

**Gemeinde Doberschütz  
Landkreis Nordsachsen**



# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

## **„Sondergebiet Solarpark Mörtitz“**

**VORENTWURF**

# **Begründung**

## **Teil C**

**Planaufstellende Kommune:** Gemeinde Doberschütz  
Breite Straße 17  
04838 Doberschütz

**Vorhabenträger:** Solarpark Mörtitz GmbH  
Käthe-Kollwitz-Straße 21  
04109 Leipzig

**Planverfasser:** GLI-PLAN GmbH  
Bautzener Straße 34  
01877 Bischofswerda

**Stand: 18.04.2024**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>3</b>
2.1	LAGE UND GRÖÖE .....	3
2.2	NOTWENDIGKEIT DER AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES UND PLANUNGSZIELE.....	4
2.3	PLANUNG.....	4
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / RELEVANTE KOMMUNALE BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>7</b>
5.3	VERKEHR UND ERSCHLIEÖUNG.....	11
<b>6</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>12</b>
6.1	BEBAUUNGSPLANKONZEPT .....	12
6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
6.1.2	MaÖ der baulichen Nutzung.....	12
6.1.3	Bauweise, Baugrenzen .....	13
6.1.4	Nebenanlagen.....	13
6.1.5	Einfriedung zur öffentlichen Fläche.....	13
6.2	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	13
6.2.1	Erhalt von Grünflächen / Entwicklung von Gehölzflächen .....	13
6.2.2	Vermeidungsmaßnahmen.....	14
6.3	VERKEHRS- UND ERSCHLIEÖUNGSKONZEPT .....	14
6.3.1	Verkehrerschließung .....	14
6.3.2	Stadttechnische Erschließung .....	14
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>14</b>
7.1	STÄDTEBAU .....	14
7.2	GRÜNORDNUNG / ARTENSCHUTZ .....	15
<b>7.3</b>	<b>VERKEHR.....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>KOSTEN.....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>17</b>

Anlage:

Aufnahmen der Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Solarpark Mörtitz“ - Fotos vom vor Ort Termin am 21.02.2024

## Planungsrechtliche Voraussetzungen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschütz hat in seiner Sitzung am 07.09.2023 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarpark Mörtitz“, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Beschluss Nr. 64/2023) gefasst.

Planungsziel ist die Errichtung eines Solarparks / einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz ist das Areal als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend anzupassen.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Photovoltaik-Anlage macht sich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, hier gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) – Vorhaben- und Erschließungsplan – erforderlich.

Vorhabensträger ist die Solarpark Mörtitz GmbH, Käthe-Kollwitz-Straße 21, 04109 Leipzig.

### 1 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

#### 1.1 Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Gemeindegebietes von Doberschütz.

Es handelt sich um eine Teilfläche des ehemaligen Militärflugplatzes von Eilenburg (Nutzung seit ca. 1936), später auch Sportflugplatz, welcher bis Anfang 1990 dieser Nutzung unterlag.

Infolge der vormaligen Nutzung der Fläche ist das Areal hochgradig mit Kampfmitteln belastet.

Die Ergebnisse einer ersten Sondierung liegen dem Vorhabensträger vor.

Der Geltungsbereich des Plangebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 32 ha wird durch:

- den Energiepark „Rote Jahne“ im Norden
- einen Wirtschaftsweg mit angrenzenden Ackerflächen im Süden
- Saatgrünland- / Ackerflächen / im Südosten teils sehr lückig mit Gehölzen bestockt
- die Wöllnauer Chaussee im Westen begrenzt und
- im Südwesten grenzt das Areal des Schotter- und Splittwerkes Altenhain an.

Es umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Mörtitz: Flur 4, Flurstück 46/57 und Flur 5, Flurstücke 23/37 und 118/20 (Teilfläche).

