
Inhalt

1. PLANUNGSGEGENSTAND UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	3
2. PLANGEBIET	4
2.1. Angaben zur Historie des Plangebietes	4
2.2. Planungsvorgaben, planerische Ausgangssituation und gewähltes Verfahren.....	5
2.1. Marko- und Mikrolage des Plangebietes	7
2.2. Eigentumsverhältnisse	8
2.3. Kennzahlen zum Plangebiet.....	9
2.4. angrenzende Planungen und Abgrenzung des Plangebietes.....	9
2.7. Bestehende Verkehrserschließung.....	10
2.8. Bestehende versorgungstechnische Anlagen und Erschließungen	10
2.9. Kampfmittel und Altlasten.....	10
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
3.1. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion HR	11
3.3. Flächennutzungsplan Gemeinde	12
3.4. Gesamträumliches Konzept zur Entwicklung erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet Lichterfeld-Schacksdorf.....	12
3.6. Übereinstimmung der Planung mit den maßgeblichen Zielen und Grundsätze der Landesplanung und Regionalplanung	13
3.10. Anlagenbeschreibung	13
4. VERFAHREN	14
4.1. Einleitung des Bauplanungsverfahrens	14
5. FESTSETZUNGEN UND REGELUNGEN NUR GELTEND FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH DER 5.ÄNDERUNG	15
5.1. Geltungsbereich, Baugrenzen, Zufahrten	15
5.2. Art der baulichen Nutzung	15
5.3. Maß der baulichen Nutzung	16
5.4. Baugrenzen	16
5.5. Gestalterische Festsetzung	17
5.6. Festsetzung aus der Untersuchung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	17
6.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts.....	17

6.2. Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts	17
6.3. Herstellung öffentlicher Straßen und Wege	18
6.4. Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	18
6.5. Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen	18
6.6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planänderung.....	18
Quellenverzeichnis.....	19
Rechtsgrundlagen	wird noch geprüft auf Aktualität
20	
Anlagenverzeichnis	21

1. PLANUNGSGEGENSTAND UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die 5. Änderung des am 1.2.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Flugplatz“-Teil Lichterfeld-Schacksdorf im Bereich südlich der Straße „Am Waldrand“.

Grundziel des Bebauungsplanes Nr.1 war und ist die Umnutzung der ehemals militärisch genutzten Liegenschaft südlich des Flugplatzes Finsterwalde/Schacksdorf zu einem Gebiet mit Industrie-, Gewerbe- und Sondernutzung.

Planaufstellende und das Änderungsverfahren anstrebende Kommune ist die Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf, vertreten durch das Amt Kleine Elster.

Für das Verfahren der 5. Änderung und dessen Umsetzung steht der Gemeinde ein privater Investor zur Verfügung, der in dem betreffenden Gebiet eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichten will. Dieser private Investor fungiert als Vorhaben- und Kostenträger.

Der Änderungsbereich umfasst nicht den gesamten Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Flugplatz“ Teil Lichterfeld-Schacksdorf sondern nur Teilflächen an dessen östlicher und südlicher Grenze.

Die Änderung wird als selbständiger Änderungsplan verfasst und überlagert die Urfassung im Änderungsbereich, ohne den Grundplan aufzuheben.

Der genannte Grundplan wurde bis zum heutigen Zeitpunkt bereits vier Mal geändert. Diese unselbständigen Planänderungen dienten der inhaltlichen Modifizierung des Ursprungsplans.

Plan- und Nutzungskonzepte wurden geändert, überarbeitet und veränderten städtebaulichen Zielsetzungen angepasst.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Flugplatz“ -Teil Lichterfeld-Schacksdorf¹ lag diesen Änderungen zu Grunde und blieb in den Grundzügen unverändert erhalten.

Das 4. Änderungsverfahren wurde 2019 per Gemeinderatsbeschluss² aufgehoben, da der Investor das Projekt eingestellt hat.

Damit basiert die 5. Änderung auf der rechtsgültigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Flugplatz“-Teil Lichterfeld-Schacksdorf vom Oktober 2012.

Die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Flugplatz“ -Teil Lichterfeld-Schacksdorf zur Errichtung eines Solarkraftwerkes bzw. einer Photovoltaikanlage wurde von der planaufstellenden Kommune mit Beschluss Nr. 01/2011-05³ in der Gemeindevertreterversammlung vom 17.03.2022 gefasst.

Die planaufstellende Gemeinde verfolgt damit neben der Erfüllung der gesamtgesellschaftlich gestellten Klimaschutzziele und dem gesellschaftlichen Bestreben nach Unabhängigkeit der Energieversorgung von ausländischen Zulieferern auch die Beseitigung von Altlasten- und Gefahrenstellen im Gemeindegebiet. Gleichzeitig ergeben sich für die Gemeinde zusätzliche Einnahmen aus einer gewerblichen Nutzung der Flächen als Freiflächenphotovoltaikanlage.

