

Stadt Zerbst/Anhalt Ortschaft Dobritz

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 03/2023
„AGRI-Solar Dobritz“

Unterlagen für die
frühzeitigen Beteiligungen
der Öffentlichkeit und der Behörden
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Vorentwurf

Stand: 27.10.2025

Bärteichpromenade 31
06366 Köthen (Anhalt)
Tel: 03496/ 40 37 0
Fax: 03496/ 40 37 20
info@buero-raumplanung.de

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau
Dorferneuerung · Landschaftsplanung

Auftraggeber: SUNfarming Projekt GmbH
Zum Wasserwerk 11
15537 Erkner

Auftragnehmer: **BÜRO FÜR RAUMLANUNG**
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau
Dorferneuerung · Landschaftsplanung
Bärteichpromenade 31
06366 Köthen (Anhalt)
Tel: 03496/ 40 37 0, Fax: 03496/ 40 37 20
E-Mail: info@buero-raumplanung.de

Bearbeitung: Heinrich Perk, Dipl.-Ing. Raumplanung
Juliane Henze, M. Sc. Geographie
Manuela Köhler, Techn. Mitarbeiterin

Planungsstand: Vorentwurf
Exemplar für die Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
Stand: 27.10.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis und Ziele der Planung	4
2.	Angaben zum Plangebiet.....	5
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen	8
3.1	Landesplanung	8
3.2	Regionalplanung	10
3.3	Bauleitplanung	17
3.4	Landschaftsplanung	18
4.	Standortbegründung und -alternativen	18
5.	Immissionen und Emissionen.....	24
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	25
6.1	Art der baulichen Nutzung	25
6.2	Maß der baulichen Nutzung	26
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	27
6.4	Grünordnerische Festsetzungen	28
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	28
8.	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	29
8.1	Altlasten	29
8.2	Hinweise zum Bodenschutz	30
8.3	Kampfmittel	30
8.4	Denkmalschutz/Archäologie	30
8.5	Abfallbeseitigung	30
8.6	Brandschutz	31
9.	Planungsstatistik.....	32
10.	Verfahren	32
	Quellen- und Literaturverzeichnis	33

Anlage:

- Kriterien und Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung nach DIN SPEC 91434

1. Planungserfordernis und Ziele der Planung

Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens zum VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 03/2023 „AGRI-SOLAR DOBRITZ“ DER STADT ZERBST/ANHALT, ORTSCHAFT DOBRITZ ist das Bauvorhaben der SUNfarming Projekt GmbH, Zum Wasserwerk 11, 15537 Erkner in Kooperation mit der Landwirtschaftlichen Initiative Rückert „AGRI-Solar Dobritz“ südlich der Ortslage von Dobritz, östlich der L 57 und nördlich der Kreisstraße K 1255 eine AGRI-Photovoltaikanlage (AGRI-PVA) nach DIN SPEC 91434 zu errichten und zu betreiben.

Für AGRI-PV-Anlagen, die als spezielle Solaranlagen gelten, sind besondere planungsrechtliche Anforderungen anzuwenden. Daher müssen die Vorgaben der DIN SPEC 91434 erfüllt und im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die Fläche auch weiterhin vorrangig landwirtschaftlich genutzt wird. In der Anlage zu dieser Begründung sind die Anforderungen der DIN SPEC 91434 aufgeführt und diese speziell für das vorliegende Verfahren erläutert.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Planvorhaben zur Errichtung und dem Betrieb einer AGRI-PVA zur Stromerzeugung solarer Strahlungsenergie bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Bei der Umsetzung der geplanten AGRI-PVA soll entsprechend § 1 Abs. 5 BAUGESETZBUCH (BAUGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Im Rahmen der Planung sollen die privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BAUGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Die AGRI-Photovoltaik stellt eine besondere Nutzungsform dar, da sie es ermöglicht, neben der Erzeugung von solarer Strahlungsenergie, die Fläche weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen. Dabei wird die Flächeneffizienz gesteigert und ein schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BAUGB sichergestellt. Je nach landwirtschaftlicher Nutzungsart, kann die AGRI-PVA zudem als Schutz vor Hagel-, Frost- und Dürreschäden fungieren.

Das Vorhaben steht im Kontext zur Energiepolitik des Bundes, welche mit der Novellierung des ERNEUERBARE-ENERGIEN-GESETZES (EEG) auf die Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ausgerichtet ist. Auch mit der Novellierung des BAUGESETZBUCHES (BAUGB) 2004 wurde die Absicht unterstrichen, energetische und klimaschützende Regelungen in der Bauleitplanung aufzunehmen.

Damals wurde das BAUGB im § 1 Abs. 9 Nr. 7 um die „Nutzung erneuerbarer Energien“ und die „sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ als zu berücksichtigender Belang in der Bauleitplanung erweitert. In der aktuellen Fassung geregelt im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BAUGB.

Am 7. Juli 2022 hat die Bundesregierung die Neufassung des EEG beschlossen und seit dem 29. Juli 2022 ist gesetzlich festgelegt, dass erneuerbare Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit dienen (BUNDESREGIERUNG: 1. MÄRZ 2023). Laut Bundesregierung 2022 ist diese Regelung entscheidend, um den Ausbau der erneuerbaren Energien zu beschleunigen. Sie haben damit bei Abwägungsentscheidungen Vorrang vor anderen Interessen.

Außerdem steht im Wortlaut dieser Regelung: „Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzwertabwägungen eingebbracht werden“.

Zudem sind folgende Belange bei der Planung zu berücksichtigen:

- die Errichtung einer AGRI-Photovoltaikanlage zur energetischen Nutzung auf einer Fläche von ca. 17 ha und die gleichzeitige Nutzung der Fläche für die Landwirtschaft
- die Realisierung der planungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines sonstigen Sondergebiets „AGRI-Photovoltaik“, in der die landwirtschaftliche Nutzung als Hauptnutzung weiter zulässig ist sowie den erforderlichen Erschließungs- und Ausgleichsflächen
- die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, eine menschenwürdige Umwelt sichert und die natürlichen Lebensgrundlagen schützt und entwickelt, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
- die Nutzung erneuerbarer Energien als Beitrag zum Klimaschutz
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Entwicklung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen und die Sicherung der hierfür erforderlichen Flächen.

Die Förderung der Nutzung von regenerativen Energiequellen als Beitrag zum Klimaschutz ist ein wesentlicher Anspruch an das geplante Bauvorhaben.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BAUGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird im weiteren Verlauf der Planung erstellt.

Da sich die Vorhabenfläche im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet und die geplante AGRI-PV-Anlage nicht die Voraussetzungen für eine Privilegierung erfüllt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vorgesehenen Umfang und zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die Umsetzung des Planungsziels verbindlich festzusetzen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am 25.10.2023 die Aufstellung des VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 03/2023 „AGRI-SOLAR DOBRITZ“ in der Gemarkung Dobritz gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BAUGB beschlossen (Beschluss-Nr. BV/0765/2023).

2. Angaben zum Plangebiet

Der Geltungsbereich des VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 03/2023 „AGRI-SOLAR DOBRITZ“ befindet sich

- südlich der Ortslage von Dobritz,
- westlich des Dobritzer Grenzgrabens,
- nördlich der Kreisstraße K 1255 und
- östlich der Landesstraße L 57, eines Wohnhauses und einer Grundschule

in der Gemarkung Dobritz.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 17 ha und umfasst das Flurstück 183 der Flur 5 der Gemarkung Dobritz.

Das überwiegende Plangebiet wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt (Mais/Gras).

Die Erschließung der Teilflächen ist über die südlich verlaufende Kreisstraße K 1255 geplant.



Abbildung 1: Lage des vBPlan Nr. 03/2023 „AGRI-Solar Dobritz“
(Quelle: Datenlizenz Deutschland - DOP100 - Version 2.0 © GeoBasis-DE/LVermGeo ST)

Fotodokumentation

	
<p>Abbildung 2: Blick von der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze in Richtung Westen auf einen außerhalb liegenden unbefestigten Wirtschaftsweg, der zur Grundschule an der L 57 führt.</p>	<p>Abbildung 3: Blick von der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze in Richtung Osten auf einen außerhalb liegenden unbefestigten Wirtschaftsweg, der zum Dobritzer Grenzgraben führt.</p>
	
<p>Abbildung 4: Blick von der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze in Richtung Südosten in den Geltungsbereich.</p>	<p>Abbildung 5: Blick von der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze in Richtung Südwesten auf eine nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches liegende Halle.</p>

	
<p>Abbildung 6: Blick von der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze nach Südosten in den Geltungsbereich. Rechts im Bild die Kreisstraße K 1255 und links im Bild das Hinweisschild zum Landschaftsschutzgebiet.</p>	<p>Abbildung 7: Blick von der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze nach Nordosten in den Geltungsbereich. In der Bildmitte und am rechten Bildrand ist eine oberirdische Leitung zu sehen.</p>
	
<p>Abbildung 8: Blick von der L 57 nordwestlich des Geltungsbereiches in Richtung Südosten auf ein leerstehendes Gebäude. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Grundschule.</p>	<p>Abbildung 9: Blick von der L 57 nordwestlich des Geltungsbereiches in Richtung Süden auf leerstehende Gebäude südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches.</p>
	
<p>Abbildung 10: Blick von der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze nach Norden auf die Wohnbebauung südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches.</p>	

Wie im Pkt. 1 bereits kurz ausgeführt, ist geplant eine AGRI-PVA nach DIN SPEC 91434 zu errichten und zu betreiben. Das bedeutet, dass die Fläche auch zukünftig vorrangig der landwirtschaftlichen Nutzung zum Erwerbszweck unterliegt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Hauptnutzung bleibt der landwirtschaftliche Status weiterhin erhalten.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Landesplanung

Der **LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP LSA 2010)** gemäß der durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 16.02.2011 (gültig ab 12.03.2011) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zu grunde zu legen sind.

Die Gemarkung Dobritz sowie das Plangebiet gehören laut Beikarte 1 bzw. Kapitel 1 "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur" des LEP LSA 2010 dem ländlichen Raum an und leistet damit aufgrund seines großen Flächenpotenzials, insbesondere für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Sein Potenzial für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt sind von herausragender Bedeutung.

Gemäß Z 13 ist der ländliche Raum als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturrbaum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiterzuentwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.

Zudem sind im ländlichen Raum die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen (Z 15 LEP LSA 2010).

Der Grundsatz G 8 des LEP LSA 2010 unterscheidet entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten vier Grundtypen des ländlichen Raums, welche durch die Regionalplanung räumlich präzisiert werden können.

Für die Ortschaft Dobritz erfolgt keine Einteilung nach dem ‚zentralörtlichen System‘. Die Stadt Zerbst/Anhalt, zu der die Ortschaft Dobritz gehört, wird im LEP LSA 2010 als Mittelzentrum dargestellt.

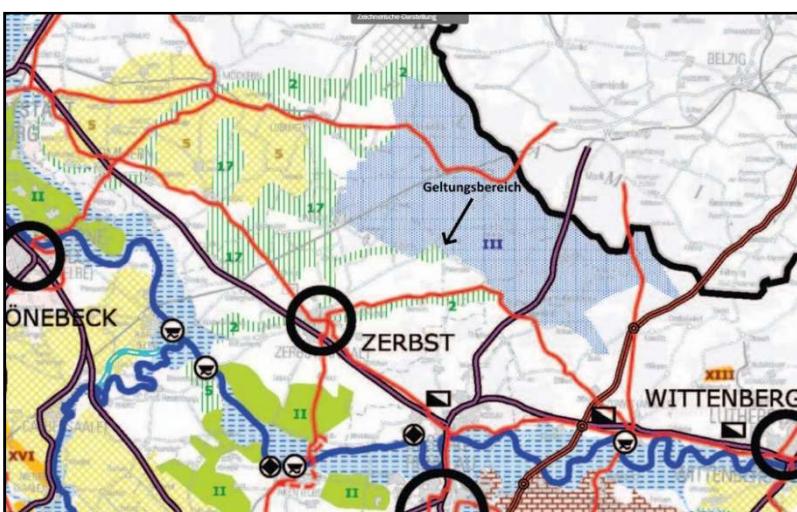


Abbildung 11: Auszug aus dem rechtswirksamen Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010

Der südliche Geltungsbereich liegt gemäß kartografischer Darstellung des LEP LSA 2010 innerhalb des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 2 „Bachsystem im Vorfläming“ (G 90 Nr. 2 LEP LSA 2010) und der nördliche Geltungsbereich liegt

innerhalb des Vorranggebietes für Wassergewinnung Nr. III „Westfläming“ (Z 142 Nr. III LEP LSA 2010).