## **1.2 Notwendigkeit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bauungsplanes wird die Schaffung von Baurecht zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage / Solarpark auf den Flurstücken 46/57, 23/37 und 118/20 der Gemarkung Mörtitz mit nachfolgenden Nutzungen und Planungszielen angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Photovoltaikfreiflächenanlage auf o.g. Flurstücken
- Umnutzung der Konversionsfläche
- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche durch Festsetzung von Art und Maß der Bebauung und Regelung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Photovoltaikanlage

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterstützt die Gemeinde Doberschütz das Vorhaben zur Nutzung regenerativer Energien als weiteren Beitrag zur Energiewende.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB einer strategischen Umweltprüfung zu unterziehen.

Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung in Form eines Umweltberichtes zusammengefasst.

Für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Rahmen der Eingriffsregelung die Eingriffserheblichkeit und der Eingriffsumfang zu ermitteln sowie bei Bedarf Flächen und Maßnahmen zu deren Kompensation festzusetzen. Detaillierte Ausführungen dazu werden in der fortführenden Planung im Textteil zur Grünordnung enthalten sein.

Die Belange des Artenschutzes werden im Artenschutzfachbeitrag erfasst werden. Im Vorfeld dessen erfolgt eine Artkartierung auf der Fläche, deren Auswertung und Ergebnisse in den Artenschutzfachbeitrag einfließen werden.

## **1.3 Planung**

### **Das Vorhaben**

Die Solarpark Mörtitz GmbH mit Sitz in Leipzig, plant auf Pachtflächen der Agrargenossenschaft Heideglück Sprotta eG und der Gemeinde Doberschütz einen Solarpark zu errichten. Die operative Projektentwicklung wird hierbei von der Yokk Solar GmbH übernommen. Für den Bau und den Betrieb wurde eine Projektgesellschaft gegründet.

## **Standortwahl**

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit von Freiflächenphotovoltaikanlagen, sind Investoren auf Flächen angewiesen, für die eine EEG-Vergütung gegeben ist. Mit dem EEG verfolgt die deutsche Bundesregierung das Ziel, im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen die Energieversorgungskosten verringert, die Abhängigkeit von fossilen und nuklearen Energieträgern reduziert und die Entwicklung von neuen Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien gefördert werden.

§ 48 EEG sieht eine Förderung für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vor, wenn die Anlage im Bereich eines beschlossenen Bebauungsplans errichtet worden ist und sich u.a.

- auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung befindet und diese Flächen zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans nicht rechtsverbindlich als Naturschutzgebiet im Sinne des § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes oder als Nationalpark im Sinne des § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes festgesetzt worden sind.

Mit der Standortwahl entspricht dieser den Anforderungen der Bundesregierung im Sinne des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG 2023).

Seitens des Investors wurden im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans Alternativen geprüft, mit dem Ergebnis, dass kein potentieller Standort ausgemacht werden konnte, der in Bezug auf die Flächen verfügbar wäre und hinsichtlich der Belange des Naturschutzes weniger konfliktträchtig wäre.

Das Landschaftsbild ist an diesem Standort durch den bestehenden Solarpark mit einer Größe von ca. 48 ha bereits stark technisch geprägt. Hinzukommt, dass der Vorhabenträger Synergien hinsichtlich der Kabelführung zum Netzanschlusspunkt prüft. Der Standort besitzt aufgrund seiner Bodenpunkte von 18 einen geringen landwirtschaftlichen Wert.

## **Technische Beschreibung**

Es handelt sich um eine Volleinspeiseanlage. Vom Netzbetreiber Mitnetz Strom mbH liegt eine positive netztechnische Stellungnahme vor, so dass einer Einspeisung der erzeugten Strommenge nichts entgegensteht.

Die Anlage wird umlaufend eingezäunt. Das Flurstück 118/20 wird als Haupt-Wartungsweg genutzt. In der Anlage werden darüber hinaus weitere kleinere Wege eingerichtet.

Die Ausrichtung der Module erfolgt in Ost-West-Anordnung auf Modultischpaaren. Es wird auf einen sinnvollen Reihenabstand zwischen den Modultischpaaren geachtet und insbesondere Empfehlungen der NABU für naturverträgliche Solarparks berücksichtigt.

