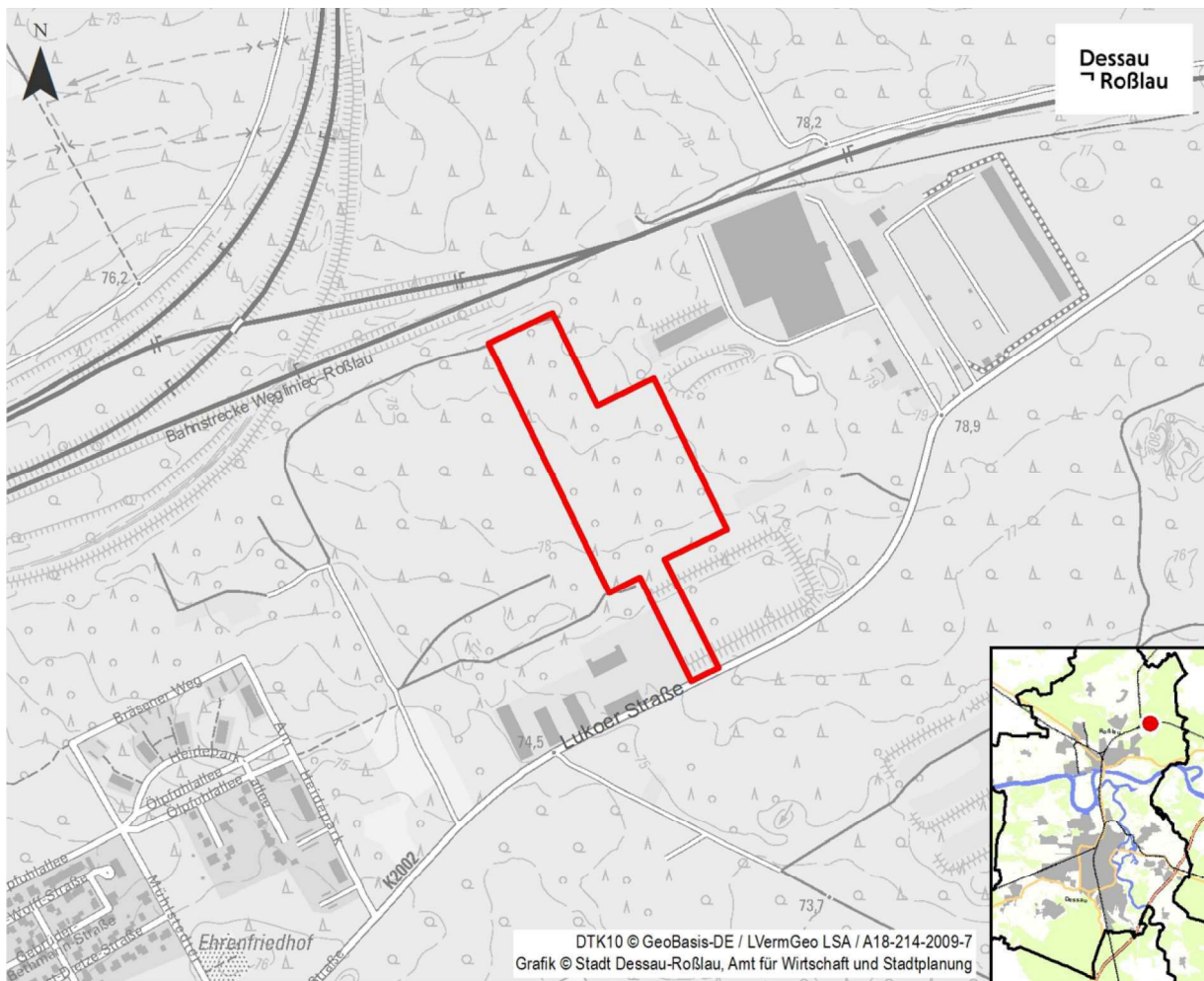


# Dessau Roßlau

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“



Begründung in der Fassung vom 05.04.2023

## Plangeber:

**Stadt Dessau-Roßlau**

Dezernat I

Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Gustav-Bergt-Straße 3

06862 Dessau-Roßlau

T: 03 40 / 2 04 – 20 61

M: [stadtplanung@dessau-rosslau.de](mailto:stadtplanung@dessau-rosslau.de)



## Auftraggeber (Vorhabenträger):

**actensys GmbH**

Zur Schönhalde 10

89352 Ellzee

T: 0 82 83 / 999 98 - 0

M: [info@actensys.de](mailto:info@actensys.de)



## Auftragnehmer:

**Wenzel & Drehmann P\_E\_M GmbH**

Jüdenstraße 31

06667 Weißenfels

T: 0 34 43 / 28 43 90

M: [info@wenzel-drehmann-pem.de](mailto:info@wenzel-drehmann-pem.de)



**LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH**

Zur Großen Halle 15

06844 Dessau-Roßlau

T: 03 40 / 230 490 29

M: [info@lpr-landschaftsplanung.com](mailto:info@lpr-landschaftsplanung.com)



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangsbedingungen</b> .....	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass .....	5
1.2	Rechtsgrundlagen.....	5
1.3	Verfahren.....	8
1.4	Räumlicher Geltungsbereich / Lage .....	8
1.5	Ziele der Raumordnung .....	9
1.5.1	<i>Landesplanung</i> .....	10
1.5.2	<i>Regionalplanung</i> .....	10
1.6	Planwerke der Stadt Dessau-Roßlau .....	11
1.6.1	<i>Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) / Leitbild Dessau-Roßlau</i> .....	12
1.6.2	<i>Klimaschutzkonzept Dessau-Roßlau</i> .....	12
1.6.3	<i>Verhältnis zum Flächennutzungsplan</i> .....	12
1.6.4	<i>Gesamträumliche Planung / Eignung für Freiflächenphotovoltaik</i> .....	13
1.7	Städtebauliche Ausgangssituation .....	16
1.8	Städtebauliches Konzept / Planungsziele .....	17
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>18</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
2.2.1	<i>Grundflächenzahl (GRZ)</i> .....	18
2.2.2	<i>Höhe baulicher Anlagen</i> .....	19
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	20
2.4	Verkehrsflächen.....	21
2.5	Grünflächen .....	21
2.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	21
2.6.1	<i>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i> .....	22
2.6.2	<i>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</i> .....	23
<b>3</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>24</b>
<b>4</b>	<b>Technische Infrastruktur</b> .....	<b>25</b>
4.1	Strom / Elektro .....	25
4.2	Trinkwasser .....	25
4.3	Telekommunikation.....	25

4.4	Oberflächenwasser .....	26
4.5	Löschwasser .....	26
<b>5</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>27</b>
5.1	Kampfmittel .....	27
5.2	Altlasten .....	27
5.3	Baugrund .....	28
5.4	Baustelleneinrichtung .....	28
5.5	Denkmalschutz .....	29

Anlage 1 - Umweltbericht vom 22.03.2023

Anlage 2 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 22.03.2023

Anlage 3 - Baugrunduntersuchung (Gutachten zur Ermittlung der erforderlichen Rammtiefe für Stahlprofile als Gründungselemente, ConSoGeol GmbH & Co. KG, 06.12.2022)

Anlage 4 - Modulbelegungsplan vom 26.01.2023

Anlage 5 - Lageplan Netzanschluss – Solarpark Dessau-Roßlau vom 06.03.2023

# 1 Ausgangsbedingungen

## 1.1 Planungsanlass

Die Stadt Dessau-Roßlau hat sich bezüglich der Identifikation und Ausweisung von Flächenpotenzialen für die Nutzung durch Freiflächenphotovoltaik konzeptionell bereits frühzeitig klar positioniert. Als erste Kommune in Sachsen-Anhalt erhielt sie die begehrte Auszeichnung des European Energy Award (eea) als Zeugnis der überdurchschnittlichen energie- und klimapolitischen Anstrengungen.