¹ BPlan

² Aufhebung

³ Aufstellungsbeschluss

Das vorliegende Verfahren soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Freiflächenphotovoltaikanlage im Änderungsbereich schaffen.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Teilbereichen ist aus folgenden Gründen notwendig:

1. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Herstellung der Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden.
2. Die bestehende Brachfläche, die eine Konversionsfläche darstellt, wird wirtschaftlich für den Zeitraum von 30 ½ Jahren als Fläche zur Erzeugung von erneuerbaren Energien genutzt.
3. Gefahrenpotentiale für Mensch und Umwelt, die von vorhandenen Altlasten, einsturzgefährdeten Bauteilen und Ruinen und eventuell vorhandenen Kampfmitteln ausgehen, sollen beseitigt werden.
4. Der planaufstellenden Kommune entstehen für Bauleitverfahren, die Beräumung und den Bau der Freiflächenphotovoltaikanlage keine Kosten, sondern finanzielle Gewinne durch Einnahmen aus Steuern und Umlagen.

2. PLANGEBIET

2.1. Angaben zur Historie des Plangebietes

Seit des Inkrafttretens des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Flugplatz“-Teil Lichterfeld-Schacksdorf im Jahr 2003 gelang es nicht, die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplans zu entwickeln und eine gewerbliche Nutzung zu etablieren. Das Plangebiet sollte durch Gewerbebauten und Anlagen, die sich an die bestehenden Gebäude und Anlagen, die sich nördlich und westlich der Straße Am Waldrand befinden anschließen. In diesen Bereichen befinden sich zum Beispiel die Anlagen des Flugplatzes Finsterwalde-Schacksdorf, Freiflächenphotovoltaikanlagen und Ansiedlungen von verschiedenen Firmen. Die Flächen wurden und werden gewerblich genutzt.

Für den in Rede stehenden Planbereich südlich und östlich der Straße Am Waldrand gelang eine wirtschaftliche Nutzung trotz Änderungen des gültigen Bebauungsplanes seit 2012 nicht.

So konnte auch eine Ausweisung eines Sondergebietes „Camping, Gastronomie und Beherbergung am Flugplatz“ zur möglichen Nutzung des Gebäudebestandes nicht umgesetzt werden.

In der 3. Änderung 2012 wurde eine Nutzung der Flächen für Photovoltaikfreiflächen ausgeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass zu der damaligen Zeit der Zustand der Bestandsgebäude besser war und die gesellschaftliche Notwendigkeit der Schaffung und Nutzung erneuerbarer Energien anders eingeschätzt wurde.

Mit der 4. Änderung 2016 sollte diese Festsetzung widerrufen und in einzelnen Baufeldern für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage ermöglicht werden.

Die Flächen sind derzeit ungenutzt, teilweise mit einsturzgefährdeten Gebäuden, Anlagenresten und Bunkern versehen. Diese Bereiche stellen ein erhebliches Gefahrenpotential für Mensch und Umwelt dar. Müll und Ablagerungen werden und wurden im Planbereich unkontrolliert verkippt.

Erschließungsstraßen wurden nicht angelegt und sind nur entsprechend der früheren militärischen Nutzung als Betonstraßen vorhanden. Angaben über Kampfmittelberäumung in dem Gebiet sind angefragt, die Stellungnahme dazu steht noch aus. Das gesamte Plangebiet kann als Konversionsfläche angesehen werden.

2.2. Planungsvorgaben, planerische Ausgangssituation und gewähltes Verfahren

Das in dem Änderungsbereich derzeit geltende Planungsrecht soll an die neue, tatsächlich herstellbare Nutzung schnellstmöglich angepasst werden.

Planungsvorgaben

Im Änderungsbereich sollen die derzeit gültigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der Flächen, sowie die Festlegung und Festsetzung von Verkehrsflächen und Baugrenzen innerhalb des Plangebietes aufgehoben werden.

Damit soll eine einheitliche Gewerbefläche mit der Nutzung als Freiphotovoltaikanlage mit einer äußeren Begrenzung durch die festgesetzte äußere Baugrenze mit einer max. GRZ von 0,6 entstehen.

Die angestrebte maximale bauliche Höhe von Anlagen wird auf 3,0 m festgesetzt, Anlagen zur Videoüberwachung bilden diesbezüglich eine Ausnahme.

Notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in Abstimmung mit der planaufstellenden Kommune im Bebauungsplangebiet oder Gemeindegebiet ausgeführt.

Als Zufahrten werden die bestehende öffentlichen Wege und Straßen genutzt.

Alle oberirdischen Gebäude werden abgebrochen.

