

# **GEMEINDE ELSTERAUE BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „GEWERBEGEBIET SPORA/OEELSEN“ 1. ÄNDERUNG**

**SATZUNG**

**BESCHLUSSVORLAGE  
ZUM 19.03.2020**

**ANLAGE 1**

**BEGRÜNDUNG  
MIT UMWELTBERICHT**

(Stand: 27.02.2020)

Bearbeitung:

**WENZEL & DREHMANN**  
Architekten und Ingenieure

**P\_E\_M GmbH**  
Planungs-  
Entwicklungs-  
Management GmbH

Jüdenstraße 31  
06667 Weißenfels  
Tel. 034 43 - 28 43 90  
Fax 034 43 - 28 43 99

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Elsteraue bestimmt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Gewerbegebiet Spora/Oelsen“ die Zulässigkeit der baulichen Ergänzung einer stillgelegten Biogasanlage im Rahmen einer Nachnutzung sowie die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der Fläche einer Ruderalflur als Planungsziele.

Für das bestehende Gewerbegebiet sind die Nachnutzung einer bestehenden, jedoch stillgelegten Biogasanlage sowie die Neuerrichtung einer Anlage zur Lagerung von organischem Dünger in Form eines Lagersilos vorgesehen. Um die Zulässigkeit des geplanten Neubaus sicherzustellen, ist eine Anpassung der Festsetzungen für den Teil des Gewerbegebietes notwendig, der im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt. Dies betrifft die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Zur Gewährleistung der Genehmigungsfähigkeit von Neubauten gemäß § 49 Abs. 2 des Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), wird für das Gewerbegebiet mit der 1. Bebauungsplanänderung folgende Vorgabe für zukünftige Bauvorhaben getroffen:

- Bei der Errichtung eines Silo-Behälters im Überschwemmungsgebiet ist dafür Sorge zu tragen, dass ein Aufschwimmen sowie ein Eindringen von Wasser verhindert wird;
- **Erbewegungen und Versiegelungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind so auszugleichen, dass der vollzogene Volumenausgleich in der Summe bei +/- 0 liegt.**

Die im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung erfolgenden, weiteren Anpassungen für das Gewerbegebiet werden im nachfolgenden Kapitel 2.2 genauer erläutert.

Für die Zulässigkeit der Errichtung einer Photovoltaikanlage ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO notwendig.

Sonstige Sondergebiete sind festzusetzen, wenn sich die geplante Art der baulichen Nutzung wesentlich von den Baugebieten der Paragraphen 2 bis 10 BauNVO unterscheidet.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO kommen als sonstige Sondergebiete insbesondere in Betracht [unter anderem] Gebiete für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien, wie der Sonnenenergie dienen.

Als Art der baulichen Nutzung wird deshalb in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Spora/Oelsen“ ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

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

Das sonstige Sondergebiet umfasst Grundstücke, die zur Bebauung mit Photovoltaikanlagen als bauliche Anlagen vorgesehen sind. Sie stellen somit Baugrundstücke im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO dar.

Die Photovoltaikanlagen sind bauliche Anlagen gemäß Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt und damit zugleich Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB.

**Gewerbegebiet**

**sonstiges  
Sondergebiet**

**Zweckbestimmung  
Photovoltaikanlage**

Zur Einhaltung der Vorgaben des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt, wird für die Errichtung von Photovoltaikanlagen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung folgende Festlegung getroffen:

- Die Errichtung der Modultische hat so zu erfolgen, dass diese mit ihrer Unterkante mindestens 50 cm über Geländehöhe liegen.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Spora/Oelsen“ gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl [GRZ] und der maximalen Höhe baulicher Anlagen in Form einer maximalen Oberkante festgesetzt.

### Festlegung GRZ

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl festzusetzen.

Für die Ermittlung der maßgebenden Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO wird der Punkt 4 der textlichen Festsetzungen des Urplans für die 1. Bebauungsplanänderung, also auch für das sonstige Sondergebiet übernommen. Als Grundfläche gilt für das sonstige Sondergebiet diejenige Fläche, welche durch die Photovoltaikanlagen unter senkrechter Abtragung überdeckt wird. Die Festsetzung ist notwendig, weil die reale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO durch die Photovoltaikanlagen mit geeigneten Stützkonstruktionen äußerst gering ist und planungsrechtlich wenig praktikabel zu regulieren wäre.

