffen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird als separates Dokument vorgelegt.

Der Durchführungsvertrag ist zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließen. Er enthält unter anderem Regelungen zu den im Geltungsbereich geplanten Vorhaben und deren zeitlicher Umsetzung.

Die im Durchführungsvertrag zu vereinbarende Durchführungsverpflichtung setzt eine Flächenverfügbarkeit bzw. eine Zugriffsmöglichkeit des Vorhabenträgers voraus, deren Nachweis gegenüber der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss erfolgen muss. Die Flächen befinden sich im Eigentum Dritter, hier muss eine Verfügbarkeit über langfristige Nutzungsverträge bis zum Satzungsbeschluss hergestellt werden.

3.1 Plangrundlagen

Als planerische Grundlage dient der Auszug aus dem digitalen Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen Sachsen-Anhalt. (© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2024; G01-50000806-2014).

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.500 dargestellt.

3.2 Planverfahren

Tab. 1 Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	25.04.2023
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	07.05.2025 bis 09.06.2025
3. Einholung der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann	§ 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB	02.04.2025 bis 09.05.2025
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
9. Information der Bürger, der Behörden, der Träger	§ 3 Abs. 2 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum
öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken		
10. ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung und den technologischen Entwicklungen erfolgt mit dem Entwurf die Integration eines optionalen Grünstrombatteriespeichers, die geplante Fläche ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Sollte die Option eines Grünstrombatteriespeichers nicht umgesetzt werden, erfolgt an dieser Stelle eine Überbauung mit PV-Modulen-

Auf einer Fläche von ca. 1,03 ha wird zudem ein Wildtierkorridor zwischen zwei Waldflächen eingeplant, die südlich der Siedlung eine Querung mit mehreren Trittsteinbiotopen ermöglichen.

Es wird eine externe Strukturaufwertung für die Feldlerche und weitere Bodenbrüter im Umfang von 3 ha innerhalb des Flurstücks 144/29, Flur 1, Gemarkung Wulkow durch die Anlage einer Ackerbrache auf vormaligen Intensivacker durchgeführt.

4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Jerichower Land auf dem Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow, südwestlich der Ortschaft Wulkow. Nördlich, südlich und östlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen, westlich kleinere Waldstücke an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf einer Fläche von 51,28 Hektar die Flurstücke 42/1, 42/2, 42/3, 43/1 (tlw.), 170/42 und 219/35 der Flur 1 und die Flurstücke 7, 9/1, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 155/9, 156/9, 157/1, 217/11, 218/11, 219/11, 220/11, 221/11, und 12 in der Flur 3 der Gemarkung Wulkow.

Der Geltungsbereich wird von folgenden Flurstücken begrenzt:

Norden: Flurstück 38/4 und 265/37 in der Flur 1, Gemarkung Wulkow (Waldbestand, landwirtschaftliche Nutzfläche)

Osten: Flurstück 43/2 in der Flur 1, Gemarkung Wulkow sowie Flurstück 29/1 in der Flur 3 der Gemarkung Wulkow (landwirtschaftlich genutzte Fläche, Gehölze, Verbindungsstraße nach Redekin)

Süden: Flurstück 13, Flur 3, Gemarkung Wulkow (Gehölze, Feldweg)

Westen: Flurstück 1/1, 13, 223/11 und 6 in der Flur 3, Gemarkung Wulkow sowie Flurstück 36 in der Flur 1 der Gemarkung Wulkow (Gehölze, Feldweg, Horstgraben)

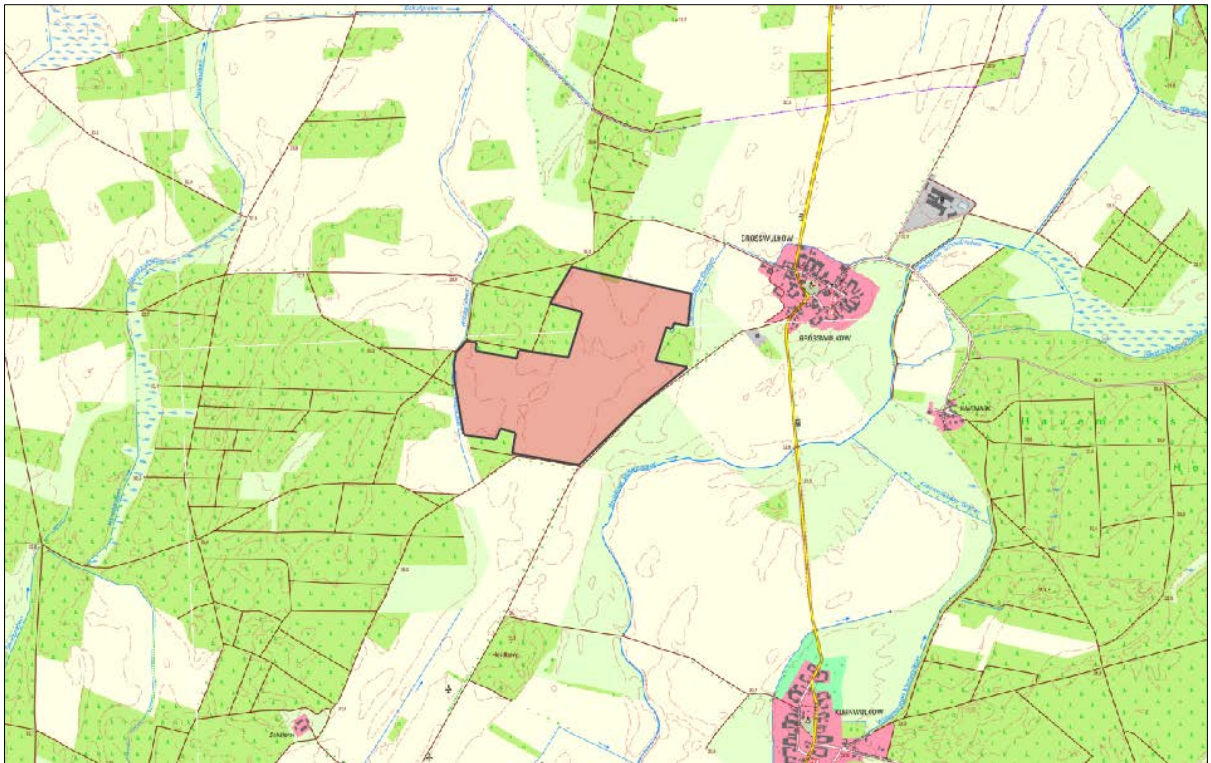


Abb. 2 Lage des Plangebiets (Sachen-Anhalt- Viewer 08/2024)

 Plangebiet

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von 51,28 Hektar auf und wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb der Fläche befindet sich ein geschütztes Biotop in Form eines Feldgehölzes.

Im Süden und Westen sowie in nördlichen Teilen befinden sich Waldflächen (vorrangig Nadelwälder), welche zum Teil von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben sind. Im Osten befindliche Flächen werden als landwirtschaftliche Flächen oder Grünland genutzt. Östlich entlang des Geltungsbereiches befindet sich eine versiegelte Straße (Betonplatten), welche die Orte Wulkow und Redekin miteinander verbindet.

Die nächstgelegene Wohnbebauung – im Ortsteil Wulkow im Nordosten befindet sich etwa 330 Meter von der Geltungsbereichsgrenze entfernt.

Das Gebiet ist relativ eben, die Höhenlage der natürlichen Bodenoberfläche des Gebiets schwankt zwischen 32,2 m ü. NHN bis ca. 33,8 m ü. NHN.

5.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Baudenkmale, Gartendenkmale, technische Denkmale und Denkmalbereiche sowie Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. DenkmSchG LSA sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 DenkmSchG LSA) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 9 Abs. 2 und 2 DenkmSchG LSA). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Im Vorhabengebiet wurden jüngst bei Auswertungen von Lidarmessungen - Geländemodelle mittels Laserscannen - Grabhügel entdeckt. Diese Befundgruppe war insbesondere während der späten Bronzezeit um 1.300 v. Chr. eine gängige Grabform. Die im Vorhabengebiet vorhandenen Gewässer Horstgraben und Königsgraben unterstreichen die siedlungsgünstige Lage. Im südlichen Teil des Vorhabengebietes sind durch Begehungen Keramiken erfasst worden, die Hinweise auf eine ehemalige Siedlung liefern. Sie datieren ebenfalls in die späte Bronzezeit, sodass im südlichen Bereich mit einer Siedlung und im Zentrum des Vorhabengebietes mit dem zugehörigen Gräberfeld zu rechnen ist. Darüber hinaus sind auch südlich von Wulkow weitere Fundplätze aus dieser Zeit bekannt. Durch die dichte Lage bronzezeitlicher Fundstellen ist hier eine historische Kulturlandschaft dieser frühen Metallzeit entstanden, die für die Siedlungsgeschichte eine hohe Bedeutung hat. Die Erfassung solcher kompakten Kulturlandschaften liefert Erkenntnisse, die von hoher Bedeutung sind.

Westlich des Vorhabengebietes ist eine Wüstung historisch überliefert.