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften (Z 120 LEP LSA 2010).

Die Bachläler und Bachauen im Vorfläming bilden einen ökologischen Verbindungskorridor zwischen dem Fläming und der Elbe. Dazu zählen das Ringelsdorfer-, Gloine- und Dreibachsystem, die Ehleniederung sowie das Nuthesystem. Diese Gebiete dienen zudem als Ausbreitungskorridore für Tiere wie den Europäischen Biber und den Fischotter.

Der überwiegende Bereich wird landwirtschaftlich genutzt (Mais und Gras). Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand dieser Festlegung nördlich der Kreisstraße K 1255. Das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems trifft hier unmittelbar auf das Vorranggebiet für Wassergewinnung. Auch im Vorranggebiet für Wassergewinnung befinden sich unzählige Bachläufe bzw. Wassergräben. Mit Umsetzung der Planung und dem Fortbestehen der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen als Hauptnutzung kann die Zielstellung dieser Festlegung weiterhin uneingeschränkt verfolgt werden. Auch der zum Versicherungsschutz zu errichtendem Zaun stellt für die genannten Tiere keine Barriere dar, da er für Kleintiere einen Abstand von 15 bis 20 cm zum Boden einhalten muss. Die Verbindung zwischen den Bachverläufen bleibt somit weiterhin erhalten. Auch das Grünland im östlichen Geltungsbereich unmittelbar am ‚Dobritzer Grenzgraben‘ wird von Bebauung freigehalten.

Vorranggebiete für Wassergewinnung sind laut Z 141 Gebiete, die der quantitativen und qualitativen Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung dienen.

Ziel Z 140 formuliert, dass die Wasserversorgung so zu entwickeln ist, dass der Bedarf an Trinkwasser in der geforderten Qualität und an Betriebswasser in allen Landesteilen sichergestellt wird.

Dazu sind insbesondere folgende Maßnahmen umzusetzen:

- die zur Trinkwassergewinnung genutzten Gewässer sind nachhaltig zu sichern und zu schützen
- vorhandene Wasseraufbereitungsanlagen sind, soweit erforderlich, zur Sicherung einer der Trinkwasserversorgung entsprechenden Wassergüte nachzurüsten
- die Wasserressourcen sind durch eine sorgsame und rationelle Wassernutzung zur Gewährleistung eines intakten Wasser- und Naturhaushaltes für nachfolgende Generationen zu schonen

In den Regionalen Entwicklungsplänen sollen geeignete Vorbehaltsgebiete für Wassergewinnung ausgewiesen werden (G 130 LEP LSA 2010).

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld hat mit der Verordnung vom 31.01.2023 eine Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes Fläming erlassen. In dieser Verordnung liegt das Plangebiet außerhalb der Schutzzonen Dobritz II, Lindau Süd sowie Nedlitz.

Ob eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Wasseraufbereitungsanlagen oder sonstiges vorliegt, wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BAUGB abgeklärt und wenn erforderlich, entsprechende Maßnahmen zur Sicherung festgesetzt bzw. eine Beeinträchtigung ausgeschlossen.

Generell sind die Module mit einer patentierten Regenwasserverteilschiene ausgestattet. Durch dieses System gelangt das Niederschlagswasser gleichmäßig und breitflächig auch unterhalb der Module in den Boden und in das Grundwasser.

Das Kapitel 3.4 „Energie“ des LEP LSA 2010 befasst sich mit der Aufgabenstellung „Erneuerbaren Energien“ und formuliert diesbezüglich konkrete Ziele und Grundsätze.

Erneuerbare Energien und somit auch die Photovoltaik sind Bestandteil eines ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemixes (G 75 LEP LSA 2010). Gem. Ziel 103 LEP LSA 2010 ist sicherzustellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern. Zur Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien sollen die Regionalen Planungsgemeinschaften als Träger der Regionalplanung unterstützend, u. a. durch eigenständige Konzepte (G 77/G 78 LEP LSA 2010), beitragen.

Im Ziel Z 115 wird formuliert, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Regel raumbedeutsam sind. Sie bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist speziell ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen. Begründet wird dies damit, dass eine "flächenhafte Installation von Photovoltaikanlagen deutliche Auswirkungen auf die Freiraumnutzung hinsichtlich Versiegelung, Bodenveränderung, Flächenzerschneidung und die Veränderung des Landschaftsbildes hat".

Diesbezüglich wird im weiteren Verlauf der Planung eine Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BAUGB durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Nach Grundsatz 84 LEP LSA 2010 sollen Photovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden. Um die Landwirtschaft als raumbedeutsamen Wirtschaftszweig zu sichern, soll gem. G 85 die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zudem weitgehend vermieden werden.

Die Festlegungen beziehen sich vorrangig auf konventionelle Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Die Technik der AGRI-PV-Anlagen wurden speziell dahingehend entwickelt, eine landwirtschaftliche Nutzung unter den Modulen möglich zu machen und die Bodenbeeinträchtigung zu minimieren. So sind diese Anlagen mit Regenwasserverteilsystemen ausgestattet und schützen, aufgrund der teilverschattenden Eigenschaft, vor akutem Austrocknen in Trockenperioden und wirken frostverzögernd, z. B. bei der Blütenbildung im Frühjahr.

Die landwirtschaftliche Hauptnutzung muss im Rahmen der Genehmigungsplanung nachgewiesen werden. Hierzu sind die Voraussetzungen der DIN SPEC 91434 zwingend zu erbringen. Es scheiden Konversionsflächen schon deshalb aus der Betrachtung von Potenzialflächen für AGRI-PV-Anlagen aus, da hier eine landwirtschaftliche Nutzung nicht ausgeführt wird bzw. grundsätzlich nicht möglich ist.

Mit Beschluss vom 08. März 2022 hat die Landesregierung Sachsen-Anhalt die Einleitung des Verfahrens zur **NEUAUFPSTELLUNG DES LANDESENTWICKLUNGSPLANES SACHSEN-ANHALT** beschlossen. Am 2. September 2025 wurde von der Landesregierung der 2. Entwurf zur NEUAUFPSTELLUNG DES LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN-ANHALT (LEP LSA 2025) beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Satz 1 und 2 des LANDESENTWICKLUNGSGESETZ (LENTWG) freigegeben. Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 15. September 2025 bis einschließlich 17. Oktober 2025.

Das Plangebiet gehört laut Festlegungskarte 1 – Raumstruktur des 1. ENTWURFES LEP LSA 2023 weiterhin zum ländlichen Raum (2. ENTWURF LEP LSA 2025, Z 2.3-1).

Auch in der kartografischen Darstellung des 2. ENTWURFS LEP LSA 2025 liegt der Geltungsbereich zum einen überwiegend im Vorranggebiet für Wassergewinnung Nr. IX „Westfläming“ (Z 7.1.3-3 Nr. IX LEP LSA 2025, 2. Entwurf) und zum anderen innerhalb des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 2 „Bachsystem im Vorfläming“ (G 7.2.2-8 Nr. 1 LEP LSA 2025, 2. ENTWURF).

Im Grundsatz G 7.2.2-7 heißt es für das ökologische Verbundsystem, dass für den Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt oder das Landschaftsbild wertvolle Gebiete oder Landschaftsteile durch ein länderübergreifendes ökologisches Verbundsystem vernetzt werden sollen. Dabei ist insbesondere das Grüne Band als länderübergreifendes Biotopverbundsystem zu sichern und zu entwickeln.

Diese Vorbehaltsgebiete sind für den Biotopverbund bedeutsame Bereiche Sachsen-Anhalts und seiner Teilläume. Sie dienen der Entwicklung und Sicherung eines landesweiten, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume (Z 7.1.3-3 Nr. IX LEP LSA 2025, 2. ENTWURF).

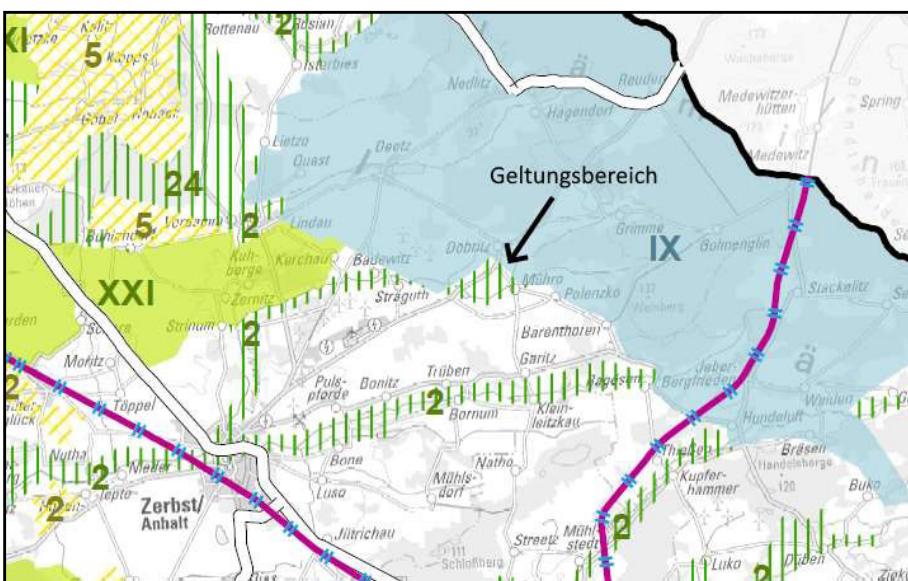


Abbildung 12: Auszug aus dem 2. Entwurf des Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2025

Zum Vorranggebiet für Wassergewinnung formuliert der 2. ENTWURF DES LEP LSA 2025 nachfolgende Ziele und Grundsätze.

Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete mit hydrogeologisch erkundeten Grundwasservorkommen, die für die Trinkwassergewinnung genutzt werden. Sie dienen dem Schutz und der Sicherung von bedeutsamen Trinkwasserressourcen des Landes und seiner Regionen. Um die erforderliche Qualität und die dauerhafte Verfügbarkeit des Trinkwassers langfristig zu gewährleisten, sind Grundwasser und oberirdische Gewässer in diesen Gebieten vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen (G 7.1.3-3 LEP LSA 2025, 2. ENTWURF)

Laut G 7.1.3-1 LEP LSA 2025, 2. ENTWURF soll eine stabile Versorgung der Bevölkerung mit einwandfreiem Trinkwasser sowie eine ordnungsgemäße und bezahlbare Abwasserbeseitigung in allen Landesteilen gesichert werden. Mit Z 7.1.3-2 LEP LSA 2023, 1. ENTWURF gilt auch das Ziel Z 140 fort, nämlich dass die Wasserversorgung so zu entwickeln ist, dass der Bedarf an Trinkwasser in der geforderten Qualität und an Betriebswasser in allen Landesteilen sichergestellt wird.

Hierzu wurden zu einer Maßnahme Ergänzungen vorgenommen:

- Zur Sicherstellung einer nach Menge und Qualität ausreichenden Trinkwasserversorgung sind, soweit erforderlich, vorhandene Wasseraufbereitungsanlagen zu erweitern, alte Anlagen zu reaktivieren oder neue Anlagen zu errichten

Der LEP LSA 2025, 2. ENTWURF, enthält darüber hinaus Grundsätze im Umgang mit Niederschlagswasser und Abwasser:

G 7.1.3-5 „Wasser soll stärker in der Fläche zurückgehalten werden, damit der Landschaftswasserhaushalt gestützt und die Grundwassererneubildung gestärkt wird. Dafür soll ein nachhaltiges und an die hydrologische Situation angepasstes Wasserressourcenmanagement unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungsanforderungen etabliert werden. Hierzu soll auch die Aufgabe der Gewässerunterhaltung in geeigneter Form an das Erfordernis des Wasserrückhalts angepasst werden“

G 7.1.3-8 „Nicht oder nur gering verschmutztes Niederschlagswasser soll möglichst entstehungsnah versickert oder zurückgehalten und genutzt werden. So können auch Hochwasserspitzen verringert werden.“

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Die mit AGRI-PVA überstellten Flächen sollen einen ausreichenden Abstand zu Oberflächengewässern (Graben im Osten) einhalten.