Vorhandener Bewuchs und Bäume innerhalb der Änderungsbereiche werden zur Schaffung einer einheitlichen Baufläche gerodet.

Die Anbindung der Anlage erfolgt auf kürzesten Weg an das Umspannwerk des Energieversorgers in Massen.

Der Bau eines zusätzlichen Umspannwerkes ist nicht erforderlich.

Planerische Ausgangssituation und gewähltes Verfahren

Baugesetzbuch - Baunutzungsverordnung

Die derzeitige bauliche Nutzung der Flächen sieht eine Nutzung als Gewerbegebiet GE oder eingeschränktes Gewerbegebiet GEE vor. Zulässige Anlagen und Bauten werden unter der textlichen Festsetzung 2.0 detailliert.

Der Bau von Photovoltaikfreiflächenanlagen als selbständige bauliche Anlagen ist nach Festsetzung 4a untersagt.

Die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen in Bebauungsplangebietem setzt im Idealfall die Ausweisung von Sondergebieten für PV gem. §§ 30 Abs. 1; 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs.2,3; 11Abs.2 BauNVO fest.

Die Zulässigkeit von PV-Freiflächenanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten ohne Sondergebietsausweisung ist umstritten. Photovoltaikanlagen werden in der neueren Rechtsprechung als „Gewerbebetriebe aller Art“ eingestuft, eine Genehmigung würde allerdings nur möglich sein, wenn in der Festsetzung zum Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO oder Industriegebiet nach § 9 BauNVO bei Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiete aller Art“ festgesetzt sind. Eine Detaillierung von Vorhaben verwirkt lt. Urteil VG Halle diese Möglichkeit. Gleichwohl wird bei der Nutzung von Gewerbegebietsflächen für Freiflächenphotovoltaik der Flächenanteil der einzelnen Nutzungen zu betrachten sein. Das Hauptziel der Ansiedlung von Gewerbe und Industrie sollte erkennbar bleiben.

In dem vorliegenden Änderungsplan würde der Änderungsbereich zwar weniger als die Hälfte der Fläche des unverändert bleibenden Bebauungsplanes umfassen, die Festsetzung zur baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet steht aber dagegen. Außerdem würde das Ziel der Schaffung einer großen, einheitlich bebaubaren Fläche zur Maximierung energetischen Nutzung des Gebietes nicht umgesetzt werden können.

Für den Änderungsbereich wird die Umwandlung der betreffenden Flächen in ein sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik nach § 11 Abs. 2 BauNVO vorgeschlagen.

Da bei diesem Verfahren die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu beachten sind, wird auch ein Verfahren nach § 13 oder § 13a BauGB ausgeschlossen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Flugplatz“-Teil Lichterfeld-Schacksdorf soll gem. §§ 8 und 12 BauGB durchgeführt werden.

Da der planaufstellenden Kommune ein privater Investor zur Verfügung steht, soll der Änderungsbereich auch gleichzeitig Geltungsbereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes darstellen.

Im weiteren Verfahren ist dazu mit dem privaten Investor ein Durchführungsvertrag entsprechend § 12 (1) BauGB⁴, gebunden an das konkrete Vorhaben und Gebiet zur konkreten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dieses Gebietes abzuschließen.

Der Durchführungsvertrag muss mindestens die Durchführungsverpflichtung für das betreffende Vorhaben mit konkreter Fristsetzung sowie Kostenübernahme für den Vorhabenträger umfassen.

Wird das Projekt nicht innerhalb der vertraglich festgesetzten Frist realisiert, kann die Gemeinde von der Planung zurücktreten und der Standort ist für neue Planungsziele offen. Die-

⁴ BauGB

se Aufhebung der Planung löst keine Entschädigungsansprüche entsprechend § 12 (6) BauGB⁵ aus.

Der Geltungsbereich des Änderungsplans beträgt 12,5 ha, wovon 10,9 ha mit der Photovoltaikanlage bebaut werden sollen.

Die Fläche des V+E -Plans, die mit der Photovoltaikanlage bebaut und genutzt wird, beträgt ebenfalls 12,5 ha. Beide Geltungsbereiche sind identisch.

Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz-EEG 2021)

Das Gesetz für den Ausbau der erneuerbaren Energien (EEG 2021)⁶ verfolgt das Ziel, den Anteil an erneuerbaren Energien an der Stromversorgung der Bundesrepublik Deutschland zu erhöhen und den Ausbau zu beschleunigen. Neben der notwendigen Erfüllung der klimapolitischen Ziele der gesamten Staatengemeinschaft, zeigt die aktuelle weltpolitische Lage, wie wichtig eine energiepolitische Unabhängigkeit gegenüber Drittländern ist.

Der beschleunigte Ausbau der erneuerbaren Energien ist Gebot der Stunde.