Eine Zielstellung der Stadt Dessau-Roßlau ist es, den Einsatz regenerativer Energien im Energiemix zu fördern. Alle darauf auszurichtenden Maßnahmen öffentlicher oder privater Natur stehen dabei auch im Kontext der klimapolitischen Zielsetzungen des Baugesetzbuches (BauGB) und des Gesetzes über den Vorrang erneuerbarer Energien.

Insbesondere auf der bundesgesetzlichen Ebene wurde jüngst das überragende öffentliche Interesse der Stromgewinnung aus erneuerbaren Energien festgelegt. So ist die Dringlichkeit (u.a.) der Entwicklung von Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung per Gesetz vorgegeben und mit zeitlichen Zielen verknüpft. Die Stadt Dessau-Roßlau richtet sich mit der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung nach diesen Vorgaben.

Für die Stadt Dessau-Roßlau eröffnet sich mit dem Vorhaben die Möglichkeit der Nachnutzung einer ehemals militärisch genutzten Brachfläche im Sinne einer Konversion. Aktuell besteht die Möglichkeit zur Reaktivierung der Brachfläche durch einen Vorhabenträger, welcher die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaik-Modulen zur Stromproduktion plant. Dies entspricht dem Ziel der Stadt Dessau-Roßlau zur Unterstützung der Entwicklung regenerativer Energienutzung.

Die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Erfordernis zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bei der Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die angestrebte Nutzung *Freiflächenphotovoltaik* muss zu den im Plangebiet vorhandenen, zu schützenden Natur- und Landschaftsräumen sowie zu den in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen verträglich gesteuert werden. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gewährleistet, dass die Nutzung und die Bebauung der Fläche rechtsverbindlich geregelt sind und zugleich alle öffentlichen und privaten Interessen in einen planerisch gebotenen Ausgleich gebracht sind. Der Vorhabenträger hat daher bei der Stadt Dessau-Roßlau die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ beantragt.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Im Wesentlichen sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in ihrer zum Zeitpunkt des abschließenden Beschlusses geltenden Fassung maßgebliche Grundlagen für das vorliegende Bauleitplanverfahren:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanZV),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA).

Den Kommunen muss gem. Art. 28 Abs. 2 GG das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung, Änderung und Änderung der Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesgesetze.

Das vorliegende Verfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan geführt. Die maßgeblichen Regelungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind im § 12 BauGB unter der Überschrift Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten.

Rein formal ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan einem Bebauungsplan nach § 8 BauGB gleichgestellt. Der Unterschied besteht darin, dass sich ein Bebauungsplan nach § 8 BauGB auf einen zeitlich mittel- bis langfristigen planungsrechtlichen Rahmen im Sinne einer Angebotsplanung bezieht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hingegen ist unmittelbar umsetzungsorientiert und auf ein konkretes Vorhaben ausgerichtet, welches von einem Vorhabenträger realisiert werden soll. Darüber hinaus müssen sich dessen Planinhalte nicht auf einen abschließend verbindlichen Festsetzungsrahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen beschränken. Er beinhaltet hingegen mit dem ergänzenden Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Plangeber ein eigenständiges Instrument zur Umsetzung der Planung (bzw. des Vorhabens<sup>1</sup>).

Anders als bei einem Bebauungsplan nach § 8 BauGB löst eine Aufhebung der Planung bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Entschädigungsansprüche aus.

Die wesentlichen Bestandteile des Planungsinstrumentes „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan und
- der Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beschreibt das konkrete Vorhaben eines Vorhabenträgers und ist Mindestbestandteil einer gemeindlichen Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Er kann verbindliche Regelungen enthalten, welche außerhalb des (abschließenden) Katalogs städtebaulich zu begründeten bzw. erforderlichen Festsetzungen für Bebauungspläne gemäß § 9 Abs. 1 BauGB geregelt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist an den Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 1 BauGB gebunden. Er kann Regelungen zu Flächen enthalten, welche nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind, wenn diese städtebaulich erforderlich sind. Diese

---

<sup>1</sup> Der Begriff des Vorhabens definiert sich im Rahmen des § 29 BauGB.

Flächen würden nicht durch den Vorhaben- und Erschließungsplan erfasst werden, sich aber innerhalb des Geltungsbereiches zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan befinden.

Nicht Bestandteil der gemeindlichen Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Durchführungsvertrag. Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss der Durchführungsvertrag zwischen Plangeber und Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesondert abgeschlossen sein. Der Durchführungsvertrag muss mindestens die Durchführungsverpflichtung für das vereinbarte Vorhaben mit konkreter Fristsetzung sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger umfassen.

Folgende Unterlagen sind Bestandteile der vorliegenden Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“:

- Planurkunde mit dem TEIL A: Planzeichnung [Satzungsbestandteil] und dem TEIL B: Textliche Festsetzungen [Satzungsbestandteil],
- Durchführungsvertrag,
- Begründung,
- Artenschutzfachlicher Fachbeitrag (AFB) und
- Umweltbericht.

Die Ausgestaltung der Planunterlagen richtet sich in erster Linie nach dem Erfordernis für zeichnerische oder textliche Festsetzungen von ggf. abweichenden Geltungsbereichen und den darin geltenden Festsetzungen.

Grundsätzlich muss der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht ein körperlich selbstständiger Plan sein und kann in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert werden. So könnte ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Grundsatz beschlossen werden, ohne dass ein separater Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt. Dies ist jedenfalls dann zulässig, wenn der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem des Vorhaben- und Erschließungsplanes übereinstimmt.<sup>2</sup> Dies trifft in den vorliegenden Planunterlagen zu, da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dem Vorhabensbereich entspricht.

Die Planurkunde beinhaltet die Festsetzungen (TEIL A und TEIL B) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans als integriertes Planwerk. Zur Realisierung des Vorhabens im Rahmen der städtebaulichen Ordnung sind Festsetzungen, welche über den (abschließenden) Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 Abs. 1 BauGB hinausgehen, nicht erforderlich. Da sich verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen aus ihrer Erforderlichkeit begründen lassen müssen, wird auf eine separate Planzeichnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan verzichtet. Dies leitet sich auch aus der inhaltlichen Anwendung der Sätze 1 und 2 des § 12 Abs. 3 BauGB ab, da ein Erfordernis für separate Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan außerhalb des § 9 Abs. 1 BauGB nicht besteht.

---

<sup>2</sup> vgl. Krautzberger zu § 12 BauGB; V. *Vorhabenbezogener Bebauungsplan*; 1. *Allgemeines; Verhältnis zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie zum Durchführungsvertrag*; Randnummer 118a ff.; in: BauGB Kommentar; Ernst-Zinkhahn-Bielenberg; Stand 01. April 2022



Die Planzeichnung (TEIL A) sowie auch die Textlichen Festsetzungen (TEIL B) beinhalten die planungsrechtlichen Festsetzungen, welche im Zuge einer verbindlichen Steuerung zur Durchführung des Vorhabens erforderlich sind. Eine (unsachgemäße) Verlagerung von Konfliktpotenzial aus dem Plan in den Durchführungsvertrag liegt daher nicht vor.

Eine detaillierte Abbildung des konkreten Vorhabens ist als *Anlage – Modulbelegungsplan* der vorliegenden Begründung im Sinne eines Durchführungsplanes beigelegt. Darin sind Details enthalten, wie beispielsweise die Lage von Trafostationen, innere Erschließungswege, Moduldetails oder die Zaunanlage. Diese Details beschreiben das Vorhaben in dem Maß konkreter, in dem sie über die Anforderungen an die erforderlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes zur Herstellung und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung hinausgehen.

