Begründung zum Bebauungsplan

Stadt Kitzscher, Bebauungsplan „Agri-Photovoltaikanlage Kitzscher“

Vorentwurf

Abbildung 1: Areal Agri-Photovoltaikanlage Kitzscher

Impressum

Herausgeber:

Stadt Kitzscher, Ernst-Schneller-Str. 1, 04567 Kitzscher

Redaktion, Satz und Gestaltung:

kalitera GmbH, Grimmaische Straße 23, 04109 Leipzig

Stand bzw. Redaktionsschluss:

Vorentwurf, 26.05.2025

Bildnachweis Titelseite:

Eigene Darstellung 2025

Anmerkung:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Alle geschlechtsspezifischen Bezeichnungen, die in männlicher oder weiblicher Form benutzt wurden, gelten für beide Geschlechter gleichermaßen ohne jegliche Wertung oder Diskriminierungsabsicht.

Inhaltsverzeichnis

1 Lage und Größe des Plangebiets 1
2 Planungsanlass und Planungserfordernis 1
3 Ziele und Zwecke der Planung 2
4 Verfahrensdurchführung 3
5 Beschreibung des Plangebiets und seines Umfelds 5
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse 5
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen 5
5.3 Eigentumsverhältnisse 5
5.4 Vorhandene Wohnbevölkerung 5
5.5 Technische Infrastruktur 5
5.6 Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche 6
6 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen 7
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen 7
6.1.1 Landesentwicklungsplan LEP Sachsen 2013 7
6.1.2 Regionalplan Leipzig-Westsachsen 8
6.1.3 Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 9
6.1.4 Flächennutzungsplan 10
7 Umweltbericht 10
7.1 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung 12
7.2 Ziele des Umweltberichts 12
7.3 Ziele des Artenschutzfachbeitrages mit integriertem Artenschutzmaßnahmenkonzept 15
8 Beschreibung des Projekts 15
8.1 Erschließung 16
8.2 Grünstruktur 16
9 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs 17
10 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB 18
10.1 Art der baulichen Nutzung 18
10.2 Grundflächenzahl 19
10.3 Überbaubare Grundstücksfläche 20
10.4 Höhe baulicher Anlagen 21
10.5 Verkehrsflächen 23

10.6 Führung von Versorgungsleitungen 23
10.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnung 23
10.8 Örtliche Bauvorschriften 25
11 städtebauliche Kalkulation 25
12 Hinweise 26
12.1 Nutzungsdauer und Rückbau der baulichen Anlagen 26

Abkürzungsverzeichnis

kurz	Langform
AG	Auftraggeber
AFB	Artenschutzrechtliche Fachbeitrag
APV-FFA	Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage
AW	Ausgangswert
ha	Hektar
kWp	Kilowatt-Peak
MWp	Megawatt-Peak
PV	Photovoltaik
PW	Planungswert

1 Lage und Größe des Plangebiets

Südöstlich des Siedlungskernes der Gemeine Kitzscher entlang der Bad Lausicker Straße erstreckt sich ein Gebiet, welches durch Landwirtschaftsflächen geprägt ist. Diese sind nun für die Errichtung einer ca. 53 ha großen Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage (im Folgenden: APV-FFA) mit einer geplanten Leistung von 42.698,16 kWp (ca. 42,70 MWp) genutzt werden.

Projektträger ist die Wehnert Solarprojekt GmbH & Co. KG, Burgstraße 1-5, 04109 Leipzig.

Abbildung 2: Luftbild mit Markierung der Sondergebietsflächen AGRI-PVA-Kitzscher

Das Plangebiet ist in zwei Baufenster unterteilt, die durch die Bad Lausicker Straße getrennt werden.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kapitel 9 entnommen werden.

2 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Bundesregierung Deutschland verfolgt das Ziel, den Anteil des Energieaufkommens aus regenerativen Energien bis zum Jahr 2030 auf mindestens 80% zu erhöhen. Dazu hat der Gesetzgeber mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes 2023

(EEG 2023) entsprechende wirtschaftliche Anreize geschaffen. Eine Form der Energiegewinnung aus regenerativen Energien ist die Stromerzeugung mit Photovoltaikanlagen. Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Strom-erzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vor-rangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden (§ 2 EEG 2023). Die EP5 Solar Invest 3 GmbH Co. KG plant deshalb die Errichtung einer APV-FFA in der Gemeinde Kitzscher (Sachsen). Die Gemeinde kommt im Zuge der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes den umweltpolitischen Zielen der Bundesregierung nach und trägt somit zur Einhaltung der kurzfristigen Ziele der Erhöhung der Energiegewinnung aus regenerativen Energien bei. Außerdem sind aus dem Projekt positive Auswirkungen für die gewerbliche Wirtschaft der Region zu erwarten.

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Lage des Standortes im nicht-privilegierten Außenbereich (§ 35 BauGB).

Zur Erstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zusammenzufassen, welcher in Kap. 7 einen Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans bildet. Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes werden im Grünordnungsplan Kapitel 8 und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird die Durchführung des Projekts zur Errichtung und zum Betrieb einer Agri-Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung aus Solarenergie bauplanungsrechtlich gesichert.

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

Das Projekt steht im Kontext der Energiepolitik des Bundes, welche mit der Novellierung des EEG 2023 auf die Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ausgerichtet ist.

Agri-Photovoltaikanlagen (Agri-PV-Anlagen) verbinden die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen mit der Erzeugung von Solarstrom. Dabei werden Photovoltaikmodule so auf landwirtschaftlich genutzten Flächen installiert, dass eine gleichzeitige Bewirtschaftung – beispielsweise durch Ackerbau, Weidehaltung oder Grünlandpflege – weiterhin möglich ist.

Im Unterschied zu klassischen Freiflächenanlagen, bei denen landwirtschaftliche Flächen vollständig für die Energiegewinnung beansprucht werden, verfolgt die Agri-PV

das Ziel, beide Nutzungsformen effizient auf derselben Fläche zu vereinen. Um dies zu ermöglichen, werden die PV-Module in angepasster Bauweise installiert – etwa durch eine höhere Aufständerung, damit landwirtschaftliche Maschinen oder Tiere darunter Platz finden, oder durch größere Reihenabstände, die eine ausreichende Lichtversorgung für die darunter wachsenden Pflanzen gewährleisten.