### GRZ 0,6

Als Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der im Urplan festgesetzte Wert von 0,6 sowohl für das Gewerbegebiet, als auch für das sonstige Sondergebiet beibehalten. Hierbei ist für beide Flächen – ebenfalls gemäß den textlichen Festsetzungen im Urplan – eine Überschreitung dieses Wertes für die Errichtung baulicher Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,8 zulässig. Damit werden einerseits die zu überdeckende Fläche begrenzt und andererseits ausreichende Möglichkeiten zur Aufstellung der Photovoltaikanlagen sowie zur Weiterentwicklung des Gewerbegebietes gesichert.

Bei der durch Photovoltaikanlagen überdeckbaren Fläche ist der notwendige Abstand zwischen den Anlagen in Bezug auf die Sonneneinstrahlung zu beachten.

Die Photovoltaikanlagen werden im Vollzug des Bebauungsplanes in Reihen und in möglichst genauer Ost-West-Ausrichtung aufgestellt. Hierbei ist der tiefste Sonnenstand im Jahresablauf maßgeblich, nach dem sich der Abstand der Modulreihen untereinander bemisst.

Die Größe des sonstigen Sondergebietes bildet die maßgebliche Grundstücksfläche [MGF] gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche. Unter Beachtung des Mindestabstands der Reihen zur Vermeidung von Verschattungseffekten ist für das Vorhaben eine Grundflächenzahl von 0,6 ausreichend. Es wird darauf hingewiesen, dass der für die Umweltprüfung maßgebliche Versiegelungsgrad geringer, als die planungsrechtlich zulässige GRZ von 0,6 sein wird. Diese gilt aber nur vor dem Hintergrund, dass in diesem Sondergebiet entsprechend der Zweckbestimmung die Errichtung einer Photovoltaikanlage vorgesehen ist. Sollte es im Zuge einer weiteren Bebauungsplanänderung zur einer geänderten Festsetzung dieser Fläche kommen, ist der dort zulässige Versiegelungsgrad gemäß GRZ erneut zu bewerten.

Wendeplatz, welche an die Kreisstraße K 2602 angebunden ist, erschlossen.

Das Verkehrsaufkommen für den Betrieb der Photovoltaikanlage beschränkt sich auf mehrmals jährlich durchzuführende Pflegegänge (Mahd der Flächen) und ist somit als gering einzuschätzen. Was die Nutzung des neu zu errichtenden Lagersilos betrifft, so ist zwar ein in regelmäßigen Abständen stattfindendes Anfahren mit Landmaschinen zu erwarten, grundsätzlich wird durch die Bebauungsplanänderung aber kein erhöhtes Verkehrsaufkommen am Standort hervorgerufen.

Das Straßenverkehrsamt des Burgenlandkreises wies im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung darauf hin, dass im Falle einer Berührung des öffentlichen Verkehrsraumes bei der Umsetzung der Baumaßnahmen mindestens 14 Tage vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen ist.

## 2.7 Technische Infrastruktur

Für den perspektivischen Betrieb der zu errichtenden Photovoltaikanlage ist der Bau einer Transformatorenstation zur Anbindung an das Nieder- oder Mittelspannungsnetz erforderlich. Ein Anschluss an das 15kV-Netz ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Spora/Oelsen“ gesichert.

Die trinkwasserseitigen sowie telekommunikationstechnischen Anbindungen sind für die im Geltungsbereich zu errichtende PV-Anlage und die Nachnutzung des bestehenden Gewerbegebietes nicht notwendig. Für das anfallende Regenwasser ist eine Ableitung zum Vorfluter „Schnauder“, die südlich des Geltungsbereiches verläuft, vorzusehen. ~~Zur Vermeidung einer Verschlechterung der Hochwasserganglinie der Großen Schnauder, ist auch die Möglichkeit der Rückhaltung des anfallenden Regenwassers über entsprechende, der Photovoltaikanlage baulich untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO vorgesehen.~~ Die Entsorgung anfallenden Schmutzwassers ist über eine Festsetzung im Urplan mittels Eintrag in die Planzeichnung geregelt, welche der Unterbringung von Anlagen der Schmutzwasserentsorgung (Überpumpen in Hauptsammler zur Kläranlage der Stadt Zeitz oder einer Kleinkläranlage) dient. Die entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung des Urplans entfällt im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung. Um eine Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ~~ebenso wie die Rückhaltung anfallenden Regenwassers~~ sicherzustellen, werden entsprechende Anlagen den im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nebenanlagen zugeordnet (vgl. Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg 2004, S. 205).