Der Durchführungsplan (Modulbelegungsplan) ist informeller Anlagenbestandteil zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wird zum Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen Plangeber und Vorhabenträger und damit auf die Stufe der Verbindlichkeit gehoben. Sollte dieser sich im gegenseitigen Einverständnis ändern, ohne dabei die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu tangieren bzw. zu konterkarieren, könnte dies ohne Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes geschehen. Hier ist ggf. ein präzisierender Beschluss zum Durchführungsvertrag erforderlich.

### 1.3 Verfahren

Die Stadt Dessau-Roßlau führt das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 als qualifiziertes Bebauungsplanverfahren sowie in einem Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB mit der erforderlichen Änderung des Teilflächennutzungsplanes Roßlau durch. Es sind zwei Beteiligungsstufen<sup>3</sup> der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ und zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Roßlau wurde durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 05.02.2020 gefasst. Der Beschluss wurde auf Grundlage des Antrages des Vorhabenträgers (actensys GmbH) auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

### 1.4 Räumlicher Geltungsbereich / Lage

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ befindet sich in der Ortslage Roßlau und beinhaltet Flächen eines Flurstückes im Eigentum des Bundes, in Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers.

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Roßlau	16	175 (teilweise)

<sup>3</sup> Frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf) gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie förmliche Beteiligung (Entwurf) gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Eine Lageeinordnung der Planung ist dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung zu entnehmen. Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beinhaltet ca. 60.000 m<sup>2</sup> (ca. 6 ha).

## 1.5 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung werden durch das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Abteilung *Städtebau, Bauaufsicht und Landesentwicklung* als oberste Landesentwicklungsbehörde und die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mitgeteilt.

Im Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), ist in § 7 Abs. 3 ROG die Hierarchie der Gebietsfestlegungen normiert.

Es wird unterschieden in Gebiete,

1. die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind (Vorranggebiete),
2. die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (Vorbehaltsgebiete),
3. in denen bestimmten raumbedeutsamen Maßnahmen oder Nutzungen, die städtebaulich nach § 35 des Baugesetzbuchs zu beurteilen sind, andere raumbedeutsame Belange nicht entgegenstehen, wobei diese Maßnahmen oder Nutzungen an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen sind (Eignungsgebiete),
4. die im Meeresbereich liegen, und in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen andere raumbedeutsame Belange nicht entgegenstehen, wobei diese Funktionen oder Nutzungen an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen sind (Eignungsgebiete für den Meeresbereich).

Die für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ beachtlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung befinden sich im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt, (LEP 2010), dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170) und dem Regionalen Entwicklungsplan 2018 der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP 2018 A-B-W) vom 27.04.2019.

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt enthält die rechtlichen Grundlagen zu Organisation, Aufgaben, Verfahren und den Instrumenten der Raumordnung und Landesplanung in Sachsen-Anhalt. Dieses Gesetz ist am 01.07.2015 in Kraft getreten, zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203). Gleichzeitig trat das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2007 (GVBl. LSA S. 466), außer Kraft.

### 1.5.1 Landesplanung

Am 11.03.2011 wurde die Verordnung über den LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) enthält nachfolgend zitierte, für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 maßgebliche Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung:

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

#### **Fazit:**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ zielt auf die städtebauliche Ordnung einer Fläche ab, um dort Vorhaben zur Nachnutzung einer (teilweise bereits versiegelten) Brachfläche durch Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zu ermöglichen. Beeinträchtigungen von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes sind nicht zu erwarten, da sich entsprechende Gebietskategorien mit Schutzansprüchen nicht im Plangebiet sowie nicht im näheren Umfeld des Plangebietes befinden. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ stehen den landesplanerischen Vorgaben in Form der Ziele und Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen. Der Bebauungsplan ist mit dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vereinbar.

Mit Bekanntmachung des MID<sup>4</sup> vom 09.03.2022 wurde über die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt informiert (Beschluss der Landesregierung vom 08.03.2022 zur Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des LEP LSA).

### 1.5.2 Regionalplanung

Die Stadt Dessau-Roßlau befindet sich in der Planungsregion der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Der Regionale Entwicklungsplan mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ wurde durch die Regionalversammlung am 29.03.2019 beschlossen (Beitrittsbeschluss Nr. 03/2019) und mit Bekanntmachung der Genehmigung am 27.04.2019 in Kraft gesetzt.

Die 1. Änderung des REP 2018 A-B-W vom 10.06.2022 hat keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt

<sup>5</sup> Reduzierung der zeichnerischen Darstellung des regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe „Jessen“ um ca. 9 ha.



Vorangestellte Grafik enthält eine räumliche Einordnung des Geltungsbereiches in einen Plan-ausschnitt des REP 2018 A-B-W. Hieraus geht hervor, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ sich nicht innerhalb von bestehenden zeichnerisch festgelegten Grundsätzen oder Zielen der Regionalplanung befindet.

Nördlich des Plangebietes befinden sich zwei überregional bedeutsame Schienenverbindungen. Auswirkungen der vorliegenden Planung sind nicht zu erwarten.

In der Nähe des Plangebietes befindet sich das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. VIII Fläming. Schutzziel ist die Erhaltung der naturnahen Wälder, Wiesen, Heiden und Bachniederungen mit reichhaltiger Biotopausstattung als Lebensraum aller dafür charakteristischer Arten<sup>6</sup>. Auswirkungen der vorliegenden Planung sind nicht zu erwarten. Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält die planungsbedingten Wirkungen u.a. auf das Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

## 1.6 Planwerke der Stadt Dessau-Roßlau

In diesem Kapitel werden die Planwerke aufgeführt, welche hinsichtlich ihrer Aussagen Relevanz für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ entfalten. Hierzu gehören insbesondere gesamtstädtische Betrachtungen und deren Planaussagen in Bezug auf die Erzeugung von Strom durch Photovoltaik.

<sup>6</sup> REP 2018 A-B-W, Z 14 Nr. VIII

### **1.6.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) / Leitbild Dessau-Roßlau**

Das INSEK 2025<sup>7</sup> der Stadt Dessau-Roßlau setzt sich u.a. mit dem Thema der Erneuerbaren Energien auseinander. So ist der Standort des mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundenen Vorhaben bereits als potenzieller Standort für die Erzeugung von Strom aus der Sonnenenergie herausgearbeitet<sup>8</sup>.

Der Vorhabenstandort geht aus einer im Rahmen des INSEK erstellten Analyse der Möglichkeiten der Freiflächennutzung durch Photovoltaik hervor.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ verbundenen Planungsziele entsprechen den gesamtstädtischen Entwicklungszielen, welche im INSEK 2025 und dem darin enthaltenen Leitbild formuliert sind.

### **1.6.2 Klimaschutzkonzept Dessau-Roßlau**

Der aktuelle Planungsstand zum Klimaschutzkonzept der Stadt Dessau-Roßlau fußt auf der Fortschreibung vom 19.01.2020. Obwohl der Planungshorizont des Konzeptes sich auf das Jahr 2020 bezieht, werden hier einige grundlegende Zielstellungen formuliert, welche Relevanz für die aktuell vorliegende Bauleitplanung besitzen.

Ziel ist es, insbesondere potenzielle Standorte für Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu identifizieren, welche dauerhaft brach liegen und für bauliche oder andere Nutzungen nicht benötigt werden.

Bezugnehmend auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ trifft dieses Kriterium zu, da es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um Konversionsflächen bzw. brachliegende Flächen aus vergangener militärischer Nutzung handelt, welche für anderweitige bauliche Nutzungen nicht infrage kommen.

Die vorliegende Planung bedient die Ziele gemäß Klimaschutzkonzept zur CO<sub>2</sub>-Einsparung durch den Ausbau der Energienutzung aus regenerativen Energiequellen.