Agri-PV gilt als zukunftsweisendes Konzept zur Erhöhung der Flächeneffizienz und zur nachhaltigen Energieerzeugung. Sie ermöglicht es, Strom aus Sonnenenergie zu gewinnen, ohne dabei wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen zu verlieren. Zudem kann die Anlage einen positiven Nebeneffekt auf die Landwirtschaft haben, etwa durch die Verschattung empfindlicher Kulturen oder durch Windschutz. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und steigender Anforderungen an den Flächenverbrauch bietet die Agri-Photovoltaik einen wichtigen Beitrag zur Energiewende im Einklang mit der Landwirtschaft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für eine PV-FFA als Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz
- Sicherung vorhandener Wegebeziehungen zu umliegenden Landwirtschafts- und Forstflächen
- Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft
- Beachtung des Artenschutzes und der Biodiversität

4 Verfahrensdurchführung

Der Gemeinderat der Gemeinde Kitzscher hat am 04.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „24_08 Kitzscher“ nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Folgende Verfahrensschritte wurden zur durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. 008/25 SR, bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Kitzscher, Nr. 03. Jahrgang Nr. 34 vom 19.03.2025	04.03.2025

Die Bauleitplanung gehört gemäß § 2 (1) BauGB zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinde. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung für das Gemeindegebiet nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Im vorliegenden Planfall handelt es sich um einen verbindlichen Bebauungsplan mit Umweltbericht, welcher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB als Bebauungsplan entwickelt wird.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. I Nr. 394),

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBI. I.S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176)

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 13. März 2014, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis geändert und § 91 neu gefasst durch Gesetz vom 01. März 2025GVBI. S. 321)

- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBI I S. 2542), letzte Änderung Art. 4 G vom 23. Oktober 2024,
- des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBI. S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2023 (BGBI. I S. 409) m.W.v. 22.12.2023)

aufgestellt.

Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und des Klimaschutzes stehen gem. § 1 (5) BauGB an oberster Stelle. Besondere Berücksichtigung finden u.a.

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege (gem. § 1a BauGB)
- die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstiger Planungen
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Belange der Wirtschaft (einschließlich Land- und Forstwirtschaft), insbesondere die Versorgung mit Energie und Wasser
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalspflege
- Verkehr und Infrastruktur
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- die Belange des Grundwasserschutzes und der Trinkwassergewinnung
- die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

5 Beschreibung des Plangebiets und seines Umfelds

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Gelände weist topographisch von der Bad Lausicker Straße ein Gefälle nach Norden und Süden auf. Im Südosten erreicht es ein Gefälle von ca. 8 %.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Projektgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen werden eigentumsrechtlich über Pachtverträge gesichert. Bei der Planung werden anliegende Landwirte eingebunden, um Wirtschaftswege zu erhalten.

5.4 Vorhandene Wohnbevölkerung

Die Gemeinde Kitzscher umfasst mit ihren Ortsteilen Braußwig, Dittmannsdorf, Hainichen, Thierbach und Trages insgesamt 5.023 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Weiterhin befinden sich die Siedlungen Neudorf, Eichholz und Lindhardt in der Flur von Kitzscher. Diese Siedlungen zählen nicht als eigenständige Ortsteile, stellen jedoch wichtige Wohnstandorte im ländlich geprägten Umfeld der Stadt dar und tragen zur dezentralen Siedlungsstruktur bei. Im Projektgebiet ist keine Wohnbevölkerung vorhanden. Die nächsten Siedlungen befinden sich ca. 200 m westlich der Anlage in Kitzscher.

5.5 Technische Infrastruktur

Das Projektgebiet wird über die Bad Lausicker Straße erschlossen. Die Autobahn A 72 ist ca. 5 km südöstlich des Projektgebiets über die Anschlussstelle Borna Nord zu erreichen. Der Standort ist somit gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der nächstgelegene Anschluss an das überregional bedeutsame Schienennetz befindet sich im etwa 15 km entfernten Bahnhof Böhlen. Von dort bestehen Verbindungen nach Leipzig und in andere Regionen.

Die Anbindung von Kitzscher an den Bahnhof Böhlen erfolgt über die Buslinien 144. Die Linie 144 verkehrt von (Zwenkau -) Böhlen - Rötha - Espenhain – Kitzscher. Die Linie bedient die Strecke im Stundentakt von 04:24 bis 21:34 Uhr.

Die Buslinien werden von der Regionalbus Leipzig GmbH betrieben und sind Teil des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes (MDV). Die Fahrpläne sind auf die Zugverbindungen am Bahnhof Böhlen abgestimmt, um einen nahtlosen Übergang zwischen Bus- und Bahnverkehr zu gewährleisten.

Durch den Solarpark entsteht kein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr.

Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Solarparks sind für die vorgesehene Nutzung nicht erforderlich. Es besteht kein Erfordernis zur Erschließung mit Wasser, Gas, Telekommunikationsanlagen, Müllentsorgung etc.. Auch eine Abwasserentsorgung ist nicht erforderlich. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll flächig über die belebte Bodenzone erfolgen.

5.6 Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche

Die Projektfläche setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen, die weiterhin im Besitz der ursprünglichen Eigentümer sind. Die Nutzung der Flächen erfolgt derzeit landwirtschaftlich, überwiegend als Ackerland. Die Fläche soll über einen Pachtvertrag mit einer Laufzeit von mindestens 35 Jahren für die Photovoltaiknutzung gesichert werden. Die Fläche wird im Nachgang wieder für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung gestellt.

Hinsichtlich des oben beschriebenen, auf die Dauer des Pachtverhältnisses beschränkten Betriebes, ist die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und Gewährleistung eines einfachen Rückbaus der Anlagenteile für die geplante landwirtschaftliche Nachnutzung essenziell. Unter Agri- Photovoltaikanlagen wird die kombinierte Nutzung ein und derselben Landfläche für landwirtschaftliche Produktion als Hauptnutzung und für Stromproduktion mittels einer PV-Anlage als Sekundärnutzung verstanden. Die Doppelnutzung der Fläche führt dabei nicht nur zu einer gesteigerten ökologischen und ökonomischen Landnutzungseffizienz, sondern kann in der Praxis darüber hinaus auch noch zu positiven Synergieeffekten zwischen der landwirtschaftlichen Produktion und der Agri-PV-Anlage führen. Abhängig von dem Design der Anlage, kann die Konstruktion dabei bedeutende Schutzfunktionen einnehmen (z. B. Hagelschutz), sowie bei entsprechenden Vorrichtungen einen Beitrag zur Regenwassergewinnung leisten. Gerade in wärmeren Jahren und trockenen Regionen ist auch eine reduzierte Bodenwasserverdunstung in der Anlage durch die Beschattung zu erwarten. Eine Möglichkeit des Anlagendesigns ist dabei die besonders hohe Aufständerung, sodass die Durchfahrtshöhe für Landwirtschaftsfahrzeuge ausreicht. Die Modulanordnung erfolgt derart, dass, je nach landwirtschaftlicher Nutzung, die optimale Beschattung/Besonnung der darunter liegenden Flächen gesichert ist. Diesem Aspekt wird in Zukunft, mit Hinblick auf den Klimawandel, noch größere Bedeutung beigemessen werden.
Eine Überbauung und Bodenversiegelungen begrenzen sich auf ein notwendiges, geringes Maß. Die Module haben keine umfangreichen Fundamente, sondern werden über Pfähle gegründet. Dabei sollen die Module senkrecht zum Boden stehend errichtet werden, wodurch eine Bewirtschaftung zwischen den Modulen weiterhin möglich ist. Die Eingriffe in den Boden sind somit gering und auch einfach reversibel. Die Errichtung der Agri-PV-Anlage stellt damit eine temporäre Flächenumnutzung dar.

Der Oberboden wird dadurch über die vorgesehene Nutzungsdauer vor Erosion durch Wind und Wasser geschützt. Darüber hinaus lässt sich die Infiltration und der Rückhalt von Wasser im Boden verbessern. Die Bewirtschaftung beschränkt sich auf leichtere Kleintechnik (z.B. Rasentraktor, Trimmer) wodurch über die geplante Nutzungsdauer eine geringere Verdichtung des Bodens erzielt wird.