Nach Aussage des Abwasserzweckverbandes Weiße Elster-Hasselbach/Thierbach gemäß Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, befindet sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine Niederschlags-Kanalisationsanlage, welche das Niederschlagswasser in die Große Schnauder einleitet. Durch den Burgenlandkreis erfolgte gemäß Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Hinweis, dass es für eine Einleitung anfallenden Niederschlagswassers in den Vorfluter „Schnauder“ der Antragsstellung einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf.

In diesem Zusammenhang wird in Anlehnung an die Stellungnahme der Stadtverwaltung Meuselwitz darauf hingewiesen, dass es bei der Ableitung des Regenwassers in die Große Schnauder nicht zu einer Verschlechterung der Hochwasserganglinie kommen darf. ~~Einer Verschlechterung der Hochwasserganglinie wird mit~~

der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 entgegengewirkt. Für das neu festgesetzte sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ wird zwar weiterhin eine Grundflächenzahl in Höhe von 0,6 festgesetzt, der maßgebliche Versiegelungsgrad bzw. die effektive Bodenversiegelung fällt aber deutlich geringer aus. So kann das anfallende Regenwasser in einem größeren Umfang im Boden versickern, als bei einer tatsächlichen Flächenversiegelung entsprechend einer maximal zulässigen Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,6.

Weiterhin trägt auch die mit der 1. Bebauungsplanänderung einhergehende, tatsächliche Bodenversiegelung nicht zu einer maßgeblichen Verschlechterung der Hochwasserganglinie bei, da durch die Maßnahme des in Kapitel 2.1 der Begründung erwähnten Volumenausgleichs keine wesentliche Beeinträchtigung der Hochwasserganglinie einhergeht.

### 2.7.1 Hauptversorgungsleitungen

Im Bebauungsplan kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB die Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen oder -leitungen festgesetzt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich Hinweise, dass Anlagen eines Gasversorgungs-trägers in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegen. Es handelt sich hierbei um Gasniederdruckleitungen, für die ein Schutzstreifen von 2,0 m Breite (bei mittlerer Lage der Leitungstrasse im Schutzstreifen) einzuhalten ist. Dies kann im vorliegenden Fall gewährleistet werden, da sich die Leitungen in einem ausreichenden Abstand zur überbaubaren Grundstückfläche befinden.

**Gas**

Sollte bei Vollzug der Bebauungsplanänderung dennoch eine Einhaltung der durch die MITZNETZ GAS – welche zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Besitz dieser Leitungen ist – geforderten Mindestabstände nicht möglich sein, sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen abzustimmen. Wird darüber hinaus eine Veränderung am Leitungssystem notwendig, oder entstehen in diesem Zusammenhang andere Kosten, so sind diese durch den Verursacher zu tragen.

Die GDMcom GmbH wies im Rahmen der Beteiligung zur 1. Bebauungsplanänderung darauf hin, dass im Rahmen der Bauausführung mindestens 6 Wochen vor Baubeginn eine erneute Anfrage hinsichtlich der potenziell betroffenen Anlagenbetreiber zu stellen ist.

Weiterhin erfolgte der Hinweis, dass sich im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Versorgungsanlagen befinden, die sich zum Zeitpunkt des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens im Besitz der Mitteldeutschen Energie AG bzw. der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) befinden. Diese werden ebenfalls mittels Eintrag in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen und ihr Verlauf dadurch gesichert. Für die Versorgungsleitungen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH sind hierbei die nach den einschlägigen Vorschriften und Regelwerken festgelegten Abstände zu beachten bzw. einzuhalten. So gilt es, einen Schutzstreifen von 2,00 Metern zu beiden Seiten der Trasse einzuhalten und diesen von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen freizuhalten. Umverlegungsmaßnahmen sind zu vermeiden und im Bereich der unterirdischen Anlagen besteht das Erfordernis von Handschachtungen. Auch diesen Anforderungen an die einzuhaltenden Schutzstreifen entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

**Strom**

umfänglich unter Wahrung der gleichen ökologischen Leistungsfähigkeit geleistet wird.

