

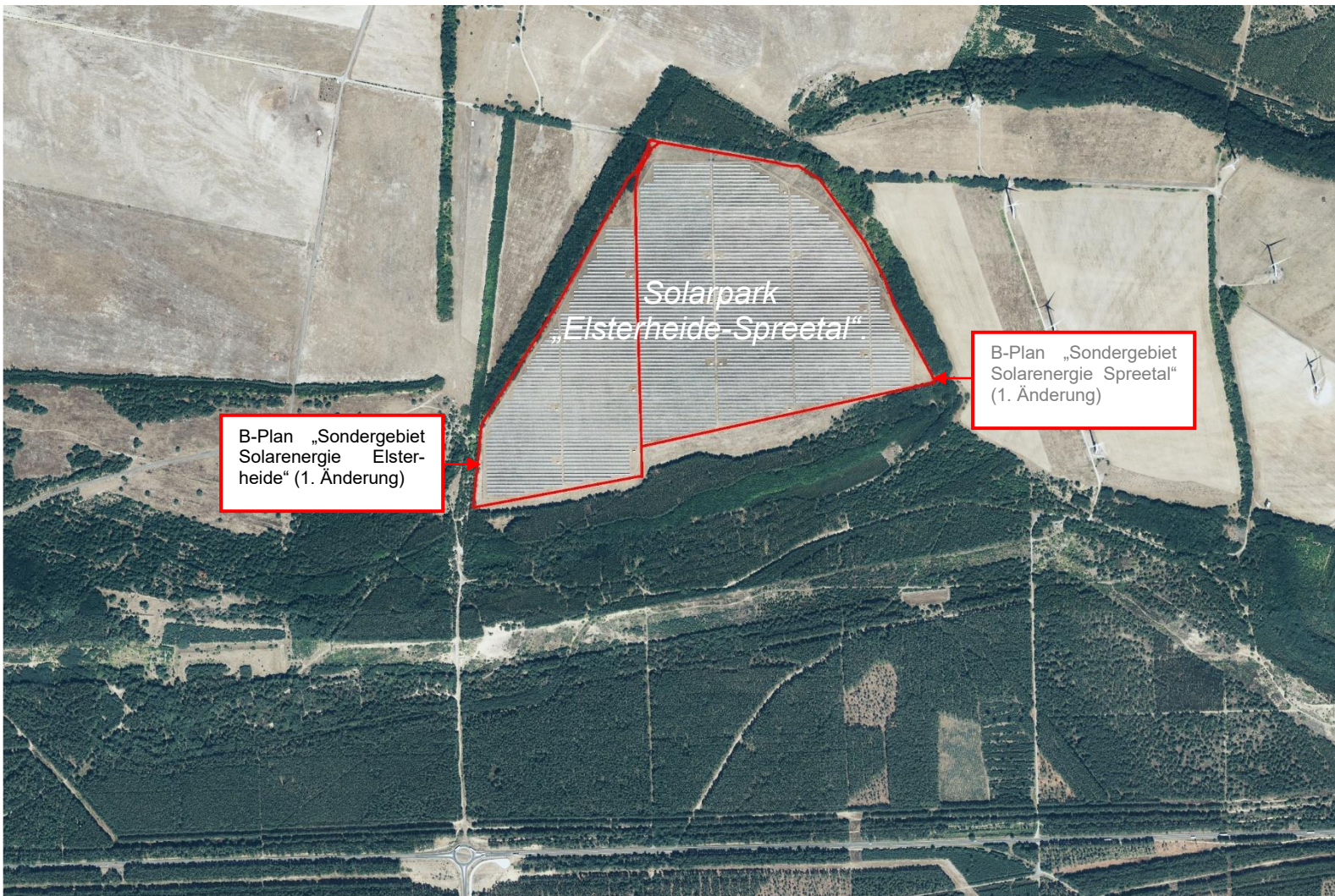
GEMEINDE ELSTERHEIDE

LANDKREIS BAUTZEN

Bebauungsplan „Sondergebiet Solarenergie Elsterheide“ -1. Änderung- (Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Entwurf -