Bei Durchführung der Bauarbeiten ist generell sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe, wie z. B. Öle, Fette, Treibstoff usw. in das Erdreich und in das Grundwasser gelangen.

Das Niederschlagswasser verbleibt auf der Vorhabenfläche und soll vor Ort versickern. Besondere Versickerungsanlagen sind hierzu nicht erforderlich.

Die Modultische sind mit einem Regenwasserverteilsystem ausgerüstet. Dies ermöglicht zum einen eine uneingeschränkte Nutzung der mit Modulen überstellten Fläche für die landwirtschaftliche Hauptnutzung und zum anderen wird der Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildungsrate nicht beeinträchtigt. Viel mehr kann die Verschattung gerade bei hohen Temperaturen dafür Sorge tragen, dass der Boden, je nach Bodeneigenschaft, länger Bodenwasser hält.

Als eines von acht strategischen Handlungsfeldern nennt der 2. ENTWURF LEP LSA 2025 die nachhaltige Sicherung der Energieversorgung in Sachsen-Anhalt als einer der wichtigsten Bausteine, um die bundes- und landesweite Energie- und Klimaziele zu erreichen. Die Energiepolitik des Landes Sachsen-Anhalt verfolgt damit auch weiterhin die Zielstellung einer hundertprozentigen Energieversorgung mit erneuerbaren Energien im Strom-, Wärme- und Verkehrsbereich. Schlüsselrolle dabei nehmen die Wind- und Solarenergie sowie der CO₂-freie und aus erneuerbaren Energien erzeugte Wasserstoff ein. Es sind demzufolge ausreichend Flächen vorzuhalten sowie die Stromnetze weiter auszubauen und Speichermöglichkeiten zu integrieren. Der Ausbau der erneuerbaren Energien sind raumverträglich zu steuern. Hierzu bedarf es insbesondere der raumordnerischen Steuerung der Nutzung der Windenergie sowie der Errichtung von Solaranlagen.

Der 2. ENTWURF LEP LSA 2025 trifft im **Kapitel 6 „Energieversorgung“** zur Aufgabenstellung „Erneuerbarer Energien“ im Allgemeinen und für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Besonderen folgende Aussagen bzw. formuliert die folgenden Ziele und Grundsätze:

Z 6.1-1 „In allen Landesteilen Sachsen-Anhalts ist sicherzustellen, dass die räumlichen Anforderungen an eine umweltschonende, sozialverträgliche, sichere und

- wirtschaftliche Energiebereitstellung aus erneuerbaren Quellen sowie an eine kosteneffiziente und bedarfsgerechte Energieversorgung berücksichtigt werden.“
- G 6.1-2 „Zum Erreichen der Klimaneutralität sollen Potenziale für besonders klimafreundliche Energieerzeugungs-, Speicherungs- und Verbrauchstechnologien mit hohem Wirkungsgrad sowie zur Steigerung der Ressourceneffizienz aktiv unterstützt werden.“
- G 6.1-3 „Die Voraussetzungen für eine Abkehr von fossilen Energieträgern und für eine vollständige Energieversorgung mit erneuerbaren Energien, einschließlich einer leistungsfähigen Infrastruktur, sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen geschaffen werden.“
- G 6.1-5 „Die Sicherung der Strom- und Wärmeversorgung soll auch in Zeiten geringerer Erzeugung aus Wind und Sonne durch die Integration von Speichermöglichkeiten, den Ausbau von Speichertechnologien sowie durch die Unterstützung einer flexibleren Nutzung und Bereitstellung von Energie gewährleistet werden. Die Errichtung von Stromspeicheranlagen soll möglichst raum- und flächenschonend sowie im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Umspannwerken erfolgen.“
- G 6.1-6 „Kommunale und regionale Energieversorgungskonzepte sollen einen wesentlichen Beitrag zu einer klimaverträglichen, kosteneffizienten und bedarfsgerechten Energieversorgung leisten. Im Wärmesektor sollen zur Umsetzung der Energiewende kommunale Wärmeplanungen erarbeitet werden.“

Das ehemalige Ziel Z 115 LEP LSA 2010 findet sich im LEP LSA 2025, 2. ENTWURF im Ziel Z 6.2.2-2 wieder „Die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen ist in der Regel als raumbedeutsam einzustufen und freiraumschonend sowie raum- und landschaftsverträglich umzusetzen. Dabei sind die Wirkungen von Freiflächensolaranlagen auf

- das Landschaftsbild,
- den Naturhaushalt,
- die baubedingte Störung des Bodenhaushalts und
- die landwirtschaftliche Bodennutzung

unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden darzulegen.“

- G 6.2.2-3 „Um eine flächen- und freiraumschonende Errichtung von Freiflächensolaranlagen an geeigneten Standorten zielgerichtet zu ermöglichen, soll von den Gemeinden ein gesamtstädtisches Gemeindekonzept zur Steuerung dieser Anlagen erarbeitet werden. Zur raumschonenden Einbindung von Freiflächensolaranlagen in die Landschaft sollen diese möglichst durch interkommunale Zusammenarbeit gemeindeübergreifend geplant werden.“
- G 6.2.2-4 „Für einen freiraumschonenden sowie landschaftsverträglichen Ausbau der Solarenergie soll durch die Bauleitplanung nicht mehr als 2,5 Prozent der Fläche in jeder Gemeinde für Freiflächensolaranlagen zur Verfügung gestellt werden. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch die Gemeinde ein Mehrbedarf zur Sicherstellung der Energieversorgung nachgewiesen wird.“

Gem. G 2.2-5 sollen Freiflächensolaranlagen im Freiraum bevorzugt auf

- bereits versiegelten Flächen,
- militärischen, wirtschaftlichen, verkehrlichen und wohnungsbaulichen Konversionsflächen,
- technisch überprägten Flächen mit einem eingeschränkten Freiraumpotenzial,

- auf Ackerflächen in benachteiligten Gebieten und
- Flächen, die je 200 Meter längs von Bundesautobahnen oder Schienenwegen des Personen- und Güterverkehrs mit mindestens zwei Hauptgleisen liegen, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn

errichtet werden.

G 6.2.2-6 „Bei der Planung von Freiflächensolaranlagen sollen unter frühzeitiger Einbindung der zuständigen Übertragungs- und Verteilnetzbetreiber die Potenziale bereits vorhandener Netzanschlussmöglichkeiten berücksichtigt werden.“

G 6.2.2-10 „Agri-PV-Anlagen können auf allen landwirtschaftlichen Nutzflächen errichtet werden, sofern die Vorgaben der jeweils einschlägigen DIN SPEC eingehalten werden und die Hauptnutzung der Fläche weiterhin der landwirtschaftlichen Produktion dient.“

In der Begründung zum Grundsatz G 6.2.2-4 greift die oberste Landesentwicklungsbehörde auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des bundesgesetzlichen Förderrahmens gemäß EEG und der spezifischen Standortfaktoren in Sachsen-Anhalt mehr als die Hälfte der künftigen Solaranlagen in Form von Freiflächensolaranlagen umgesetzt werden. Für die Erreichung der klima- und energiepolitischen Ziele des Landes werden voraussichtlich auch in zunehmendem Maße unversiegelte Flächen, insbesondere landwirtschaftlich genutzte Flächen, für den Ausbau der Solarenergie benötigt werden.

„Um die Flächeninanspruchnahme durch Freiflächensolaranlagen auf unversiegelten, insbesondere landwirtschaftlich genutzten Flächen, so gering wie möglich zu halten, soll der Ausbau der Solarenergie möglichst freiraumschonend und landschaftsverträglich erfolgen. Auf diese Weise soll die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Verlust von Ackerflächen, der die Ernährungssicherheit gefährden könnte, minimiert werden. Zudem soll im Sinne eines nachhaltigen Ausbaus der Solarenergie die Akzeptanz der Bevölkerung für Solaranlagen gefördert werden.“

Zielführend soll die Bauleitplanung für Freiflächensolaranlagen in jeder Gemeinde nicht mehr als 2,5 Prozent der jeweiligen Gemeindefläche vorsehen. Dies schließt sowohl Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Photovoltaik-Freiflächenanlagen) als auch zur Wärmeerzeugung (Solarthermie-Freiflächenanlagen) ein.

Von dieser Regelung ausgenommen sind AGRI-PV-Anlagen nach den einschlägigen Vorgaben der DIN SPEC, da die Hauptnutzung der Fläche, auf der die jeweilige AGRI-PV-Anlage errichtet werden soll, weiterhin der landwirtschaftlichen Erzeugung dient.

Laut der Begründung zum G 6.2.2-10 soll die Errichtung von AGRI-PV-Anlagen auf allen landwirtschaftlichen Nutzflächen nur dann zulässig sein, wenn die einschlägigen Vorgaben der DIN SPEC eingehalten werden und somit die Hauptnutzung von mindestens 85 Prozent der Fläche weiterhin der landwirtschaftlichen Erzeugung dient. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, die landwirtschaftliche Produktion von qualitativ hochwertigen Nahrungs- und Futtermitteln sowie von nachwachsenden Rohstoffen und biogenen Energieträgern zu sichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird landwirtschaftlich genutzt. Durch die vorgesehene Nutzung als AGRI-PV-Anlage kann die landwirtschaftliche Nutzung vorrangig bestehen bleiben. Damit verbleibt auch weiterhin eine ausreichend große zusammenhängende Bewirtschaftungsfläche, die infrastrukturell erschlossen ist. Lediglich im Bereich der Pfosten können sich Einschränkungen ergeben. Da die Planung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb abgestimmt ist, ist davon auszugehen, dass beide Nutzungen uneingeschränkt ausgeübt werden können.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird lediglich mit Modulen überstellt, sodass die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche ist im vorliegenden Fall unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange gerechtfertigt, weil auch die Landwirtschaft als raumbedeutsamer Wirtschaftszweig gesichert bleibt. Die Doppelnutzung der AGRI-PV-Anlage zusammen mit der Landwirtschaft stellt damit sicher, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird.

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar und wird im Rahmen der Umweltprüfung bewertet und es werden infolgedessen geeignete Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Somit wird neben der Zielsetzung der Erzeugung von Strom aus regenerativen Energiequellen auch der Landwirtschaft Rechnung getragen.

3.2 Regionalplanung

Der **REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG** (REP A-B-W 2018) mit den Planungsinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ wurde durch die Regionalversammlung am 14.09.2018 beschlossen, am 21.12.2018 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt und ist seit dem 27.04.2019 in Kraft.

Allgemein wird die Stadt Zerbst/Anhalt als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege ausgewiesen.

Der überwiegende Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03/2023 wird in der kartografischen Darstellung des REP A-B-W 2018 als Vorranggebiet für Wassergewinnung Nr. XIII „Westfläming“ (A-B-W 2018) dargestellt. Für einen schmalen Streifen nördlich/nordöstlich der K 1255 werden keine Festlegungen getroffen und die südliche Spitze des Geltungsbereiches ragt in das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 2 „Bachsystem im Vorfläming“ hinein.