Die mit Vollzug der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, können über die Entwicklung von einer Ruderalflur [Biotopcode URA] entsprechend der Pflanzgebote PFG 1 und PFG 3 sowie eines Gebüsches trocken warmer Standorte [Biotopcode HTA] gemäß Pflanzgebot PFG 2 nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen kann ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe auch durch externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Für einen Ausgleich des anhand des gültigen Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt ermittelten Biotopwertdefizits, wurden diverse Möglichkeiten für einen teilweise internen sowie externen Ausgleich dieses Defizits ausgearbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises auf ihre Umsetzbarkeit hin diskutiert. Im Ergebnis ist ein Ausgleich der mit Vollzug der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 verbundenen Eingriffe über die folgenden Maßnahmen möglich:

- Entwicklung einer Ruderalflur [Biotopcode URA] im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 auf den durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG 1 und PFG 3);
- Entwicklung eines Gebüsches trocken-warmer Standorte [Biotopcode HTA] im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 auf den durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG 2);
- Beräumung von zwei Teichen nordöstlich und nordwestlich der Ortslage Loitzschütz, auf den Flurstücken:
  1. Gemarkung **Schellbach**, Flur 2, Flurstück 37/1,  
Gemarkung Heuckewalde, Flur 6, Flurstück 2/1,
  2. Gemarkung Heuckewalde, Flur 5, Flurstück 30/1,  
Gemarkung Wittgendorf, Flur 11, Flurstück 50/5

Die untere Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises wies mit Schreiben vom 07.02.2020 darauf hin, dass für den Teich auf den Flurstücken 30/1 der Flur 5 der Gemarkung Heuckewalde und 50/5 der Flur 11 der Gemarkung Wittgendorf aufgrund von Ablagerungen von Siedlungsmüll ein Eintrag im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ unter der Katasternummer 00472 besteht. Obwohl diese bei Teichentschlammmaßnahmen in den 1990er Jahren teilweise Vermüllungen beseitigt wurden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer erneuten Beräumung dieses Teiches ebenfalls Vermüllungen aufgefunden werden. Sollte dies der Fall sein, so sind diese Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bis zum Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Elsteraue und dem Antragsteller des Verfahrens die Umsetzung der Ausgleichsverpflichtung zu regeln.

Die Teichberäumungen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises umzusetzen.

Sämtliche Eingriffe in das Schutzgut Boden können über interne Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden (siehe Kapitel 3.7 der Begründung).

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt wies im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hin, dass innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung mit einem mittleren Grundwasserstand zwischen 1 und 2 Metern unter Gelände zu rechnen ist. Daher wird vor Beginn von Baumaßnahmen die Durchführung einer standortbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Grundsätzlich ist bei Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit dem Schutzgut schonend und sparsam umzugehen. Aufgrund der flächenmäßigen Reduzierung des Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung um die Flurstücke 223 und 225 der Flur 4 der Gemarkung Spora, werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen.

### 3.5.5 Wasser

Der Burgenlandkreis wies im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hin, dass sich Teile des Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung im Überschwemmungsgebiet der Großen Schnauder befinden. Weder in der Planzeichnung, noch in der Begründung des Urplans erfolgte hierzu ein entsprechender Hinweis. Dies ist auch dadurch begründet, dass der Urplan dem Jahre 1992 entstammt und eine Festlegung des Überschwemmungsgebietes der Großen Schnauder zuletzt mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt am 15.11.2013 erfolgte.

Grundsätzlich gilt gemäß § 78 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG), dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen untersagt ist.

Das Oberverwaltungsgericht Sachsen-Anhalt stellte mit Urteil vom 02.02.2016 (2 L 7/14) jedoch klar, dass das Verbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG nicht für Flächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten greift, auf denen noch Bestandsgebäude vorhanden sind. Dies ist bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Fall. Innerhalb des zu überplanenden Gewerbegebietes des Urplans befinden sich bauliche Anlagen einer stillgelegten Biogasanlage. Daher kann nicht davon gesprochen werden, dass die Fläche des Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung erstmalig einer Bebauung zugeführt wird.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung bedeutet dies dennoch, dass in Anlehnung an § 78 Abs. 3 WHG zu berücksichtigen ist, dass nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden werden und eine hochwasserangepasste Errichtung des Bauvorhabens erfolgt.