### **1.6.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan**

Grundsätzlich sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ verbundenen Festsetzungen lassen sich nicht aus dem zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan wirksamen Planaussagen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

Aus diesem Grund erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächen-

---

<sup>7</sup> Beschlussfassung Stadtrat Dessau-Roßlau vom 11.07.2013, 1. Änderung mit Beschluss vom 23.09.2015 (Kapitel 6.6 „Kultur, Freizeit und Sport“)

<sup>8</sup> INSEK 2025, Kapitel 4.8. Verkehr, Infrastrukturen und Energie, Seite 117, Abbildung: Standorte der (alternativen) Energieerzeugung und Fernwärmenetz

nutzungsplanes der Stadt Dessau-Roßlau. Auf diese Weise wird dem Entwicklungsgebot entsprochen, da die Zielaussagen für den Vorhabenbereich im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Dessau-Roßlau identisch formuliert werden.

In der Folge besteht kein Konflikt hinsichtlich des Entwicklungsgebotes, da der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

#### **1.6.4 Gesamträumliche Planung / Eignung für Freiflächenphotovoltaik**

Die Stadt Dessau-Roßlau hat sich in den Jahren 2013 und 2014 konzeptionell mit der Steuerung der Nutzung Freiflächenphotovoltaik für das gesamte Stadtgebiet auseinandergesetzt. Es liegt die *Studie zur Ermittlung von Standorten für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Stadt Dessau-Roßlau*<sup>9</sup> vor sowie die *Hinweise zur baurechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit weiterer Anlagen im Bebauungsplan – eine Ergänzung der Studie zur Ermittlung von Standorten für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Stadt Dessau-Roßlau*<sup>10</sup> vor.

Aktuell befindet sich die Studie zur Standortermittlung für die Freiflächenphotovoltaik im Stadtgebiet Dessau-Roßlau in der Fortschreibung. Diese soll als Grundlage für die künftig geplante Neuauflistung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau-Roßlau herangezogen bzw. verarbeitet werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ liegt daher kein gesamträumliches Konzept über die Nutzung der Freiflächenphotovoltaik vor bzw. die Betrachtungen aus den Jahren 2013/2014 befinden sich in Überarbeitung.

Um eine grundlegende Einschätzung über die Eignung von Flächen für eine Nutzung durch Freiflächenphotovoltaik können übergeordnete Planungsgrundlagen herangezogen werden. Hierbei sind insbesondere folgende Unterlagen von Relevanz:

- A. Der gemeinsame Runderlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr sowie des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie vom 31.05.2017 sowie die Rundverfügung Nr. 09/2017 vom 30.06.2017,
- B. die Handreichung für die Errichtung von großflächigen Photovoltaikfreiflächenanlagen und deren raumordnerische Bewertung in Sachsen-Anhalt (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, 17.04.2020) und die
- C. Arbeitshilfe - Raumplanerische Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Kommunen (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Dezember 2021).

Nachstehende Ausführungen zu den aufgeführten Planungsgrundlagen beziehen sich auf die wesentlichen Inhalte, welche für die vorliegende Bauleitplanung relevant sind. Hieraus kann eine Bewertung hinsichtlich der Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den übergeordneten Planungsgrundlagen erfolgen. Die Ausführungen dienen nicht der vollständigen Wiedergabe der übergeordneten Plangrundlagen.

---

<sup>9</sup> Endbericht 14.06.2013

<sup>10</sup> 24.01.2014



### **Zu A. Runderlass 2017**

Der genannte Runderlass enthält übergeordnete Zielstellungen, insbesondere zu den Gebietskulissen nach Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) 2017, welche für eine Nutzung durch Photovoltaikanlagen in Frage kommen sollen. Bezogen auf die vorliegende Bauleitplanung sind hier die bereits versiegelten Flächen sowie Konversionsflächen relevant.

Darüber hinaus werden im Runderlass die Möglichkeiten und Verfahrensarten nach BauGB im Rahmen einer kommunalen Bauleitplanung diesbezüglich aufgezeigt.

Im Runderlass erfolgt die klarstellende grundlegende Zielaussage, dass die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen in den Bereichen, die zielförmig für andere Raumfunktionen vorgesehen sind (insbesondere Vorranggebiete für die Landwirtschaft, für Natur und Landschaft, für Rohstoffgewinnung und für Hochwasserschutz) unzulässig sind.

**Fazit A.** Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ überplanten Flächen entsprechen den im Runderlass aufgeführten Gebietskulissen, da teilweise bereits versiegelte Flächen, ehemals militärisch genutzte Flächen und Konversionsflächen in Anspruch genommen werden. Konflikte zu regionalplanerischen Zielen bzgl. Raumfunktionen bestehen nicht.

### **Zu B. Handreichung 2020**

Im Rahmen der genannten Handreichung des MLV vom 17.04.2020 ergeht die regionalplanerische Einordnung, dass großflächige Photovoltaikanlagen zwar als „Gewerbebetriebe aller Art“ nach der BauNVO sowohl in Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) als auch in Industriegebieten (§ 9 BauNVO) planungsrechtlich zulassungsfähig sein können. Aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs sollen für deren Ansiedlung jedoch grundsätzlich keine Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe zur Verfügung stehen, da diese Flächen für potenziell in Betracht kommende Industrie- und Gewerbeansiedlungen vorzuhalten sind.

Demnach sollen für PVA folgende Standorte nicht zur Verfügung stehen:

- Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen (Z 57 LEP-LSA 2010),
- Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche (Z 58 LEP-LSA 2010) und
- Regionalbedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe.

**Fazit B.** Die vorliegende Bauleitplanung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ setzt nicht die Zulässigkeit für die Nutzung durch Photovoltaikfreiflächenanlagen auf den in der Handreichung genannten Flächen fest. Es besteht kein Planungskonflikt zur genannten Handreichung, welche im Ergebnis mit den Planungszielen der vorliegenden Bauleitplanung vereinbar ist.

### **Zu C. Arbeitshilfe 2021**

Die Arbeitshilfe soll den Kommunen einen möglichen Weg im Umgang mit der stark wachsenden Anzahl an Planungsgesuchen für Freiflächenphotovoltaiknutzungen aufzeigen. Seitens

der zuständigen Landesentwicklungsbehörden wird dies damit begründet, dass aus Investorensicht die Installation solcher Anlagen häufig auf bisher baulich nicht genutzten und unversiegelten Flächen angestrebt wird. Dem soll mit einer kommunal gesteuerten Planung über das gesamte Gemeindegebiet entgegengewirkt werden.

Es werden Empfehlungen und Argumentationshilfen gegeben, um potenzielle Standorte für PVFA (Photovoltaikfreiflächenanlagen) neutral bewerten sowie deren Flächenkriterien mit- und untereinander abwägen zu können.

Die Stadt Dessau-Roßlau befindet sich derzeit in Fortschreibung ihrer Studie für die Freiflächen-Photovoltaik für ihr gesamtes Gemeindegebiet. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ kann daher nicht auf die entsprechenden Planaussagen zurückgegriffen werden. Um diesbezügliche Planungskonflikte zu vermeiden, wird an dieser Stelle eine Vorabprüfung der im Geltungsbereich befindlichen Flächen nach den Kriterien der Arbeitshilfe durchgeführt.

Die Arbeitshilfe der Landes sieht die Folgenden Prüfschritte vor:

1. Ausgangssituation,
2. Positivkriterien,
3. Negativkriterien,
4. Städtebauliche Abwägungskriterien,
5. Bewertung und Ermittlung der Potenzialflächen.