Bei Wüstungen handelt es sich um ehemalige Ortschaften, die schon im Spätmittelalter wieder aufgegeben worden sind.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen insgesamt aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) sowie aufgrund analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 (2) DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass uns aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können; vielmehr werden diese oftmals erst bei invasiven Eingriffen erkannt.

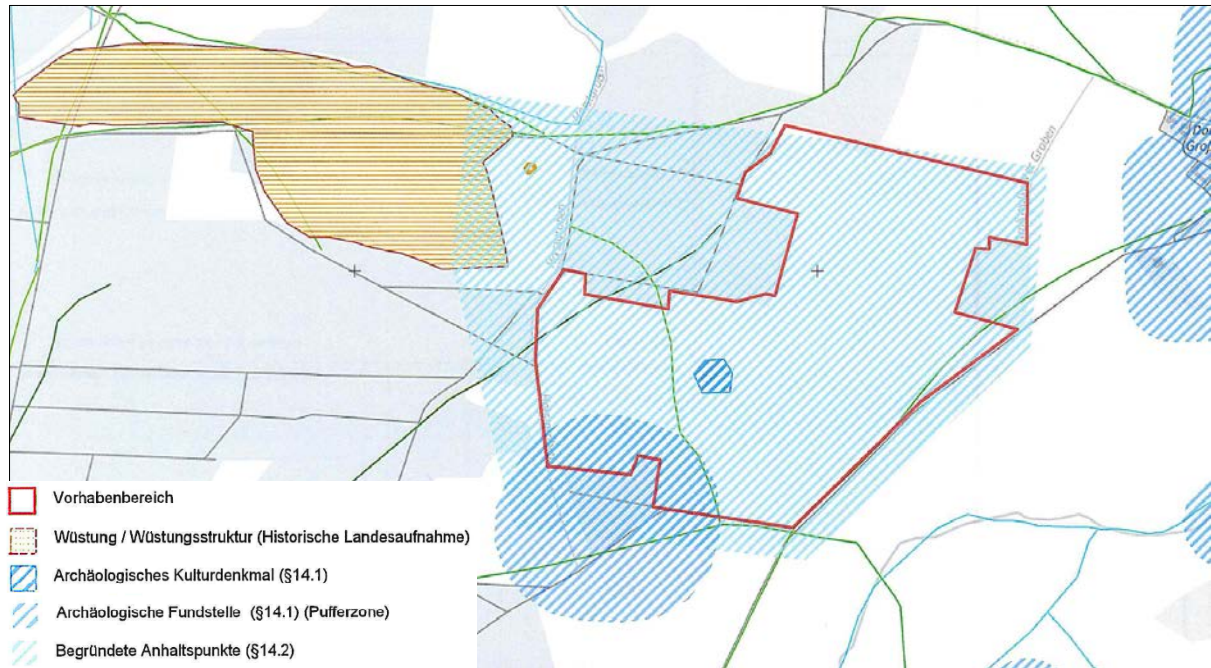


Abb. 3 Darstellung Denkmalkartierung (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können unbekannte archäologische Bodendenkmale zu finden sein, deren Erhaltung vorrangig anzustreben ist. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen vor Beginn der Erdarbeiten archäologische Dokumentationen stattfinden. Die Dauer und der Umfang der Ausgrabung hängt vom Ergebnis einer Sondage der jeweiligen Fundstelle ab.

Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung (Art und Weise der Errichtung) zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz (Magnetometerdokumentation im Bereich der Modultische mit Bodenaufschlüssen für Referenzdokumentation sowie ein 1. Dokumentationsabschnitt mit Oberbodenabnahme in einem repräsentativen Raster im Bereich von Zuwegungen, Trafostationen, etc.) vorgeschaltet werden.

Bei Bodeneingriffen für interne Verkabelungen, Zuleitungen, Zaunsetzungen etc. wird gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA eine baubegleitende archäologische Dokumentation erforderlich, deren konkreter Umfang im Rahmen der fachlichen Abstimmung mit dem LOA LSA zu ermitteln ist. Die Dokumentation ist gem. § 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA durch das LOA LSA durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LOA LSA abzustimmen. Im gesamten Bereich des SO-PVA werden geomagnetische Untersuchungen und Referenzschnitte erforderlich. Im Ergebnis der geomagnetischen Untersuchungen und Referenzschnitte wird festgelegt, in welchem Umfang im Bereich von Kabeltrassen, Wegeführungen, Trafostationen etc. baubegleitende archäologische Dokumentationen durchzuführen sind.

5.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Westlich im Geltungsbereich befindet sich eine kleine Gehölzgruppe, welche gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA ein geschütztes Biotop ist. Wegen eines durchgängigen Abstandes von 6 m wird dieses jedoch nicht vom Vorhaben berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen.

5.4 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.

Kampfmittel

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich sind nicht vorhanden. Maßnahmen der Kampfmittelräumung sind nicht erforderlich.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Sachsen-Anhalt - KampfmV) vom 09.11.2018, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

6 Übergeordnete Planungen

Für den Bebauungsplan ergeben sich die auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006 (REP MAGDEBURG 2006). Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat am 10.06.2022 die 1. Änderung des REP A-B-W beschlossen. Die 1. Änderung betrifft das Plangebiet nicht.

Des Weiteren existieren drei sachliche Teilpläne (Sachliche Teilpläne Wind 2018, Daseinsvorsorge und Wind 2027), welche für das Vorhaben nicht relevant sind, da die Thematik nichtzutreffend ist und Windeignungsgebiete nicht berührt werden.

6.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt LEP 2010

Gemäß Festlegung (Grundsatz der Raumordnung) im Kapitel 1.1 (G2) des LEP sollen durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden. Nach Kapitel 3 (Z 53) des LEP ist die gewerbliche Wirtschaft in ihrer regionalen [...] Struktur so zu fördern, dass die Wirtschaftskraft des Landes unter

Berücksichtigung kleiner und mittlerer Betriebe durch die Erhöhung der Produktivität, der Innovationsaktivität und durch die Erweiterung zukunftsorientierter Bereiche der Wirtschaft entwickelt wird, die kleinteilige Betriebsgrößenstruktur durch Schaffung infrastruktureller Rahmenbedingungen zugleich überwunden wird und die Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung damit nachhaltig gesichert werden.

Nach Grundsatz G 101, Kapitel 4.1.4 LEP ist für die Gewinnung regenerativer Energien Fläche freizuhalten und zu sichern und das Ziel dabei ist es, den Außenbereich in seiner Funktion vor allem für die Landwirtschaft, zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt und die Erholung zu erhalten und das Landschaftsbild zu schonen. Die vorliegende Planung bewirkt durch die Doppelfunktion eine Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bei gleichzeitigem Flächengewinn für die Erzeugung regenerativer Energie.

Der Betrieb von PV-Freiflächenanlagen ist aus Sicht des Erarbeitungsstandes des LEP als „zukunftsorientierter Bereich der Wirtschaft“ zu betrachten. Es ist jedoch anzumerken, dass dieser Wirtschaftszweig mittlerweile einen etablierten Bestandteil der Energiewirtschaft darstellt. Vergleichsweise selten sind PV-Vorhaben vom vorliegenden Typ „Agri-PV“, die traditionelle und moderne Bewirtschaftung auf ein und derselben Fläche zugunsten der Flächeneffizienz vereinen, daher wird auch die Innovationsaktivität berücksichtigt. Die vorliegende Planung entspricht den Festlegungen des LEP.

Nach Einschätzung der Gemeinde sind die in Kapitel 1 beschriebenen Ausbauziele für die erneuerbaren Energien ohne die Inanspruchnahme von Freiflächen nicht kurzfristig zu erreichen. Eine wesentliche Rolle spielt dabei der Ausbau der Photovoltaik als vergleichsweise ressourcenschonende Art der Energieerzeugung. Außerdem stellt der beschleunigte Ausbau der Erneuerbaren Energien ein überragendes öffentliches Interesse dar und dient der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden (§ 2 EEG). Beim Vorhabentyp „Agri-PV“ bleibt die Fläche zudem für die Landwirtschaft erhalten. Mit der dualen Nutzung steigt die Flächeneffizienz.

Aus der Karte LANDESENTWICKLUNGSPANS 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP 2010) ist ersichtlich, dass das Plangebiet keiner flächenhaften Gebietsfestlegung in Form von einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet zugeordnet ist.