Der schonende Umgang mit der Ressource Boden führt zu einer hohen Akzeptanz. Durch die linearen Strukturen und den geringen Überbauungsgrad entstehen hochwertige Altgrasbereiche, in denen zusätzlich gezielt bestimmte Lebensraumstrukturen etabliert werden können. Die großen Reihenzwischenräume bieten neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch Spielraum für Agrarumweltmaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen.

Neben der Produktion von elektrischer Energie zur Bedarfsdeckung der Anlage erfolgt insbesondere über die oben beschriebene bodenschonende Begrünung eine an die regionale Situation angepasste naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche gegenüber der vormaligen intensiven konventionellen landwirtschaftlichen Nutzung. Der ökologische Ausgleich für die Maßnahme wird aufgrund der Eigenschaften der Anlage teilweise nicht nötig. Insbesondere ergibt sich kein zusätzlicher Bedarf an landwirtschaftlicher Fläche für den Ausgleich, da die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.

6 Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan LEP Sachsen 2013

Die Leitvorstellungen, Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 (LEP) als raumordnerische Gesamtkonzeption sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Diese wurden in die planerische Entscheidung im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans einbezogen.

Kitzscher liegt im mitteldeutschen Wirtschaftsraum, der sich durch wirtschaftliche Stabilität sowie durch Transformationsprozesse im Energiesektor auszeichnet. Die Stadt gehört zum Mittelzentrum, der Stadt Borna und nimmt eine wichtige Rolle in der regionalen Entwicklung ein.

Der Landesentwicklungsplan formuliert folgende für den Bebauungsplan relevante Leitvorstellungen, Ziele und Grundsätze:

Energieversorgung:
„Die Energieversorgung Sachsens soll sicher, kostengünstig, umweltverträglich und nachhaltig erfolgen. Sie soll auf einem ausgewogenen Energiemix mit einem Vorrang für erneuerbare Energien basieren. Dabei ist auf einen sparsamen und effizienten Umgang mit Energie sowie den Einsatz moderner Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken.“

Erneuerbare Energien:
„Erneuerbare Energien (Windenergie, Solarenergie, Biomasse, Erdwärme, Wasserkraft)

sollen verstärkt und vorrangig erschlossen und genutzt werden. Geeignete Standorte für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien sind unter Berücksichtigung raumordnerischer Kriterien zu entwickeln.“

Regionalisierung der Energieversorgung:
„Der Ausbau erneuerbarer Energien soll zur Diversifizierung und Regionalisierung der Energiequellen beitragen. Dabei sind geeignete Flächen für die Energiegewinnung zu nutzen, insbesondere in dünn besiedelten, ländlichen Räumen, um neue wirtschaftliche Wertschöpfungsmöglichkeiten zu erschließen.“

Zielsetzung für erneuerbare Energien:
„Bis zum Jahr 2025 ist der Anteil erneuerbarer Energien in Sachsen am Gesamtenergieverbrauch signifikant zu steigern. Die Ausbauplanung und -realisierung ist durch die Landesregierung kontinuierlich zu evaluieren und im Lichte der Entwicklungen anzupassen.“

Nutzung der Solarenergie:
„Die Errichtung großflächiger Anlagen zur Nutzung der Solarenergie soll bevorzugt auf bereits baulich vorbelasteten Flächen erfolgen oder auf Gebieten mit eingeschränktem Freiraumpotenzial. Die zusätzliche Inanspruchnahme unberührter Flächen ist zu vermeiden.“

Schutz von Natur und Landschaft:
„Beeinträchtigungen von Mensch, Natur und Umwelt sowie des Landschaftsbildes sollen minimiert werden. Dies betrifft insbesondere den Bau und Betrieb von Energieerzeugungsanlagen.“

Gemäß dem LEP Sachsen 2013 wird der Errichtung großflächiger Photovoltaikanlagen auf bereits belasteten oder infrastrukturell erschlossenen Flächen Vorrang eingeräumt, um eine Zersiedelung sowie eine zusätzliche Freirauminanspruchnahme maßgeblich entgegenzuwirken.

Den Zielen und Grundsätzen des LEP Sachsen 2013 wird in der Planung nicht widersprochen. Durch die Realisierung der Photovoltaikanlage wird ein Beitrag zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien geleistet.

6.1.2 Regionalplan Leipzig-Westsachsen

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen legt die Leitlinien für die räumliche Entwicklung der Region fest. Er umfasst die Themen Siedlungsentwicklung, Wirtschaft, Verkehr, Energieversorgung und Umweltschutz.

Leipzig wird als Oberzentrum weiterentwickelt, während Städte wie Borna als Mittelzentren gestärkt werden. Besondere Bedeutung kommt dem Strukturwandel in ehemaligen Braunkohlerevieren zu, wo erneuerbare Energien, insbesondere Wind- und Solarenergie, gefördert werden.

Die Verkehrsplanung setzt auf den Ausbau des ÖPNV, die Verbesserung des Radwegenetzes und die Stärkung der Straßen- und Schieneninfrastruktur. Gleichzeitig wird großer Wert auf den Schutz von Natur- und Landschaftsräumen gelegt, insbesondere durch Maßnahmen zum Hochwasserschutz und zur nachhaltigen Nutzung von Bergbaufolgelandschaften. Zudem berücksichtigt der Regionalplan die energiepolitischen Ziele des Freistaats Sachsen, die im Energie- und Klimaprogramm 2021 festgelegt wurden. Diese Ziele umfassen unter anderem die Förderung erneuerbarer Energien und die Reduktion von CO_2-Emissionen, was im gesamten Planungsprozess berücksichtigt wird.

Der Regionalplan schafft somit die Grundlage für eine ausgewogene und nachhaltige Entwicklung der Region Leipzig-Westsachsen.

Des Weiteren wird der Anteil erneuerbarer und damit umweltfreundlicher Energien durch die PV-FFA erhöht. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie an dafür geeigneten Standorten entspricht dem raumordnerischen Grundanliegen der sparsamen und schonenden Inanspruchnahme der Naturgüter sowie den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG).

6.1.3 Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Die Stadt Kitzscher arbeitet derzeit an einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Im März 2024 führte die Stadt eine Bürgerbefragung durch, um die Meinungen und Anregungen der Einwohner in den Planungsprozess einzubeziehen. Die Ergebnisse dieser Umfrage wurden ausgewertet und fließen in die Erstellung des INSEK ein.

Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept dient als strategisches Planungsinstrument, das Ziele und Maßnahmen für die nachhaltige Entwicklung einer Stadt festlegt. Es berücksichtigt verschiedene Aspekte wie Wohnen, Infrastruktur, Umwelt und soziale Belange. Durch die aktive Beteiligung der Bürger wird sichergestellt, dass lokale Bedürfnisse und Perspektiven in die Planung einfließen.