Von den aufgeführten Prüfschritten werden im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens an dieser Stelle sowohl die Positiv- als auch die Negativkriterien (Prüfschritte 2 und 3) für den Geltungsbereich geprüft und eine Bewertung der entsprechenden Fläche als Potenzialfläche (Prüfschritt 5) vorgenommen. Von Prüfschritt 4 wird an dieser Stelle abgesehen, da die entsprechenden Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans die diesbezüglichen Zielstellungen sichern und negative Auswirkungen sowohl weitgehend vermeiden als auch kompensieren (siehe Kapitel 2 der Begründung und Umweltbericht). Die Beschreibung der Ausgangssituation (Prüfschritt 1) sowie die vergleichende Betrachtung sämtlicher Potenzialflächen innerhalb des Prüfschrittes 5 bleibt der in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung der kommunalen Studie zur Photovoltaik-Nutzung vorbehalten. Ein diesbezüglicher Vorgriff erfolgt hier nicht.

Die Tabelle 1 der Arbeitshilfe enthält einen (nicht abschließenden) Kriterienkatalog für Flächen mit Positiv- und Negativkriterien. Dabei werden Kriterien für Flächen mit raumordnerischer Eignung, Flächen mit raumordnerischen Ausschlussgebieten und fachliche Ausschlussgebiete aufgeführt.

Dem folgend ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als Fläche mit raumordnerischer Eignung für die Nutzung durch PVFA einzustufen, da er die Positivkriterien als Konversionsfläche (ehemaliger militärische Nutzung, vorhandene Teilversiegelungen aus früheren Nutzungen) erfüllt.

Auch ist zu prüfen, ob sich die beplante Fläche innerhalb von raumordnerischen Ausschlussgebieten befindet. Dies betrifft im Wesentlichen die im Rahmen der formulierten Ziele der Raumordnung festgelegten Gebiete, welchen der planerische Vorrang zusteht und welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die vorliegende Bauleitplanung berührt keine Flächen bzw.



Standorte, welche aus regionalplanerischer Sicht Vorrang genießen und demnach auszu-schließen sind.

Der nächste Prüfbelag in der Tabelle 1 der Arbeitshilfe gibt beispielhaft einen Überblick über mögliche Ausschlussgebiete in fachlicher Hinsicht. Dies betrifft insbesondere Flächen, die unter besonderem Natur- und Landschaftsschutz stehen und für die eine Nutzung durch Freiflächen-Photovoltaik nicht in Betracht kommt. Die vorliegende Bauleitplanung greift nicht in derartige (raumordnerische) Ausschlussgebiete ein.

In der Arbeitshilfe wird im Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Grundsatz 85 des LEP-LSA 2010 hingewiesen, wonach die Errichtung und der Betrieb von PVFA auf landwirtschaftlich genutzten Flächen weitestgehend vermieden werden soll. Gleichwohl werden die möglichen ökonomischen Aspekte bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen als attraktiv hervorgehoben.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung befinden sich keine landwirtschaftlichen Nutzflächen. Daher bestehen diesbezüglich keine Konflikte.

Das Planareal befindet sich angrenzend an überregionale Schienenwege. Grundlegend darf eine Beeinträchtigung der aktiven Bahnnutzung nicht erfolgen. Dies kann im Rahmen der Nutzung durch Photovoltaik gewährleistet werden, da diese Flächen für andere bauliche Nutzungen i.d.R. nicht geeignet sind. Hier ist die Nutzung durch Photovoltaik entsprechend § 35 BauGB teilweise privilegiert (200 Meter entlang mehrgleisiger Schienenstrecken), solange die aktive Bahnnutzung nicht beeinträchtigt wird.

**Fazit C.** Aus Sicht der Plangeberin ist die Durchführbarkeit der im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung formulierten gemeindlichen Planungsziele anhand der obenstehenden Abarbeitung von Planungsgrundlagen und heranziehbaren Prüfkriterien nachgewiesen. Die vorliegende Planung entspricht dem vorrangigen Planungsziel der Stadt Dessau-Roßlau zur Sicherung der Stromversorgung durch erneuerbare Energien.

**Fazit zur Flächeneignung für Photovoltaik:** Im Ergebnis der vorangegangenen Vorab-Prüfung bestehen keine Konflikte zu den aufgeführten und für die Prüfung zur Eignung der Fläche für die Nutzung durch Photovoltaik vorgesehenen Unterlagen sowie zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Wie die Bewertung des Plangebietes im Rahmen der aktuellen Fortschreibung der Studie zur Ermittlung von Standorten für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Stadt Dessau-Roßlau hierzu ausfällt, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend beantwortet werden. Die grundsätzliche Eignung der Fläche für die PV-Nutzung ist jedoch nachgewiesen.

## 1.7 Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich außerhalb städtischer Baustrukturen in einem Bereich früherer militärischer Nutzungen („Garnison“). Ab den 1930er Jahren bis ca. 1990 fanden hier militärische Nutzungen statt. Etwa im Jahr 2004 erfolgte ein weitestgehender Rückbau der militärischen Bebauungen. Der Fläche im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes kam bisher keine neue Nutzung zu. Die Fläche ist als Konversionsfläche einzustufen und bietet Potenzial einer Wiedernutzbarmachung für Freiflächenphotovoltaik.

Es befinden sich noch Restfundamente bzw. Bodenversiegelungen im südöstlichen Plangebiet. Weiterer städtebaulicher Bestand befindet sich nicht im Plangebiet. Überwiegend sind hier Rasenflächen und vereinzelte Gehölze vorhanden.

Im Umfeld befinden sich aktive gewerbliche Nutzungen (östlich) sowie eine aktive Bahntrasse (nördlich). Südlich wird das Plangebiet von der Lukoer Straße tangiert. Weitere städtebaulich relevante Nutzungen befinden sich nicht in direkter Nähe.

Südwestlich des Geltungsbereiches (entlang der Lukoer Straße) befinden sich Reste abgetragener Gebäude stillgelegter Nutzungen.

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist durch dichteren Gehölzbestand gekennzeichnet.

### **1.8 Städtebauliches Konzept / Planungsziele**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ wird das Ziel der Errichtung von baulichen Anlagen zur Stromproduktion aus aufgeständerten Photovoltaikmodulen und der damit verbundenen Nachnutzung von Konversions-/ Brachflächen verfolgt. Es werden aufgeständerte Photovoltaikmodule auf freier Fläche verwendet, bestehende Fahrwege zur äußeren Erschließung weiterhin genutzt und zusätzlich benötigte Fahrwege zur inneren Erschließung nach Bedarf neu angelegt. Lediglich bei den benötigten Nebenanlagen, wie z.B. der Trafostation oder ggf. örtliche Stromspeicher (Batteriespeicher) findet eine zusätzliche flächige Bodenversiegelung in geringem Maß statt.

Eine konkrete Darstellung des Bauvorhabens ist als Anlage – Modulbelegungsplan dieser Begründung angefügt. Dieser ist in zwei unterschiedlichen Varianten erstellt, welche die aktuellen Überlegungen des Vorhabenträgers widerspiegeln. Im Zuge der nächsten Planstufe zum Bebauungsplan (Entwurf) erfolgt eine Konkretisierung des Modulbelegungsplanes, sodass das Vorhaben konkret dargestellt ist.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Dessau-Roßlau bestimmt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ die Zulässigkeit der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Plangebiet als Planungsziel.

Für die Zulässigkeit der Errichtung dieser PV-Anlagen ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO erforderlich.

Sonstige Sondergebiete sind festzusetzen, wenn sich die geplante Art der baulichen Nutzung wesentlich von den Baugebieten der Paragraphen 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO kommen als sonstige Sondergebiete unter anderem in Betracht Gebiete für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien, wie der Sonnenenergie dienen. Als Art der baulichen Nutzung wird deshalb ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO in vorliegender Planung festgesetzt.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Dementsprechend wird für das sonstige Sondergebiet die Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt.