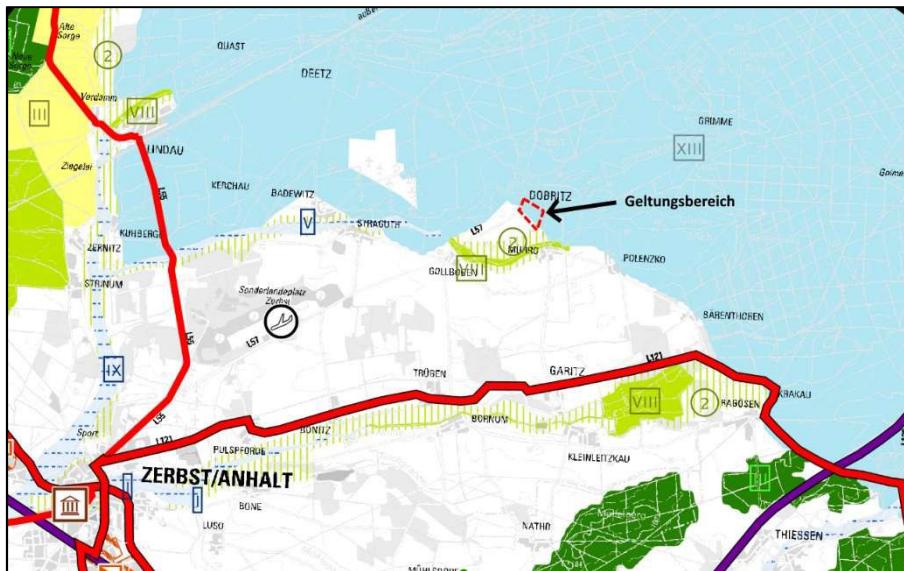


Abbildung 13: Auszug aus dem REP A-B-W 2018

Laut Begründung zum Z 25 Nr. XIII REP A-B-W 2018 dient die Festlegung von Vorranggebieten für Wassergewinnung dazu, die Trinkwasserversorgung qualitativ und quantitativ langfristig zu sichern. Gerade schädigende Nutzungen wirken zumeist langfristig und erfordern dann kostenintensive Sanierungsmaßnahmen. Die Qualität des für die Trinkwasseraufbereitung verwendeten Rohwassers wird von der natürlichen Situation und der Nutzungsvielfalt im Einzugsgebiet der Wassergewinnung wesentlich bestimmt. Nutzungen wie z. B. intensive Landwirtschaft, Bebauung, Industrie- und Verkehrsanlagen oder Abwassereinleitungen können die Qualität des Wassers nachhaltig beeinträchtigen. Daher ist eine Festlegung von Vorranggebieten als planerische Sicherung der Trinkwasserressourcen erforderlich. Aus den Klimaprojektionen des [REKIS] geht hervor, dass die Region zunehmend höhere Sommertrockenheit aufweist. Zur Absicherung der landwirtschaftlichen Produktion wird verstärkt eine Bewässerung erforderlich sein. Auch dazu ist die Sicherung des Rohstoffes „Wasser“ von enormer Bedeutung.

Im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BAUGB wird abgeklärt, ob eine Beeinträchtigung eventueller vorhandener Wasseraufbereitungsanlagen oder ähnliches vorliegt.

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Die mit AGRI-PVA überstellen Flächen sollen einen ausreichenden Abstand zu Oberflächengewässern (Graben im Osten) einhalten.

Bei Durchführung der Bauarbeiten ist generell sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe, wie z. B. Öle, Fette, Treibstoff usw. in das Erdreich und in das Grundwasser gelangen.

Das Niederschlagswasser verbleibt auf der Vorhabenfläche und soll vor Ort versickern. Besondere Versickerungsanlagen sind hierzu nicht erforderlich.

Da die Modultische mit einem Regenwasserverteilsystem ausgestattet sind, ist eine Versickerung auch unterhalb der Module möglich. Durch die gezielte flächendeckende Verteilung des Niederschlagwassers wird einer Wassererosion vorgebeugt und die Verschattung sorgt gerade bei hohen Temperaturen dafür, dass der Boden, je nach Bodeneigenschaft, länger das Bodenwasser hält.

Für das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems führt der REP A-B-W 2018 keine Ziele und Grundsätze, sondern verweist auf das Z 120 des LEP LSA 2010. Demnach dienen die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Der östliche Bereich des Geltungsbereiches wird nicht mit Modulen überstellt und auch im Süden/Südwesten wird zur Kreisstraße K 1255 ein Abstand von 15 m eingehalten. Unterhalb der Module bleibt weiterhin die Landwirtschaft als Hauptnutzung bestehen und auch der Zaun ist für Kleintiere (Biber, Fischotter) passierbar. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Planung dieser Festlegung nicht entgegensteht.

Entsprechend des SACHLICHEN TEILPLANS „DASEINSVORSORGE – AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG“, beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft seit 26.07.2014, befindet sich das Plangebiet außerhalb der im Ziel 1 i. V. m. Beikarte A.4 festgelegten räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Zerbst/Anhalt.

Die vorliegende Planung mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „AGRI-Photovoltaik“ mit zusätzlicher Festsetzung der Zulässigkeit der landwirtschaftlichen Nutzung passt sich wie nachfolgend begründet gemäß § 1 Abs. 4 BAUGB den aktuellen Erfordernissen des LANDES ENTWICKLUNGSPLANES DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 und des REGIONALEN

ENTWICKLUNGSPLANES FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG 2018 an bzw. steht diesen nicht entgegen. Vielmehr wird durch die Planung ein abgestimmtes Nebeneinander verschiedener, für den Menschen bedeutsamer Nutzungen bzw. landesplanerischer Zielstellungen gewährleistet und initiiert dabei einen möglichst geringen Eingriff in Natur und Landschaft.

- Die AGRI-PVA stellt eine besondere Nutzungsform dar. Neben der Erzeugung von solarer Strahlungsenergie, ist die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche zum Erwerbszweck gem. DIN SPEC 91434 nutzbar. Dadurch wird die Flächeneffizienz gesteigert und ein schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BAUGB sichergestellt. Je nach landwirtschaftlicher Nutzungsart, kann die PV-Anlage zusätzlich als Schutz vor Hagel, Frost- und Dürreschäden fungieren.
- Die geplante AGRI-Photovoltaik leistet einen nennenswerten Beitrag zum allgemeinen Klimaschutz und zum im LEP LSA 2010 geforderten Energiemix.
- Mit dem Bebauungsplan werden Ausgleichsmaßnahmen realisiert, die zu einer Kompensation des mit dem Vorhaben einhergehenden Eingriffs in Natur und Landschaft führen.
- Die einfache Ziele und Grundsätze werden durch die geplante Photovoltaikanlage beachtet und umgesetzt.

3.3 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** als vorbereitender Bauleitplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Durch die Kreisgebietsreform des Landes Sachsen-Anhalt vom 1. Juli 2007, erfolgte auch innerhalb des Gebietes Zerbst/Anhalt eine Umstrukturierung. Seit 2010 umfasst die Einheitsgemeinde Stadt Zerbst/Anhalt 56 Ortsteile und erstreckt sich über eine Fläche von 467,6 km² von der Elbe bis zum Fläming.

Die Stadt Zerbst/Anhalt besitzt bisher keinen Gesamtflächennutzungsplan. Es gelten damit die einzelnen Teilflächennutzungspläne der Ortschaften fort. Dies trifft auch für die Ortschaft Dobritz zu.

Im Teil-Flächennutzungsplan der ehemals eigenständigen Gemeinde Dobritz (1999) wird der überwiegende Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Fläche für Landwirtschaft sowie als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Aufgrund letzterer Festlegung säumt die westliche und südlich/südöstliche Geltungsbereichsgrenze eine Darstellung zur Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts.

Im Geltungsbereich wird nördlich der K 1255 zudem eine unterirdische und im östlichen Geltungsbereich eine oberirdischer Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung dargestellt.

Zwar ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche auch mit Umsetzung der AGRI-PVA möglich, die zusätzliche Nutzungsoption für Photovoltaik muss jedoch ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Herauslösung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westfläming“. Hierzu wurden bereits mehrere Gespräche mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises geführt, insbesondere über die konkrete Abgrenzung der östlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

Landschaft. Die gewählte Abgrenzung orientiert sich an der von der UNB zunächst vorgegebenen Maße. Neben der zweistufigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, wird auch weiterhin eine enge Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde angestrebt, um möglich Konflikte frühzeitig zu erkennen und diesen entgegenzuwirken.

Der geplante Bebauungsplan lässt sich somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BAUGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Die Aufstellung des VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 03/2023 „AGRI-SOLAR DOBRITZ“ erfolgt damit gemäß § 8 Abs. 3 BAUGB parallel zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes Dobritz der Stadt Zerbst/Anhalt.

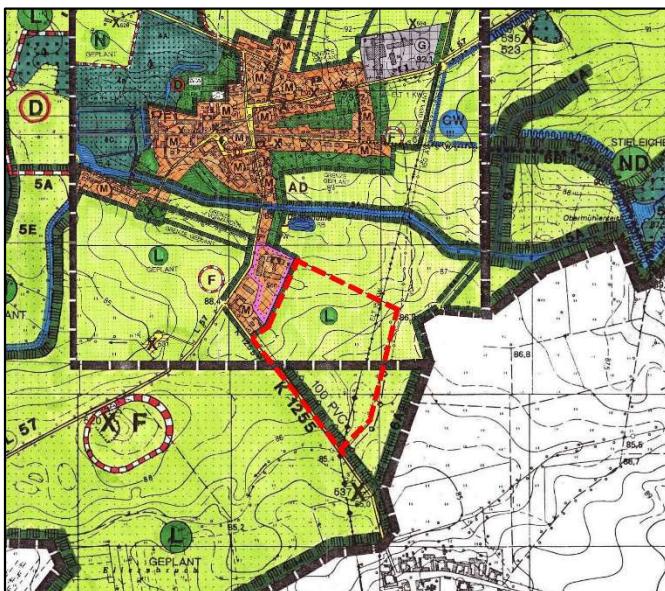


Abbildung 14: Auszug aus dem rechtswirksamen TNFP Dobritz

Bebauungsplanung

Es existieren keine Bebauungspläne im Geltungsbereich der vorliegenden Planung.

3.4 Landschaftsplanung

Für die Ortschaft Dobritz der Stadt Zerbst/Anhalt liegt kein Landschaftsplan vor.

4. Standortbegründung und -alternativen

Allgemein begründet sich eine flächendeckende Untersuchung des Gemeindegebietes auf Eignungsflächen für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlage auf den ERLASS DES MINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR DES LANDES SACHSEN-ANHALT sowie ERLASS DES MINISTERIUMS FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT vom 31. Mai 2017. Unabhängig davon begründet sich die flächendeckende Prüfung aufgrund der zu führenden Standortdiskussion im Rahmen der Flächennutzungsplanung und wenn diese nur bedingt vorliegt, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie im Rahmen der Umweltprüfung („in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“).

Das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (ERNEUERBARE-ENERGIEN-GESETZ – EEG 2023) regelt dabei u. a. die Einspeisung von Strom aus Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. § 48 Abs. 1 Ziffer 3 Buchst. c) EEG definiert hierbei, auf welchen

Flächen derartige Freiflächen-Photovoltaikanlagen förderungsfähig sind. Für konventionelle Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind das neben bereits versiegelten Flächen und den sog. Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher und wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung betrifft dies ebenfalls Flächen, die längs von Autobahnen oder Schienenwegen in einer Entfernung bis zu 500 m beidseitig der befestigten Fahrbahn oder zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplanes als Ackerland oder Grünland genutzt worden sind und in einem benachteiligten Gebiet liegen.

AGRI-PV-Anlage gehören laut EEG 2023 zu den besonderen Solaranlagen. Das EEG regelt hierzu ebenfalls gem. § 48 Abs. 1 Ziffer 5 EEG auf welchen Flächen diese besonderen Solaranlagen förderfähig sind. Der Buchstabe a) bis b) beziehen sich hierzu auf Ackerflächen, die kein Moorböden sind und nicht rechtsverbindlich als Naturschutzgebiet im Sinn des § 23 des BUNDES NATURSCHUTZGESETZES oder als Nationalpark im Sinn des § 24 des BUNDES NATURSCHUTZGESETZES festgesetzt worden sind, mit gleichzeitigem Nutzpfanzenanbau auf derselben Fläche oder mit gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung in Form eines Anbaus von Dauerkulturen oder mehrjährigen Kulturen auf derselben Fläche. Der Buchstabe c) bezieht sich auf Grünland bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung als Dauergrünland, wenn die Fläche kein Moorböden ist, nicht rechtsverbindlich als Naturschutzgebiet im Sinn des § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes oder als Nationalpark im Sinn des § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes festgesetzt worden ist, nicht in einem Natura 2000-Gebiet im Sinn des § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes liegt und kein Lebensraumtyp ist, der in Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt ist.

Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttoverbrauch bis 2030 auf 65 Prozent zu erhöhen und bis 2050 den gesamten Strom treibhausneutral zu erzeugen. Inzwischen verfolgt die Bundesregierung die Zielsetzung, den Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch bis 2030 auf mindestens 80 Prozent zu steigern (BUNDESREGIERUNG: 1. MÄRZ 2023).

In diesem Kontext hat die Stadt Zerbst/Anhalt eine Angebotsplanung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen veranlasst. Sie verfolgt mit dieser Angebotsplanung eine geordnete Entwicklung von klassischen Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen und unterstützt damit auch die Umsetzung der umweltpolitische bzw. energiepolitische Zielstellung der Bundesregierung. Die Planung dient als Grundlage bzw. zur Entscheidungsfindung gegenüber potenziellen Investoren und trägt zur Konfliktminimierung für nachgeschaltete Bauleitplanungen bei.

In der Angebotsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt werden für diese besonderen Solaranlagen, die der DIN SPEC 91434 entsprechen, keine konkreten Suchräume ausgewiesen. Sie sind außerdem von einigen der später aufgeführten Kriterien der 1. Kategorie ausgenommen. Sie können darüber hinaus innerhalb der Pufferzonen um Ortschaften und Einzelgehöfte errichtet werden.

Erfassung vorhandener Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Zunächst wurden die im Stadtgebiet vorhandenen Freiflächen-Photovoltaikanlagen erfasst.

Aktuell befinden sich im Stadtgebiet (Stand 03/2023) insgesamt vier bereits bestehende Photovoltaikanlagen. Diese Anlagen befinden sich an folgenden Standorten:

Nr.	Standort	Installierte Leistung	Größe -ca. [ha]
1	Bias/Jütrichau – Pakendorf (ehem. Radarstation)	ca. 4 MW peak	9
2	Zerbst/Anhalt (Deponie)	ca. 4,5 MW peak	18
3	Zerbst/Anhalt (Flugplatz)	max. 45 MW peak	133
4	Hohenlepte (Deponie „Weißes Tor“)	ca. 2 MW peak möglich	3,5
		Summe	163,5

Bezogen auf die Gesamtfläche der Stadt (ca. 467,00 km² bzw. 46.700 ha) beträgt der Anteil bereits vorhandenen insgesamt **0,56 %**.

Auswahlverfahren zur Suchraumdefinition

Ein Großteil der landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet der Stadt Zerbst/Anhalt befinden sich innerhalb der sogenannten „Benachteiligten Agrarzone in Sachsen-Anhalt 2022“ (gem. Anlage der FREIFLÄCHENANLAGENVERORDNUNG – FFAVO).

Die FFAVO ermöglicht es, auch Gebote für Freiflächenanlagen auf Flächen zu unterstützen, deren Flurstücke zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes als Ackerland genutzt wurden und in einem benachteiligten Gebiet gemäß § 3 Nr. 7 EEG bzw. § 37 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. h liegen.

Im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung wurden weitere Kriterien darunter auch regionale Kriterien herangezogen. Nicht betrachtet wurde die Flächenverfügbarkeit aufgrund von Eigentumsverhältnissen.

Ausschlusskriterien aus vorgelagerten Planungen

Im ersten Schritt wurden alle nachfolgend aufgeführten und im LEP LSA 2010 bzw. REP A-B-W 2018 festgelegten Vorrangstandorte als ungeeignete PV-Standorte eingestuft:

- Vorrang militärische Nutzung
- Vorrang Industrie und Gewerbe
- Vorrang Wind
- Vorrang Forstwirtschaft
- Vorrang Rohstoffgewinnung
- Vorrang Landwirtschaft
- Vorrang Hochwasserschutz
- Vorrang Natur und Landschaft

Nachfolgend aufgeführte Vorbehaltsstandorte wurden ebenfalls als ungeeignete Standorte für PVA eingestuft:

- Vorbehalt Wiederbewaldung
- Vorbehalt Denkmalschutz
- Vorbehalt Ökologisches Verbundsystem
- Vorbehalt Landwirtschaft

Die vorgenannten Kriterien schließen die AGRI-PVA am vorliegend gewählten Standort nicht aus. Aufgrund des großen Maßstabes des REP A-B-W 2018 ist strittig, ob die südöstliche Spitze des Geltungsbereiches innerhalb der Festlegung als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 2 „Bachsystem im Vorfläming“ liegt. Wahrscheinlich könnte hier als anzunehmende Grenze die K 1255 fungieren. Zudem ist es üblich bei allen Formen der Freiflächen-Photovoltaikanlagen kleintierdurchlässige Zäune zu wählen, weshalb die Zielstellung eines Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems voraussichtlich nicht betroffen sind. Vielmehr können diese Flächen auch einen Rückzugsort bzw. Rastplatz für Kleintiere darstellen. Vom ‚Dobritzer Grenzgraben‘ bis zur Baugrenze wird eine 40 bis 80 m Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und auch von der Kreisstraße K 1255 wird ein Abstand von 15 m eingehalten. Weshalb davon ausgegangen wird, dass die Festlegung als Vorranggebiet von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt wird.

Im nächsten Schritt wurden alle Landschaftsschutzgebiete als nicht überplanbare Standorte beachtet.

Alle Flächen, die mit vorgenannten Ausschlusskriterien überlagert sind, wurden in der Angebotsplanung als städtebaulich nicht verfügbar eingestuft, weshalb eine Planung auf diesen Flächen von vorneherein ausgeschlossen ist.

Das vorliegende Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes „Westfläming“ unmittelbar östlich der Bebauung der Ortschaft Dobritz. Die Fläche selbst wird landwirtschaftlich genutzt (Mais/Gras). Aus vorgenannten Gründen und weil die landwirtschaftliche Nutzung als Hauptnutzung erhalten bleibt, wird die Stadt Zerbst/Anhalt eine Herauslösung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld beantragen.

Bodenschutzrechtliche Kriterien

Weiter ist in die Bewertung ein selbst erarbeitetes Bodenfunktionsbewertungsverfahren mit eingeflossen. Dies erfolgte in Zusammenarbeit mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg und soll als fachliche Grundlage im Sinne einer „anerkannten Prüfmethode“ gem. § 2 BAUGB dienen.

Bei der Bewertung der Böden wurde die Naturnähe, das Ertragspotenzial, das Wasserhaushaltspotenzial, das Konfliktpotenzial als Gesamtbewertung basierend auf die vorgenannten Kriterien sowie die Archivbodenfunktion betrachtet.

Die Gesamtwertung zur Funktionserfüllung wurde in fünf Wertstufen klassifiziert. Die Stufen 4 und 5 zeigen dabei einen hohen und sehr hohen Konfliktpotenzial bei einer Umnutzung. Flächen mit der Stufe 3 (mittleres Konfliktpotenzial) oder niedriger, wurden jedoch in die möglichen Flächenkulissen für eine Überplanung mit aufgenommen.

Wie die Abbildung 15 zeigt, liegt der überwiegende Geltungsbereich innerhalb einer Fläche mit hohem Bodenkonfliktpotenzial, als Standort für Eingriffe und/oder naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen.

In der Angebotsplanung führt diese Klassifizierung nicht sofort zum Ausschluss von PV-Anlagen. Vielmehr sind Standorte für Eingriffe und/oder naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen nur dann akzeptabel, wenn:

- im Bezugsraum keine Standorte mit geringerer Funktionserfüllung festgelegt wurden,
- das Vorhaben notwendig ist, aber anderswo nicht durchgeführt werden kann und nur eine Bodenfunktion mit hohem Erfüllungsgrad betroffen ist.

Als Kompensationsfläche dürfen diese Flächen nur beansprucht werden, wenn ein geringer und nicht dauerhafter Flächenverbrauch mit gleichzeitig positivem Effekt für mehrere Bodenfunktionen erwartbar ist. Bei Umsetzung von Planungen in diesen Gebieten sind umfängliche Minde rungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen in hohem Umfang erforderlich.

In der Gemarkung Dobritz sind Flächen mit der Klassifizierungsstufe ‚mittel‘ vorhanden. Die Weißflächen der Karte stellen Waldgebiete dar und wurden deshalb nicht klassifiziert. Ungefähr die Hälfte der Gemarkung sind Waldfächen und kommen für PVA jeglicher Art nicht infrage. Ansonsten liegt die überwiegende Gemarkung, mit Ausnahme der bebauten Ortslage von Dobritz, innerhalb der Landschaftsschutzgebiete „Zerbster Nuthetäler“ und „Westfläming“, weshalb in der Gemarkung auch keine Suchraumkulisse zustande kam. Der für die Planung ausgewählte Standort liegt am südwestlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes „Westfläming“, südöstlich der bebauten Ortslage von Dobritz. Eine PV-Planung wird insbesondere dort als akzeptabel angenommen, weil eine Zerschneidung der Landschaft bzw. der Landschaftsschutzgebiete nicht erfolgen wird, bzw. mit den Schutzzie len der Landschaftsschutzgebiete vereinbar sind. Somit fallen eben auch die Flächen aus der Betrachtung heraus, die ein geringeres Bodenkonfliktpotenzial aufweisen.

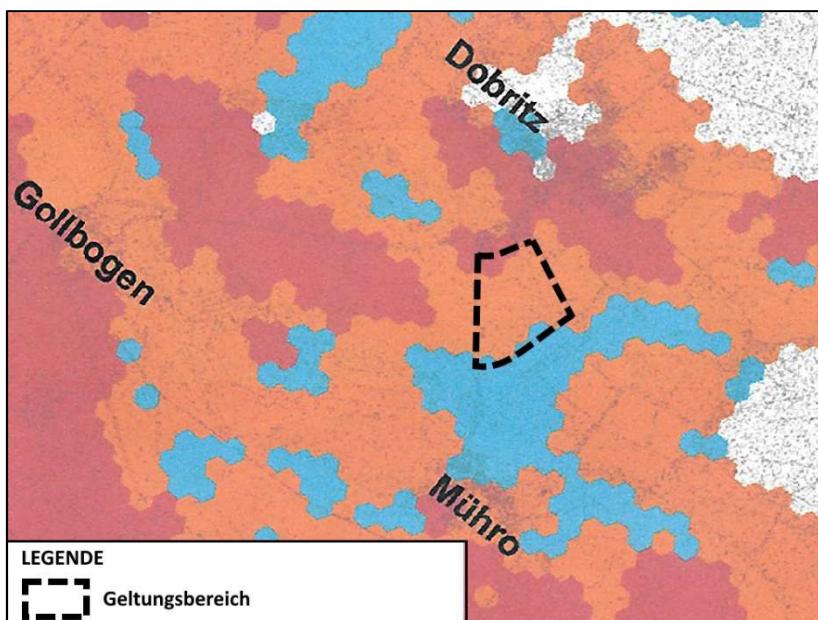


Abbildung 15: Auszug Karte 2 Bodenkonflikte der Angebotsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt

Gemeindliche Kriterien

In mehreren Ausschusssitzungen des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses wurde ein weiterer Kriterienkatalog herausgearbeitet, der speziell die gemeindlichen Besonderheiten hervorhebt bzw. berücksichtigt.

Dabei handelt es sich zum einen um Kriterien, die obligatorisch erfüllt sein müssen, und zum anderen um sogenannte Freihaltezonen.

Zu den Kategorien, die obligatorisch erfüllt sein müssen, zählen (1. Kategorie):

- Standort liegt innerhalb des Suchraums der Angebotsplanung,
- Einverständniserklärung des Landwirtes liegt vor
- Netzverknüpfungspunkt muss vorliegen (positive Antwort Energieversorger)
- Absicherung von 1. und 2. Kategorie durch Maßnahmen im B-Plan sowie im Durchführungsvertrag
- Größe der einzelnen Freiflächen-PVA darf 50 ha nicht überschreiten (gesamte überplante Fläche, nicht PV-Modulfläche)
- nach Beendigung PV-Nutzung muss die Fläche wieder landwirtschaftlich genutzt werden können

Weiterhin wurden mehrere Auswahlkriterien aufgestellt (2. Kategorie), welche mit Punkten bewertet werden. Aus dem vorgegebenen Punktepool müssen 100 Punkte erreicht werden.

Die Freihaltezonen entsprechen um Ortschaften und Einzelgehöfte 400 m (Abstand der Wechselrichter und Trafos 500 m), an Straßen 25 m, an Fließ- und Standgewässern 25 m und an Waldflächen 50 m.