6.1.4 Flächennutzungsplan

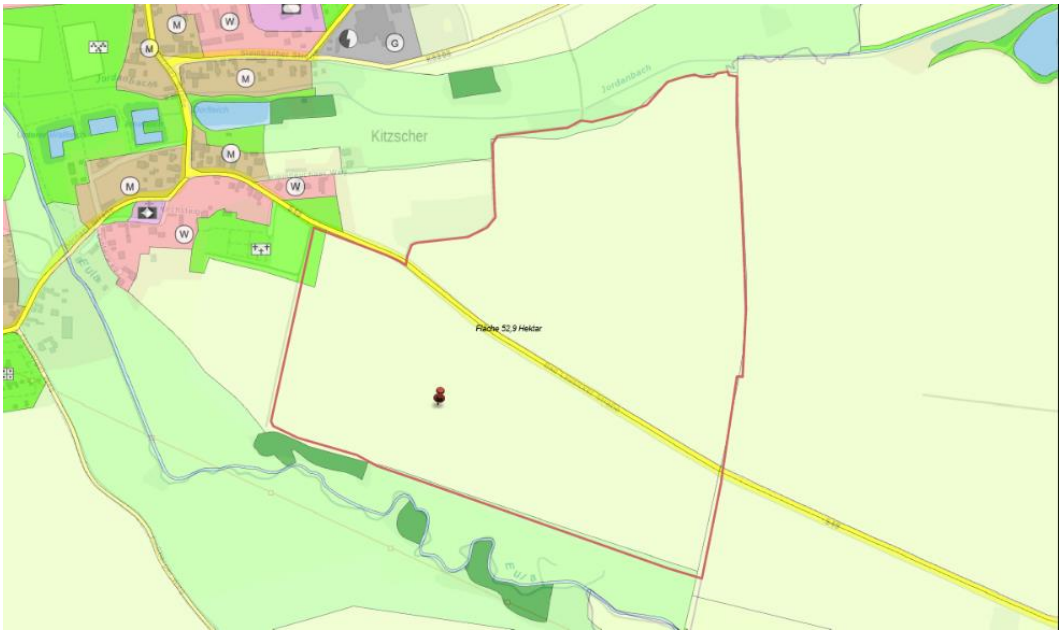

Abbildung 3: Kartenauszug FNP aus RAPIS vom 27.03.2025

Für die Stadt Kitzscher liegt ein wirksamer FNP mit Stand 2005 vor. Diese hoheitliche Maßnahme eigener Art mit behördeninterner Bindungswirkung stellt als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind B-Pläne aus dem FNP zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kitzscher enthält keine spezifischen Festsetzungen zur Nutzung von Flächen für Photovoltaik-Anlagen. Der Bereich der Agri-PV-Anlage wird überwiegend als "Fläche für die Landwirtschaft" und ein kleiner Teil des Friedhofs als "Grünland bzw. Fläche zur erneuten Bewirtschaftung" gekennzeichnet.

Da der B-Plan ein Sondergebiet /SO) gemäß § 11 BauNVO festsetzt, ist eine Entwicklung des B-Planes aus dem bestehenden FNP nicht möglich. Die Darstellung des FNP wird in einem gesonderten Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zu Sondergebiet geändert.

7 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Grundlage dieser Umweltprüfung ist der bereits vorliegende Entwurf inklusive Begründung, Planteil und Gutachten. Detaillierte Beschreibungen der städtebaulichen Begründungen und Belange können der Begründung entnommen werden. Der Umweltbericht enthält entsprechende Hinweise auf die jeweiligen Textstellen.

Südöstlich des Siedlungskernes der Gemeine Kitzscher entlang der Bad Lausicker Straße erstreckt sich ein Gebiet, welches durch Landwirtschaftsflächen geprägt ist. Diese sind nun für die Errichtung einer ca. 53 ha großen Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage (im Folgenden: APV-FFA) mit einer geplanten Leistung von 42.698,16 kWp (ca. 42,70 MWp) genutzt werden. Das Plangebiet ist weitestgehend von einer ausgeräumten Agrarlandschaft umgeben.

Dies wird auch durch die Biotop- und Landnutzungskartierung bestätigt. Demnach umfasst der Geltungsbereich folgende Biotoptypen:

- Acker, Sonderkulturen

Im Norden und Süden wird das Plangebiet durch angrenzende Gewässerauen des Jordanbaches und der Eula begrenzt. Die Biotop- und Landnutzungskartierung führt hier folgende Biotoptypen auf, die alle außerhalb des Geltungsbereiches liegen und vom geplanten Projekt nicht berührt werden.

- Grünland, Ruderalflur, teilw. mit Gehölzaufwuchs
- Acker
- Offene Fläche mit Ruderalvegetation
- Fließgewässer, Bach (Jordanbach)
- Feldgehölz, Baumgruppe
- Laubmischwald (an der Eula)
- Fließgewässer, Fluss (Eula)
- Grünland, Ruderalflur
- gewässerbegleitende Gehölze

Die Biotop- und Landnutzungskartierung ersetzt jedoch keine aktuelle Biotoptypenkartierung.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- NSG Bockwitz, ca. 2 km
- LSG Wyhraaue, ca. 3 km
- FFH-Gebiet 4841-301 Laubwälder um Beucha, an die Eula angrenzend
- FFH-Gebiet 4841-302 Bergbaufolgelandschaft Bockwitz, ca. 3 km
- SPA 4841-451 Bergbaufolgelandschaft Bockwitz, ca. 3 km

Da es sich um ein im Außenbereich gem. § 35 BauGB nicht privilegiertes Projekt handelt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde kommt im Zuge der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes den umweltpolitischen Zielen der Bundesregierung nach und trägt somit zur Einhaltung der kurzfristigen Ziele des Klimaschutzplanes zur Erhöhung der Energiegewinnung aus regenerativen Energien bei.

Mit der Nutzung einer erneuerbaren Energiequelle kann der CO2-Eintrag aus fossilen Energieträgern verringert werden. Im Hinblick auf den steigenden Energiebedarf trägt die Anlage zur Sicherung der Energieversorgung bei. Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen geschützt und das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtig werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: PV-Freiflächenanlage festgesetzt. Daneben erfolgen Festsetzungen einer privaten Verkehrsfläche sowie neu geplanter privater Grünflächen.

Die detaillierte Beschreibung des Projekts ist dem Kapitel 8 zu entnehmen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind detailliert in Kapitel 10 begründet. Im Wesentlichen werden ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Freiflächen-Photovoltaik, private Grünflächen sowie Verkehrsflächen als Nutzungen festgesetzt.

7.1 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet

werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.
- Festlegung der Stadt Kitzscher sowie der Unteren Naturschutzbehörde, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung.
- Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht
- Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit im Ergebnis der Beteiligungen erforderlich.

7.2 Ziele des Umweltberichts

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan wird mit dem Entwurf des Bebauungsplanes der Begründung als gesonderte Anlage beiliegen. Die aus der Analyse entwickelten grünordnerischen Ziele sind

- Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung und -verdichtung,
- Gehölzneuanpflanzungen zur Verbesserung der Funktionen des Naturhaushaltes und Eingrünung des Gebietes (Verbesserung des Landschaftsbildes),

- Pflanzpflichten für heimische und standortgerechte Gehölze,
- Erhalt wertvoller Gehölzbestände
- Schutz vorhandener, wertvoller Biotopstrukturen,

werden im Grünordnungsplan als grünordnerische Maßnahmen (MG) berücksichtigt, weiter ausgeführt und werden im Bebauungsplan zum Teil in die Festsetzungen mit einfließen.