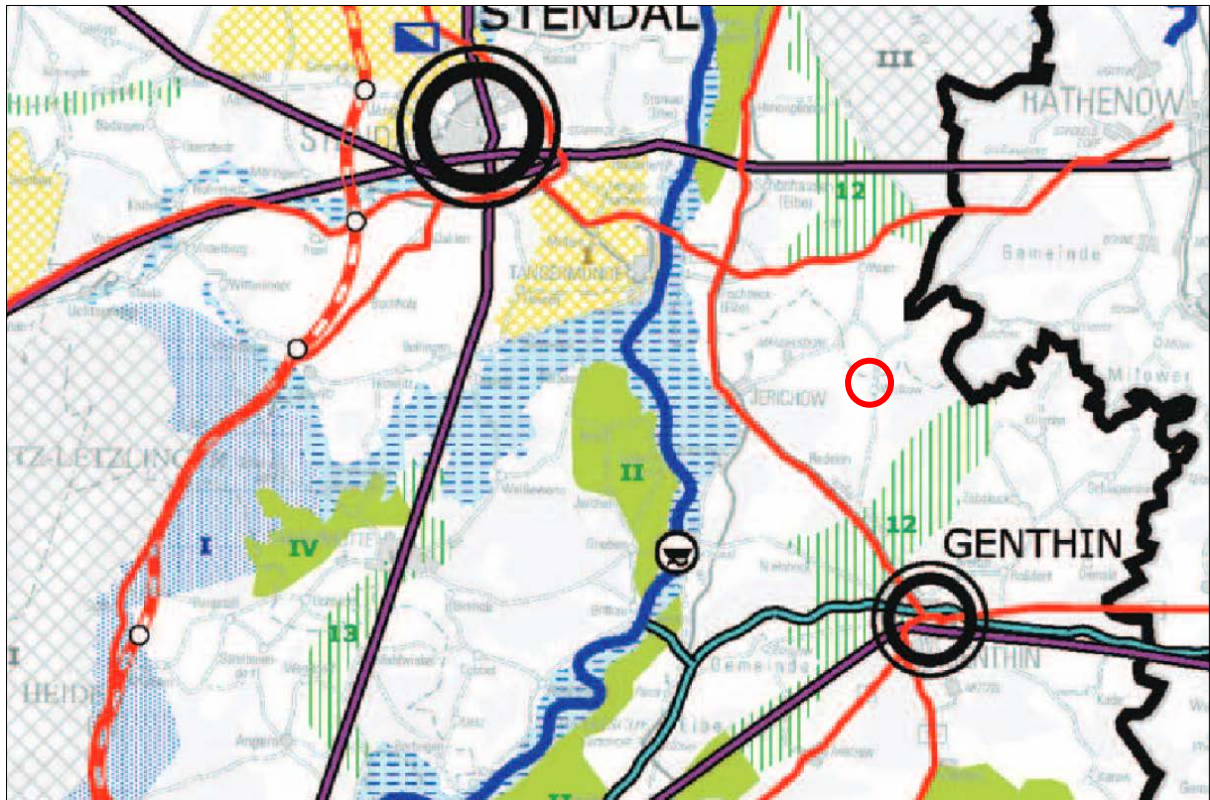


Abb. 4 Auszug aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)



Plangebiet

Im aktuellen Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (2023) heißt es dazu in Kapitel 6.2.2 Solarenergie „Die Errichtung von Freiflächensolaranlagen ist in der Regel als raumbedeutsam einzustufen und freiraumschonend sowie raum- und landschaftsverträglich umzusetzen.“

Laut Ziel Z 6.2.2-1 sind Photovoltaikfreiflächenanlagen in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt, die baubedingte Störung des Bodenhaushalts und landwirtschaftliche Bodennutzung zu prüfen.

Von einer spürbaren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplanten Photovoltaikfreiflächenanlagen ist nicht auszugehen, weil alle Felder des Plangebiets entweder vom Wald umgeben sind, von der Wohnnutzung weit entfernt liegen und an landwirtschaftlichen Flächen angrenzen. Als Sichtschutz ist eine Strauch-Baum-Hecke geplant.

Nach Einschätzung der Gemeinde sind die in Kapitel 1 beschriebenen Ausbauziele für die erneuerbaren Energien, ohne die Inanspruchnahme von Freiflächen nicht kurzfristig zu erreichen. Eine wesentliche Rolle spielt dabei auch der Ausbau der Photovoltaik als im Vergleich zu anderen Erzeugungsformen ressourcenschonende Art der Energieerzeugung eine wesentliche Rolle. Außerdem stellt der beschleunigte Ausbau der Erneuerbaren Energien ein überragendes öffentliches Interesse dar und dient der öffentlichen Sicherheit.

6.2 Regionalplanung

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006 (REPM)

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 26.02.2004 die Aufstellung des Regionalplans Magdeburg beschlossen. Dieser wurde am 29.05.2006 durch die oberste Landesplanungsbehörde beschlossen.

Laut Ziel Z 115 sind Photovoltaikfreiflächenanlagen in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf Landschaftsbild, Naturhaushalt und baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen.

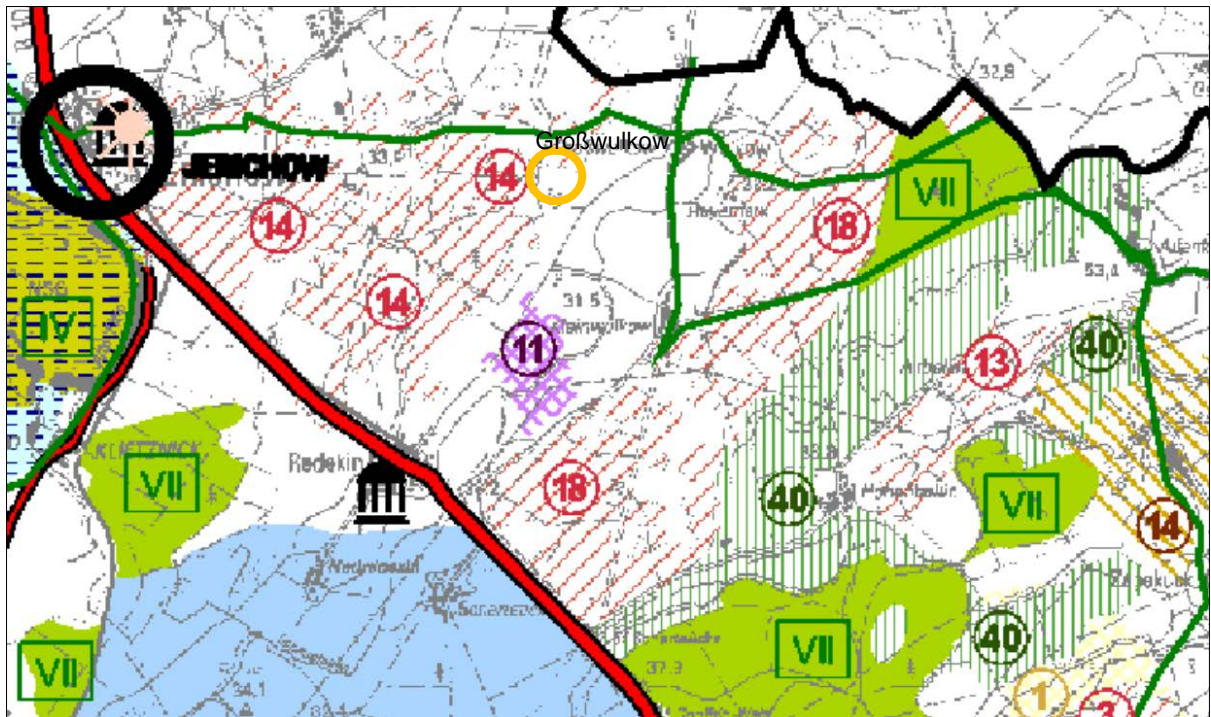


Abb. 5 Auszug aus der Karte des regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg 2006

 Plangebiet

Um das Plangebiet sind einige bedeutsame Rad-, Wander- und Reitwege ausgewiesen. Des Weiteren befindet sich im westlichen Bereich Vorbehaltsgebiete der Forstwirtschaft. Diese Vorbehaltsgebiete werden nicht von der Planung berührt und zudem werden zu angrenzenden Waldflächen Abstände von 20 m eingehalten.

In der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans (4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg (2024) befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz.

Diese Vorbehaltsgebiete sind Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, welche bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Nicht nur bei Hochwassersituationen, sondern auch bei Starkniederschlägen kann es zu einem Anstieg des Grundwassers und somit zu Vernässungen kommen. Auch wenn diese Flächen nicht vom Hochwasser erreicht werden, zählen diese zu den Vorbehaltsgebieten des Hochwasserschutzes.

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit einer GRZ von 0,6 ist eine 60% Überschildung mit den Photovoltaikmodulen zulässig. Die tatsächliche Versiegelung beträgt nur etwa < 2% des sonstigen Sondergebietes, welche die Rammung der Module, Trafostationen, Löschwasserkissen und die Errichtung des optional vorgesehenen Grünstrombatteriespeichers beinhalten. Durch die niedrige Versiegelungsrate ist davon auszugehen, dass die Nutzung als Agri-PVA keinen Einfluss auf eventuelle Hochwasserereignisse haben wird. Während Starkregenereignissen tragen die in den Modulkonstruktionen integrierten Regenwasserverteilschienen zur gleichmäßigen Verteilung des Niederschlagswassers bei.

Die Regionalversammlung der Planungsregion Magdeburg befand sich zuletzt in der Beteiligungsphase des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie“. Diese wurde am 19.02.2025 mit Vorlage RV 05/2025 beschlossen und fand im Zeitraum vom 18.03. bis 06.05.2025 statt (Bekanntmachung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 18.03.2025).