Die **AGRI-PVA**, die der DIN SPEC 91434 entsprechen, sind von einigen Kriterien der 1. Kategorie ausgenommen. Dazu gehört, dass sie nicht an den Suchraum sowie an die Bodenpunktbegrenzung gebunden sind. Zudem können sie innerhalb der Pufferzonen um Ortschaften und Einzelgehöfte errichtet werden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Pufferzone von Dobritz.

Aufgrund des Nachweises der Vorgaben der DIN SPEC 91434, die auch die Kalkulation der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes beinhaltet, setzt das Einverständnis des Landwirtes voraus. Die Planung erfolgt auf Initiative und in enger Zusammenarbeit mit dem Landwirt. Den Antragsunterlagen wurde dennoch eine Vollmacht des landwirtschaftlichen Betriebes beigelegt, welche den Vorhabenträger bevollmächtigt, die Planung im Namen aller Parteien durchzuführen.

Durch die Anfrage an den Netzbetreiber (Avacon) wurde als geplanter Verknüpfungspunkt am 20-kV-Leitungsnetz das Umspannwerk Zerbst/Anhalt ausgegeben.

Mit einer Gesamtfläche des Plangebietes von ca. 18 ha liegt die Fläche deutlich unterhalb der von der Stadt Zerbst/Anhalt festgelegten maximal möglichen Flächengröße für einzelne Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

Die vorgesehenen AGRI-PVA sind rückstandlos ab- und rückbaubar, dies wird auch in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Zerbst/Anhalt geregelt und abgesichert.

Aufgrund der zuvor geführten Standortdiskussion wird davon ausgegangen, dass der gewählte Standort mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumplanung sowie der Grundkonzeption der Angebotsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt übereinstimmt bzw. diesen nicht entgegensteht.

5. Immissionen und Emissionen

Lärm:

Von der Photovoltaikanlage und deren Nebenanlagen gehen geringe Lärmemissionen aus, die für angrenzende Nutzungen voraussichtlich nicht zu Beeinträchtigungen führen. Da derartige Anlagen unsensibel gegenüber Lärmimmissionen sind, führt dies zu keinen Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Nutzungen.

Von der landwirtschaftlichen Nutzung gehen nach wie vor geringe Lärmemissionen aus. Es ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzung über das bisherige Maß hinaus entstehen werden.

Visuelle Beeinträchtigungen:

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Veränderungen des Landschaftsbildes verbunden. Im Zuge der Konkretisierung der Planung wird ausführlich auf die Fernwirkung der Photovoltaikanlage und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild eingegangen. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Rahmen der Umweltprüfung bewertet und geeignete Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Blendwirkungen aufgrund von Reflexionen:

Freiflächenphotovoltaikanlagen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht genehmigungsbefürftige Anlagen i. S. der §§ 22 ff. BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ.

Die Solarmodule reflektieren einen Teil des Lichtes. Durch diese Lichtreflexion kann es unter bestimmten Konstellationen zu Reflexblendungen kommen. In der Regel treten diese nur auf, wenn direkte Sichtverbindungen zwischen Solarmodul und schutzbedürftigen Räumen auftreten und der Abstand weniger als 100 m beträgt. Als schädliche Umwelteinwirkung gilt eine Blendwirkung, wenn diese mehr als 30 Minuten pro Tag und mehr als 30 Stunden pro Jahr auftritt.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich unmittelbar südwestlich und etwa 80 m nordwestlich des Geltungsbereiches. Es ist davon auszugehen, dass eine differenzierte Prüfung, ob eine Blendwirkung als schädliche Umwelteinwirkungen auftreten könnte, erforderlich wird.

Die Landesstraße L 57 befindet sich westlich des Plangebietes und südlich verläuft die Kreisstraße K 1255. Aufgrund der geplanten Südausrichtung und einer lichten Höhe von 2,10 m bis 3,80 m kann nicht sichergestellt werden, dass keine Blendung der Verkehrsteilnehmer vorliegt. Zwar erfolgt die Installation von Modulen mit Antireflexionsbeschichtung, aber ein zusätzliches Gutachten, wird auch hier als erforderlich angesehen.

Elektrische und magnetische Strahlungen:

Von den Photovoltaikanlagen selbst und deren Nebenanlagen gehen kaum Emissionen aus, die für die angrenzenden Nutzungen zu Beeinträchtigungen führen könnten. Mögliche Auswirkungen auf den Menschen durch elektrische oder magnetische Strahlungen von den Solarmodulen, Verbindungsleitungen, Wechselrichtern und Transformatoren werden als unerheblich eingeschätzt. Laut Literatur werden die maßgeblichen Grenzwerte der BIMSchV in jedem Fall deutlich unterschritten (ARGE MONITORING PV-ANLAGEN; 2007).

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan werden getroffen, um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden und vorhandenen Nutzungen Rechnung zu tragen. Die Module werden mittels eines Trägersystems bis zu einer maximalen Höhe von 3,80 m über Geländeoberkante aufgeständert. Eine Verankerung des Trägersystems erfolgt durch Rammung in den Boden.

Die Module werden in einer konventionellen Belegung mit Südausrichtung installiert.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1ff BauNVO)

AGRI-PV bezeichnet eine kombinierte Nutzung ein und derselben Landfläche für landwirtschaftliche Produktion als Hauptnutzung und für Stromproduktion mittels einer PV-Anlage als Sekundärnutzung.

Um eine uneingeschränkte und flexible Nutzung der Landwirtschaft über die Dauer der AGRI-Photovoltaik-Nutzung zu gewährleisten, wird keine spezifische landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Der Plangeltungsbereich kann weiterhin sowohl als Ackerland als auch als Dauergrünland oder Dauerweideland genutzt werden. Das Nutzungskonzept wird vom Landnutzer und dem Errichter der AGRI-PV-Anlage gemeinsam vor dem Bau der Agri-PV-Anlage erstellt. Für die vorliegende AGRI-PV-Anlage ist gemäß DIN SPEC91434:2021-05 die Kategorie I: Aufständerung mit lichter Höhe einzuhalten.

Zur Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt.

Festsetzung:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet „AGRI Photovoltaikanlage“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

In diesem Gebiet sind Anlagen zulässig, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Zulässig sind:

- fest installierte Photovoltaikanlagen (Solarmodule), einschließlich der erforderlichen Aufstellungsvorrichtungen (Modultische), die eine landwirtschaftliche Nutzung unter und zwischen den Modulen zulassen,
- Nebenanlagen für elektrische und sonstige Betriebseinrichtungen (Batteriespeicher, Wechselrichter-, Trafo-, Übergabestationen, ober- und unterirdisch verlaufende Kabel, Einfriedungen, Überwachung),
- Nebenanlagen für die Erschließung (Wege, Zufahrten)
- landwirtschaftliche nutzungen zum Erwerbszweck gem. DIN SPEC 91434

Die hauptsächliche Nutzungsart im Plangebiet bleibt die landwirtschaftliche Nutzung. Zur Absicherung der Hauptnutzung sind die Vorgaben der DIN SPEC91434:2021-05 Kategorie I: Aufständerung mit lichter Höhe einzuhalten.

Sonstige Zweckbestimmungen sind nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Die Grundfläche wird differenziert für die Modultische und für die sonstigen baulichen Anlagen festgesetzt. Diese Unterscheidung wird vorgenommen, weil die Modultische im Gegensatz zu den sonstigen baulichen Anlagen nur mittels Pfosten mit dem Boden verbunden sind und die Grundfläche nicht überbaut bzw. versiegelt, sondern lediglich überstellt wird. Eine Gründung mit Betonfundamenten wird nicht verfolgt.

Festsetzung:

Die Grundfläche wird differenziert für mit Photovoltaikmodulen überstellte bzw. überschirmte Flächen und sonstige versiegelte Flächen festgesetzt.
Maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikanlage ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modultische.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenfestsetzung ist für die Begrenzung des Eingriffs in das Landschaftsbild relevant. Für die Photovoltaikanlagen gelten nach § 18 BauNVO folgende Höhenangaben.

Festsetzung:

Die minimale lichte Höhe der Photovoltaikanlagen wird mit 2,10 m und die maximale Höhe der Photovoltaikanlage sowie der Nebenanlagen werden jeweils gemessen vom unteren Bezugspunkt auf 4,20 m festgesetzt.
Abweichend sind im SO AGRI-PV Funk- und Kameramasten mit Funkantenne mit einer maximalen Höhe von 5,00 m zulässig.
Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert als das senkrechte Maß zwischen den genannten Bezugspunkten, gemessen in der Modultischlängenmitte bzw. der Mitte der Längsseite der baulichen Anlage.
Unterer Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die festgesetzte GRZ für die Modultische beträgt 0,6. Dies bedeutet, dass im Sondergebiet bis zu 50 % der Fläche mit Modulen überstellt werden können. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundfläche der Modultische ist wie oben beschrieben die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modultische.

Für sonstige neu zu errichtenden baulichen Anlagen (Nebenanlagen für elektrische und sonstige Betriebseinrichtungen) wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) in einer Größenordnung von insgesamt 250 m² festgesetzt.

Für die innere Erschließung sollen unbefestigte Wege genutzt werden, weshalb hier keine gesonderte Festsetzung erfolgt.

Die zulässige Grundfläche ist konkret festgesetzt, eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BAUVO wird ausgeschlossen. Darüber hinaus sollen bauliche Anlagen, wie unter § 19 Abs. 4 BAUVO aufgeführt (Garagen, Stellplätze, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) im Plangebiet nicht errichtet werden. Die Möglichkeit, die Grundfläche mit derartigen baulichen Anlagen zu überschreiten, ist somit entbehrlich.

Insgesamt sind die festgesetzten Grundflächen für das konkrete Bauvorhaben erforderlich und auf das notwendige Maß beschränkt. Das Plangebiet wird zwar großräumig mit baulichen Anlagen überstellt, die Bodenversiegelung beschränkt sich jedoch auf einen sehr geringen Umfang weit unter 0,1 % der Fläche. In die Oberflächenstruktur des Bodens wird bis auf die o. g. 250 m² für neu zu errichtenden baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie zusätzlich beim Rammen der Pfosten der Modultische nicht eingegriffen. Die Fläche unterhalb der Module wird darüber hinaus weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Festsetzung:

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ ist für die Photovoltaikmodule eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Nebenanlagen für elektrische und sonstige Betriebseinrichtungen sind mit einer maximalen Grundfläche von 250 m² zulässig.

Eine Überschreitung der GRZ bzw. der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BAUVO ist nicht zulässig.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB i. V. m. §§ 22, 23 BAUVO)

Da es sich bei Photovoltaikanlagen um keine Gebäude im herkömmlichen Sinne handelt, wird keine Bauweise festgesetzt.

Mithilfe von Baugrenzen werden überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Tiefe der nicht überbaubaren Grundstücksflächen beträgt zu den Grünflächen jeweils 3,0 m und zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 5,0 m. So wird für die Entwicklung der geplanten Pflanzmaßnahmen ein ausreichender Abstand eingehalten. Von der Plangebietsgrenze im Norden hält die Baugrenze einen Abstand von 8,0 m, im Süden zur K 1255 von 15,0 m und im Westen zur angrenzenden Bebauung von 10,0 bzw. 13,0 m ein.

Um die Errichtung von Nebenanlagen wie Einfriedungen in diesen Bereichen zu ermöglichen, ist textlich festgesetzt, dass derartige Anlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Zulässig sind in diesen Bereichen auch unterirdisch verlaufende Kabel.

Festsetzung:

Solarmodule und Modultische sowie Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafostationen, Überabestationen und Batteriespeicher sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Zaunanlagen und von Nebenanlagen für elektrische und sonstige Betriebseinrichtungen (unterirdisch) sowie von Nebenanlagen für die Erschließung sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Da zum jetzigen Bearbeitungsstand keine detaillierten Ergebnisse der Umweltprüfung vorliegen, können noch keine Aussagen zum Umfang der geplanten grünordnerischen Festsetzungen getätigt werden. Ansonsten ist eine landschaftliche Eingrünung in Form einer Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen der AGRI-Photovoltaikanlage vorgesehen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrserschließung

Die Erschließung der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist über die südlich verlaufenden Kreisstraße K 1255 vorgesehen.