In der Stadtplanung beschreibt der Begriff Konversion die Wiedereingliederung von Brachflächen in den Wirtschafts- und Naturkreislauf oder die Nutzungsänderung von Gebäuden und Flächen. Im großen Maßstab gilt das für Flächen, die für militärische Zwecke genutzt wurden und eine Umnutzung für zivile Zwecke erfahren sollten bzw. für die Wiedernutzbarmachung von Gewerbeflächen, die als Wirtschafts- und Industriestandort aufgegeben wurden.

Gemäß EEG 2021⁷, soll die Förderung und Errichtung von Solarparks auf Konversionsflächen bevorzugt werden. Der Investor kann und will das Projekt auch ohne Förderung durch das EEG 2021⁸ umsetzen. Der direkte Verkauf des produzierten Stroms würde an lokale Energieversorger erfolgen.

Bauordnung des Landes Brandenburg

Die notwendige Baugenehmigung, die der Investor zur Errichtung der Anlage benötigt, ist entsprechend der Bauordnung des Landes Brandenburg⁹ zu beantragen.

2.3. Marko- und Mikrolage des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Flugplatz“-Teil Lichterfeld-Schacksdorf befindet sich in der Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf, nordwestlich des Dorfkerns in Richtung der Stadt Finsterwalde. Die Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf gehört zum Amt Kleine Elster im Landkreis Elbe-Elster im Bundesland Brandenburg.

⁵ BauGB

⁶ EEG 2021

⁷ EEG 2021

⁸ EEG 2021

⁹ BbgBO

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes umfasst Flächen beidseits der Straße Am Waldrand und oberhalb der Otto-Lilienthal-Straße.

Die Flächen des Geltungsbereiches der 5. Änderung befinden sich südlich dieser Straße.

Folgende Flurstücke und Teilbereich von Flurstücken liegen im Änderungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Schacksdorf	4	179
Schacksdorf	4	185
Schacksdorf	4	186
Schacksdorf	4	i. T. 187
Schacksdorf	4	i. T. 188
Schacksdorf	4	196
Schacksdorf	4	197
Schacksdorf	4	198
Schacksdorf	4	199
Schacksdorf	4	216
Schacksdorf	4	i.T. 203
Schacksdorf	4	i.T. 218

Alle anderen Flächen und Bereiche des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

2.4. Eigentumsverhältnisse

Der private Vorhabenträger, die Hron Sonnenstrom GmbH, Gerstenstraße 30, 06542 Allstedt, vertreten durch Herrn Geschäftsführer Sebastian Hron, ist Eigentümer der Grundstücke im Änderungsbereich.

2.5. Kennzahlen zum Plangebiet

Fläche des Plangebietes

Das Änderungsgebiet hat eine Fläche von 12,5 ha und umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m ²
Schacksdorf	4	179	8.238,11
	4	185	9.686,25
	4	186	25.051,28
	4	i. T. 187	7.920,78
	4	i. T. 188	8.136,63
	4	196	10.373,67
	4	197	8.238,11
	4	198	26.617,08
	4	199	11.067,55
	4	216	367,28
	4	i.T. 203	9.582,90
	4	i.T. 218	275,75
			Summe:
-	-		12,55 ha

Die nördliche Grenze bildet die Bahnlinie an der Straße Am Waldrand, östlich, südlich ist die Änderungsbereichsgrenze analog der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die westliche Abgrenzung erfolgt entsprechend der Nutzungsgrenze der Gewerbegebietsflächen.

Die zeichnerische Darstellung der 5. Änderung wird auf der Plangrundlage der 3. Änderung des Bebauungsplanes eingezeichnet.

Die Planzeichnung der 3. Änderung wurde gescannt und in die digitalen Geobasisdaten eingefügt. Die Planzeichnung hat den Lagestatus UTM Koordinaten LS 489/Zone 33.

Baulasten - Grunddienstbarkeiten

Angaben zu bestehenden Baulasten und Grunddienstbarkeiten sind derzeit nicht bekannt.

2.6. angrenzende Planungen und Abgrenzung des Plangebietes

Angrenzende Planungen sind zum derzeitigen Stand nicht bekannt. Das angrenzende Plangebiet Bebauungsplan „Gewerbegebiet Flugplatz“-Teil Finsterwalde ist nicht betroffen.

2.7. Bestehende Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist östlich über die Straße Am Waldrand und Südstraße an die Landstraße L 60 in der Ortslage Chausseestraße, an den Ortskern von Lichterfeld-Schacksdorf angebunden. Über die Landstraße L 60 und die westlich verlaufende Fliegerstraße erfolgt die Anbindung an die Stadt Finsterwalde.

2.8. Bestehende versorgungstechnische Anlagen und Erschließungen

Abwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung

Die Bestandsunterlagen wurden bei den zuständigen Trägern eingeholt. Im Plangebiet befinden sich keine Abwasser- oder Trinkwasserleitungen. Für den Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind keine Trinkwasser- oder Abwasseranschlüsse erforderlich.