Der Teilplan behandelt die Themenbereiche Windenergie (Kap. 5.4.1), Biomasse (Kap. 5.4.2) und Solarenergie (Kap. 5.4.2.2). Letzteres Kapitel wird allerdings erst in einer späteren Fortschreibung berücksichtigt, da hierfür eine Anpassungspflicht nach Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans besteht.

Die vorliegende Planung trägt den Grundsätzen Rechnung. Durch das Vorhaben wird der Einsatz erneuerbaren Energien ausgeschöpft und der Ausbau der Photovoltaik als regenerativer Energieträger somit gefördert.

6.3 Flächennutzungsplanung

Folgend ist der aktuell in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow mit einem Ausschnitt im Bereich des Planungsgebietes dargestellt. Zum jetzigen Verfahrensstand erfolgte die frühzeitige Beteiligung, bei der es keine grundsätzlichen Einwände zum vorliegenden Vorhaben gab. Im Vorabzug des Entwurfs befindet sich das Plangebiet weiterhin im Bereich einer dargestellten Sonderbaufläche für Photovoltaik. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt für diesen Bebauungsplan formell im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, eine inhaltliche Abstimmung zwischen beiden Planwerken hat stattgefunden.

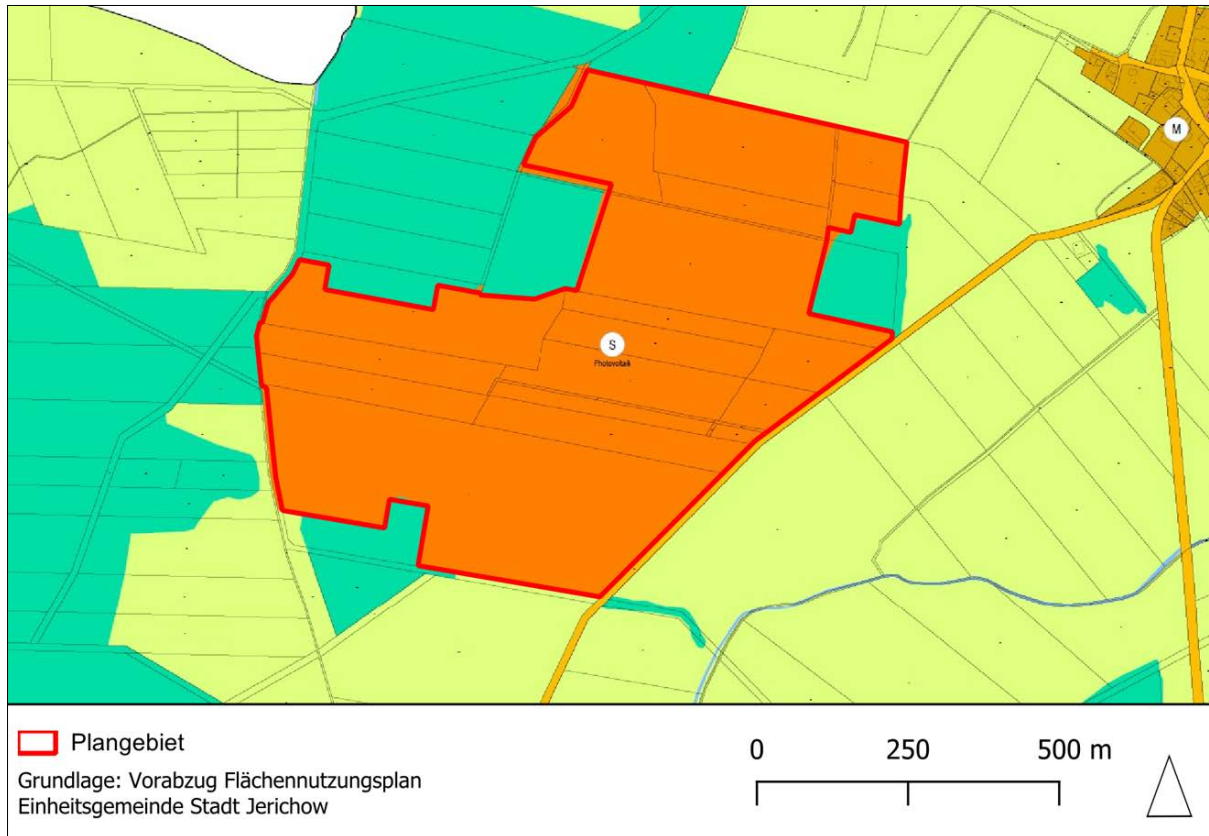


Abb. 6 Vorabzug aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Agri-Photovoltaik) gilt mit der parallel angestrebten fortbestehenden landwirtschaftlichen Nutzung somit als aus dem FNP entwickelt, sobald dieser wirksam ist. Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 BauGB). In diesem Fall ergibt sich für den Bebauungsplan eine Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde.

6.4 Gesamträumliches Konzept „Solar“ der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow hat am 05. April 2024 das gesamträumliche Konzept „Solar“ bekannt gemacht. Demnach ist das Hauptkriterium für die Zulassung einer Photovoltaik-Anlage die landwirtschaftliche Qualität der Böden.

Für den Bau von Photovoltaik-Anlagen sollen demnach bevorzugt Böden mit einer Ackerzahl kleiner 30 herangezogen werden. Das vorliegende Planungsgebiet entspricht dieser Vorgabe und ist grundsätzlich für das Vorhaben qualifiziert. Auch dem Aspekt der Flächenversiegelung wird die Planung gerecht. Nicht mehr als 5% der Gemarkungsfläche der Gemarkung Wulkow werden außerhalb der Ortschaften bebaut. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem der ausgeschlossenen Gebiete (Schutzgebiete, Waldflächen, Wohngebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete) deren Nutzung der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage entgegenstehen.

7 Geplante bauliche Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf einer Fläche von 45,90 Hektar ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung einer Kombination aus den Nutzungen erneuerbarer Energien und Landwirtschaft als Agri-Photovoltaikanlage (SO Agri-Photovoltaik) festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet dient einerseits der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen als Nebennutzung. Zweitens beherbergt es eine integrierte landwirtschaftliche Nutzung als fortgesetzte Hauptnutzung.

Neben der landwirtschaftlichen Hauptnutzung sind innerhalb des sonstigen Sondergebiets Agri-PV-Anlagen, bestehend aus fest installierten Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung und Wartungsgebäuden als Sekundärnutzung zulässig. Der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche durch die Sekundärnutzung darf nach aktueller DIN SPEC höchstens 10 Prozent betragen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Festsetzung ist klarstellend erforderlich, da vorliegend auf die Festsetzung von Baugebieten gemäß BauNVO und eine allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen zurückgegriffen wird. Die konkrete Darstellung des geplanten Vorhabens erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit dem Satzungsbeschluss Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.

Sämtliche Gebäude und Nebenanlagen für sonstige elektrische Betriebseinrichtungen zur Verteilung und Ableitung der gewonnenen Elektroenergie in das Netz des Netzbetreibers werden innerhalb des sonstigen Sondergebiets errichtet.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die geplante Zufahrt, welche unter anderem dem Bau, der Wartung und dem Betrieb der Anlage dient. Ortsgebundene Festsetzungen von Verkehrsflächen in der Planzeichnung erfolgen nicht, da diese innerhalb des sonstigen Sondergebiets zulässig sind und sich diese Wege der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets unterordnen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,6 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundfläche ist die Fläche innerhalb des SO Agri-Photovoltaik maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im SO Agri-Photovoltaik gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO mittels Division der mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen durch die anrechenbare Grundstücksfläche ermittelt. Innerhalb der überbaubaren Fläche des SO Photovoltaik ist mit einer GRZ von 0,6 gewährleistet, dass nicht die gesamte Fläche mit Modulen überspannt sein wird. Der maximal überbaubare Flächenanteil des SO Photovoltaik beträgt insgesamt 60 Prozent. Die Photovoltaikmodule werden mit einem Neigungswinkel von 15 Grad schräg aufgeständert. Maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikanlage ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modultische. Bei Ausschöpfung der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl können in den SO Agri-Photovoltaik maximal

27,54 Hektar überbaut werden. Die Grundflächenzahl begründet sich durch die für Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen, bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Transformatoren-/ Netzeinspeisestationen und den ggf. zu errichtenden Anlagen zur Speicherung. Um ein gegenseitiges Verschatten zu vermeiden, verbleiben zwischen den zeilenförmig errichteten Photovoltaikreihen Zwischenräume, die nicht mit Photovoltaikmodulen überdeckt werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 4,20 m, die Höhe der Unterkante der Module ist auf mindestens 2,10 Meter festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt im DHHN 2016 gemäß Planeinschrieb.

Das Plangebiet besitzt eine relativ flache Topographie und variiert kleinräumig zwischen circa 32,2 und 33,8 Metern Höhe ü. NHN (eingetragene Höhenpunkte).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert als das senkrechte Maß zwischen den genannten Bezugspunkten. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt im DHHN 2016, als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage heranzuziehen.

Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze berücksichtigt nachbarschützende Belange, optische Beeinträchtigungen werden durch die Wahl des Standortes weitestgehend vermieden. Es wird ein günstiges Verhältnis von Anlagenhöhe zu den Anlagenzwischenräumen erreicht und eine mögliche Fernwirkung der Anlage verringert. Die Höhenfestlegung schließt Konstruktionsweisen mit größeren Höhen, wie drehbare, turmartige Konstruktionen oder ähnliche Varianten von vornherein aus.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technische Anlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO, z.B. Antennen, Lüfter und Kameramasten ist bis zu einer Gesamthöhe von 8 Metern zulässig, wobei die Höhe der Kameramasten 4 Meter betragen wird.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Photovoltaik-Anlagen und Photovoltaik-Anlagenteile sowie Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um die zum Erhalt festgesetzten Gehölze ist der Kronentraufbereich zuzüglich 5 Meter von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Baugrenzen verlaufen in allen Teilflächen umgrenzend in einem Abstand von mindestens 5 Metern zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. In einigen Bereichen des Geltungsbereichs wird der Verlauf der Baugrenze stellenweise durch die festgesetzten Grünflächen bestimmt und hat so zum Teil einen Abstand von bis zu 20 Metern vom räumlichen Geltungsbereich.

7.4 Verkehrsflächen

Südöstlich, entlang der Ortsverbindungsstraße werden im nördlichen und südlichen Bereich, jeweils an bestehenden Feldzufahrten, eine Zufahrt festgesetzt. Eine weitere Zufahrt ist im westlichen Plangebiet entlang eines Waldweges festgesetzt.

Die Lage der Zufahrten wurde so gewählt, dass der Abgang von Gehölzen vermieden wird.

Festsetzungen zu Verkehrsflächen innerhalb der Sondergebietsfläche erfolgen zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich auf dem Flurstück 9/1 im östlichen Bereich.

7.5 Grünflächen

Gemäß Planeinschrieb sind private Grünflächen im Umfang von ca. 5,36 Hektar mit der Zweckbestimmung als selbstbegrünende Brachfläche und Fläche zur Pflanzung einer Feldhecke festgesetzt. Diese konzentrieren sich vornehmlich auf Waldabstandsstreifen bzw. auf eine Sichtverschattung in Richtung Ortslage.

Aus Gründen der Akzeptanz, des Natur- und Artenschutzes und des abwehrenden Brandschutzes sind innerhalb des Geltungsbereichs unter anderem entlang der Gehölzflächen Abstands- bzw. Grünflächen festgesetzt. Somit wird ein durchgehender Mindestabstand zwischen PV-Anlage (Modulbelegungsflächen) und Waldflächen von 20 Metern eingehalten, der einen harmonischen Übergang zu den Gehölzstrukturen schafft und durch die Entwicklung artenreichen Blühwiese (Maßnahme A2) zu einer Aufwertung im Vergleich zur aktuellen, durchweg von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung charakterisierten Situation führt. Zudem wird auf einer Fläche von ca. 1,03 ha ein Wildtierkorridor zwischen zwei Waldflächen eingeplant, die südlich der Siedlung eine Querung mit mehreren Trittsteinbiotopen ermöglichen.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Einfriedung

Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage eine Einfriedung zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländeniveau betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des SO Agri-Photovoltaik ist nicht zulässig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an der nördlichen und östlichen Seite an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei Anlage eines Zaunes ist der § 24 Abs. 2 Nachbarschaftsgesetz Sachsen-Anhalt - NbG (Abstand Einfriedung zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken) zu beachten. Nach § 27 NbG ist bei der Absicht zur Errichtung einer Einfriedung dem Besitzer des angrenzenden Grundstückes schriftlich anzuzeigen.

9 Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die östlich angrenzende Ortsverbindung Wulkow-Redekin auf die weiter östlich verlaufende Landesstraße L 33. Diese geht in Richtung Süden in die Bundesstraße B 107 über, welche nach Genthin führt. In Genthin gibt es wiederum Anschluss an die Bundesstraße B1, welche einen Anschluss an die A2 möglich macht.

Mit einem vorhabenbedingten Verkehrsaufkommen ist insbesondere während der Bauzeit der Photovoltaikanlage (max. 6 - 8 Monate) zu rechnen. Anschließend beschränken sich betriebsbedingte Fahrten auf ggf. anfallende Wartungstermine und den landwirtschaftlichen Verkehr vergleichbar dem bereits bestehenden Umfang.

Der Betrieb der PV-Anlage erfolgt vollautomatisch. Ein Anfahren der Anlage vornehmlich mit Kleintransportern bzw. PKW ist nur zur Wartung bzw. bei Reparaturen erforderlich. Die daraus resultierende zusätzliche Belastungszahl ist, gerade gegenüber der fortbestehenden landwirtschaftlichen Beanspruchung, gering.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets als Anlage zum Generieren von Solarenergie und als landwirtschaftliche Nutzfläche ist innerhalb der Baugrenzen nur eine Verkehrserschließung in Form von Fahrspuren im Grünland vorgesehen. Diese dienen dem Bau, der Wartung und dem Betrieb der Anlage. Eine Festlegung in der Planzeichnung erfolgt nicht, da sich die Wege der Zweckbestimmung des Sondergebiets unterordnen.

9.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Für den Betrieb der Photovoltaikanlage ist weder ein Trinkwasseranschluss noch ein Anschluss an das örtliche Abwasserentsorgungsnetz erforderlich.

9.3 Niederschlagswasser

Das auf den Photovoltaikmodulen, Verkehrsflächen und Nebenanlagen anfallende unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets breitflächig zur Versickerung zu bringen.

In die Modulunterkonstruktion sind sog. Regenwasserverteilschienen integriert (vgl. SUNfarming 2023). Es handelt sich dabei um feuerverzinkte Stahlprofile mit Langlöchern auf der Unterseite, dank derer Regenwasser direkt die Flächen unter den Modulen erreicht und die so zur gleichmäßigeren Verteilung des anfallenden Niederschlagswassers beitragen. Bei stärkeren oder extremen Niederschlägen wird das Niederschlagswasser auch außerhalb der Abtropfkanten von den Modulen abfließen und sich somit besser verteilen.



Abb. 7 Regenwasserverteilsystem

Eine Änderung am Gesamtwasserhaushalt des Systems findet nicht statt. Die Versickerung des Niederschlagswassers am Anfallort dient der Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate.

Eine dem ablaufenden Niederschlagswasser geschuldete Bodenerosion ist nicht zu erwarten; Abtrag wie auch Verdichtungen im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung (Bodenbearbeitung, Viehtritt) fallen in dieser Hinsicht deutlich stärker ins Gewicht. Dies stellt jedoch gegenüber der Ausgangssituation der Fläche keine wesentliche Veränderung dar.

9.4 Stromversorgung und Netzeinspeisung

Zuständiger Netzbetreiber ist die Avacon Netz GmbH, der Strombezug für den Eigenbedarf erfolgt aus der Anlage selbst oder aus dem öffentlichen Stromnetz.

Die Einspeisung des erzeugten Stroms erfolgt nach derzeitigem Planungsstand in das 110 kV-Freileitungsnetz der Avacon Netz GmbH.

9.5 Telekommunikation

Die Fernüberwachung der Solaranlage erfolgt über das örtliche Mobilfunknetz oder über einen Anschluss an das Telekommunikationsnetz. Der zuständige Netzbetreiber für das Festnetz ist die deutsche Telekom AG.

9.6 Abfallentsorgung

Für den Betrieb der Photovoltaikanlage ist kein Anschluss an das System der Abfallentsorgung erforderlich. Eventuell anfallende landwirtschaftliche Abfälle sind vom landwirtschaftlichen

Flächenbetreiber in gewohnter Weise zu entsorgen. Die Abfallentsorgung während der Bauphasen ist durch den Betreiber in Eigenverantwortung sicherzustellen.

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB dargestellt (Teil 2 der Begründung). Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Weiterhin werden bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen sowie erforderliche Artenschutzmaßnahmen beschrieben. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Das Vorhaben konzentriert sich vollständig auf bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen. Diese Nutzung dauert nach Vorhabenumsetzung an, erfährt mit der Inbetriebnahme der PVA jedoch eine Ausweitung, um die Fläche fortan simultan zu landwirtschaftlichen wie zu Zwecken der Energieerzeugung zu nutzen.

Einzig das Schutzgut Boden erfährt bei Durchführung des Vorhabens eine zusätzliche kleinräumige Beeinträchtigung in Form von Versiegelungen. Durch die Verwendung äußerst raumsparender C-Profile beschränkt sich die aus der Aufständigung resultierende punktuelle Versiegelung zuzüglich der Fundamente für die Trafostationen und der Löschwasserkissen auf ca. 0,1 Hektar der Sondergebietsfläche. Soweit eine Errichtung des optional vorgesehenen Grünstrombatteriespeicher erfolgt, kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelungen von maximal 5.000 m² durch Aufstellung der Container und technischen Anlagen hinzu, sodass eine maximale Versiegelung von < 2% vorliegt.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Soll, welcher von Feldgehölzen umsäumt ist. Die Feldgehölze sind gemäß § 22 NatSchG LSA zu § 30 BNatSchG unter Schutz gestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dieses Biotop zum Erhalt festgesetzt und vom Vorhaben nicht berührt. Zudem erfolgt umliegend zum Schutz zusätzlich die Festsetzung einer Grünfläche mit einer Breite von 10 Metern.