Stand: März 2026

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1	ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	1
2	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGSGEBIETES.....	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.1.1	Lage im Siedlungsgebiet.....	2
2.1.2	Beschreibung.....	2
3	VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN	7
3.1	Ziele der Raumordnung	7
3.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen	7
3.1.2	Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien.....	8
3.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	9
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	9
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11
4.1	Repoweringvorhaben	11
4.2	Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur	11
4.3	Verkehrerschließung/ Ver- und Entsorgung	12
4.4	Brandschutz und Löschwasserversorgung	13
4.5	Umweltbelange.....	13
4.5.1	Umweltprüfung.....	13
4.5.2	Artenschutz.....	15
4.5.3	FFH-Verträglichkeitsvorstudie / SPA-Gebiet	15
4.5.4	Wald/ Gehölzschutz	16
5	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	17
5.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	17
5.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
5.1.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	18
5.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	18
5.1.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	18
5.2.1	Festsetzung zum Bodenschutz (Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	18
5.2.2	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).....	18
5.2.3	Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	18
5.3	Sonstige Festsetzung	19
5.3.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	19
5.3.2	Ergänzende Festsetzungen	19
5.3.3	Klarstellende Festsetzung	19
5.4	Nachrichtliche Übernahme.....	19

5.4.1	Geotechnischer Sperrbereich.....	19
5.5	Hinweise	19
5.5.1	Artenschutz.....	19
6	MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG	20
6.1	Bodenordnung	20
6.2	Kosten und Erschließungsaufwand	20
6.3	Planungsrecht.....	20
7	FLÄCHENBILANZ.....	21
8	ANLAGEN	22

TABELLENVERZEICHNIS **Seite**

Tabelle 1: Flächenbilanz Basis-B-Plan	10
Tabelle 2: Verfahrensablauf	20
Tabelle 3: Flächenbilanz B-Plan (1. Änderung)	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **Seite**

Abbildung 1: Lage des Bebauungsplanänderungsgebietes	2
Abbildung 2: Vorhandene Verhältnisse des Bebauungsplangebietes	3
Abbildung 3: Ausweisung im wirksamen Flächennutzungsplan (2010).....	9
Abbildung 4: Bebauungsplan „Sondergebiet Solarenergie Elsterheide“ (Ausschnitt)	10

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat Elsterheide hat in seiner Sitzung am 22.10.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Solarenergie Elsterheide“ vom 18.04.2011 gefasst.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die geringfügige Anpassung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen an das beabsichtigte Repoweringvorhaben des vorhandenen Solarparks.

Das Repowering von PV-Parks bezeichnet die umfassende Erneuerung bestehender Solarparks durch den Austausch von Solarmodulen, Unterkonstruktionen und Anlagentechnik. Seit der EEG-Novelle 2023 ist es möglich, auch funktionierende Komponenten vorzeitig zu ersetzen, um Effizienz und Stromerträge deutlich zu steigern.

Moderne Module und Wechselrichter wandeln Sonnenenergie wesentlich effektiver in Strom um als ältere Technik. Zudem können heutige Parks mit geringeren Reihenabständen zwischen den Modultischen gebaut werden, wodurch auf gleicher Fläche mehr Leistung installiert werden kann. Diese Faktoren führen zu einer erheblich höheren Flächeneffizienz.

Ein weiterer Vorteil des Repowerings ist die Integration neuer Technologien wie Batteriespeicher, die eine flexible und bedarfsgerechte Stromabgabe ermöglichen und die Netzstabilität erhöhen. Die Modernisierung trägt außerdem dazu bei, die Lebensdauer der Anlagen zu verlängern, Betriebskosten zu senken und die Einhaltung aktueller technischer und gesetzlicher Standards zu gewährleisten.

Das Repoweringvorhaben leistet einen Beitrag zum Klimaschutz (u. a. durch CO₂-Minderung) und kann die Biodiversität im Plangebiet unterstützen.

In § 2 EEG wird überdies gesetzlich festgelegt, dass die Errichtung und der Betrieb von Anlagen und den dazugehörigen Nebenanlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. **Erneuerbare Energien sollen als vorrangiger Belang in Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.**

Bis auf eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der Nebenanlagen können dafür alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans unverändert bleiben. Zulässig im Sondergebiet sind auch Anlagen zur Speicherung und Umwandlung elektrischer Energie, wie insbesondere Batteriespeicher, Wechselrichter, Transformatoren, sowie sonstige technische Einrichtungen, die der Aufnahme, Umwandlung, Speicherung und Einspeisung elektrischer Energie dienen.

Gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt eine parallele 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Anpassung an die wesentliche Festsetzung des Bebauungsplanes.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden kann. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2 **ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGS- GEBIETES**

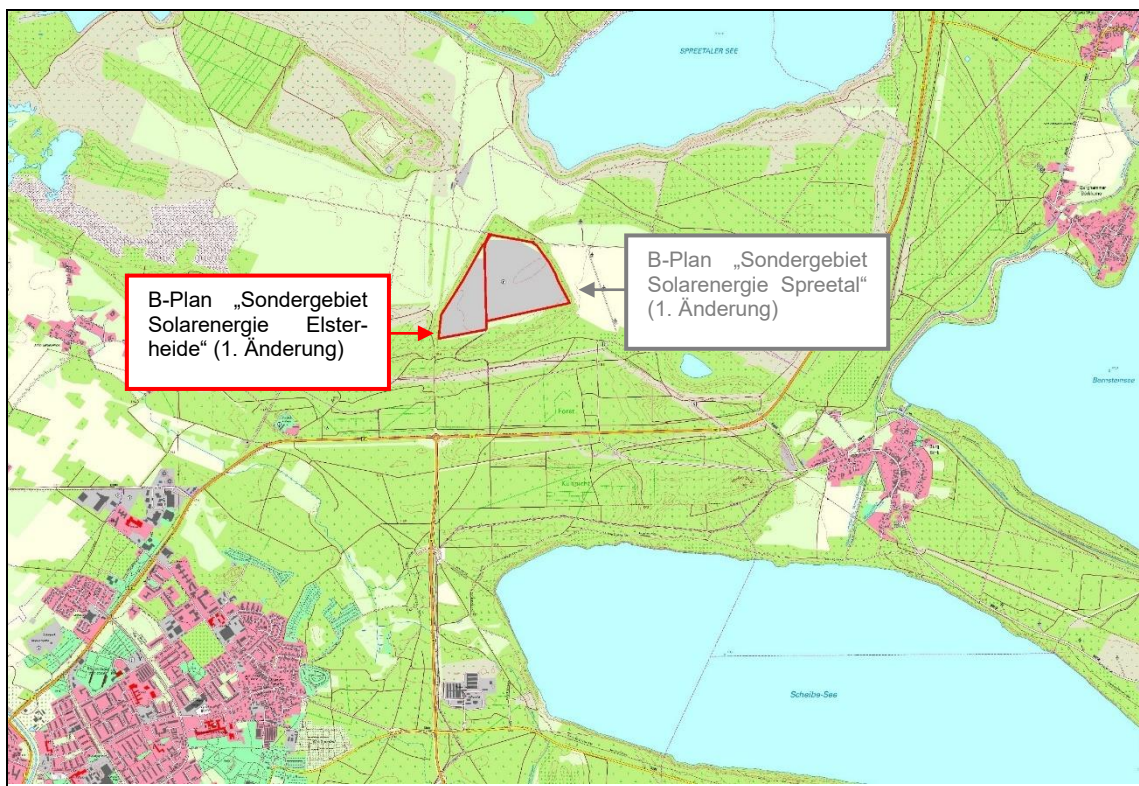
2.1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst in der Gemarkung Seidewinkel die Flurstücke 116 und 118 in der Flur 12 und hat eine Größe von ca. 14,7 ha.

2.1.1 **Lage im Siedlungsgebiet**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der zur Gemeinde Elsterheide gehörenden Gemarkung Seidewinkel, im Landkreis Bautzen, nordwestlich der Bundesstraße B 97 von Hoyerswerda nach Schwarze Pumpe. Im Osten grenzt die Gemeinde Spreetal an. Hierbei handelt es sich um den westlichen Teil des interkommunalen Solarparks „Elsterheide-Spreetal“.

Abbildung 1: Lage des Bebauungsplanänderungsgebietes



Quelle: DTK10: GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellungen

2.1.2 **Beschreibung**

Das Bebauungsplanänderungsgebiet betrifft einen Teil eines ansonsten zusammenhängenden Solarparks. Hierbei handelt es sich um eine erdgebundene Freiflächenphotovoltaikanlage zur Erzeugung von Strom aus Solarenergie einschließlich aller dazugehöriger Nebenanlagen (Trafostationen, Wechselrichter, etc.).

Die vorhandene Anlage verfügt über eine installierte Gesamtnennleistung von ca. 20 MWp unter Verwendung von polykristallinen Modulen mit Südausrichtung. Die jeweiligen Einzelmodule sind in mehreren Reihen auf aufgeständerte Modultische installiert.