Weiterhin ist gemäß § 78 Abs. 5 WHG die Errichtung baulicher Anlagen im Einzelfall möglich bzw. genehmigungsfähig, wenn das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird;
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert;
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Im Rahmen der Bauausführung ist ein schadloser Wasserabfluss uneingeschränkt zu gewährleisten und der Eintrag von Fremdstoffen in das Gewässer der Großen Schnauder zu verhindern. Außerdem ist bei der Errichtung des Lagersilos dafür

Sorge zu tragen, dass ein Aufschwimmen des Silo-Behälters sowie ein Eindringen von Wasser verhindert wird.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird auf der Fläche eines Gewerbegebietes ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Wert von 0,6 bleibt bestehen. Da jedoch auf dieser Fläche die Errichtung einer Photovoltaikanlage als bauliche Hauptnutzung festgesetzt wird, wirkt sich dies wiederum positiv auf die Belange des Hochwasserschutzes aus. Dies begründet sich dadurch, dass die Modultische der Photovoltaikanlage so errichtet werden sollen, dass diese an potenzielle Hochwasserereignisse angepasst sind. Vor dem Hintergrund eines Hochwassers mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100 als maßgebliche Bemessungsgrundlage) bedeutet dies für den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung, dass ein Mindestabstand zwischen den PV-Modulen und der Oberkante des Geländes von mindestens 50 cm gewahrt werden muss.

In der Konsequenz besteht zwar gewissermaßen eine Überdeckung der Bodenoberfläche, aber erst in einer Höhe von 50 cm über Gelände. Somit kann durch die Photovoltaikanlage hervorgerufene Versiegelungsgrad nicht mit einer Flächenversiegelung durch sonstige bauliche Anlagen gleichgesetzt werden, da die tatsächliche Versiegelung durch Photovoltaikanlagen deutlich geringer ausfällt. Dies wirkt sich wiederum positiv auf die Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere auf die Wasserrückhaltung bzw. den Hochwasserabfluss aus. Dieser Effekt überwiegt auch dann noch, wenn der gegenüber zum Urplan weiterhin zulässige Versiegelungsgrad für das flächenmäßig deutlich kleinere, westlich des sonstigen Sondergebietes angrenzende Gewerbegebiet bestehen bleibt. Daher können die Anforderungen des § 78 Abs. 5 WHG in einer ersten Einschätzung im vorliegenden Fall als erfüllt erachtet werden.

Dies gilt auch für die innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes geplante Umwallung in Form einer baulichen Nebenanlage. Da sich diese bauliche Anlage am südlichen Ende des Gewerbegebietes nur auf einer Länge von rund 50 Metern erstrecken wird, sind dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Hochwasserrückhaltung zu erwarten. Dies begründet sich dadurch, dass nur ein entsprechend geringer Abschnitt des im Geltungsbereiches liegenden Überschwemmungsgebietes gemäß HQ 100 betroffen ist. Detailfragen zu Klärung der Belange des Hochwasserschutzes sind auf der Bauantragsebene zu klären.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass nachteilige Auswirkungen durch entsprechende Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Grundsätzlich sind aber auch immer die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bereitet perspektivische Bauvorhaben planungsrechtlich vor, die im Fall der Photovoltaikanlage über die Höhe der Modulstege an potenzielle Hochwasserereignisse angepasst errichtet werden und den Hochwasserabfluss nicht nachteilig verändern. **Dennoch ist sicherzustellen, dass bei Hochwasserereignissen die Photovoltaikanlage für die Dauer des jeweiligen Ereignisses außer Betrieb genommen wird.** Hinsichtlich der Hochwasserrückhaltung wirken die Modulgestelle der Photovoltaikanlage so, wie zuvor der Gehölzbestand auf der Ruderalflur. Daher ist durch die Errichtung der PV-Anlage nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung auszugehen. Im Überschwemmungsfall ist eine Entfernung des Treibguts zwischen den Modulen der Photovoltaikanlage vorzunehmen. Was die Errichtung eines Lagersilos betrifft, so ist eine hochwasserangepasste Bauweise ebenfalls möglich, da in Anlehnung an Kapitel 2.1 der Begründung für das Gewerbegebiet die Festlegung getroffen wird, dass bei der Errichtung eines

## **Bewertung und Auswirkungen**



Silo-Behälters im Überschwemmungsgebiet dafür Sorge zu tragen ist, dass ein Aufschwimmen sowie ein Eindringen von Wasser verhindert wird. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Erdbewegungen und Versiegelungen, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 einhergehen, innerhalb des im Geltungsbereich liegenden Überschwemmungsgebietes so auszugleichen sind, dass der vollzogene Volumenausgleich in der Summe bei +/- 0 liegt. Der zu erbringende Ausgleich hat zeit-, umfang- und funktionsgleich zu erfolgen. Das für den Volumenausgleich abgetragene Bodenmaterial verbleibt im Geltungsbereich und wird für die vorgesehene Umwallung verwendet. Grundsätzlich sind hierbei die Vorschriften zur Behandlung des Mutterbodens zu beachten.