Die zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden sollen innerhalb des Geltungsbereichs über die Anlage von Grünflächen kompensiert werden.

In den nördlichen, westlichen, südlichen und östlichen Randflächen des Geltungsbereichs sind Waldabstandsflächen als Brachflächen zu entwickeln, was für einen Pufferraum zwischen PV-Modulen und Gehölzen sorgt und auf diese Weise auch das Potential einer Brandausbreitung eindämmt.

Nachfolgend werden die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung beschrieben.

A1 Anlage einer Laubstrauchhecke zur Eingrünung des Plangebietes

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Sichtschutz im Bereich der in Wulkow befindlichen Wohnbebauung) erfolgt an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze die Pflanzung einer Hecke auf einer Länge von mindestens 250 m und mind. 3 m Breite. Es sind zwei Reihen einheimischer und standorttypischer Sträucher in 2 Reihen mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit mind. 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Eine Pflege für die Dauer von 5 Jahren ist zu gewährleisten. Diese beinhalten 1 Jahr Fertigstellungspflege und 4 Jahre Entwicklungspflege.

Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

A2 Entwicklung einer artenreichen Blühwiese

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Blühwiese zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut in der Ausführung als Grundmischung für artenreiche Blühwiesen zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Das Pflegekonzept für die Blühwiese sieht eine Mahd ein- bis zweimal im Jahr vor. Hierbei wird darauf geachtet, dass nicht alle Wiesen zur gleichen Zeit gemäht werden. Unterschiedliche Schnittzeitpunkte, die mit dem Standort und umliegenden Blühwiesen abgestimmt werden, ermöglichen eine ganzjährige Nahrungsbereitstellung und Deckung für Insekten und Säugetiere.

Allgemeine Anforderungen an die Durchführung der Mahd/Beweidung

- der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und eine Stickstoffdüngung ist unzulässig
- der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten.
- die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten
- das Mahdgut bleibt, bevor es abgefahren wird, einige Tage liegen, damit bereits gebildete Samen auf der Fläche verbleiben

A3 Maßnahmen zur Erhaltung

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die bestehenden Gehölzstrukturen und der Ackersoll zu erhalten und zu pflegen

Dem § 15 Abs. 1 BNatSchG Rechnung tragend, sind im Rahmen der Eingriffsregelung schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vorgesehen. Diese Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass – auch individuenbezogen – keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt.

A4 Wildkorridor

Zur Unterstützung der Migration von wildlebenden Großsäugern, wird die Wildschneise im Geltungsbereich naturnah gestaltet. Die Wildschneise besitzt eine Breite von 30 m und eine Länge von ca. 350 m (ca. 1 ha). Das westliche und östliche Ende des Wildkorridors grenzen an die artenreiche Blühwiese (Maßnahme A2) an, wobei am östlichen Ende eine Verkehrsfläche den Wildkorridor quert (siehe Abb. 22. in rot). Die Verkehrsfläche dient ausschließlich der Transportverbindung zwischen den sonstigen Sondergebieten während der Bauphase. Betriebsbedingt ist die Befahrung nur in Ausnahmefällen möglich. Der Korridor ist durch Selbstbegrünung und einer lockeren Bepflanzung heimischer standortgerechter Kleinsträucher auszustatten, um die Akzeptanz von Wildtieren zu fördern (vgl. Hietel et al. 2021). Da mit der vorgesehenen Selbstbegrünung weiterhin Segeltalflora sowie Ackerfrüchte vorkommen können, wurde die Fläche innerhalb der Bilanzierung dem Biotop „Ackerbrache“ zugeordnet. Nachhaltig wird sich die Fläche jedoch in Richtung eines Grünlandes mit vereinzelt Strauchbewuchs entwickeln. Die Pflanzfläche der Strauchgruppe beträgt jeweils ca. 5 m². Es sind zehn Strauchgruppen in der Wildschneise locker zu verteilen. Es sind nach Möglichkeit heimische Dornsträuchern wie Schlehe und Weißdorn für den Neuntöter zu integrieren. Die Bepflanzung mit Sträuchern soll innerhalb des Korridors leichte Deckung bieten, aber die Durchgängigkeit nicht behindern. Die Pflege des Migrationskorridors umfasst

eine partielle jährliche Mahd, um Überwinterungsmöglichkeiten sowie Nahrungsquellen in Form von Blüten für Insekten zu fördern.



Abb. 8 Maßnahmenfläche A4 Wildkorridor auf ca. 1,03 ha

V-AFB1 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von Brutvögeln der Offenlandschaft, Halboffenlandschaft und des Waldes ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar einzuordnen.

V-AFB2 Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn

Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von **V-AFB1** nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 30. September die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.

Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (öBB) zu der Feststellung, dass sich streng geschützte Arten oder Bruthabitate von boden- oder gehölzbrütenden Vogelarten im bebaubaren Bereich befinden, ist das weitere Vorgehen und Ergreifen geeigneter Maßnahmen mit der zuständigen UNB abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die öBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

A-AFB1 externe Strukturaufwertung für die Feldlerche und weitere Bodenbrüter des Offenlandes

Aufgrund der geplanten Modulhöhe von max. 4,20 m steht die Sondergebietsfläche des Plangebiets nach Errichtung der Anlage für Feldlerchen nur noch in sehr geringem Umfang als Brutrevier zur Verfügung. Es wird ein großflächiger Verlust von 6 Feldlerchenhabitaten angenommen, der durch eine externe Strukturaufwertung im Umfang von 3 ha innerhalb des Flurstücks 144/29, Flur 1, Gemarkung Wulkow ausgeglichen wird.

Anlage einer Ackerbrache:

- dauerhaft bzw. für die Laufzeit des Vorhabens rechtlich gesichert
- in geringer Entfernung zum Vorhabengebiet (innerhalb von 2km)
- **je zu kompensierende Feldlerchen-Revier wird ein Brachstreifen (oder auch Blühstreifen mit dünner Einsaat) von mind. 0,5 ha benötigt**
- Breite der Streifen mind. 10 m
- Optimale Mindestabstände:
 - 120 m zu Straßen, Baumreihen und Feldgehölzen
 - min. 150 m zu geschlossenen Gehölzkulissen
 - 100 m zu Hochspannungsleitungen
 - 50 m zu Wegen, Einzelbäumen und Gebäuden,
 - 25 m zu frequentierten Feldwegen (Effektdistanz)
- Begrünung durch Selbstbegrünung
- regelmäßige Bodenbearbeitung; höchstens einmal jährlich (Kurzzeitbrache), mindestens alle drei Jahre (mehrjährige Pflegebrache) einmal im Herbst / Winter, um den Pioniercharakter zu erhalten (keine Entwicklung von Dauergrünland);
- keine großflächige Mahd; ggf. Reduzierung der nicht dem Entwicklungsziel entsprechenden Pflanzen auch durch Beweidung oder partielle Mahd in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde; Altgras mind. 10 Prozent stehen lassen
- bei Bedarf stoppelhohe Mahd (> 10 cm) möglich; zum Schutz der Bodenbrüter außerhalb der Hauptreproduktionszeit (Anfang April bis Ende August); Aushagerung der Fläche durch Räumung des Mahdguts; bei flächigem Auftreten von konkurrenzstarken Problempflanzen (z.B. Acker-Kratzdistel, Quecke, Landreitgras) ist eine Mahd empfehlenswert
- Ausschluss von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- Umsetzung im intensiv genutzten Ackerland

Die Maßnahme dient zusätzlich der Aufwertung für **Wachteln**, welche ebenso Abstände zu Gehölzkulissen halten und durch Extensivierung profitieren. Wachteln sind wenig ortstreu und können somit auch in der größeren Umgebung ausgeglichen werden.

Nach Ablauf von drei Jahren ab Inbetriebnahme der Agri-PV-Anlage kann der Vorhabenträger ein Monitoring in Auftrag geben. Wenn das Monitoring nachweist, dass sich die verdrängten Feldlerchenpaare (oder mehr) wieder innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans angesiedelt haben, kann auf die Maßnahme A-AFB1 verzichtet werden. Dies muss von der zuständigen Behörde schriftlich bestätigt werden. Der Investor beauftragt ein unabhängiges, qualifiziertes Fachbüro oder eine Umweltbehörde mit der Durchführung. Idealerweise sollte das Monitoring während der Brut- und Nistzeit der Feldlerchen (typischerweise April bis Juli) erfolgen, um eine genaue Erfassung der Population zu gewährleisten.