Um den durch die Solarmodule erzeugten Gleichstrom in Drehstrom umzuwandeln, werden Wechselrichter eingesetzt, welche an den Pfählen der Modulkonstruktion befestigt werden. Die Gleichstromkabel, welche für den Anschluss der Modulstränge an die Wechselrichter benötigt werden, werden hauptsächlich unter den Modulreihen verlegt. Gegebenenfalls kann dies in Abhängigkeit vom Standort der Wechselrichter zum Teil auch unterirdisch erfolgen. Vom Wechselrichter zum Trafo werden die Wechsellspannungskabel üblicherweise in der Erde verlegt, hier auch um Schäden durch Schaffra zu vermeiden. Zudem ist es erforderlich Trafostationen auf der Fläche des Solarparks zu errichten.

Die Flächenbelegung ist auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, ebenso die Ansicht der Modultische. Der Anstellwinkel beträgt 15°.

Die Erschlieung erfolgt über die Straße „Wllnauer Chaussee“.

Die Anlage wird umzunt, mit einem Eingangstor zur „Wllnauer Chaussee“. Der Zaun wird einen Zwischenraum zum Untergrund von 15 cm besitzen, um für Kleintiere passierbar zu sein.

Die Vegetation wird weiterhin extensiv beweidet oder alternativ maximal zweimal im Jahr gemht.

Eine Rückbauverpflichtung ist im Pachtvertrag zwischen Flcheneigner und dem Betreiber des Solarparks enthalten.

### **Maßnahmen für Naturschutz und Erhaltung des Landschaftsbildes**

Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Dübener Heide, weswegen bei der Planung und dem Bau des Solarparks die besonderen Belange des Naturschutzes zu würdigen sind. Hierzu arbeitet die Fa. Yokk Solar GmbH mit Experten im Natur- und Umweltschutz zusammen. Im Rahmen des Projekts erfolgt eine nachhaltige und ökologische Flächennutzung, wodurch die biologische Vielfalt gefördert und eine ausgewogene Bepflanzung hergestellt werden soll.

Generell kann es mit dem Bau des Solarparks zu Einschränkungen im Landschaftsbild und der Lebensräume für Tiere kommen. Um diesen Einschränkungen entgegenzuwirken, können zahlreiche Maßnahmen in Abstimmung mit den Behörden ergriffen werden.

Der Vorhabensträger ist mit der Agrargenossenschaft Heideglck Sprotta eG in Abstimmung über Ausgleichsmaßnahmen auf deren Flächen im Gemeindegebiet Doberschütz.

## **2 Übergeordnete Planungen / relevante kommunale Bauleitplanung**

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz ist das Gebiet des Geltungsbereiches als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschütz hat in seiner Sitzung am 07.09.2023 die die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Doberschütz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Beschluss Nr. 65/2023) beschlossen.

Die 6. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Solarpark Mörtitz“.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Solarpark Mörtitz“ umfasst das Flurstück 46/57 der Flur 4, Gemarkung Mörtitz und die Flurstücke 23/37 und 118/20 (Teilfläche) der Flur 5, Gemarkung Mörtitz.

Der Bereich der 6. Änderung des FNP der Gemeinde Doberschütz umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Solarpark Mörtitz“.

Im wirksamen FNP der Gemeinde Doberschütz ist diese Fläche als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Mit der 6. Änderung des FNP soll sie als Sonderbaufläche überplant werden.

## **3 Naturräumliche Grundlagen**

### **Allgemeine Aussagen zur Fläche**

Gemäß der naturräumlichen Gliederung im Regionalplan Leipzig-Westsachsen (verbindlich seit 16.12.2021) gehört das Plangebiet zur Landschaftseinheit Heidelandschaften „Dübener Heide“.

Das Landschaftsbild wird durch die großflächige ausgeräumte Feldflur mit Ackerflächen und Grünland, der angrenzenden Sonderbauflächen des Energieparks und die technischen Anlagen des Schotter- und Splittwerkes Altenhain geprägt.

Das Areal selbst ist eine relativ homogene Grünlandfläche (Laut BTLNK haben die Flächen den Biotoptyp 410000008 – Wirtschaftsgrünland) welche von Südwest nach Nordost mit einem Wirtschaftsweg durchzogen wird. Die Wegfläche ist relativ stark verdichtet, die Vegetation sehr lückig.