### 3.5.6 Klima/Luft

Der Ortsteil Oelsen der Gemeinde Elsteraue liegt in der gemäßigten Klimazone, im Bereich des ostdeutschen Binnenlandklimas. Dieses befindet sich wiederum im Grenzbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klimagebiet.

Der subkontinentale Charakter dieser Region ist geprägt durch relativ geringe Niederschläge, die jedoch durch ein ausgesprochenes Sommermaximum gekennzeichnet sind. Die mittleren Jahressummen der Niederschläge schwanken zwischen 580 und 650 mm.

Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt im Untersuchungsgebiet zwischen 8,5 und 9,5 °C. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei rund 18 °C, das Januar-Mittel um 0 °C. Die Hauptwindrichtung ist Südwest.

#### Bewertung und Auswirkungen

Für das lokale Klima sind Kaltluftentstehungsgebiete sowie Kaltluftbahnen von Bedeutung. Kaltluft entsteht vorwiegend auf landwirtschaftlichen Nutzflächen und sinkt entsprechend der topographischen Verhältnisse in die Bachtäler. Es ist daher von einer geringfügigen Betroffenheit des lokalen Kleinklimas auszugehen, da ein potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet mit einer Photovoltaikanlage überplant wird. Jedoch ist eine Beeinträchtigung dieser Art als nicht erheblich einzustufen, da die Anlage in den Nachtstunden betriebsbedingt abkühlt und somit keine Barriere für den Kaltluftabfluss darstellt.

Da sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Bundes- und einer Kreisstraße befindet, ist grundsätzlich von einer Vorbelastung des Schutzgutes Luft durch Verkehrslärm und Kfz-Schadstoffe auszugehen.

Für das im Gewerbegebiet geplante Vorhaben bleibt festzuhalten, dass Gärrestebehälter gemäß der Arbeitshilfe Bauleitplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2013 keine Quellen für Geruchsbelastungen darstellen. Dies begründet sich dadurch, dass bei diesen Anlagen im Normalbetrieb kein Austritt von Gerüchen erfolgt, da in der Regel eine gasdichte Abdeckung vorgenommen wird. Somit kann davon ausgegangen werden, dass mit dem im Geltungsbereich geplanten Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen für die Luftqualität bzw. hinsichtlich des Schutzgutes Luft entstehen.

### 3.5.7 Landschaft

Das Plangebiet des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt rund 60 Meter nördlich des Ortsteiles Oelsen der Gemeinde Elsteraue. Es grenzt sich im Süden durch das Gewässer der Großen Schnauder ab sowie im Westen durch die Kreisstraße K 2602. Östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) an.

Durch die festgelegte Pflegemaßnahme des Mähens der Grünflächen, welche nicht mit PV-Modulen überbaut werden, können sich hier Biotope mit entsprechenden standorttypischen Pflanzenarten entwickeln.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von störepfindlichen Tier- und Pflanzenarten durch den Bau und Betrieb von Anlagen und Straßen sind für keine Tierart zu erwarten. Weitere Verluste bzw. die Beeinträchtigung von Biotopstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erfolgen nicht. Es sind keine Biotope nach § 30 BNatSchG und nach der FFH-Richtlinie in Teilen oder im Ganzen betroffen.

Durch die weitergehende Zuführung des anfallenden Niederschlagswassers in den Boden wird der Eingriff in die Bodenfunktion als Filter-, Speicher-, Puffer- und Versickerungsraum als nicht relevant angesehen, da hierdurch die natürliche Bodenfunktion auf den Böden gewährleistet bleibt.

### 3.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

**Allgemeines** Verursacherpflichten sind über § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden. Im Rahmen der Bauleitplanung sind dieser Grundsatz zwingend zu beachten. Aus diesem Grund sind geeignete Maßnahmen festzulegen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsfolgen beitragen.