Die in den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ zulässigen Nutzungen sind im Rahmen des Durchführungsvertrages abschließend zu vereinbaren. Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dessau-Roßlau zu schließen und beinhaltet u.a. die im Baugebiet zulässigen Haupt- und Nebennutzungen. Hierbei werden sowohl die Hauptnutzung durch die Photovoltaikanlagen als auch die der Hauptnutzung zu- und untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Trafo oder örtliche Stromspeicher) hinsichtlich der im Baugebiet geltenden Zulässigkeiten festgelegt.

Durch die textliche Festsetzung 1.1 wird für die Nutzungen im Plangebiet eine bedingte Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt. Andere als im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben sind erst zulässig, wenn dieser Durchführungsvertrag entsprechend geändert oder ein neuer Durchführungsvertrag geschlossen worden ist.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Festlegung zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

#### 2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Ermittlung der für die GRZ maßgeblichen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ist die Fläche des Baugrundstücks bzw. des sonstigen Sondergebietes maßgebend. Als Grundfläche gilt für das sonstige Sondergebiet diejenige Fläche, welche durch die Photovoltaikanla-

gen unter lotrechter Abtragung der Solarmodule bzw. Modultische auf die gewachsene Geländeoberfläche überdeckt wird, inklusive der im Rahmen der Baumaßnahmen zu befestigenden Bereiche (einschließlich der Baukörper sowie Fahrwege; auch mit teilversiegelten Belägen).

Als Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird für den vorliegenden Bebauungsplan für die Sondergebietsfläche ein Wert von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung dieses Wertes ist nicht zulässig.

Bei der durch Photovoltaikanlagen überdeckbaren Fläche ist der notwendige Abstand zwischen den Anlagen in Bezug auf die Sonneneinstrahlung zu beachten. Die Photovoltaikanlagen werden im Vollzug des Bebauungsplanes in Reihen und in möglichst genauer Ost-West-Ausrichtung aufgestellt. Hierbei ist der tiefste Sonnenstand im Jahresablauf maßgeblich, nach dem sich der Abstand der Modulreihen untereinander bemisst.

Die Größe des sonstigen Sondergebietes bildet die maßgebliche Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO für die Ermittlung der darin zulässigen Grundfläche. Unter Beachtung des Mindestabstands der Reihen zur Vermeidung von Verschattungseffekten ist für das Vorhaben eine Grundflächenzahl von 0,8 zielführend. Es wird darauf hingewiesen, dass der tatsächliche Versiegelungsgrad viel geringer als die planungsrechtlich zulässige GRZ von 0,8 sein wird, der die Überdeckungsfläche abbildet. Die PV-Module werden i.d.R. auf ein Ständerwerk aufgebracht, welches üblicherweise mit kleineren Einzelfundamenten standsicher errichtet wird. Die tatsächliche Versiegelung bleibt also weit hinter der planungsrechtlichen Überbaubarkeit zurück.

## **2.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ beinhaltet planungsrechtliche Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Die Begründung hierfür liegt in der Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Erheblichkeitsschwelle der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen nicht überschritten. Es sollen diesbezügliche bauliche Fehlentwicklungen und deren Folgen vermieden werden, da höhere bauliche Anlagen i.d.R. mit einer Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter einhergehen.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 wird das Höchstmaß für die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) im Sondergebiet auf 4 Meter festgesetzt. Aus Sicht der Plangeberin ist dieses Maß sachgerecht und technisch realisierbar.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Dies erfolgt im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 3.2. Demnach ist der untere Höhenbezugspunkt der gewachsene Boden bzw. die natürliche Geländeoberfläche. Der obere Höhenbezugspunkt ist die Oberkante (höchster Punkt) der baulichen Anlagen. Die lotrecht abzutragende Distanz zwischen den beiden Höhenbezugspunkten darf den festgesetzten Wert von 4 Metern nicht überschreiten.

## 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche beeinflusst die möglichen Standorte der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück. Sie dient im Unterschied zur Festsetzung der Grundflächenzahl nicht der Versiegelungsbegrenzung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO gebildet. Diese Baugrenzen bilden die Baufenster, in denen die baulichen Hauptanlagen gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Durchführungsvertrag zulässigerweise errichtet werden dürfen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ enthält in der Planzeichnung (Teil A) die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO innerhalb des sonstiges Sondergebietes. Diese beziehen sich auf die Aufstellflächen der Modultische bzw. auf die baulichen Hauptanlagen. Hieraus folgt, dass bauliche Hauptanlagen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Ein Zurückbleiben hinter den Baugrenzen ist zulässig.

Gemäß § 6 Abs. 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) beträgt die Abstandsfläche einen Wert von 0,4 Wandhöhe (H), mindestens drei Meter. Die Einhaltung des Mindestabstandes zur Grundstücksgrenze des Baugrundstückes gewährleistet die für den Bebauungsplan maßgebliche planungsrechtliche und städtebauliche Ordnung. Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze verläuft daher im Abstand von drei Metern zur Grenze des Baugebietes. Im westlichen Bereich des Baugebietes beträgt dieser Abstand fünf Meter, da hier die innere Erschließung des Baugebietes vorgesehen ist. Demnach werden die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes gesichert.

Es werden keine planungsrechtlichen Festsetzungen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO getroffen. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO folgt hieraus, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den (bauordnungsrechtlichen) Abstandsflächen zulässig sind, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb des sonstigen Sondergebietes) zulässig sind. Dies ist sachgerecht, da zum Betrieb von Freiflächenphotovoltaikanlagen diverse Nebenanlagen (z.B. Trafo, ggf. Batteriespeicher, u.a.) erforderlich sind. Diese Flexibilität hinsichtlich der Anordnung dieser Nebenanlagen wird dem Vorhabenträger eingeräumt und erhöht nicht die Intensität der Eingriffe und Natur und Landschaft. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis für eine hiervon abweichende Festsetzung.

Für die Ausrichtung der Modultischreihen sind die Baugrenzen und die Grundflächenzahl maßgeblich. Die detaillierte Anordnung und die Ausprägung der Modultische können im Zuge der Ausführung unter Beachtung der planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst werden. Zu beachten sind hier die im Durchführungsvertrag enthaltenen verbindlich abgestimmten Vorgaben.

## 2.4 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

Die verkehrliche Anbindung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen an das bestehende, öffentliche Straßennetz erfolgt direkt an die Kreisstraße K2002 (Lukoer Straße). Hieran anschließend wird im südlichen Plangebiet eine private Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung *Wirtschaftsweg* mit einer Regelbreite von fünf Metern festgesetzt.

Diese Festsetzung ist erforderlich zur plangebietsinternen verkehrlichen Erschließung des sonstigen Sondergebietes. Die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche erfüllt die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

Das Verkehrsaufkommen für den Betrieb der Photovoltaikanlage beschränkt sich auf die durchzuführenden Pflegegänge (Mahd der Flächen) sowie ggf. erforderliche Wartungs- und Reparaturarbeiten und ist somit als gering einzuschätzen.

Aus den aufgeführten Nutzungsanforderungen leitet sich kein Erfordernis einer vollständigen Versiegelung der Verkehrsfläche im Geltungsbereich ab. Dementsprechend ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.1 eine vollständige Versiegelung dieser Fläche nicht zulässig. Eine Befestigung dieser Fläche ist sachgerecht und entsprechend zulässig.