Löschwasserversorgung

Die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser, ggfs durch dezentrale Anlagen wird im weiteren Verfahren geklärt.

Gasversorgung

Die Bestandsunterlagen wurden beim zuständigen Versorger eingeholt. Es ist kein Leitungsbestand vorhanden. Für den Betrieb der Photovoltaikanlage wird kein Gasanschluss benötigt.

Elektroenergieversorgung Mittelspannung - Niederspannung

Die Bestandsunterlagen wurden gem. zuständigen Versorger eingeholt und in die Planzeichnung aufgenommen. Im weiteren Verfahren sind Maßgaben zur Nutzung und Überbaubarkeit zu klären.

Telekom

Die Bestandsunterlagen wurden bei dem zuständigen Versorger eingeholt und in die Planzeichnung aufgenommen. Im weiteren Verfahren sind Maßgaben zur Nutzung und Überbaubarkeit zu klären. Für den Betrieb der Photovoltaikanlage wird kein Telekomanschluss benötigt.

Kerosin - Leitung

In den Bestandsunterlagen des Bebauungsplans ist eine außer Betrieb befindliche Kerosinleitung verzeichnet. Im weiteren Verfahren sind Details dazu zu klären.

2.9. Kampfmittel und Altlasten

Im Rahmen des Verfahrens wurde beim Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Am Baruther Tor 20, 15806 Zossen ein Antrag auf Kampfmittelauskunft gestellt. Das Ergebnis liegt noch nicht vor.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes KSG¹⁰ hat die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken.

Deutschland will und muss unabhängiger werden von fossilen Energien und Energielieferungen von Drittländern werden. Damit wird die Energiewende beschleunigt und die Energieerzeugung auf eine breitere und sichere Basis gestellt.

3.1. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion HR

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg¹¹ werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung für die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg dargestellt.

Der Landesentwicklungsplan HR sieht keine grundsätzlichen Ziele für das Plangebiet vor.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)

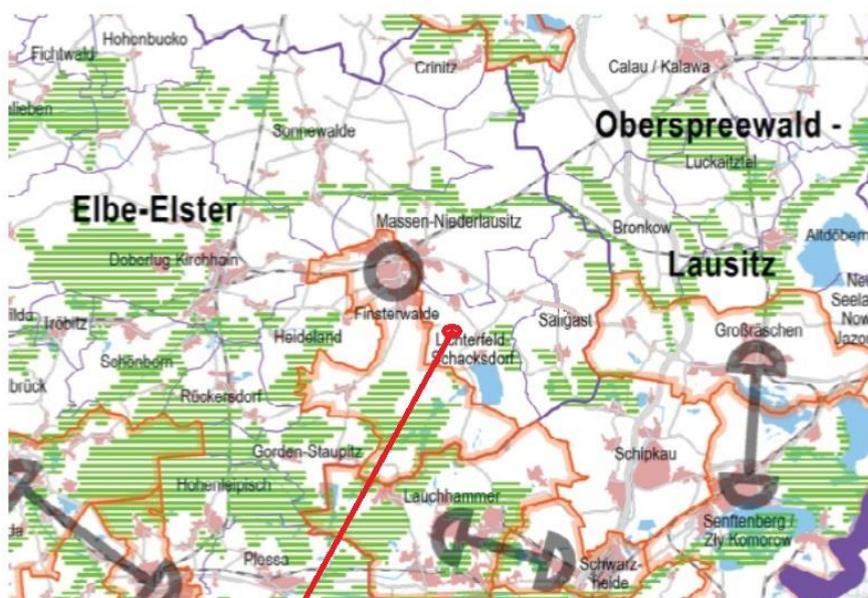


Abb. 2: Auszug LEP Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg

Plan und Legende: <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/lep-hr/>

Auszug Legende LEP	
Mittelzentrum Z 3.6	
Mittelzentrum in Funktionsteilung Z 3.6	
Gestaltungsraum Siedlung Z 5.6 Absatz 1	
Freiraumverbund Z 6.2	

¹⁰ KSG

¹¹ LEP HR

Das Gemeindegebiet Lichterfeld-Schacksdorf kann zu ländlichen Räumen gezählt werden, die in ihrer Erscheinungsform bewahrt und als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume entwickelt werden sollen.

3.2. Flächennutzungsplan Gemeinde

Das Amt Kleine Elster verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Stand 12/2004.¹²

Die Umwandlung der Änderungsgebietsflächen im Flächennutzungsplan in „sonstiges Sondergebiet“ Zweckbestimmung Photovoltaik, soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 4 BauGB¹³ mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

3.3. Gesamträumliches Konzept zur Entwicklung erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet Lichterfeld-Schacksdorf

Die Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf verfügt über „Handlungsvorgaben für die Nutzung von Photovoltaikanlagen der Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf“¹⁴.