Die Fläche wird derzeit extensiv durch Beweidung mit Schafen unterhalten.

Am 21.02.2024 erfolgte eine Begehung der Flächen zur Feststellung der Eigenschaften, mit folgenden Ergebnissen:

- Grünlandflächen sind relativ stark bemoost und durchfeuchtet, Bewuchs teils sehr lückig

- Infolge der vormaligen Nutzung als Militär- und Sportflugplatz, ist die Fläche neben der hochgradigen Kampfmittelbelastung, teils stark verdichtet und ggf. unter der Oberbodenschicht versiegelt/teilversiegelt
- Im südlichen Randbereich wächst eine Kiefer und zum Weg hin Besenginster, keine weiteren Gehölze vorhanden

Im Geoportal des Landkreises Nordsachsen ist der Geltungsbereich als geschtztes Biotop "Trockenrasenkomplex Rote Jahne" eingezeichnet. Die Grundlage hierfür ist anhand der zuvor genannten Daten und der Ergebnisse der Ortsbegehung unklar.

Im Zuge der Begehung wurde der Artenbestand der Grünfläche gesichtet:

- Kleinem Ampfer (*Rumex acetosella*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*)
  - Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Rot- und Schafschwingel (*Festuca rubra*, *F. ovina*),
  - Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*; früher *Taraxacum officinale* L.) – Anzeichen für berdngte Flächen mit Tierglle, also auf Böden mit sehr viel Nitrat!
  - Eine ausgesprochene Trockenrasenvegetation kann nicht festgestellt werden, teils ähnliches Artinventar, wie eine magere Frischwiese
- Sichtung der nördlichen Anlage „Energiepark Rote Jahne“, die Vegetation unter der Anlage, auch unter den Modulen, unterscheidet sich in den Arten nicht von denen, auf der zu überplanenden Fläche.

### **Auszug aus der Niederschrift zum Grnlandzustand PV-Anlage Rote Jahne vom 30.05.2022:**

...die Vegetationsbestände zwischen den Modulen in Teilen ein sehr ähnliches Artinventar aufweisen, wie die angrenzende magere Frischwiese.

### **Weitere allgemeine Aussagen zur Fläche**

Im Geoportal Sachsen und Rapis sind keine geschzten Biotope für den Geltungsbereich verzeichnet.

In der Offenlandbiotopkartierung 1994-2008 (Kartierung nicht mehr aktuell) ist ein Teil als Biotop "Trockenrasen und Frischwiesen Rote Jahne" geschzt (Biotoptyp Sand- und Silikatmagerrasen §). Das betrifft allerdings nur die nördlichen Flächen, die laut aktuellem Belegungsplan nicht mit Modulen ausgestattet werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sollte der Schutzstatus der Fläche, in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, geklärt werden.

Großbäume, zusammenhängende Gehölzflächen und Höhlenbäume sind auf dem Areal nicht vorhanden.

Die Fläche ist für die heimische Fauna als Lebensraum von mittlerer Bedeutung.

Infolge der Habitatausstattung und fehlender Verbundstrukturen sowie der Vorbelastung der Flächen durch die Landwirtschaft und Bewirtschaftung, ist vorrangig mit einem Vorkommen von weit verbreiteten und strungsunempfindlichen Arten zu rechnen.

Die natürlichen Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt sind trotz der vormaligen und derzeitigen Nutzungen und die Bodenverdichtungen dennoch gegeben, vermutlich mit Einschränkungen. Ein Boden-/Baugrundgutachten liegt derzeit noch nicht vor für das Vorhaben.

Die Flächen sind gegenüber Überbauungen als weitestgehend empfindlich einzuschätzen.

Das Plangebiet wirkt mit der umliegenden Feldflur (Offenland) als großflächiges Kaltluftentstehungsgebiet. Auf Grund der kaum vorhandenen Reliefenergie ist ein gerichteter Transport / Abfluss von Luftmassen über Luftaustauschbahnen nicht zu beobachten.