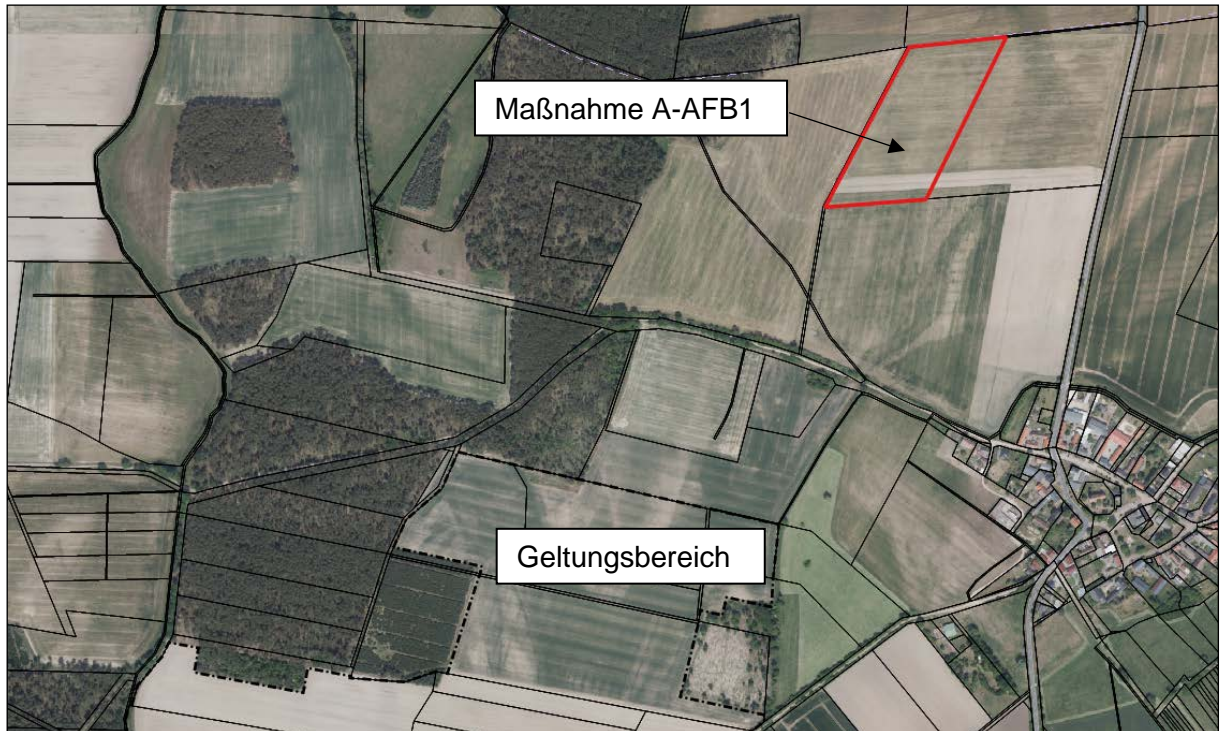


Abb. 9 externe Maßnahmenfläche A-AFB1(3 ha) innerhalb Flurstück 144/29, Flur 1, Gemarkung Wulkow und Lage zum Geltungsbereich

A-AFB2 Anlage von 3 integrierten Feldlerchenfenstern innerhalb des Wildkorridors sowie Strukturaufwertung für weitere Bodenbrüter des Offenlandes

Es können in den Wildkorridor 3 **Feldlerchenfenster** (30x30m) integriert werden, da Revierkonkurrenz (ca. 50 m Abstände zueinander) und Abstände zu Sträuchern und dem Wald relevant sind (ca. 25 m zu Sträuchern, ca. 100 m zum Waldabstand in Anlehnung an die Abstände der Feldlerche in der Brutvogelkartierung).

Der Wildkorridor kann zusätzlich zur Abstandsfläche (Maßnahme A2, Kap. 3.2, Breite 5-15 m) ebenfalls als Lebensraum für das im Untersuchungsraum (Aufforstungsfläche) mit einem Brutpaar nachgewiesene **Rebhuhn** dienen. Er bietet Saumstrukturen in einer offenen und störungsarmen Feldflur (Ackerbrache durch Selbstbegrünung und extensiver Pflege). Zudem befindet der Korridor sich in der Nähe zum nachgewiesenen Revier (ca. 90 m). Aufgrund der hohen Standorttreue und der geringen Mobilität des Rebhuhns ist eine Besiedlung neu geschaffener Habitats im direkten Verbund möglich (MULNV & FÖA 2020). Weiterhin wurden Rebhühner bereits innerhalb von PVA nachgewiesen (BFÖSS 2023c), so dass es möglich ist, dass das Rebhuhn zusätzlich zum Wildkorridor auch innerhalb der eingezäunten PVA Schutzvor Prädatoren durch den Bodendurchlass von mind. 0,15 m findet.

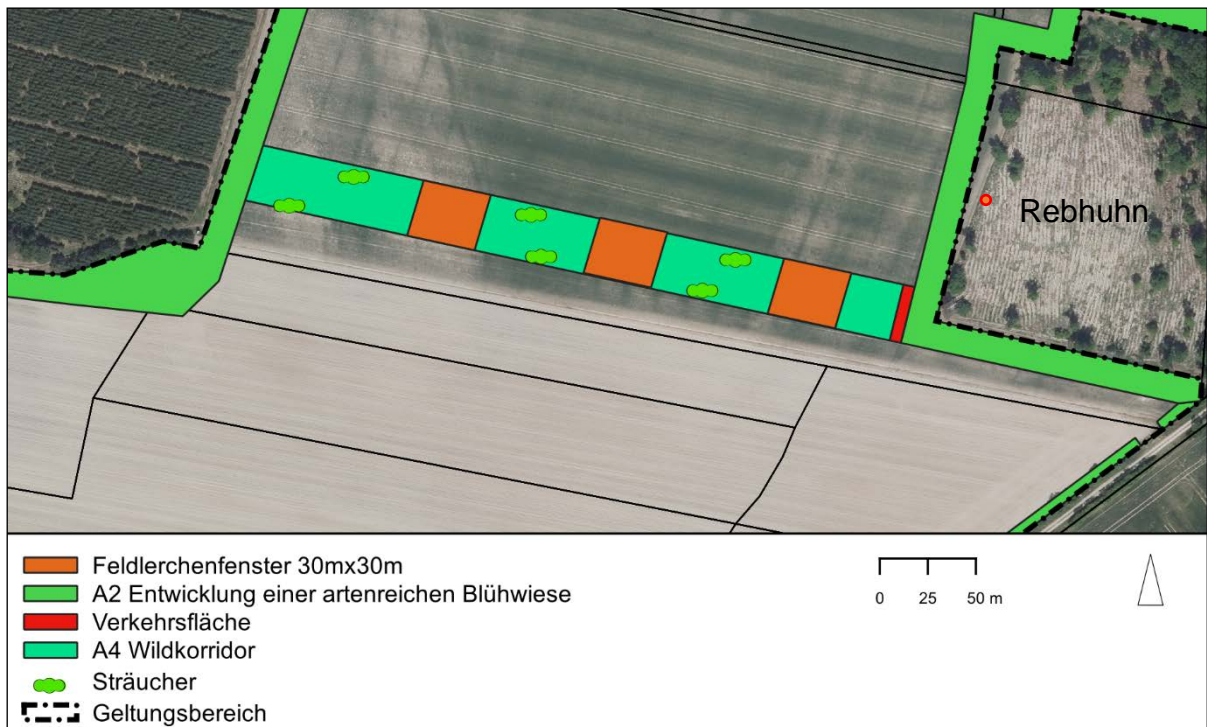


Abb. 10 Verortung des Wildkorridors mit Sträuchern und integrierten Felderchenfenstern im Geltungsbereich

11 Immissionsschutz

Relevante Emissionen treten während des Betriebs der Photovoltaikanlage nicht auf. Mit Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub oder Geruch im Kontext der PVA ist lediglich während der Bauphase zu rechnen, diese beschränkt sich auf einen Zeitraum von maximal 6-8 Monaten.

Im Zuge der Bauarbeiten sind die einschlägigen Vorschriften zum Lärmschutz zu beachten, erhebliche Beeinträchtigungen der Allgemeinheit und der Nachbarschaft sollen weitgehend vermieden werden. Die begleitende landwirtschaftliche Nutzung stellt keine wesentliche Änderung gegenüber dem Ausgangszustand dar.

Auswirkungen von elektrischen oder magnetischen Feldern sind nur in sehr geringem Ausmaß und nur in unmittelbarer Umgebung der Wechselrichter bzw. der Trafostationen und des Grünstrombatteriespeichers zu erwarten, durch einen entsprechenden Abstand zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung sind Beeinträchtigungen auszuschließen.

Solarmodule können einen Teil des Lichtes reflektieren. Unter bestimmten Konstellationen kann dies zu Reflexblendungen führen.

Da die nähere Umgebung des Plangebiets nicht besiedelt und weitgehend von Gehölzbeständen/Wald umrahmt ist, spielt die Blendwirkung eine untergeordnete Rolle. Der sich durch die festgesetzten Maße (Mindesthöhe Modulunterkante und Maximalhöhe der Oberkante baulicher Anlagen) ergebende Neigungswinkel der PV-Module schließt eine potentielle Blendung für Verkehrsteilnehmer bereits von vornherein aus. Zudem verfügen die vorgesehenen Module über eine Antireflexionsbeschichtung (SUNFARMING 2024). Ein gesondertes Blendgutachten ist nicht erforderlich.