Darin wird festgelegt, dass Freiflächenphotovoltaikanlagen nur auf gewidmeten B-Planflächen errichtet werden dürfen.

Innerstädtische oder siedlungsnaher Brachflächen stehen für eine dauerhafte energiewirtschaftliche Nutzung nicht zur Verfügung.

Freiflächenphotovoltaikanlagen sind auf geringwertigen Flächen zu errichten. Als privilegierte Flächen werden Industriebrachen und vorbelastet/versiegelte Flächen angesehen.

Der Änderungsbereich entspricht allen Maßgaben des Entwicklungskonzeptes.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses erfolgt in der planaufstellenden Kommune eine Prüfung und Abstimmung der geplanten Nutzung des Gebietes als Photovoltaikanlagen mit dem Betreiber des nördlich gelegenen Flugplatzes sowie der für den Flugbetrieb genehmigenden Behörden.

Die geplante Nutzung der Photovoltaikanlage ist mit der Nutzung des Flughafens und des Flugbetriebs vereinbar.

¹² FNP

¹³ BauGB

¹⁴ GRK

3.4. Übereinstimmung der Planung mit den maßgeblichen Zielen und Grundsätze der Landesplanung und Regionalplanung

Ziele und Maßgaben der Landes- und Regionalplanung werden durch die Änderung nicht berührt oder beeinträchtigt.

Der Änderungswunsch wurde im Rahmen einer Anfrage nach Übereinstimmung der beabsichtigten Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung am 07.06.2022 an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg in Potsdam gestellt und mit Schreiben vom 21.6.2022¹⁵ positiv beschieden.

3.5. Anlagenbeschreibung

Die Restgebäude und Anlagen im Plangebiet werden bis OK Gelände abgebrochen, Kellerbereiche und Gruben werden nach Perforierung der Grubenböden lagenweise mit unbelastetem Abbruchmaterial verfüllt. Als Verfüllmaterial kann gebrochenes Abbruchmaterial, das nach LAGA¹⁶ beprobt wurde, genutzt werden. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen für Wege, Umfahrungen u. ä. ist nicht vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf befestigtem und unbefestigtem Untergrund einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen, wie Wechselrichter, Trafos, Schaltanlagen und Einfriedungen, vorgesehen.

Vorgesehen ist, stehende Modultische reihenweise mit Südausrichtung anzuordnen, sodass eine installierte Leistung von ca. 14,3 MWp erreicht werden kann.

Damit kann der Jahrestromverbrauch von ca. 3.650 Haushalten gedeckt werden und 10,20 Mio. Tonnen CO₂-Emission eingespart werden.

Da sich das Baufeld des Änderungsbereiches als ebenes Gelände darstellt, sind die Reihen so anzuordnen, dass mögliche Verschattungen zu vermeiden sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Modultische sehr flach sind und die Höhe max. 2,0 m beträgt.

Für die betriebsbedingte Umfahrung wird ein freizuhaltender Streifen von 3 - 4 m vorgesehen.

Der Neigungswinkel der Tische beträgt zwischen 15 und 25° nach Süden. Die untere Bauhöhe über OK Gelände beträgt 0,60 m. Die Modultische werden bei tragfähigem Baugrund mittels Erdanker oder Erdbohrer gegründet, sodass eine Betongründung nicht notwendig ist. Im Bereich der versiegelten Flächen können die Tische direkt auf die befestigten Flächen aufgedübelt werden.

Eine Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes wird nicht durchgeführt. Durch den Mindestabstand der Unterkonstruktion der Modultische über Oberkante Gelände ist auch eine Grünfläche der überbauten Grundstücksflächen durchgängig gesichert.

Es kann eine Beweidung oder maschinelle Mahd durchgeführt werden.

¹⁵ Schreiben GLP 21.6.22

¹⁶ Rundverfügung

Alle Baumaterialien der Konstruktionssysteme der Modultische sind langlebige Leichtmetallsysteme. Sie sind wartungsfrei.

Die Photovoltaikmodule können leicht montiert und demontiert werden.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt nördlich über die Straße Am Waldrand aus Richtung Ortsmitte Lichterfeld-Schacksdorf oder westlich über die Bahnhofstraße.

Es ist davon auszugehen, dass während des Betriebs der Freiflächenphotovoltaikanlage ein geringer Fahrzeugverkehr 3 - 4-mal pro Jahr aus Anfahrten für Wartung und Kontrollgänge resultiert.

Lediglich in der Bauphase ist durch die Materialtransporte mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Eine innere Erschließung der Anlage in Form von befestigten Wegen und Straßen ist aufgrund der Funktion bzw. der für die Funktionsfähigkeit notwendigen Wartungs- und Kontrollgänge nicht notwendig.