Bei den Modultischen handelt es sich um eine in den Boden gerammte Konstruktion, die einer einfachen Pultdachkonstruktion ähnelt. Im vorliegenden Fall erfolgte eine Anordnung der Modultische in parallelen Reihen im Abstand von ca. 4 - 5 m. Der Verbau der Tischpfosten durch Rammung ohne Fundamente erlaubt einen rück-

standslosen Abbau bzw. Tausch der kompletten Anlagen, so dass auch kein dauerhafter Eingriff in das Gelände stattfindet.

Darüber hinaus sind mehrere Trafogebäude vorhanden, die an den innergebietlichen Wegen angeordnet sind, um die Entfernungen zu den Wechselrichtern möglichst klein zu halten und damit auch geringere Kabelverluste zu gewährleisten. Die Wechselrichter wurden an die Unterkonstruktionen der Solarmodule angebracht.

Zur Sicherheit, zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus ist die Gesamtanlage eingezäunt.

Eine Versiegelung im Bereich der Photovoltaikanlagen erfolgt nur dort, wo die Stützen in den Boden gerammt werden und für die bestehende/neue Wege und Nebenanlagen. Die restliche Bodenfläche ist offen und vegetativ verfügbar. Sowohl die Freiräume zwischen den einzelnen Reihen als auch unter den Modultischen sind unversiegelt. Das trifft auch für den Bereich der Feuerwehrezufahrt zu. Aufgrund der geringen Nutzung hat sich nahezu keine Verdichtung eingestellt.

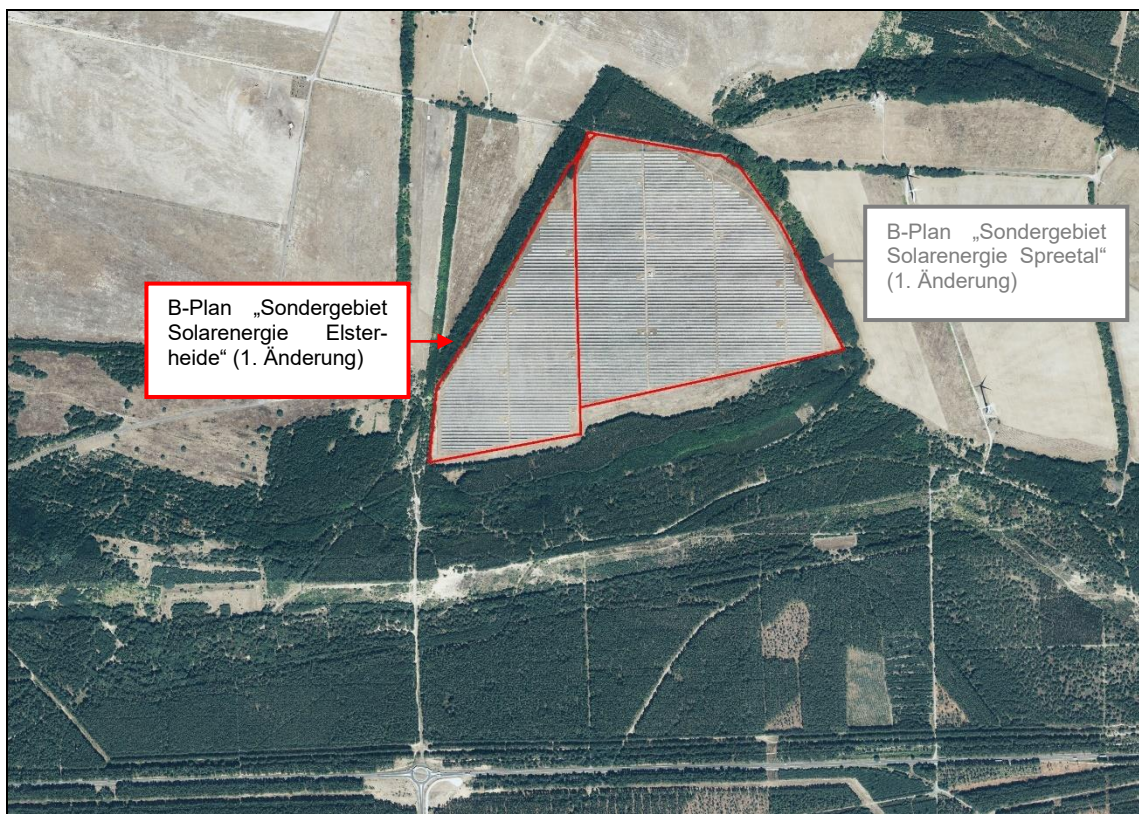
Anlagenbedingt sind auf der Fläche für die Solarmodule keine Baum- und Strauchpflanzungen vorhanden, die eine Verschattung bewirken würden.