Gemäß Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (ARGE Monitoring PV-Anlagen, 2007) und „Stellungnahme zur Frage der evtl. Blendung und anderer Beeinträchtigungen von Vögeln durch PV-Freiflächenanlagen“ (Juwi Solar 2008) sind Beeinträchtigungen von Vögeln durch Reflexionen der Solarmodule nicht zu erwarten.

12 Brandschutz

Die Photovoltaikmodule sowie deren Gestelle bestehen aus weitgehend nicht brennbaren Materialien, so dass keine Brandgefahr besteht. Bei den Wechselrichtern und Trafostationen in Kompaktbauweise ist die Brandgefahr ebenfalls sehr gering. Letztere sind jedoch mit Feuerlöschern ausgestattet.

Für den allgemeinen Brandschutz gelten die Anforderungen und Regeln für Einsätze an elektrischen Anlagen. Grundlagen sind die GUV-I 8677 „Elektrische Gefahren an der Einsatzstelle“ und die DIN VDE 0132 „Brandbekämpfung und Hilfeleistung im Bereich elektrischer Anlagen“. Geeignete Löschmittel sowie deren zu beachtende Einsatzbedingungen sind der DIN VDE 0132, Punkt 6.2 „Anwendung von Löschmitteln“ zu entnehmen.

Bei einer sachgemäßen Planung, Installation und Wartung sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen sicher und ermöglichen einen effektiven abwehrenden Brandschutz. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Erdkabel, die Anschlüsse an Wechselrichter und Trafostationen, sowie die Umspannwerke sachgemäß angeschlossen werden. Die Verlegung der Erdkabel hat so zu erfolgen, dass ein Schutz vor mechanischen Beschädigungen (Grasschnitt, Vieh) gewährleistet ist.

Innerhalb des Trafos befinden sich kleinere Mengen Öl, von dem eine Brandgefahr ausgehen kann. Die Brandlast der übrigen in den Trafostationen eingebauten Anlagenteile ist gering. Für diese Anlagenteile ist von einer insgesamt geringen Brandintensität auszugehen. Eine Ausbreitung eines potenziellen Brandes nach außen auf umgebende Freiflächen ist daher nicht zu erwarten, zum Wald wird ein Abstand von mindestens 20 Metern eingehalten. Im Falle eines Brandes kann die Station kontrolliert abbrennen, ohne dass ein Übergreifen der Flammen auf die Freifläche zu erwarten ist.

Im Rahmen der konkretisierten technischen Planung sind Entnahmestellen für Löschwasser in Form von Löschwasserkissen mit den dazugehörigen Aufstellflächen vorgesehen. Die aktuell geplanten Standorte ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, die formulierten Anforderungen wurden bei der Standortwahl berücksichtigt.

Im Falle eines Brandes einer Trafostation erfolgt die Brandbekämpfung nicht mit Wasser, sondern mittels spezifischer Löschmittel.

Auf die Herstellung zusätzlicher Schotterstraßen oder Feuerwehrezufahrten innerhalb der Anlage wird verzichtet, die Zugänglichkeit der Trafostationen erfolgt über verdichtete Fahrspuren im Grünland, die im Einsatzfall auch von Fahrzeugen der Feuerwehr befahren werden können, wie das bei einem Brand in Bereich von Wäldern oder Ackerflächen auf Feld- oder Waldwegen üblich ist.

13 Flächenbilanz

Tab. 2 geplante Flächennutzung

	Bestand	Planung
Landwirtschaftliche Fläche	51,28 ha	51,28
Davon Grün- und Maßnahmenflächen		5,36
Davon Verkehrsflächen (Zufahrt)		0,02
(zugleich SO Photovoltaik)	-	45,90
Summe	51,28 ha	51,28 ha

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von 51,28 Hektar auf, die Landwirtschaftsflächen, einbezieht. Ein Flächenanteil von 45,90 Hektar wird als SO Agri-Photovoltaik festgesetzt, mit der festgesetzten GRZ von 0,6 ergibt sich eine mit Modulen überschirmte Fläche von maximal 27,54 Hektar.

Innerhalb des SO Agri-Photovoltaik werden lediglich die Flächen für elektrische Betriebs-einrichtungen vollständig versiegelt (Fundamente der Trafostationen als kompakte Gebäude, punktuell eingerammte Metallträger für Modultische, Flächen für Grünstrombatteriespeicher). Die übrige Bodenfläche bleibt in Form von

- Landwirtschaftsfläche mit Überdeckung durch Photovoltaikanlagen,
- Landwirtschaftsfläche zwischen den Modulreihen,
- Wasserdurchlässigen, unversiegelten Böden Wegen und
- selbstbegrünenden extensiven Brachflächen (Waldabstand)

frei von Vollversiegelung.

14 Hinweise

Die Hinweise, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ergeben, werden im Verlauf des Planverfahrens ergänzt.

Beeinträchtigung von Gewässern

Schädliche Verunreinigungen von Gewässern (Grund- und Oberflächenwasser) oder sonstige nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften sind im Zuge der Maßnahme auszuschließen. Entsprechend § 5 WHG ist die erforderliche Sorgfalt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen an Gewässern anzuwenden.

Querungen des Gewässers (z.B. durch Leitungsanlagen) sind mit einem Sicherheitsabstand von 1,50 Meter zur Gewässersohle herzustellen.

Aufgrund des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen ist 6 Wochen vor Errichtung der PV-Anlage Kontakt mit der unteren Wasserbehörde aufzunehmen. In diesem Zusammenhang ist die Übermittlung der geplanten Komponenten mit Angaben zu den wassergefährdenden Stoffen erforderlich. Gegebenenfalls ist eine Anzeige nach § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vorzunehmen.

Bei der Errichtung von Grünstrombatteriespeichern ist die Zellzusammensetzung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Wassergefährdungsklassen anzugeben und die Gesamtanlage in eine Gefährdungsstufe einzuordnen.

Bodenschutz

Die Vorhabenfläche befindet sich in Bezug auf das Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landes Sachsen-Anhalt in einem Suchraum für Archivobjekte.

Die Flächeninanspruchnahme ist auf das Nötigste zu beschränken. Für die im Rahmen der Bauausführung in Anspruch genommenen Flächen müssen Schutzmaßnahmen ergriffen werden, um Böden vor Verdichtung und Vernässung, Schadstoffeinträgen und Verschmutzung sowie Erosion zu schützen.

Die allgemeinen gültigen Anforderungen zum Bodenschutz aus den aktuellen Vorgaben der einschlägigen Normen (DIN 19639, DIN 18915, DIN 19731) sind zu beachten.

Geologie und Bergwesen

Sämtliche geologische Untersuchungen sind nach §8 Geologiedatengesetz anzeigepflichtig.

Nutzungsende

(De-)Montage- und Lagerflächen sind vollständig zurückzubauen.

Versiegelte Bereiche wie z. B. Aufstellflächen der Trafos sind vollständig zurückzubauen. Die hiermit verbundenen Zuwegungen und Kabeltrassen auf dem Vorhabenstandort, soweit sie keine andere Verwendung außerhalb der zurückzubauenden Vorhabenfläche haben, sind vollständig zurückzubauen.

Die vollständige Entfernung der auf oder in den Boden eingebrachten standortfremden Materialien hat zu erfolgen. Dabei sind Baustoffe, -abfälle, sonstige Verunreinigungen zu entfernen.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2025): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2023 I Nr. 257) geändert worden ist.

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

BauO LSA (2024): Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 2013).

DenkmSchG LSA (2005): Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA s. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetz vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)

NatSchG LSA (2025): Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748,762).

BBodSchG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV (2021): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

BImSchG (2025): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BNatSchG (2024): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

EEG 2023 (2025): Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2015 (BGBl. 2025 I Nr. 52) geändert worden ist.

LEP LSA (2022): Grobkonzept zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt

LEP LSA (2010): Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010

PlanZV (2021): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

REPM (2006): Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg vom 29.05.2006

REPM (2025): Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg vom 15.07.2025

ROG (2025): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Planungen/Konzepte/Literatur

ARGE Monitoring PV-Anlagen (2007): Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen, Herausgeber: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, erstellt durch die Arbeitsgemeinschaft Monitoring Photovoltaikanlagen (Stand 11/2007).

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2007): Das integrierte Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung, Dezember 2007.

SUNFARMING GMBH (2024): Agri-Solaranlagen Detailbeschreibung, Vorstellung

STLA (2022): Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Energiebericht 2022

Internetseiten

LHW (2023): Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt. Hochwassergefahrenkarte: Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit. Letzte Aktualisierung: 31.12.2023. <http://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>. Letzter Zugriff: 03.09.2024

Land Sachsen-Anhalt (2024):

Geoportal Sachsen-Anhalt: <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite.html>
Sachsen-Anhalt-Viewer: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de
Letzte Aufrufe jeweils am: 11.11.2024.

Anlage 1

SUNfarming Agri-Solaranlagen Detailbeschreibung

SUNfarming Projekt GmbH, Stand Mai 2024