Eine faunistische Kartierungen wurden bereits im letzten Jahr durchgeführt. Der Untersuchungsumfang wurde mit der uNB des LK Leipzig abgestimmt. Aktuell werden Fledermaus- und Zugvogelkartierungen durchgeführt. Eine FFH-Vorprüfung und Biotypenkartierung erfolgt ebenfalls im Lauf des Verfahrens.

Demnach findet eine Ausarbeitung des Umweltberichtes mit der Definition vom verschiedenen Maßnahmen zum Ausgleich im Entwurf des Bebauungsplanes statt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die im Rahmen der Durchführung des Projekts zu erwartende umweltbezogene Konflikte werden schutzgutbezogen im Rahmen des Umweltberichts dargestellt.

Mit dem vorliegenden Projekts sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz verbunden.

Die nachfolgend tabellarisch aufgezählten erheblichen Auswirkungen und Eingriffe sind für das vorliegende Projekts zu erwarten und in der Eingriffsregelung bzw. im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu beurteilen.

Wirkfaktor / Auswirkungen	Art	Eingriff in Schutzgut				
		Tiere, Pflanzen	Boden	Wasser	Luft, Klima	Landschaftsbild
Baufeldfreimachung / Beräumen von Vegetation	baubedingt	x	x	x	x	x
Tötung, Verletzungen und Störung von Zauneidechsen	baubedingt	x				
Tötung, Verletzung und Störung von Amphibien	baubedingt	x				
Zerstörungen von Brutstätten und Tötungen, Verletzung und Störung von Bodenbrütern	baubedingt	x				
Störung von Zug- und Rastvögeln	baubedingt, anlage-bedingt	x				
Störung von Fledermäusen	baubedingt	x				
Tötung, Verletzung und Störung von Feldhamstern	baubedingt, anlage-bedingt	x				
Tötung, Verletzung und Störung von Insekten (Laufkäfer, Schmetterlinge, Heuschrecken)	baubedingt	x				
Lagerung von Materialien, Befahren, Baufeld	baubedingt	x	x	x	x	x
Barrierewirkung der Einzäunung	anlage-bedingt	x				
(Teil-)Verschattung / Veränderung der Belichtungsverhältnisse	anlage-bedingt	x				
Verdichtung von Böden	baubedingt		x	x		
Bodenauftrag, Bodenarbeiten	baubedingt		x	x		
Eintrag von Schadstoffen	baubedingt	x	x	x	x	
Bodenversiegelung	anlage-bedingt	x	x	x	x	x
Niederschlagswasserabfluss auf geneigten Flächen auf Nachbargrundstücke	anlage-bedingt			x		
Sichtbarkeit der Photovoltaik, Flächeninanspruchnahme, Nutzungsänderung	anlage-bedingt					x

Tabelle 1: Eingriffsrelevante Auswirkungen

Für die naturschutzfachliche Bilanzierung des Geltungsbereiches (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) wird der ökologische Zustand zunächst im „Bestand“ bewertet. Diesem wird der ökologische Punktwert bei Umsetzung des Bebauungsplans als „Planung“ gegenübergestellt, wobei bereits die Maßnahmen zum Ausgleich, die innerhalb der Teilflächen des Geltungsbereiches vorgegeben werden, Berücksichtigung finden. Die Eingriff-Ausgleichs-Bilanz ermittelt somit einen Ausgangswert (AW) der Biotope im Bestand und einen Planungswert (PW).

Mit den im Bebauungsplan sollen grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, wodurch der Ausgleich innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden soll.

7.3 Ziele des Artenschutzfachbeitrages mit integriertem Artenschutzmaßnahmenkonzept

Neben der Ausweisung von grünordnerischen Festsetzungen wird auch der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG untersucht, um die Auswirkungen auf geschützte Arten zu bewerten und unzulässigen Beeinträchtigungen entgegen wirken zu können. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) mit integriertem Artenschutzmaßnahmenkonzept wird im nächsten Verfahrensschritt (Entwurf des Bebauungsplanes) als Anlage zum Bebauungsplan den Unterlagen beigelegt.

In einem Artenschutzbeitrag werden die Auswirkungen auf diese gesetzlich geschützten Tierarten beurteilt. In die Planung werden Maßnahmen integriert, über die erhebliche bau- und anlagenbedingte Zugriffe auf diese Tierarten vermieden werden und die die Lebensräume innerhalb des Plangebietes dauerhaft sichern.

8 Beschreibung des Projekts

Die Freiflächen-Photovoltaikanlage (PV-FFA) wird auf einem Sondergebiet mit zwei Baufenstern errichtet, die insgesamt eine Größe von ca. 53 ha umfassen und an das Stromnetz angebunden werden.

Das Projektgebiet soll für den ganzjährigen Betrieb einer Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage (APV-FFA) mit einer Leistung von ca. 42,70 MWp genutzt werden.

Eine netzgekoppelte PV-Anlage besteht aus einer begrenzten Anzahl an Komponenten. Die Planungsleistung umfasst alle wesentlichen Bestandteile, darunter Solarmodule, Wechselrichter, Generatoranschlusskästen, Gründungsstrukturen, Kabel sowie Kabelkanäle, ein DC-Hauptsammler und ein Fernüberwachungssystem. Durch die sorgfältige Abstimmung dieser Komponenten wird eine hohe Betriebssicherheit gewährleistet.

Im Plan sind zudem alle infrastrukturellen Elemente berücksichtigt. Dazu zählen:

- interne Wegestrukturen zur Erschließung und Wartung,
- die Positionierung von Transformatoren zur Netzanbindung,
- sowie ein zentral gelegenes Löschwasserkissen mit einem definierten Sicherheitsradius von 300 m, das der Sicherstellung des Brandschutzes dient.

Die Belegungsgrenzen sind entsprechen den Rahmenbedingungen vor Ort definiert und die Flächenplanung wurde so konzipiert, dass eine größtmögliche Flächenkompatibilität mit landwirtschaftlicher Nutzung (Agri-PV) erhalten bleibt. Die Versiegelung wird durch punktuelle Gründungen auf ein Minimum reduziert.

Abbildung 4: Anlagenskizze – Kitzscher, Quelle: Leipziger Energiegesellschaft

8.1 Erschließung

Für die geplante Photovoltaikanlage ist eine verkehrliche Erschließung nur in sehr geringem Umfang erforderlich. Die Erschließung erfolgt über die Zufahrten an der Bad Lausicker Straße in das Plangebiet. Zwischen den einzelnen Modulreihen werden keine Wege angelegt.

Die Erschließungswege innerhalb der PV-Anlage werden ausschließlich als wassergebundene Schotterwege und -flächen gemäß den Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr ausgebildet.

Erheblicher Zu- und Abgangsverkehr erfolgt lediglich während der Bauphase über einen Zeitraum von bis zu 6 Monaten. Während des Betriebes der Photovoltaikanlage sind keine nennenswerten Verkehrsbelastungen zu verzeichnen.