Klimatisch wirksame Strukturen (Gehölze) sind kaum vorhanden. Somit hat das Plangebiet für das Klima eine mittlere Bedeutung.

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des WHG und des SächsDSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich des B-Plan liegt am Rande des Naturparks „Dübener Heide“ (RVO 1 - Naturparkverordnung Dübener Heide vom 01.12.2000 (SächsGVBl. 2000, S. 542 und RVO 2 - Artikel 12 der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung und des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Änderung verwaltungsrechtlicher Vorschriften aus Anlass der Errichtung des Staatsbetriebes Sachsenforst vom 15.08.2006).

Des Weiteren liegt die Fläche auch am Rande des Landschaftsschutzgebietes "Dübener Heide" (RVO 1 - Verordnung des Regierungspräsidiums Leipzig zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes "Dübener Heide" vom 30.03.1998 (SächsGVBl 1998, S. 160 und RVO 2 - Verordnung des Landratsamtes Nordsachsen zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Dübener Heide" vom 05.09.2016 (SächsGVBl Nr. 11/2016, S. 494).

Für die Schutzgebiete sind entsprechende Ausnahme- sowie Befreiungsanträge zur Durchführung des Vorhabens zu beantragen.

Da das Areal sowie das Umfeld bereits durch die umliegenden Nutzungen (intensive landwirtschaftliche Nutzung, Verkehrswege, Siedlungstätigkeit, ehemaliger Militärflugplatz mit PV-Freiflächenanlage, Kiessandtagebau) anthropogen stark geprägt ist, ist sie lediglich der Randzone des Naturparks zuzuordnen. Die Fläche dient bereits heute nicht den o.g. Erhaltungszielen zum Erhalt und zur Entwicklung der Unzerschnittenheit und Naturnähe der Wälder und Moore. Auch die touristische Entwicklung der Dübener Heide wird durch das Vorhaben nicht berührt. Der Mulderadweg verläuft durch den Siedlungsbereich von Mörtitz, ca. 1,3 km westlich und es bestehen keine Sichtbeziehungen zum Plangebiet. Weitere touristische Hauptrad- und Hauptwanderrouten sind nicht von der Planung betroffen. Somit steht die Planung der Photovoltaikanlage im Einklang mit der Lage innerhalb des Naturparks „Dübener Heide“.

Weitere Schutzgebiete im Sinne des SächsNatSchG sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete, Lebensraumtypen und/oder Arten gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21. Mai 1992) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Einschätzung / Hinweise des Regionalen Planungsverbandes zum Vorhaben**

Grundlagen der Einschätzung sind:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), verbindlich seit 16.12.2021

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie an dafür geeigneten Standorten entspricht prinzipiell dem raumordnerischen Grundanliegen der sparsamen und schonenden Inanspruchnahme der Naturgüter, der Luftreinhaltung sowie des Klimaschutzes. Trotzdem sollen Freiflächen nur unter strengen Kriterien genutzt werden. Nach dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen, Ziel 5.1.4.2 soll daher außerhalb bebauter Bereiche die Nutzung solarer Strahlungsenergie durch Fotovoltaik-Freiflächenanlagen auf geeigneten Flächen erfolgen.

Geeignete Flächen sind

- Flächen im räumlichen Zusammenhang mit großflächigen technischen Einrichtungen,
- Lärmschutzeinrichtungen entlang von Verkehrsstrassen,
- Abfalldeponien nach erfolgter endgültiger Stilllegung
- Halden ohne besondere ökologische oder ästhetische Funktionen,
- Konversionsflächen mit hohem Versiegelungsgrad ohne besondere ökologische oder ästhetische Funktionen, sonstige brachliegende, ehemals baulich genutzte Flächen und Unland ohne besondere ökologische oder ästhetische Funktionen.