Die das Baugebiet umlaufenden Randstreifen mit einer Breite von drei Metern zwischen den Baugebietsgrenzen und den Baugrenzen sichern die Erreichbarkeit der baulichen Anlagen zu Pflege- und Wartungszwecken.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes sind nicht erforderlich und somit nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

## 2.5 Grünflächen

Im südlichen Areal des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche dient der Unterbringung der erforderlichen Nutzungsbestimmungen, insbesondere zur Kompensation von planungsbedingten Eingriffen sowie auch dem Erhalt schützenswerter Grünstrukturen.

Die Nutzungsbestimmungen innerhalb der privaten Grünfläche werden im Rahmen der überlagernden Festsetzung als Maßnahmenfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Kompensationsmaßnahme M1 - Sukzession) festgesetzt. Weiterführende Aussagen hierzu befinden sich im Kapitel 2.6.1 dieser Begründung.

## 2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Zur Umsetzung dieses Planungsziels werden ggf. erforderliche planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und



zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“. Dadurch soll der vorliegende Bebauungsplan seinen Beitrag zu folgenden Grundsätzen der Bauleitplanung leisten:

- zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB,
- Bodenschutzklausel: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß gemäß § 1a Abs. 2 BauGB,
- Berücksichtigung der Darstellung von Landschaftsplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB.

In der Anwendung der Bestimmungen des § 1a BauGB ist für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu prüfen, inwiefern im Geltungsbereich Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in Folge der Planung begründet werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 13 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der gültigen Fassung in Bezug auf § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Aus diesem Grund beinhaltet der Umweltbericht bzw. der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan eine Bilanzierung der planungsrechtlichen Eingriffe sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Als Grundlage der Bilanzierung findet das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt<sup>11</sup> Anwendung.

Im Ergebnis der umweltbezogenen Untersuchungen zum Artenschutz sind gebietsexterne Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG erforderlich.

### **2.6.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 mit der Bezeichnung M1 überlagert vollständig die private Grünfläche und ist als Maßnahme zum Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe in die Biotopstrukturen erforderlich. Im Rahmen dieser Festsetzung wird die Grünfläche als Sukzessionsfläche gesichert. Auf diese Weise kann der vorhandene Baumbestand gesichert werden und sich eine natürliche Vegetation entwickeln.

Darüber hinaus ist die Maßnahme M1 städtebaulich erforderlich, um erhebliche Wirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild zu vermeiden. So dient die Festsetzung der Sukzessionsfunktion auf der privaten Grünfläche dem Erhalt und der Qualifizierung der Grünzüge entlang der Lukoer Straße und verhindert die Einsehbarkeit der PV-Anlage.

Im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 erfolgt die Festsetzung einer weiteren Maßnahme zum Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe in die Umweltschutzgüter. Demnach sind 20% der Fläche (zwischen den Modultischreihen) des sonstigen Sondergebietes als mageres mesophiles Grünland herzustellen. Neben dem städtebaulichen Erfordernis dieser Festsetzung zum Ausgleich der Eingriffe in die Biotopstrukturen, sollen hier auch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (V3) realisiert werden.

---

<sup>11</sup> RdErl. Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, Wiederinkraftsetzung und zweite Änderung



Gemäß Eingriffsbilanzierung im Rahmen des Umweltberichtes ist eine vollumfängliche Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen durch die oben aufgeführten Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 gesichert und bilanziell<sup>12</sup> nachgewiesen.

Die Textliche Festsetzung Nr. 5.3 wird getroffen, um erforderliche Maßnahmen zur Kompensation der planbedingten Eingriffe auch außerhalb des Plangebietes durchführen zu können. Ein Erfordernis leitet sich zwar aus der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz im Rahmen des Umweltberichtes nicht ab, da ein vollumfänglicher Ausgleich im Plangebiet nachgewiesen ist. Jedoch sind Maßnahmen außerhalb des Plangebietes im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

## **2.6.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind Maßnahmen erforderlich, um zu verhindern, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Hierfür kommen Vermeidungsmaßnahmen sowie auch Ersatzmaßnahmen infrage. Zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ sind Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Zur Sicherung der plangebietsexternen Maßnahmen sind vertragliche Regelungen des Vorhabenträgers mit dem Grundstückseigentümer im Vorfeld des Durchführungsvertrages erforderlich. Dies betrifft das Flurstück Nr. 175 (Flur 16, Gemarkung Roßlau), welches sich im Eigentum des Bundes befindet. Entsprechende Vorabstimmungen hierzu wurden geführt. Zur Planstufe des Entwurfes zum Bebauungsplan erfolgt eine Verortung der gebietsexternen Maßnahmen.

Die entsprechenden Artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind auf der Planurkunde als Hinweis A zu den Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Diese Maßnahmen können aufgrund nicht gegebener bodenrechtlicher Relevanz nicht in die städtebaulichen / planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ aufgenommen werden.

Die verbindliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Dessau und dem Vorhabenträger.

---

<sup>12</sup> Gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

### 3 Flächenbilanz

Die Bilanz über die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ befindlichen Flächen gliedert sich wie folgt hinsichtlich deren Nutzungen:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
sonstiges Sondergebiet	55.937
Verkehrsfläche	511
Grünfläche	3.577
Geltungsbereich gesamt	60.025

## 4 Technische Infrastruktur

### 4.1 Strom / Elektro

Für den Betrieb der zu errichtenden Photovoltaikanlage ist der Bau einer Transformatorenstation zur Anbindung an das Nieder- oder Mittelspannungsnetz erforderlich.

Aus planungsrechtlicher Sicht relevant ist hier insbesondere die Erschließungsfähigkeit der PV-Anlage, welche sich aus der gegebenen Möglichkeit zur Anbindung an die potenziellen Einspeisepunkte (Netzverknüpfungspunkte) ableitet.

Der Vorhabenträger befindet sich in Abstimmungen mit dem Netzbetreiber zu den Netzverknüpfungspunkten (NVP). Grundlegend kommen die nachfolgend aufgeführten NVP infrage:

#### 1. Amtsmühle (Mühlenstraße 49b, Ortsteil Roßlau)

Entfernung zum Plangebiet ca. 2,5 km südwestlich

Im Auftrag des Vorhabenträgers findet aktuell eine Untersuchung zu möglichen Trassenverläufen mit dem Ziel der Einspeisung von ca. 7,5 MW in das Umspannwerk (Amtsmühle) statt. Diesbezüglich befindet sich der Arbeitsstand als Anhang zu dieser Begründung (Lageplan Netzanschluss – Solarpark Dessau-Roßlau, 06.03.2023).

#### 2. Südlich der Lukoer Straße

unmittelbare Nähe zum Plangebiet

Für den NVP in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass eine Einspeiseleistung von 3,5 MVA mit der Dessauer Stromversorgung GmbH abgestimmt ist. In Auswertung der frühzeitigen Beteiligung zur vorliegenden Planfassung und in Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Versorger soll sich auf die Einspeisung an einem NVP festgelegt werden.

Darüber hinaus wird durch den Vorhabenträger in Erwägung gezogen, örtliche Batteriespeicher in das Betriebskonzept aufzunehmen. Örtliche Stromspeichermodule tragen zur Netzstabilität bei, indem Überschüsse gespeichert werden können und im Bedarfsfall abgegeben werden können. Hierzu sind ebenfalls Abstimmungen mit dem Netzbetreiber erforderlich. Die konkrete Regelung der Zulässigkeit erfolgt bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes und wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

### 4.2 Trinkwasser

Trinkwasserseitige Anbindungen sind für die im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen nicht erforderlich.

### 4.3 Telekommunikation

Telekommunikationstechnische Anbindungen sind für die im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen nicht erforderlich.