Weitere Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Das Stromkabel für die Einspeisung in das Stromnetz sowie die Eigenversorgung der Anlage ist zu sichern.

Für den Betrieb der Freiflächenphotovoltaikanlage ist kein Personal erforderlich. Demzufolge werden auch keine Aufenthaltsräume benötigt. Die Notwendigkeit der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung entfällt.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist im weiteren Verfahren zu sichern.

4. VERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Flugplatz“-Teil Lichterfeld-Schacksdorf wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §§ 8 und 12 BauGB¹⁷ und in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 4 BauGB geändert werden.

4.1. Einleitung des Bauplanungsverfahrens

Auf Antrag des privaten Investors hat der Gemeinderat der Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf am 17.03.2022 den Beschluss Nr.01/2022-05 zur Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Flugplatz“-Teil Lichterfeld-Schacksdorf zur Errichtung eines Solarkraftwerkes bzw. einer Photovoltaikanlage gefasst.

Die den Änderungsbereich betreffenden Flächen befinden sich im Eigentum des privaten Investors.

Der vor Ort erzeugte Strom soll in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

Die Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf bereitet mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Flugplatz“-Teil Lichterfeld-Schacksdorf die Umsetzung der Ziele der Bundes- und Landesentwicklung auf dem Gebiet der weiteren Erschließung und Nutzung von regenerativen Energien auf kommunaler Ebene, vor.

¹⁷ BauGB

5. FESTSETZUNGEN UND REGELUNGEN NUR GELTEND FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH DER 5.ÄNDERUNG

5.1. Geltungsbereich, Baugrenzen, Zufahrten

Gebietsabgrenzung / Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt.

- Im Norden durch vorhandene Bahnlinie Fl.Nr. 207
- Im Osten an Teile der Flurstücke Nr. 188, 187, 218
- Im Süden an Teile des Flurstücks 218.
- Im Westen schließen sich die Flurstücke 217 und 195 an

Die bisher festgesetzte Baugrenze nach § 9(1) Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO wird übernommen oder neu festgelegt.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

ZF/TF Die Flächen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden überwiegend als 'sonstige Sondergebiete' gemäß § 11, (2) der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Festsetzung wird konkretisiert, indem die Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt wird.

Eine Einteilung in Baufelder erfolgt nicht.

TF 1.1 Auf den Flächen für überörtliche Versorgungsanlagen mit erneuerbaren Energien SO Photovoltaik ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtung zur Gewinnung und Verteilung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) zulässig.

TF 1.2 Innerhalb der Flächen für überörtliche Versorgungsanlagen mit erneuerbaren Energien SO Photovoltaik, sind sämtliche technische Nebenanlagen zulässig, die in einer Beziehung zur Photovoltaik-Freiflächenanlage stehen oder deren Inanspruchnahme mit einer derartigen Nutzung verbunden ist.

Begründung:

Die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage bildet den Hauptentwicklungsgrund für das Gebiet. Darüber hinaus sind in der Solaranlage notwendige technische Einrichtungen für deren Betrieb zugelassen. Hierzu zählen z. B. Wechselrichter, Verteilerstation, Trafohäuser,

Kabelleitungen, Kabelschächte; Zufahrten u. ä. Die genaue Lage der notwendigen technischen Einrichtungen ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu konkretisieren.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

ZF Das Maß der baulichen Nutzung „sonstiges Sondergebiet“ wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen über Oberkante Gelände definiert.

TF 2.1. Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,6 festgelegt.

Begründung:

Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Sie orientiert sich an dem § 17 Baunutzungsverordnung sonstige Sondergebiete und resultiert aus der bisherigen Nutzung des Gebietes als Gewerbe-
fläche

Der Versiegelungsgrad und die zulässige GRZ stellen die Obergrenze dar. Eine zusätzliche Versiegelung durch die Photovoltaik-Freiflächenanlage erfolgt nicht. Entsprechend der Abbrucharbeiten werden Flächen eher entsiegelt, sodass die festgesetzte GRZ die Höchstgrenze darstellt.

TF 2.2. Die maximale Höhe von baulichen Anlagen beträgt 3,0 m. Ausnahme: Videoüberwachung.

TF 2.3. Die Unterkante der Photovoltaikmodule hat einen Mindestabstand von 0,60 m von Geländeoberkante zu halten.

Begründung:

Die Festlegung des Mindestabstandes zur OK Gelände sichert die Bodenfreiheit zur Bewirtschaftung, Beweidung und Belichtung der unter den Tischen befindlichen Flächen.

5.4. Baugrenzen

TF 3.1. Die Baugrenze wird festgelegt. Der Abstand der Baugrenze zu den Grundstücksgrenzen, Geltungsbereichsgrenzen des Änderungsgebietes und zu Straßenflächen beträgt mindestens 3,0 m.