8.2 Grünstruktur

Das vorliegende Projekt berücksichtigt grundsätzlich die Anforderungen an naturverträgliche Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Die grundsätzlichen Anforderungen an den Erhalt und die Entwicklung von Grünstrukturen wurden durch einen Umweltbericht erarbeitet (vgl. Kapitel 7). Details sind diesem Abschnitt zu entnehmen.

Wesentlicher Bestandteil ist der Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen auf Grund ihrer agrarökologischen Funktionen. So verhindern sie beispielsweise Bodenerosion, bieten Windschutz und sorgen für den Wasserrückhalt in der Fläche. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden in der Planung berücksichtigt und die Baugrenze an den entsprechenden Stellen zum Schutz der Gehölze enger gefasst.

Darüber hinaus werden Lebensräume von Reptilien, Amphibien sowie Brutvögel sowie naturschutzrechtlich geschützte Biotope erhalten und in die Nutzung einbezogen.

Inhalt des Bebauungsplans

9 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Gemäß Aufstellungsbeschluss umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Flurstücke der Gemarkung Kitzscher:

Nr.	Flurstück	Teilweise	Nr.	Flurstück	Teil-weise
1	99/83	nein	15	741/a	nein
2	502	nein	16	741/b	nein
3	534/c	ja	17	741/c	nein
4	534/d	ja	18	741/d	nein
5	536	ja	19	741/e	nein
6	540	ja	20	742	ja
7	550	ja	21	743	nein
8	561/1	ja	22	746	nein
9	563/b	nein	23	747	nein
10	738	ja	24	748	nein
11	739	nein	25	749/1	ja
12	739/a	nein	26	749/2	ja
13	739/b	nein	27	979	ja
14	740	nein			

Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von den weiteren landwirtschaftlichen Flächen und den Uferbereichen das Jordanbach
- Im Osten von Landwirtschaftsflächen
- Im Süden von Uferbereichen der Eula
- Im Westen von Landwirtschaftsflächen und einem Friedhof

10 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

Im Folgenden werden das in der Planzeichnung festgesetzte Baugebiet und alle dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in der sich aus § 9 BauGB ergebende Reihenfolge dargelegt, erläutert und begründet.

10.1 Art der baulichen Nutzung

Planzeichnung

Es wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet "SO Agri-Photovoltaikanlage " festgesetzt
[§ 11 Abs. 2 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 1

Innerhalb des Sondergebietes sind baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Photovoltaikanlagen sowie Nebenanlagen in Form von Wechselrichtern, Transformatoren, Schaltanlagen und Einfriedungen mit einer transparenten Zaunanlage sowie für die Fernüberwachung notwendigen Kameramasten zulässig.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird die Bebauung nach dem Zweck des Bebauungsplans gesichert. Gleichzeitig sind andere bauliche Nutzungen ausgeschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist eine Sondergebietsfläche für die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung und dazugehörige Nebenanlagen und Wegestrukturen vorgesehen. Diese Fläche umfasst insgesamt 53 ha.

Aktuell vorgesehen sind bauliche Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Abgabe von Strom aus Sonnenenergie einschließlich Nebenanlagen und notwendiger Betriebseinrichtungen, wie Wechselrichter, Trafostationen, Schaltanlagen, Übergabestationen, Zählstationen, Monitoring Container, Erschließungswege, Leitungen, Kameramasten und Einfriedungen. Aufgrund der technischen Entwicklung ist nicht auszuschließen, dass zukünftig auch nach Fertigstellung der Anlage neue bautechnische Anlagen am Standort genutzt werden.

Ein PV-Gebiet unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der BauNVO, weswegen es als sonstiges Sondergebiet zu bestimmen ist. Hinsichtlich der Zweckbestimmung werden in § 11 Abs. 2 "Gebiete für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- oder Sonnenenergie, dienen" angeführt. Zur Art der zulässigen Nutzungen werden die zur Errichtung und zum Betrieb erforderlichen Anlagenbauteile benannt. Hauptanlagen sind die PV-Module auf Modultischen. In der Kategorie der technisch notwendigen Nebenanlagen sind die nach dem derzeitigen Stand erforderlichen Anlagen aufgeführt.

10.2 Grundflächenzahl

Planzeichnung

Für das sonstige Sondergebiet " Agri-Photovoltaikanlage“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) 0,65 als Maximalmaß festgesetzt.
[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO]

Begründung:

Die festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) halten sich an den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, wie sie in § 17 BauNVO festgelegt sind. Die Grundflächenzahl wird als Dezimalzahl festgesetzt. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist die „zulässige Grundfläche“ der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bauliche Anlagen sind auf Dauer mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen mit städtebaulicher bzw. bodenrechtlicher Relevanz. Jede Art der Versiegelung führt zu einer baulichen Anlage, daher werden alle versiegelten Flächen angerechnet (auch wasserdurchlässige Flächen).

Die Festsetzung der GRZ ist regelmäßig erforderlich, um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 1 BauGB zu entsprechen und die angemessene Vermeidung und den Ausgleich gem. § 1a Abs. 2 BauGB umzusetzen. Die GRZ definiert somit den mit der Planung verbundenen Eingriff und Ausgleich. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nicht zulässig.

Darin sind die mit Modulen überbauten Flächen und die Grundflächen der technisch notwendigen Nebenanlagen innerhalb der SO-Fläche inbegriffen.

Von der überbaubaren Grundstücksfläche, hier von den Photovoltaik-Modulen als „überdeckt“ zu interpretierende Flächen (senkrechte Projektion der Solarmodulfläche auf die Geländeoberfläche), wird aufgrund der notwendigerweise einzuhaltenden Modulreihenabstände (Vermeidung der Verschattung untereinander) maximal 65% der für die Errichtung vorgesehenen Fläche in Anspruch genommen. Dies führt im Bebauungsplan zur Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 als Höchstmaß. Maßgebend für die GRZ ist die Fläche des Baugrundstücks (§ 19 Abs. 3 BauNVO).

Da der nicht überbaute Boden durch die Module nur überdeckt wird, spiegelt die GRZ im vorliegenden Fall nicht die Versiegelung wider. Die Versiegelung erfolgt durch Rammprofile oder Betonfundamente der Module, Trafos, Zuwegungen und sonstiger erforderlicher Nebenanlagen und nimmt einen wesentlich geringen Anteil an der Grundstücksfläche ein. Über die Festsetzung Nr. 5.1 wird sie auf maximal 5% der Grundstücksfläche begrenzt. Der tatsächliche Versiegelungsgrad wird aber deutlich darunter liegen. Die voraussichtliche Inanspruchnahme von Grund und Boden kann dem Umweltbericht, Kapitel 7 entnommen werden.

Über die derart festgesetzte GRZ wird ein ausgewogener und für die geplante Nutzung typischer Freiflächenanteil gewährleistet. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die vorgesehenen Nutzungen bis zum angegebenen Maß umgesetzt werden können.