Zudem ist vorgesehen für die innere Erschließung unbefestigte Wege anzulegen.

Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Ein Anschluss des Plangebietes an das örtliche Wasser- und Abwassernetz ist nicht erforderlich.

Niederschlagswasser

Im Plangebiet werden baulichen Anlagen errichtet, für die eine Ableitung des Niederschlagswassers im herkömmlichen Sinne notwendig wird. Die Errichtung der geplanten Wartungswege innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt in unbefestigter Bauweise, sodass auch hier eine Versickerung weiterhin möglich ist.

Die geplanten Photovoltaikanlagen stellen keine mit Gebäuden vergleichbaren Bauwerke dar. Zwar überstellen die Modultische den Boden, versiegeln ihn allerdings nicht vollständig, sodass in den Versiegelungsgrad des Bodens nur geringfügig eingegriffen wird (Pfosten unter 0,1 % der Gesamtfläche).

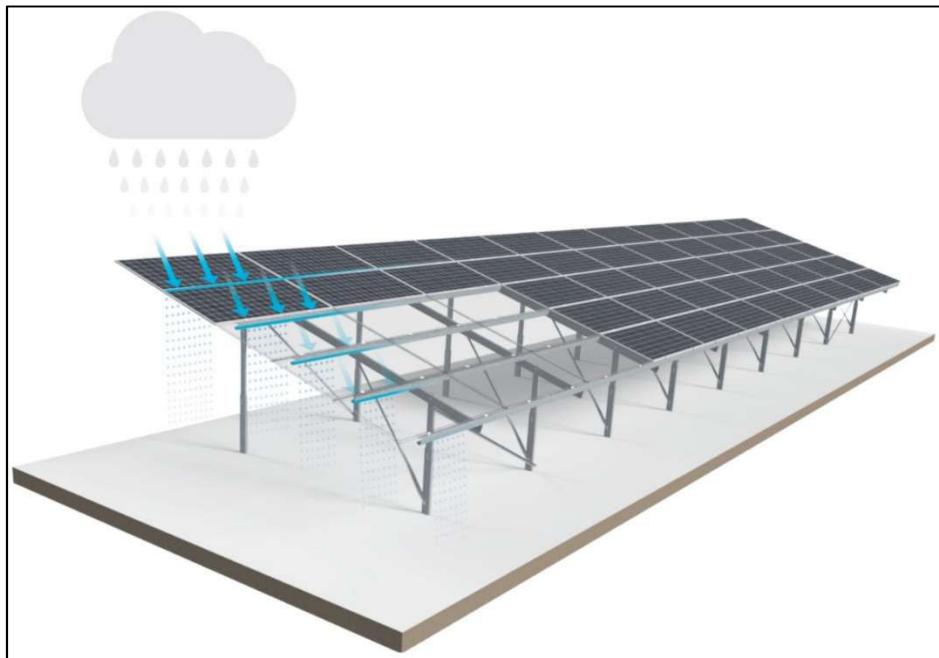


Abbildung 16: Patentiertes Regenwasserverteilungssystem der SUNfarming GmbH

Die Module sind mit sogenannten Regenwasserverteilungssystemen ausgestattet. Das Regenwasser wird an den Kanten jedes Moduls aufgefangen und dann unter den Modulen abgeleitet. Das System sorgt so für eine gleichmäßige Bewässerung und Verteilung des Regenwassers auf der gesamten Fläche. Die Kapillarwirkung des Bodens leitet das Wasser zu den Pflanzenwurzeln, wodurch Staunässe und Bodenerosion vermieden werden können.

In den nicht überstellten Zwischengängen und seitlichen Abstandsfächern sowie auf den Flächen unter den Modultischen kann das Regenwasser weiterhin ungehindert versickern. Anfallendes Oberflächenwasser der versiegelten Bereiche wie Trafostationen werden in den Seitenbereichen zur Versickerung gebracht.

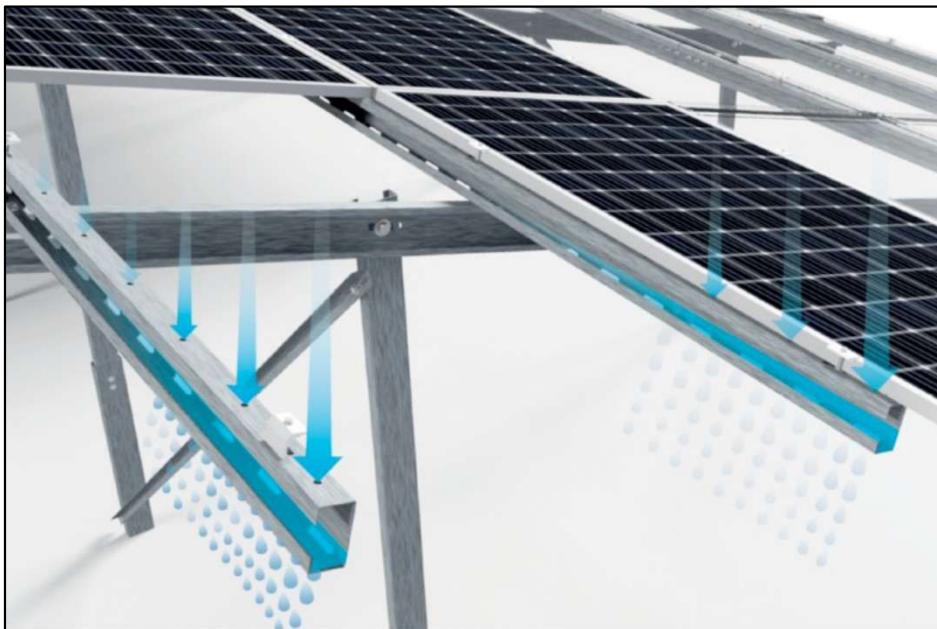


Abbildung 17: Nahansicht des Regenwasserverteilungssystems

Stromversorgung

Das Plangebiet ist momentan nicht an die elektrische Stromversorgung angeschlossen.

Für den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist ein Anschluss an das Mittelspannungsnetz erforderlich. Der Anschluss der PV-Anlage an das öffentliche Stromnetz erfolgt über eine separate Anfrage beim zuständigen Energieversorger.

Gasversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Gasversorgung ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Telekommunikation

Sollte eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz erforderlich werden, wird diese beantragt.

8. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

8.1 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld sind für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen registriert.

Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist gem. §§ 2 und 3 des BODENSCHUTZ-AUSFÜHRUNGSGESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

8.2 Hinweise zum Bodenschutz

Der Einbau und die Verwertung von Bodenmaterial, mineralischen Abfällen bzw. Ersatzbaustoffen wird seit dem Inkrafttreten der sog. Mantelverordnung am 01.08.2023 durch die neue BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG (BBODSCHV) vom 09.07.2021 sowie die VERORDNUNG ÜBER ANFORDERUNGEN AN DEN EINBAU VON MINERALISCHEN ERSATZBAUSTOFFEN IN TECHNISCHEN BAUWERKE (ERSATZBAUSTOFFVERORDNUNG – ERSATZBAUSTOFFV) vom 09.07.2021 geregelt. Die BBODSCHV regelt dabei insbesondere das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie unter- und außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht. Die ERSATZBAUSTOFFV regelt dagegen überwiegend die Verwendung von Materialien in technischen Bauwerken. Zur Erleichterung der Anwendung dieser neuen Anforderungen wurde eine Vollzugshilfe zur §§ 6 bis 8 BBODSCHV durch die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erarbeitet.

Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSCHAG LSA ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

8.3 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum derzeitigen Planungsstand keine Belastungen mit Kampfmitteln bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass Kampfmittel jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten auf Kampfmitteln gestoßen werden, sind die Arbeiten gem. § 2 Abs. 1 GEFAHRENABWEHRVERORDNUNG ZUR VERHÜTUNG VON SCHÄDEN DURCH KAMPFMITTEL (KAMPFM-GAVO) sofort einzustellen, die Fundstellen zu sichern und die Integrierten Leitstelle Saalekreis oder jede Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

8.4 Denkmalschutz/Archäologie

Zum derzeitigen Planungsstand ist nicht bekannt, ob im Geltungsbereich archäologische Kulturdenkmale bekannt sind.

Dennoch gilt, Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals gem. § 9 Abs. 3 des DENKMALSCHUTZGESETZES FÜR SACHSEN-ANHALT (DENKMSCHG LSA) sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden.

8.5 Abfallbeseitigung

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gem. § 32 Abs. 1 und § 33 Abs. 1 i. V. m. § 30 Abs. 3 des ABFALLGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (ABFG LSA) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig. Die Entsorgung der anfallenden Abfälle erfolgt durch den vom

Landkreis beauftragten Dritten. Eine Entsorgung während der Betriebsphase ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

8.6 Brandschutz

Die Stadt Zerbst/Anhalt ist nach § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 des BRANDSCHUTZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT für den abwehrenden Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig und hat für eine ausreichende Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet zu sorgen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend bzw. in Anlehnung an die Technische Regel DGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ (Februar 2008) sicherzustellen. Hiernach sind für den Grundschutz der Photovoltaikanlage mindestens $48 \text{ m}^3/\text{h}$ ($\approx 800 \text{ l/min}$) Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden innerhalb des sich im Radius von 300 m um die Anlage erstreckenden Löschwasserbereiches erforderlich.

An geplante Löschwasserentnahmestellen ist eine Bewegungsfläche mit entsprechender Zufahrt für die Feuerwehr einzurichten. Die Lage der Löschwasserentnahmestelle ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

Eine Brandgefahr der Module sowie der Gestelle besteht generell nicht.

PV-Anlagen sind gem. § 2 BAUO LSA „bauliche Anlagen“. Generell sind baulichen Anlagen so zu errichten, dass u. a. der Entstehung eines Brandes vorgebeugt und bei Bränden deren Ausbreitung verhindert sowie wirksame Löscharbeiten gewährleistet werden (§ 14 BAUO LSA).

Die örtliche Feuerwehr kann auf Wunsch bei Fertigstellung der Anlage mit den Anlagenbestandteilen vertraut gemacht und in die Örtlichkeit sowie die für die Brandbekämpfung relevanten Bestandteilen der Anlage eingewiesen werden.

Es ist ein ungehinderter und gewaltloser Zugang zum Objekt für die örtlich zuständige Feuerwehr zu schaffen. Die dafür erforderlichen Maßnahmen sind im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens mit dem Fachbereich Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst abzustimmen

Für die örtlich zuständige Feuerwehr ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 „Feuerwehrpläne für bauliche Anlagen“ anzufertigen und der Brandschutzdienststelle zur Abstimmung vorzulegen.

Zur Verhinderung von Brandüberschlägen zu benachbarten Grundstücken sind brandlastfreie Schutzzonen von mindestens 3 m zu angrenzenden Flächen einzuhalten.

Trafo- bzw. Wechselrichterstationen müssen gekennzeichnet sein und die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten. Auch die Zufahrt- und Zutrittsmöglichkeiten der Feuerwehr zu den Anlagenteilen kann gemeinsam mit der örtlichen Feuerwehr erarbeitet werden.

Baumbestände bzw. Begrünung (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich der Feuerwehrzufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,5 m gewährleistet wird (§§ 3, 5 Abs. 2, 14 und 50 BAUO LSA). Insgesamt ist im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Pflanzenbewuchs stets gering zu halten, mit dem Ziel, eine mögliche Brandentstehung und Brandausbreitung wirksam zu verhindern.

Bereits mit Beginn der Erschließungsarbeiten und der einzelnen Leitungsverlegungen ist auf die ausreichende Versorgung des Gebietes mit Löschwasser zu achten.

9. Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in ha	Fläche in ha
Sonstiges Sondergebiet „AGRI-Photovoltaik“		12,76
davon: nicht überbaubare Grundstücksflächen	0,54	
Private Grünflächen		0,92
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		3,45
Gesamtfläche		17,13

10. Verfahren

Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am 25.10.2023 die Aufstellung des VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 03/2023 „AGRI-SOLAR DOBRITZ“ in der Gemarkung Dobritz, der Stadt Zerbst/Anhalt gefasst (Beschluss-Nr. BV/0765/2023).

Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Unterlagen können auf der Homepage der Stadt Zerbst/Anhalt unter

<https://www.stadt-zerbst.de/de/sonstige-bekanntmachungen.html>

eingesehen werden.

Außerdem können die Unterlagen im Bau- und Liegenschaftsamt der Stadt Zerbst/Anhalt, Zimmer 2.05, Verwaltungsgebäude Breite Straße 86 a in 39261 Zerbst/Anhalt während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BAUGB an der Planung beteiligt. Sie werden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BAUGB aufgefordert.

Quellen- und Literaturverzeichnis

ABFALLGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – ABFG LSA, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2010 (GVBl. LSA S. 44), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 610).

ALLGEMEINES EISENBAHNGESETZ – AEG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378, 2396; 1994 I S. 2439), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 164).

ANGEBOTSPLANUNG MÖGLICHER FLÄCHEN ZUR REALISIERUNG VON FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUF LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN (2023), erarbeitet Patrick Neumann, Bau- und Liegenschaftsamt der Stadt Zerbst/Anhalt, Zerbst/Anhalt.

ARGE MONITORING PV-ANLAGEN, c/o BOSCH & PARTNER GMBH: LEITFADEN ZUR BERÜCKSICHTIGUNG VON UMWELTBELÄNGEN BEI DER PLANUNG VON PV- FREIFLÄCHENANLAGEN, BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2007).

BAUGESETZBUCH – BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BAUORDNUNG SACHSEN-ANHALT – BAUO LSA, in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150).

BODENSCHUTZ-AUSFÜHRUNGSGESETZ SACHSEN-ANHALT – BODSCHAG LSA, in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).

BODENSCHUTZ IN DER RÄUMLICHEN PLANUNG, BERICHTE DES LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT, HEFT 29/1998 UND EMPFEHLUNGEN ZUM BODENSCHUTZ IN DER BAULEITPLANUNG, MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT, Zugriff über <http://www.lau-st.de> in Fachbereich 2 unter Bodenschutz/ Altlasten bei Quellenangaben, Fachartikel.

BRANDSCHUTZ- UND HILFELEISTUNGSGESETZES DES LANDES SACHSEN-ANHALT – BRSCHG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. LSA S. 108).

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ – BBODSCHG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG – BBODSCHV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ – BIMSCHG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl 2025 I Nr. 189).

BUNDES NATURSCHUTZGESETZ – BNAT SCHG, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323).

DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – DENKM SCHG LSA, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1991 (GVBL. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801).

ERLASS DES MLV DES LANDES SACHSEN-ANHALT – EERRICHTUNG VON FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGEN vom 28.02.2009.

ERLASS DES MLV UND MLU DES LANDES SACHSEN-ANHALT – PLANUNG VON PHOTOVOLTAIK- FREIFLÄCHENANLAGEN vom 27.02.2015.

ERNEUERBARE ENERGIEN GESETZ – GESETZ FÜR DEN AUSBAU ERNEUERBARER ENERGIEN – EEG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52).

ERNST, ZINKAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER: BAUGESETZBUCH, LOSEBLATT KOMMENTAR, 98. Auflage 2011, C.H. Beck.

FICKERT, HANS, CARL/FIESELER, HERBERT (2008): BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – KOMMENTAR, 11. Auflage, Verlag W. Kohlhammer.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE DOBRITZ (1999), erarbeitet durch Brosig + Mengewein und Partner, genehmigt durch das Regierungspräsidium Dessau am 23.02.2000.

GEFAHRENABWEHRVERORDNUNG ZUR VERHÜTUNG VON SCHÄDEN DURCH KAMPFMITTEL – KAMPFM-GAVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2025 (GVBl. LSA S. 312).

GEMEINSAMER ERLASS DES MLV UND MULE DES LANDES SACHSEN-ANHALT ZUR PLANUNG VON PHOTOVOLTAIK- FREIFLÄCHENANLAGEN vom 31.05.2017.

KAULE, G. (1991) ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ, 2. Auflage, Ulmer Verlag, Stuttgart

LANDESENTWICKLUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – LENTWG LSA, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23).

LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT – LEP LSA 2010, seit 12.03.2011 in Kraft.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN-ANHALT 2023, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr – Magdeburg, 1. Entwurf, Stand 23.12.2023.

LANDESVERWALTUNGSAKT, REFERAT BAUWESEN: Rundverfügung Nr. 09/2017 „Gemeinsamer Erlass des MLV und MULE an die Landkreise und kreisfreien Städte zur Planung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ vom 30.06.2017.

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – NATSCHG LSA, in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346).

RAUMORDNUNGSGESETZ – ROG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT - BITTERFELD - WITTENBERG 2018 mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur

und Freiraumstruktur, Genehmigungsfassung, beschlossen durch die Regionalversammlung am 14.09.2018, genehmigt am 21.12.2018, in Kraft seit 26.4.2019.

REP - SACHLICHER TEILPLAN "DASEINSVORSORGE - AUSWEISUNG DER GRUNDZENTREN IN DER PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTEMBERG" vom 27. März 2014, genehmigt 23. Juni 2014, in Kraft getreten am 26. Juli 2014.

SCHWIER, VOLKER PROF. DR.-ING: HANDBUCH DER BEBAUUNGSPLAN-FESTSETZUNGEN, Verlag C.H. Beck, München 2002.

SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ - TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA-LÄRM) vom 26.08.1998 (GemMBI. S. 503).

VERORDNUNG ÜBER DEN LANDESENTWICKLUNGSPLAN DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010 – LEP-LSA 2010, in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Februar 2011 (GVBI. LSA S. 160).

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PLANZV 90), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189).

WASSERGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT – WG LSA, in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2011 (GVBI. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBI. LSA S. 372, 374).

WASSERHAUSHALTGESETZ – WHG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBI. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189).

**„AGRI Solar Dobritz“
39264 Zerbst/Anhalt , Gemarkung Dobritz**

22.10.2025

ZUKÜNSTIGE LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE:

Betriebsinhaber: Jens Rückert

Anschrift des LW-Betriebs: Thälmannplatz 12, 39264 Zerbst/Anhalt, OT Dobritz

EU-Betriebsnummer: aktuell in Vergabe (ALFF)

BISHERIGE NUTZUNG: Acker

ZUKÜNSTIGE NUTZUNG: LW-Nutzung zum Erwerbszweck
gemäß DIN SPEC 91434

**KRITERIEN UND ANFORDERUNGEN AN DIE LANDWIRTSCHAFTLICHE
HAUPTNUTZUNG NACH DIN SPEC 91434 (vgl. hierzu Kapitel 5 DIN SPEC 91434)**

Zum Nachweis der landwirtschaftliche Hauptnutzung fokussiert die DIN SPEC 91434 auf folgende Kriterien (verl. auch DIN SPEC 91434, 5.2.1):

- Aufständерung
- Flächenverlust
- Bearbeitbarkeit
- Lichtverfügbarkeit und -homogenität
- Wasserverfügbarkeit
- Bodenerosion
- Rückstandslose Auf- und Rückbaubarkeit
- Kalkulation der Wirtschaftlichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung
- Landnutzungseffizienz

Die Erfüllung der Kriterien nach DIN SPEC 91434 wird im Folgenden nachgewiesen:

HÖHE DER AGRI-PV-ANLAGE

- Gemäß DIN SPEC 91434 erfolgt die zukünftige landwirtschaftliche Nutzung **unter** der Agri-PV-Anlage (APV). Die SUNfarming APV hat eine Mindesthöhe von 2,10 m gemäß DIN SPEC 91434. Es wird eine maximale lichte Höhe der APV von ca. 3,60m erreicht.
- Die SUNfarming APV erfüllt somit o.g. Kriterium der DIN SPEC 91434.

FLÄCHENVERLUST

- Eine SUNfarming APV ist so konzipiert, dass es zu minimalen Flächenverlusten durch Versiegelung kommt. Eine tatsächliche Versiegelung erfolgt (i) durch in den Boden gerammte Ständerprofile und (ii) die Trafostationen.
- Die Versiegelung durch die gerammten Ständerprofile beträgt: ca. 9 m²
- Die Versiegelung durch Zaunpfosten beträgt ca. 2 m²
- Die Versiegelung durch die Trafostationen beträgt: ca. 45 m².
- Die gesamte Vorhabenflächen eine Größe von ca. 168.800 m²
- Die gesamte Versiegelung in beträgt ca. 56 m² oder ca. 0,04 % der Vorhabenfläche. Es geht somit weniger als 1 % der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche verloren.
- Gemäß DIN SPEC 91434 darf der Flächenverlust maximal 10 % betragen. Somit ist o.g. Kriterium der DIN SPEC 91434 erfüllt.

BEARBEITBARKEIT

- Die maschinelle Bearbeitung unter und zwischen den Modulen kann mit Kleintraktoren oder auch Kommunalschleppern mit 3 m Arbeitsbreite erfolgen. Mit diesen ist z.B. Mähen, Säen, Mulchen und Schwadern unter der Agri-PV-Anlage möglich. Eine maschinelle Bodenbearbeitung ist in allen Richtungen möglich.
- Ein Vorgewende mit einer Arbeitsbreite von 5 m zwischen der Außenkante der APV und dem Anlagenzaun ermöglicht das Wenden der Kommunaltraktoren.
- Gemäß DIN SPEC 91434, 5.2.4., soll sichergestellt werden, dass die gesamte landwirtschaftlich nutzbare Fläche bewirtschaftet und befahren werden kann.
- Die SUNfarming APV erfüllt o.g. Kriterium der DIN SPEC 91434.

LICHTVERFÜGBARKEIT UND -HOMOGENITÄT

- Die Lichtverfügbarkeit wird sichergestellt durch (i) bifaziale lichtdurchlässige Glas-Glas Module, (ii) die hohe, seitlich offene Aufständerung der APV und (iii) einen Abstand von 3 m zwischen den Modultischen.
- Die SUNfarming APV erfüllt o.g. Kriterium der DIN SPEC 91434.

WASSERVERFÜGBARKEIT, BODENEROSION

- Eine patentierte Regenwasserverteilschiene unterhalb der Module sorgt für eine gleichmäßige Verteilung des Regenwassers auf der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche unterhalb der Modultische.
- Die Regenwasserverteilschiene verhindert eine linienförmige schwallartige Verteilung des Regenwassers entlang der Modulkanten. Die regulierte gleichmäßige Verteilung des Regenwassers unterhalb der Modultische verhindert somit Bodenerosion.
- Eine leichte Verschattung verhindert in der Vegetationszeit ein Austrocknen der Böden.
- auch zwischen den Modulen kommt es zu keiner Veränderung der Regenwasserverteilung / -verfügbarkeit.
- Die SUNfarming APV erfüllt o.g. Kriterium der DIN SPEC 91434.

RÜCKSTANDSLOSE AUF- UND RÜCKBAUBARKEIT

- SUNfarming Agri-PV-Anlagen sind rückstandslos auf - und rückbaubar. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde gesichert.
- Die SUNfarming APV erfüllt somit o.g. Kriterium der DIN SPEC 91434.

LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG, KALKULATION DER WIRTSCHAFTLICHKEIT

- Mehr als 99% der landwirtschaftlichen Flächen können auch nach dem Bau der SUNfarming Agri-PV-Anlage nach DIN SPEC landwirtschaftlich genutzt werden.
- Die Kalkulation der Wirtschaftlichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung ist in der während der Bauleitplanung nicht erforderlich. Eine Kalkulation der Wirtschaftlichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung durch den Landwirt erfolgt nach Inbetriebnahme der APV (auch zur Sicherung der Einspeisevergütung).
- Die SUNfarming APV erfüllt somit o.g. Kriterium der DIN SPEC 91434.

LANDNUTZUNGSEFFIZIENZ

- Mehr als 99% der landwirtschaftlichen Flächen können auch nach dem Bau der SUNfarming Agri-PV-Anlage nach DIN SPEC landwirtschaftlich genutzt werden.
- Ein Nachweis der Landnutzungseffizienz ist während der Bauleitplanung nicht erforderlich. Ein Nachweis erfolgt nach Inbetriebnahme der APV (auch zur Sicherung der Einspeisevergütung).
- Die SUNfarming APV erfüllt o.g. Kriterium der DIN SPEC 91434.