Stehen Flächen nach Ziel Z 5.1.4.2 nicht zur Verfügung, ist eine Errichtung von Fotovoltaik-Freiflächenanlagen auch außerhalb dieser Gebiete möglich, sofern sie außerhalb von Gebieten mit konkurrierenden Raumnutzungen nach Ziel 5.1.4.3 liegen. Bei dem hohen Bedarf an Standorten für Fotovoltaik-Freiflächenanlagen entspricht dies auch einer Minimierung der Inanspruchnahme unversiegelter oder nicht industriell vorbelasteter Freiräume und dient dem Schutz des Freiraums vor einer übermäßigen Überbauung durch Fotovoltaik-Freiflächenanlagen. Entscheidend für eine umweltverträgliche Ausgestaltung von Fotovoltaik-Freiflächenanlagen ist demzufolge eine sorgfältige Standortwahl.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Leipzig-West-sachsen als Vorbehaltsgebiet (VBG) Arten- und Biotopschutz (LSG „Dübener Heide“) sowie in Teilbereichen als VBG vorbeugender Hochwasserschutz festgelegt (vgl. RPI L-WS, Karte 14 „Raumnutzung“). Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (§ 7 Abs. 3 Nr. 2. ROG). Vorbehaltsgebiete gelten als Grundsätze der Raumordnung.

Die Vorhabenfläche erfährt des Weiteren eine Berücksichtigung innerhalb der Gebietskulisse landwirtschaftlich benachteiligter Gebiete, in denen Freiflächen-Solaranlagen über das EEG gefördert werden können (Potenzialflächen gemäß § 1 der Sächsischen Photovoltaik-Freiflchenverordnung).

## **4 Städtebauliche und grnplanerische Zielvorstellungen**

### **4.1 Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur**

Die städtebaulichen Ziele des Vorhabens sind die räumliche Einbindung des Standortes in das umgebende Landschaftsbild.

### **4.2 Grünordnung**

Die Ziele der Grünordnung sind:

- Optimierung der Planung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.
- Minimierung des Flächenverbrauchs und Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes.

### **4.3 Verkehr und Erschlieung**

Die verkehrlichen Ziele sind:

- Anbindung des Standortes an das bestehende Straennetz
- Minimierung der Schaffung weiterer Verkehrsflächen im Plangebiet

## **5 Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Bebauungskonzept**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist als Sonstiges Sondergebiet „Sondergebiet Solarpark Mörtitz“ gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB konzipiert.

Zulässig ist nur die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage / eines Solarparks mit Solar-Modulen auf Modultischen und bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb sowie die Wartung der Energieerzeugungsanlagen erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Schaltschränke, Trafos, Zufahrten, etc.) und weitere Nebenanlagen, für den durch die Hauptnutzung verursachten Bedarf.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Gleichzeitig ist eine Rückbauverpflichtung im Pachtvertrag verankert.

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes bezieht sich auf die Verwirklichung des Planziels der Errichtung der Photovoltaik-Anlagen und erforderlicher Nebenanlagen. Dazu zählt auch die Errichtung von Einfriedungen zur Sicherung der technischen Anlagen.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung kann ein Vorhaben zur Nutzung regenerativer Energien als weiteren Beitrag zur Energiewende realisiert werden.

Die Art der baulichen Nutzung ergänzt die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Standortes und verhindert Konflikte zu angrenzenden Nutzungen.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt.

Von der überbaubaren Grundstücksfläche wird aufgrund der notwendigerweise einzuhaltenen Modulreihenabstände zur Vermeidung von Verschattungen bis zu max. 50 % für die Errichtung der Photovoltaik-Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) in Anspruch genommen. Dies führt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 als Höchstmaß. Maßgebend für die GRZ sind die Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Für die Photovoltaik-Anlagen (Modultische) gilt die Grundflächenzahl für die übertrauften Flächen in senkrechter Projektion. Der tatsächliche Versiegelungsgrad wird jedoch deutlich geringer sein als mit der GRZ von 0,5 festgesetzt.

Die Höhe der Oberkante aller baulicher Anlagen wird auf 105,5 m über NHN im DHHN 2016 festgelegt. Die Höhe des natürlichen Geländes liegt ca. zwischen 100,5 und 101,4 m über NHN im DHHN 2016.