#### 4.4 Oberflächenwasser

Bezüglich der Situation anfallender Oberflächenwässer wird nicht von erhöhten Anforderungen in Bezug auf Grundwasserversickerung ausgegangen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes oder Wasserschutzgebietes.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung<sup>13</sup> wurden die untersuchten oberen 3 Bodenschichten als *durchlässig* bzw. *stark durchlässig* eingeordnet. Hieraus ergeht die Einschätzung, dass das Gelände für die Versickerung von Niederschlagswasser gut geeignet ist. Besondere Anforderungen an die Verbringung des Niederschlagswassers sind daher nicht zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass erforderliche Reinigungsvorgänge der PV-Module nicht mit chemischen Reinigungsmitteln erfolgen sollen, um den Eintrag von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser zu vermeiden.

#### 4.5 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ wurde anhand der Tabelle 1 „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h), unter der Berücksichtigung der Baunutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ des Arbeitsblattes W 405 des DVGW<sup>14</sup> ermittelt. Im Ergebnis muss eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> pro Stunde für eine Löschzeit von 2 Stunden (also insgesamt 192 m<sup>3</sup>) zur Verfügung stehen.

Um den Forderungen auch im Rahmen zukünftiger Planungen bzw. auf den nachfolgenden Planungsebenen zu entsprechen, wird auf folgendes hingewiesen:

- Die Planung und Ausführung der Zufahrten sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach geltenden Regeln sicherzustellen. Hierbei sind die vorgeschriebenen Fahrbahnbreiten einzuhalten und die Zufahrten zu befestigen;
- Alle Aufstell- und Bewegungsflächen sind sicher begehbar auszulegen, zu entwässern und nach zwei Seiten mit öffentlichen Verkehrsflächen in Verbindung zu bringen;
- Alle Löschwasserentnahmestellen, Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066, Teil 2 dauerhaft und deutlich zu kennzeichnen. Bei Zufahrten muss gewährleistet sein, dass diese Hinweisschilder durch ankommende Fahrzeuge von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erkennbar sind.

Konkretisierende Aussagen in Bezug auf die aus planungsrechtlicher Sicht erforderliche grundlegende Sicherstellung der Anforderungen an die Löschwasserbevorratung und den Brandschutz erfolgen im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung bzw. im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan.

Abschließend ist die Sicherstellung der erforderlichen Menge an Löschwasser verbindlich auf nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsebenen (Bauantrag) nachzuweisen.

<sup>13</sup> Gutachten zur Ermittlung der erforderlichen Rammtiefe für Stahlprofile als Gründungselemente, ConSoGeol GmbH & Co. KG, 06.12.2022

<sup>14</sup> Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. - Technisch-wissenschaftlicher Verein

## 5 Hinweise

### 5.1 Kampfmittel

Die Zuständigkeit für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20. April 2015 (GVBl. LSA 2015, 167) liegt in Anlehnung an § 8 bei den Landkreisen und der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau sowie bei den jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle (Saale) und Magdeburg.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer Fläche, welche im Jahr 2016 im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung<sup>15</sup> erkundet worden ist.

Zeitlich daran anschließend fand eine technische Erkundung für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung auf Kampfmittel<sup>16</sup> statt, in deren Ergebnis eine umfangreiche Beräumung von Störkörpern und Munitionsvorkommen sowie der Abbruch und die Verfüllung von baulichen Anlagen, Schächten und Geländevertiefungen aus ehemaliger militärischer Nutzung stattgefunden hat.

Sollten darüber hinaus Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

### 5.2 Altlasten

Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind:

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG, sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Teilflächennutzungsplan Roßlau<sup>17</sup> die Eintragung der Altlastenfläche Nr. 551 mit der Bezeichnung Garnison Roßlau nördlich des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung befindet. Folgende Informationen sind darin enthalten:

---

<sup>15</sup> Technische Erkundung (Phase B) in der ehemaligen WGT-Liegenschaft Garnison Roßlau, Flur 16, FS 175, Gefährdungsabschätzung, Ingenieurbüro Döring GmbH, 24.06.2016

<sup>16</sup> Ehem. WGT, Liegenschaft Garnison Roßlau, Auftrag zur Durchführung der Phase B gemäß AH KMR, Technische Erkundung auf Kampfmittel, Schollenberger Kampfmittelbergung GmbH, 10.11.2016

<sup>17</sup> Stadt Roßlau, Flächennutzungsplan 2002, Stand 30. Oktober 2002

Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Nutzung gem. FNP	Bewertung
551	Garnison Roßlau	„Gefährdungsabschätzung liegt vor; Tanklager, Tankstellen saniert, Kanalisationsgereinigt, noch 3 sanierungspflichtige Kontaminationsflächen (Wäscherei/chem. Reinigung, Kerosinschaden/Wald, Gleisbereich), Sanierung Wäscherei läuft,“	Bahnanlagen, Wald, Grünflächen	bei Bahnanlagen und Wald geplante Nutzung unbedenklich, nach erfolgter Sanierung der Wäscherei Nutzung als Grünanlage möglich, kein Konfliktpotenzial, Außenbereich

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung ergeben sich hieraus nach erster Einschätzung keine Konflikte, da die geplante Nutzung durch Photovoltaik nicht zu einer zusätzlichen Belastung oder Beeinträchtigung des Grundwassers (z.B. durch Schadstoffeintrag oder tiefen Erdeingriff im Rahmen von Gründungsmaßnahmen) führt.

Die Abfrage zum aktuellen Sachstand hinsichtlich des Altlastenstandortes und mögliche Wirkungen für die im Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindlichen Nutzungen erfolgt im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“. Im Ergebnis erfolgt ggf. eine Anpassung obenstehender Aussagen.

### 5.3 Baugrund

Zur Beurteilung des Baugrundes wurde im November / Dezember 2022 eine gutachterliche Bewertung<sup>18</sup> der Gegebenheiten zur Gründung der geplanten baulichen Anlagen erstellt.

Dabei wurden die folgenden Inhalte untersucht:

- allgemeine Bewertung der Böden,
- chemische Bodenverhältnisse,
- Rammvorgang der Stahlprofile (für die Gründung der PV-Anlagen),
- Aufstellung von Trafo- und Wechselrichterstationen,
- Herstellung von Baustraßen und
- Wasserdurchlässigkeit des Bodens.

Weiterführende Aussagen zur konkreten Gründungstiefe für die geplante PV-Anlage sind mit aktuellem Planstand noch nicht möglich. Die erforderlichen Inhalte werden im Rahmen der Baugrunduntersuchung noch erarbeitet und in den Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans ergänzt. Als Anlage 3 zu dieser Begründung ist die aktuelle Baugrunduntersuchung angehängen.

### 5.4 Baustelleneinrichtung

Die im Planbereich vorgesehenen Nutzungen bedürfen keiner Ver- und Entsorgung. Jedoch muss bei der Umsetzung des Bauvorhabens darauf geachtet werden, dass auch während der

<sup>18</sup> Gutachten zur Ermittlung der erforderlichen Rammtiefe für Stahlprofile als Gründungselemente, ConSoGeol GmbH & Co. KG, 06.12.2022

Bauzeit die Entsorgungssicherheit für alle an den Geltungsbereich angrenzende Grundstücke gewährleistet ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass während der Bauzeit keine sensiblen Bereiche im Sinne des Natur- und Artenschutzes für die Baustelleneinrichtung und Baustraßen verwendet werden sollen.

## **5.5 Denkmalschutz**

Bauausführende Betriebe sind grundsätzlich verpflichtet, unerwartet freigelegte archäologische Kulturdenkmale der zuständigen Behörde zu melden. Werden bei Bauarbeiten Spuren gefunden, die vermuten lassen, dass es sich dabei um archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) handelt, ist gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen und die Baustelle für die Dauer von bis zu einer Woche unverändert zu belassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder durch von ihr Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Verfahren entschieden. Weiterhin wird auf die Genehmigungspflichten gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt in der gültigen Fassung verwiesen.