10.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Planzeichnung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr.2

Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung der Photovoltaikanlagen, sowie Zuwegungen und technischen/betrieblichen Nebenanlagen zulässig. Einfriedungen und Zuwegungen der PV-Anlage sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
[§ 23 BauNVO]

Begründung:

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definieren innerhalb der Baugebiete den Bereich, der für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist. Es soll eine größtmögliche Ausnutzung und Flexibilität der Flächen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen gesichert werden. Die festgesetzten Baufenster orientieren sich in ihrem Umfang an den geplanten Anlagen der PV-Module gem. Bebauungsplan und bilden diese in ihren Grundflächen ab.

Diese Bereiche innerhalb der Baugrenzen definieren innerhalb des Baugebietes die Bereiche, die für eine bauliche Nutzung durch Hauptanlagen vorgesehen sind und beziehen die für den Stand der Planung erforderlichen Flächen ein. Die Baugrenze darf durch die geplanten PV-Module nicht überschritten werden.

Mit der Planung wird im Bereich der S48 Bad Lausicker Straße die Anbauverbotszone von 20 m durch die zeichnerische Festsetzung der Baugrenze gesichert. Es bedarf jedoch weiterhin einer gesonderten Zustimmung der Straßenbaubehörde des Landkreises Leipzig für die Baugenehmigung da die geplanten baulichen Anlagen einen Abstand kleiner 40 m zu den Fahrbahnrändern der S48 Bad Lausicker Straße haben.

Ziel ist es die die erforderlichen Nebenanlagen, wie Wechselrichter, Transformatoren oder Schaltanlagen sowie eine interne Erschließung innerhalb des 40m Abstandes zu errichten.

Außerhalb der Baugrenzen ist eine Einfriedung innerhalb des Baugebietes zulässig. Der Anlagenzaun darf in einem minimalen Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante errichtet werden.

10.4 Höhe baulicher Anlagen

Planzeichnung

Gemäß Planeinschrieb/Nutzungsschablone ist die Höhe der Oberkante von Kollektoren (OK-Kollektor) bei 5,0 m über Geländeoberfläche als Höchstmaß festgesetzt. Die Unterkante von Kollektoren ist bei 0,7 m über Geländeoberfläche als Mindestmaß festgesetzt. Die Höhe der Oberkante von Gebäuden ist mit 5,0 m über Geländeoberfläche festgesetzt.. Als Bezugshöhe wird die Geländeoberfläche definiert, die vor der Baumaßnahme vorgefunden wird.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 3

3.1 Masten sind ausschließlich mit einer Höhe von bis zu 6,5 m zulässig.

3.2 Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Geländeoberfläche, die vor der in Rede stehenden Baumaßnahme vorgefunden wird.

- *a) bei Gebäuden: gemessen an den Außenkanten des jeweiligen Gebäudes*
- *b) bei Kollektoren: gemessen lotrecht unterhalb des höchsten Punktes der Oberkante des jeweiligen Kollektors*
- *c) bei Masten: gemessen lotrecht unterhalb des Fußpunktes des jeweiligen Mastes.*

[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO]

Begründung:

Die maximal zulässigen Höhen wurden bestimmt, um dem Eingriff ins Landschaftsbild zu begrenzen.

Als Höchstmaß der Bauhöhe für die Kollektoren wird 5,0 m festgelegt, um die Breite der Verschattungsflächen (in senkrechter Projektion) möglichst gering zu halten. Da es sich um eine Sonnen-nachgeführte Anlage handelt, drehen sich die Module einachsig, sodass beim maximalen Anstellwinkel von 60Grad (frühe Morgen- und Abendstunden) eine Höhe von bis zum 5m (abhängig von der Aufständerungshöhe) erreicht werden können.

Auch für der Nutzung untergeordnete Gebäude wird die Höhe auf 5,0 m begrenzt. Damit wird eine Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bewirkt und die Anlagen können über die festgesetzten und vorhandenen Feldhecken wirksam abgeschirmt werden.

Das Mindestmaß der Höhe der Kollektoren über der Geländeoberfläche wird mit 0,70 m festgelegt, um eine Pflege der darunter befindlichen Flächen zu ermöglichen. Eine Beweidung mit Schafen ist dabei prinzipiell möglich.

Eine mögliche Höhenbemessung für die Kollektoren kann der Abbildung 5 entnommen werden.

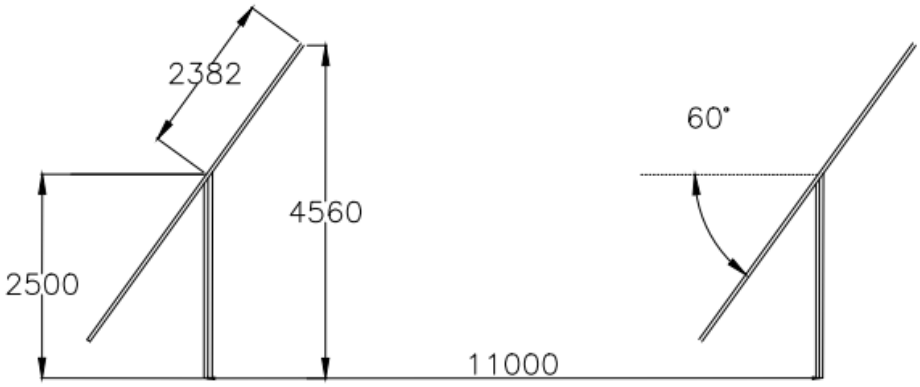

Abbildung 5: Prinzipskizze Modulhöhen zum Gelände (maßstabslos), Quelle: Leipziger Energiegesellschaft mbH & Co. KG

Eine alternative Festsetzung der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen mit einer absoluten Höhe ist nicht sinnvoll, da die Geländeoberfläche des Bereiches von Neigungen geprägt, also keine Ebene ist.

Die allgemeine zeichnerische Festsetzung gilt für die Hauptnutzung der PV-Module inklusive der Gebäude wie z.B. Monitoring Container.

Innerhalb der Bauflächen werden Überwachungsmasten aufgestellt, deren Höhe 6,5 m nicht überschreiten soll. Für diese Anlagen erfolgt die Höhenbegrenzung über textliche Festsetzung.

Die Höhen von Einfriedungen sowie Masten werden über örtliche Bauvorschriften festgelegt.

Die maximal zulässigen Höhen wurden für die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen bestimmt, nicht jedoch für Wege, Kabellagen usw..

Als Bezugshöhe wird der höchste Punkt der Geländeoberfläche festgesetzt. Dabei gilt, dass auf die Geländeoberfläche abgestellt wird, die vor der Rede stehenden Baumaßnahme vorgefunden wird (OVG NRW, Beschluss vom 21. Februar 2005 – 7 B 2195/04). Damit wird unter Berücksichtigung der Darstellung der Höhenlinien in der Planzeichnung ein hinreichend bestimmter Bezugspunkt vorgegeben. Die im Plan eingezeichneten Höhenlinien stellen das Gelände zutreffend nachrichtlich dar.

Für Gebäude gilt als Bezugshöhe am geplanten Standort der höchste Punkt gemessen an den Außenkanten des jeweiligen Gebäudes. Bei Kollektoren gilt der Punkt der lotrecht unterhalb des höchsten Punktes der Oberkante des jeweiligen Kollektors gemessen wird. Für Masten wird der Punkt lotrecht unter dem jeweiligen Fußpunkt des Mastes gemessen.