Somit darf die Höhe der Oberkante aller baulichen Anlagen bei bis zu 4,0 – 5,0 m liegen. Das Höhenniveau des natürlichen Geländes, welches im Zuge der Realisierung des Vorhabens nicht verändert wird, ist in etwa gleich dem des Energieparks „Rote Jahne“. Die Höhe der Oberkante aller baulicher Anlagen wurde im Energiepark ebenso auf 105,5 m über NHN im DHHN 2016 festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Höhe passt sich die geplante Anlage in das Landschaftsbild ein.

### **5.1.3 Bauweise, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstückflächen des Gebietes „Sondergebiet Solarpark Mörtitz“ sind durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Nutzungen sowie der Flurstückskonfigurationen sind Konflikte mit benachbarten Grundstücken nicht gegeben. Abstandsflächen nach den Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung werden eingehalten.

### **5.1.4 Nebenanlagen**

Die Nebenanlagen sind nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nicht überbaubaren Flächen bleiben als Grünlandflächen, wie im Bestand erhalten. Im westlichen Bereich erfolgen Strauchpflanzungen.

### **5.1.5 Einfriedung zur öffentlichen Fläche**

Zur Wahrung des Landschaftsbildes sind als Grundstücksabgrenzungen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist bei der Verwendung von Zäunen eine Bodenfreiheit von 15 cm einzuhalten, um Kleintieren, wie Igel, eine Passage zu ermöglichen.

## **5.2 Grünordnerisches Konzept**

Das grünordnerische Konzept sieht den weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Grünlandflächen vor, welche extensiv bewirtschaftet werden sollen.

### **5.2.1 Erhalt von Grünflächen / Entwicklung von Gehölzflächen**

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Grün- und Freiflächen sind extensiv zu bewirtschaften. Eine weitere Beweidung der Flächen ist geplant.

Ebenso sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet außerhalb der Nebenanlagen als extensives Grünland zu bewirtschaften.

Mit dieser Festsetzung bleiben die Flächen, in etwa, bezüglich der vorkommenden prägenden Arten des Grünlandes, analog dem Bestand erhalten.

Zum Schutz vor Verbuschung ist auf diesen Flächen eine extensive Beweidung mit Schafen durchzuführen, oder entsprechend pro Jahr eine ein- bis zweischürige Mahd.

Zur Kompensation der Eingriffe in Schutzgüter Boden/Wasser und Arten/Biotope sowie zur Einpassung der Anlage in die Landschaft, werden Heckenstrukturen im westlichen Areal angepflanzt.

### **5.2.2 Vermeidungsmaßnahmen**

Bezüglich der Beachtung der Belange von Natur- und Artenschutz wurden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## **5.3 Verkehrs- und Erschlieungskonzept**

### **5.3.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrlichen Ziele der Planung sind, das Gebiet an das bestehende Straßennetz anzuschließen und dafür keine unversiegelten Flächen zu verbrauchen.

Das Plangebiet wird von der Wllnauer Chaussee erschlossen. Die innere Erschlieung erfolgt über die bereits vorhandenen Wege-Flächen.

### **5.3.2 Stadttechnische Erschlieung**

Die Leitungsträger werden in die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen. Die Hinweise werden in die Planung aufgenommen.

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Städtebau**

Die Umsetzung der Planung führt zu folgenden städtebaulichen Auswirkungen:

- Nachnutzung einer militärischen Konversionsfläche als Fläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Fläche, in Anlehnung an den Bestand

## **6.2 Grünordnung / Artenschutz**

Das Bauvorhaben fällt unter die Eingriffsregelung nach § 9 SÄCHSNATSCHG.

Das vorrangige Ziel ist die Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes, wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Die geplanten Maßnahmen sind aus den grünordnerischen Leitzielsetzungen (Punkt 5.2) entwickelt.

Für das Vorhaben wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt.

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl.
- Festsetzung einer Obergrenze zur Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen und Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen.
- Die Einzäunung der PV-Anlage erfolgt ohne Barrierewirkung für Kleinsäuger und Amphibien, umlaufender Durchlass von 15 cm über Geländeoberfläche.
- Baufeldfreimachungen sind außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September auszuführen. Die entsprechenden Bereiche sind auf einen möglichen Besatz durch Brutvögel zu kontrollieren.