Landschaftspflegerische Maßnahmen	Begründung
Entwicklung von standortgerechten und naturnahen Biotopflächen	Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Einschränkung der optimalen Wirkung baulicher Anlagen, Verbesserung der Einbindung in die Landschaft
Einschränkungen des Flächenbedarfs an Baustraßen und Lagerflächen im Zuge der Baumaßnahme	Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Natur- und Wasserhaushalt

### Aussagen zu den Schutzgütern

**Schutzgut  
 Tiere und  
 Pflanzen**

#### Vermeidungsmaßnahmen

Artenschutzhinweis zur Anlagenerrichtung:

Die Errichtung der Photovoltaikanlage sollte außerhalb der Fortpflanzungszeit erfolgen oder durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden.

#### Minderungsmaßnahmen

- Mindestabstand zwischen PV-Modulen und Oberkante Gelände 50 cm;
- Mahd der Flächen unterhalb der Module der Photovoltaikanlage.

#### Ausgleich

- PFG 1: Entwicklung einer Ruderalflur [Biotopcode URA] am westlichen Rand des Geltungsbereiches;
- PFG 2: Anlage einer Hecke aus Hunds-Rose und Hartriegel am Nordrand des Geltungsbereiches;
- Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß.

#### Externer Ausgleich

- Beräumung von Teichen im Bereich der Ortslage Loitzschütz ab Mitte August 2020 mit einer Biotop- und Artenschutzfachlichen Baubegleitung;
- Die Teichberäumungen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises umzusetzen.

- Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope, Stand 03.04.2006.

Die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die als Folge der geplanten Veränderung im Geltungsbereich zu erwarten sind, werden nach dem Umfang und ihrer Intensität beurteilt. Nach einer Bewertung der betroffenen Flächen vor dem Eingriff (Bestandsbewertung gemäß textlicher Festsetzungen des Urplans), erfolgt in einem zweiten Schritt eine Bewertung der Bauflächen unter Zugrundelegung der vorgesehenen Nutzungen. Als Maßstab für die mögliche Versiegelung wird überschlägig die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für den prognostizierten Eingriffsumfang angenommen (vgl. §§ 17 Abs. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO). Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen richtet sich nach dem Umfang und der Intensität der zu erwartenden Eingriffe.

Bei der Einstufung des Geltungsbereiches wurde die Grundflächenzahl 0,6 für das Gewerbegebiet und das sonstige Sondergebiet aus dem Bebauungsplan als überdeckte Fläche angenommen.

Grundlage der quantitativen Beurteilung ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit einer Größe von insgesamt rund 16.813 m<sup>2</sup>.

Bestandswert des Geltungsbereiches	194.474 Punkte
Planwert des Geltungsbereiches	131.185 Punkte

---

**Endbilanz Eingriff / Ausgleich** **- 63.289 Punkte**  
**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1**

Eine präzise Ausführung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist der Anlage 1 zur vorliegenden Begründung zu entnehmen.

**teilweiser  
externer  
Ausgleich**

Das Vorhaben wird unter der Voraussetzung der Durchführung der planungsrechtlichen Festsetzungen als zulässig bewertet. Im Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt ein Ausgleich der Eingriffe teilweise innerhalb des Geltungsbereiches, über die Entwicklung einer Ruderalflur [Biotopcode URA] (entsprechend PFG 1 und PFG 2) sowie über die Entwicklung eines Gebüsches trocken-warmer Standorte [Biotopcode HTA] (PFG 2) gemäß Punkt 11 der textlichen Festsetzungen. Zusätzlich werden der 1. Bebauungsplanänderung zwei externe Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Beräumung von zwei Teichen nordöstlich und nordwestlich der Ortslage Loitzschütz, auf den Flurstücken:

1. Gemarkung **Schellbach**, Flur 2, Flurstück 37/1,  
Gemarkung Heuckewalde, Flur 6, Flurstück 2/1,
2. Gemarkung Heuckewalde, Flur 5, Flurstück 30/1,  
Gemarkung Wittgendorf, Flur 11, Flurstück 50/5.

über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Elsteraue und dem Vorhabenträger zugeordnet. Somit ist für sämtliche genannte Schutzgüter nicht von schutzrelevanten bzw. nicht kompensierbaren Eingriffen auszugehen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen soll ab Mitte August 2020 erfolgen. Für die Beräumung ist ein Antrag auf Ausnahme, nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises, vor Beginn der Maßnahme zu stellen. Der Maßnahme wird eine Biotop- und artenschutzfachliche Baubegleitung zugeordnet.