Zur Orientierung über die vorhandenen Geländehöhen sind in der Planzeichnung Höhenlinien eingetragen.

10.5 Verkehrsflächen

Planzeichnung

In der Planzeichnung werden die bestehenden Straßen innerhalb des Geltungsbereiches als öffentliche Verkehrsflächen und Zufahrten als private Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über die S 48 welche in dem Bereich von Kitzscher nach Beucha führt. Mit der Festsetzung werden drei Zufahrten gesichert. Hierdurch wird die Sicherheit und der Fließverkehr entlang der S 48 beibehalten und gesichert. Der Abstand von der ersten Zufahrt im Westen zur zweiten östlich gelegenen Zufahrt beträgt ca. 185m und von der mittleren Zufahrt zur westlichen Zufahrt ca. 700m. Mit den zeichnerischen Festsetzungen wird die Erschließung des Geländes sichergestellt.

10.6 Führung von Versorgungsleitungen

Textliche Festsetzung Nr. 4

Die Leitungsführung der Erdkabel innerhalb des Geltungsbereichs ist auf allen Flächen zulässig, soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

Begründung:

Die Errichtung der Photovoltaikanlagen bedingt die Verlegung von Erdkabeln, deren Lage in Abhängigkeit zur Anordnung der Wechselrichter, der Trafostationen und der Übergabestation steht.

10.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnung

Textliche Festsetzung Nr. 5.1

Die durch bauliche Anlagen tatsächlich versiegelte Fläche einschließlich der erforderlichen Flächen für die Fundamente der Kollektortische sowie der Zufahrten und Wege darf 5 % der Grundstücksfläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaikanlage“ nicht überschreiten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Da der Boden mit den Photovoltaik-Kollektoren vorwiegend über- und nicht bebaut wird, soll die Festsetzung den maximal zulässigen Versiegelungsgrad zum Schutze des Bodens und des Wasserhaushalts sichern. Der tatsächliche Versiegelungsgrad wird darunter liegen. Der vorliegende Anteil berücksichtigt einen Notfallpuffer z.B. falls stellenweise auf Grund von Rammhindernissen Betonfundamente erforderlich werden. Für die

Zuwegungen wird die Teilversiegelung festgesetzt (vgl. nachfolgende Textliche Festsetzung Nr. 5.2).

Textliche Festsetzung Nr. 5.2

Innerhalb des Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaikanlage“ ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder unmittelbar an deren Rand versickern kann.

Begründung:

Für die Erschließung der Anlage sind innerhalb der Baugrenzen die Anlage von wassergebundenen Schotterwegen von ca. 4 m Breite vorgesehen, um die Erreichbarkeit der Trafostationen und weiterer Nebenanlagen sicherzustellen. Die Befestigung der notwendigen Wege zu den einzelnen Kollektoren ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Für notwendige Wartungsarbeiten können die Freihaltebereiche zwischen den einzelnen Kollektortischen innerhalb des sonstigen Sondergebietes als unbefestigte, begrünte Fahrstreifen genutzt werden. Der Betrieb der Photovoltaikanlage erfordert keine zusätzlichen Wege.

In Abhängigkeit der Anlieferung der Kollektoren ist ggf. eine partielle Aufschotterung der Wege erforderlich. Diese Möglichkeit wird bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Der Ausbau der Wege erfolgt ebenerdig.

Textliche Festsetzung Nr. 5.3

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist innerhalb des Plangebietes nicht gestattet. Ausgenommen sind gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen zur Bekämpfung invasiver Neophyten oder rechtlich vorgeschriebene Maßnahmen zum Schutz vor Schadorganismen.

Begründung

Gemäß des grünordnerischen Konzeptes soll innerhalb des Plangebietes eine weitgehend naturverträgliche Nutzung erfolgen. Dabei soll die Artenvielfalt nicht beeinträchtigt werden. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln würde diesem Ziel nicht entsprechen. In unmittelbarer Nähe befinden sich jedoch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die nicht durch das Eindringen von Schadorganismen aus dem Plangebiet gefährdet werden dürfen. Außerdem soll eine Gefährdung der Biodiversität durch invasive Neophyten vermieden werden. In diesen Fällen soll die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zur Gefahrenabwehr zugelassen sein.

Textliche Festsetzung Nr. 5.4

Innerhalb des Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaikanlage“ sind die von Bebauung freibleibenden Flächen unterhalb und zwischen den Kollektoren als intensive Landwirtschaftsfläche mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung

Unter und zwischen den Kollektoren sollen die Freiflächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

10.8 Örtliche Bauvorschriften

Textliche Festsetzung Nr. 6

Gestaltung von Einfriedungen [§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThüBO und § 12 Abs. 3 BauGB)

Dauerhafte Einfriedungen sind ausschließlich mit einer transparenten Zaunanlage und mit einer maximalen Höhe von 2,00 m über Bezugspunkt zulässig. Der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung muss mindestens 0,15 m über Bezugspunkt betragen.

Der untere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Geländeoberfläche, die vor der in Rede stehenden Baumaßnahme vorgefunden wird, lotrecht unterhalb des Fußpunktes des jeweiligen Zaunes.

Begründung:

Die Einfriedung gewährleistet die sicherheitsbedingt notwendige Abgrenzung der technischen Anlagenflächen von den allgemein bis öffentlich zugänglichen Bereichen. Durch die festgesetzte maximale Höhe von 2 m und einheitliche Ausprägung wird sichergestellt, dass sich die Gesamtanlage in das Landschaftsbild angemessen einfügt. Über den Abstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun wird die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet.

11 Städtebauliche Kalkulation

Nutzung	Fläche [m²]
Sondergebiet 1	247.256
Sondergebiet 2	224.917
private Grünflächen	45.904
öffentliche Verkehrsfläche	6.767
private Verkehrsfläche	4.713
Gesamtfläche Plangeltungsbereich	529.557

12 Hinweise

12.1 Nutzungsdauer und Rückbau der baulichen Anlagen

Für die Errichtung und den Betrieb der PV-Anlagen ist die Nutzungsdauer begrenzt. Danach sollen die baulichen Anlagen zurückgebaut und die Fläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund des langen Zeitraumes von min. 35 Jahren sowie der Folgen dieser Festsetzung hinsichtlich der mit dem Projekt zusammenhängenden Maßnahmen wird von einer Festsetzung von Baurecht auf Zeit gem. § 9 Abs. 2 BauGB in besonderen Fällen abgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan ist bei Nutzungsaufgabe aufzuheben.

Während der Dauer der Nutzung landwirtschaftlicher Flächen durch die Freiflächen-Photovoltaikanlage bestehen folgende Auflagen:

Grundsätzlich muss im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes die Gefahr vermieden werden, dass durch Anstriche etc. der Solarmodule oder Gründungen sowie der Kühl- und Isoliermittel der Transformatoren eine langfristige Bodenkontamination erfolgt. Beschädigte Module sind unverzüglich auszutauschen.

Auch bei möglichen Reinigungsarbeiten der PV-Anlagen ist der Eintrag von Reinigungsmittelrückständen in den Boden zu verhindern.