### **Artenschutzrechtliche Maßnahme**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind die Grünflächen des Solarparks auf die Dauer seines Betriebes ohne Herbizide und Insektizide zu bewirtschaften. Die Flächen sind durch eine zweimalige gestaffelte extensive Mahd pro Jahr zu pflegen oder entsprechend zu beweiden.

### **6.3 Verkehr**

Durch die Nutzung vorhandener Verkehrsanlagen wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem derzeitigen kaum merkbar erhöhen. Bauzeitlich wird einverstärktes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen sein. Betriebsbedingt wird sich der Fahrverkehr auf Zeiten der Wartung und Unterhaltung der Fläche sowie der Anlage einschränken, welcher unwesentlich zum bestehenden Verkehrsaufkommen auf der Wllnauer Chaussee ist.

## **7 Kosten**

Die Kosten für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Grünordnung und Umweltbericht sowie die gesamte Erschlieung trägt der Investor.

## 8 Quellenverzeichnis

### Literaturverzeichnis

BASTIAN O., SCHREIBER K. F. 1999:

Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Stuttgart

BÜRO KNOBLICH 2023:

Unterlagen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Doberschütz und 2. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Energiepark Rote Jahne“, Zschepplin

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK, BERLIN 2005

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

GLI-PLAN GMBH, 2024:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Mörtitz“ Textliche Festsetzungen.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LEIPZIG – WESTSACHSEN 2023:

Regionalplan - Regionalplan Leipzig-West Sachsen

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDESENTWICKLUNG 2013:

Landesentwicklungsplan Sachsen. Dresden

### Gesetze / Verordnungen / Richtlinien (jeweils aktuelle Fassung)

BauGB Baugesetzbuch

BauNVO Baunutzungsverordnung

BArtSchV Bundesartenschutzverordnung: Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)

PlanZVO Planzeichenverordnung

RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments (Vogelschutz-Richtlinie)

RICHTLINIE 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

ROG Raumordnungsgesetz

NatSchAVO	Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
SächsNatSchG	Naturschutzgesetz des Freistaats Sachsen
SächsBO	Sächsische Bauordnung
SächsDSchG	Sächsisches Denkmalschutzgesetz

### **weitere Quellen**

Gemeindeverwaltung Doberschütz  
schriftliche Hinweise 2023

Geoportal Sachsenatlas: <http://.www.geosn.sachsen.de>

Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt, SB Naturschutz  
Mündliche und schriftliche Hinweise 2021 - 2023

LFULG 2024 – LANDESAMT FÜR UMWELT LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: Homepage  
<https://www.lfulg.sachsen.de/>

Insbesondere wurde auf folgende Daten zurückgegriffen

- Schutzgebiete und geschützte Biotope
- Biotoptypen- und Landnutzungskartierung

Raumplanungsinformationssystem Sachsen 2024:  
<https://rapis.sachsen.de/>

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, 2024  
Denkmalkarte. <https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/>

OPENSTREETMAP 2024:  
<https://www.openstreetmap.org/>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LEIPZIG – WESTSACHSEN 2023:  
Regionalplanerische Bewertung von Flächen für geplante PV-Anlagen der YOKK Solar GmbH  
in der Gemeinde Doberschütz, Gemarkung Mörtitz

YOKK SOLAR GMBH, 2023-2024:  
Mündliche und schriftliche Auskünfte zum Vorhaben, Leipzig

**Anlage: Aufnahmen der Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Solarpark Mörtitz“ - Fotos vom vor Ort Termin am 21.02.2024**



**Anlage: Aufnahmen der Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Solarpark Mörtitz“ - Fotos vom vor Ort Termin am 21.02.2024**



**Anlage: Aufnahmen der Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Solarpark Mörtitz“ - Fotos vom vor Ort Termin am 21.02.2024**



**Anlage: Aufnahmen der Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Solarpark Mörtitz“ - Fotos vom vor Ort Termin am 21.02.2024**