5.5. Gestalterische Festsetzung

TF 4. Die Errichtung einer maximal 2,50 m hohen (exklusive Übersteigschutz), optisch durchlässigen Einzäunung ist für die Bereiche der Flächen für überörtliche Versorgungsanlagen mit erneuerbaren Energien SO "Photovoltaik" zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 0,10 m betragen.

Begründung:

Die Photovoltaik-Freiflächenanlage stellt eine technische Anlage dar, die gesichert werden muss. Die Zielsetzung der Einfriedung ist die Minimierung der Barrierewirkung der Einfriedungsanlage. Sie muss bei Erfüllung ihrer Funktion Offenheit und Transparenz vermitteln und die Durchlässigkeit für Vögel und andere Kleintiere gewährleisten.

TF 5. Notwendige Leitungen und Kabel sind unterirdisch oder an der Unterseite der Photovoltaikmodule zu verlegen.

5.6. Festsetzung aus der Untersuchung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Fachuntersuchungen und Fachplanung zum Umwelt- und Naturschutz sind in Bearbeitung und werden im weiteren Verfahren vorgelegt und eingearbeitet.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes soll über einen Privatinvestor, welcher der Gemeinde bekannt ist, erfolgen.

6.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Eine Sicherung entsprechend § 25 BauGB kommt nicht zur Anwendung.

6.3. Herstellung öffentlicher Straßen und Wege

Für die Herstellung und den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage im Änderungsgebiet sind keine zusätzlichen Zufahrtswege notwendig. Alle im Plangebiet befindlichen notwendigen Wege und Erschließungen sind durch den Privatinvestor zu erstellen.

6.4. Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Im vorliegenden Plangebiet sind keine grenzregelnden oder grenzordnenden Maßnahmen notwendig.

6.5. Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Die Erschließungskosten, sowie die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Grünordnung werden, ebenso wie die Errichtungskosten der Photovoltaik-Freiflächenanlage von einem privaten Investor getragen.

6.6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planänderung

Sollten bei der Durchführung des geänderten Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, die derzeit nicht erkennbar sind, wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Verpflichtungen und Möglichkeiten bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

Quellenverzeichnis

<i>Kurzform IBB</i>	<i>Langform</i>
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
LEP HR	Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11 2017 (BGBl. I S. 3786)
EEG 2021	EEG Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
GRK	Gesamträumliches Konzept der Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf
Schreiben GLP 21.6.2022	Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung , Henning-v.-Tresckow-Str. 2-8, 14467 Potsdam, vom 21.6.2022 zum Antrag auf Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung
KSG	Bundesklimaschutzgesetz, vom 12.Dezember 2019 (BGBl.I S.2513) geänd. d. Artikel 1des Gesetzes vom 18.August 2021 (BGBl.I S. 3905)
FNP	Flächennutzungsplanes Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf, Stand: 12 2004
Aufstellungsbe- schluss	Gemeindevertreterbeschluss der Gemeinde Lichterfeld-Schacksdorf Beschluss-Nr. 10/2022-05 vom 17.3.2022 über die Einleitung des Ver- fahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Flugplatz“-Teil Lichterfeld-Schacksdorf zur Errichtungen eines So- larkraftwerkes bzw. einer Photovoltaikanlage
BPlan	Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Flugplatz“-Teil Lichterfeld- Schacksdorf, Stand: 3. Änderung Stand: 31.10.2012
Aufhebungsbe- schluss	Gemeindevertreterbeschluss Nr. 05/2019-02,über die Aufhebung des GV-Beschlusses Nr. 05/2016-01 vom 20.10.2016, 4. Änderung des Bebauungsplanes „ Gewerbegebiet Flugplatz“

Rechtsgrundlagen

- (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- (ROG)Raumordnungsgesetz, vom 22.12.2008(BGBl.I S. 2986) zuletzt geändert am 20.7.2017 (BGBl I S. 28808)
- (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung 1990 in der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 4.5.2017 (BGBl. S. 1057)
- (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) letzte Änderung am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- (PlanzVO) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 4.5.2017 (GVBl. I S. 1057).
- (UVP) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 8.9.2017 (BGBl. I S. 3370)
- (EEG 2021) Erneuerbare-Energien-Gestz vom 21.Juli 2014 (BGBl.I S.1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.Juli 2022 (BGBl.I S. 1653) geändert worden ist

Anlagenverzeichnis

Planverzeichnis

Plan 1	5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Flugplatz“ - Teil Lichterfeld-Schacksdorf zur Errichtung eines Solarkraftwerkes bzw. einer Photovoltaikanlage zugleich Vorhaben-und Erschließungsplan Stand: 13.09.2022 VORENTWURF	M 1:1.500
--------	---	-----------

eingelegt