Die untere Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises wies mit Schreiben vom 07.02.2020 darauf hin, dass für den Teich auf den Flurstücken 30/1 der Flur 5 der Gemarkung Heuckewalde und 50/5 der Flur 11 der Gemarkung Wittgendorf aufgrund von Ablagerungen von Siedlungsmüll ein Eintrag im Fachinformationssystem „Bodenschutz“ unter der Katasternummer 00472 besteht. Obwohl diese bei Teichentschlammmaßnahmen in den 1990er Jahren teilweise Vermüllungen beseitigt wurden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer erneuten Beräumung dieses Teiches ebenfalls Vermüllungen aufgefunden werden. Sollte dies der Fall sein, so sind diese Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **3.8 anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Anlage zum BauGB sind in Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten zu betrachten, wobei das Planungsziel für die vorliegende Planung zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird eine Fläche überplant, die bislang als Gewerbegebiet festgesetzt ist und die zur Umsetzung der geplanten Vorhaben teilweise als sonstiges Sondergebiet zur dortigen Errichtung einer Photovoltaikanlage festgesetzt wird. Entsprechende alternative Flächen zur Umsetzung des Vorhabens sind im räumlichen Zusammenhang nicht vorhanden.

### **3.9 Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Zur Bewertung des Umweltzustandes standen Aussagen aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsteraue (2007), dem Landschaftsplan der Gemeinde Elsteraue (2006) sowie aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahr 1992 zur Verfügung.

Bestandserhebungen von Tier- und Pflanzenarten bzw. -Gesellschaften aus angrenzenden Gebieten lagen nicht vor.

### **3.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde Elsteraue die erheblichen Umweltwirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Spora/Oelsen“ eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Wenn im Vollzug der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erheblich nachteilige Auswirkungen an den Umweltschutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auftreten, so sind diese der Gemeinde Elsteraue und den relevanten unteren Behörden des Burgenlandkreises schriftlich mitzuteilen. Die Gemeinde Elsteraue wird in diesem Fall mit Mitteln der Bauleitplanung städtebaulich ordnend reagieren.

Die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muss grundstücksbezogen jeweils spätestens in der auf die folgenden Vegetationsperiode erfolgen. Die Überwachung der Maßnahmen muss im Wesentlichen in drei Phasen erfolgen:

- Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist bei Erteilung der Einzelbaugenehmigungen zu prüfen und durchzusetzen;
- Die Realisierung der Maßnahmen ist während der Ausführung zu prüfen und nach Fertigstellung abzunehmen. Dazu ist für alle Pflanzungen und Maßnahmen an vorhandenen Strauch-, Baum- und Heckenbeständen die Natur-

MASSNAHMENBLATT ASB			
<b>Projekt</b>	<b>1. Änderung Bebauungsplan 1 PV Anlage Gewerbegebiet Spora/Oelsen</b>	Maßnahmen-Nr.	<b>E 4</b>

<b>BEEINTRÄCHTIGUNG</b>	<input type="checkbox"/> Eingriff nicht Ausgleichbar
Verlust von Ruderalfluren, Überplanung von Überschwemmungsflächen	

**MASSNAHME: Beräumung von Teichen**

<input type="checkbox"/> Minderung	<input type="checkbox"/> Gestaltung	Ausgleich	<input checked="" type="checkbox"/> Ersatz	<input type="checkbox"/>
<b>Durchführung</b>	Nach Abschluss der Baumaßnahme			

Ziel der Maßnahme: Erhöhung der Artenvielfalt

**BIOTOPENTWICKLUNG UND PFLEGE:**

Beräumung von 2 Teichen nordöstlich und nordwestlich der Ortslage Loitzschütz. Auf den Flurstücken:

- 3. Gemarkung **Schellbach**, Flur 2, Flurstück 37/1,  
Gemarkung Heuckewalde, Flur 6, Flurstück 2/1,
- 4. Gemarkung Heuckewalde, Flur 5, Flurstück 30/1,  
Gemarkung Wittgendorf, Flur 11, Flurstück 50/5.

Die Teiche sind ab Mitte August 2020 zu beräumen. Für die Beräumung ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises zu stellen. Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubetreuung zu begleiten. Die Fertigstellung ist der UNB anzuzeigen.

<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich	Eigentümer: S. Wagner, F.Wagner, Norbert Phillip
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung/-beschränkung	Künftiger Eigentümer: S. Wagner, F.Wagner, Norbert Phillip
	Künftige Unterhaltung: S. Wagner, F.Wagner