Bei den Freiflächen der PV-Anlage handelt es sich im Wesentlichen um pflegeextensive Wiesen.

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet anthropogen stark überformt, so dass keine empfindlichen Bereiche mit erhöhten Schutzbedarf beansprucht werden.

Der Solarpark wird vollständig von Waldflächen umgrenzt.

Abbildung 2: Vorhandene Verhältnisse des Bebauungsplangebietes



Quelle: DOP: GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellung

Folgende Hinweise wurden im Zuge der Beteiligung gem. § 4 BauGB zum Plangebiet gegeben:

Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (Schreiben vom 02.04.2025)

„Geotechnische Angaben

• **Bodenmechanik**

Innerhalb des Vorhabenbereiches stehen ausschließlich Kippenböden an. Wir weisen darauf hin, dass Kippenböden einen Risikobaugrund darstellen. Infolge des Grundwasseranstieges ist auf den Kippenflächen mit Sättigungssetzungen und Sackung zu rechnen.

Für die geplante Baumaßnahme, welche u. a. eine Erhöhung der Nutzlast, die Erneuerung/ Errichtung von Fundamenten, den Transport der Bauteile und Baustoffe sowie die Errichtung von Bauwerken, Straßen, Leitungsverlegungen etc. beinhaltet, ist Folgendes zwingend zu beachten:

- *Für das geplante Vorhaben sind neben gesonderten Baugrundgutachten auch objektbezogene Standsicherheitsuntersuchungen unter Einbeziehung eines vom OBA anerkannten Sachverständigen für Geotechnik/Böschungen zu erstellen. Die Standsicherheit ist für die Solarparkfläche selbst sowie insbesondere für die Zufahrten (innerhalb des geotechnische Sperrbereiches) nachzuweisen. Dabei sind die vorgesehenen Aufbauten (modernere Solarmodule) und die im Umfeld geplanten Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen der LMBV mit zu beachten.*
- *Der Standsicherheitsnachweis ist der LMBV, Abteilung Bodenmechanik Lausitz (VT22), zur Prüfung zu übergeben und im Hause der LMBV zu erörtern.*

Wir empfehlen als Gutachter, den in diesem Bereich tätigen Sachverständigen für Geotechnik, (...), der Firma BIUG. Die dabei entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

• **Geotechnischer Sperrbereich**

(...) Die Vorhabenfläche selbst sowie auch die Zufahrt zur Fläche befindet sich innerhalb des geotechnischen Sperrbereiches (s. Anlage 1). Wir weisen darauf hin, dass die geotechnische Sperrbereichsgrenze bis zu ihrer Aufhebung nur in Abstimmung mit der LMBV übertreten bzw. überfahren werden kann. (...)

→ Der geotechnische Sperrbereich ist in die Planzeichnung mitaufzunehmen. Des Weiteren ist ein Hinweis auf den geotechnischen Sperrbereich auch in die Begründung einzuarbeiten.

Bergrecht/Sanierung

Der räumliche Geltungsbereich des gegenständlichen B-Planes selbst befindet sich im südöstlichen Bereich lediglich zu einem geringen Teil innerhalb der Grenzen des berg-behördlich zugelassenen Abschlussbetriebsplans ABP „Tagebaufelder Spreetal“ (Az.: 1573/96 vom 29.04.1997) der LMBV. Jedoch befindet sich das Umfeld des Solarparks unter Bergaufsicht (s. Anlage 1).

Es besteht Sanierungs-/Sicherungsbedarf für die den Solarpark westlich und östlich umgebenen Randböschungen. Als Kippenstabilisierungsmaßnahmen sind hier Rütteldruckverdichtungen der umliegenden Böschungen geplant. Diese Sanierungsmaßnahmen sollen nach derzeitigem Kenntnisstand ab ca. 2037 umgesetzt werden. Gleiches gilt für den südlichen Randgraben. Dieser ist derzeit ab 2036 zur Umsetzung geplant.

[Hinweis Plangeber: s. nachfolgendes Schreiben vom 05.01.2026] (...)

Hydrologie

Der angefragte Bereich befindet sich innerhalb einer aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung und unterliegt dem Grundwasserwiederanstieg.

Der derzeitige Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +111 m NHN im südlichen und bei +110 m NHN im nördlichen Geltungsbereich (Grundwassermessstellen 000032_72N und GWM 002168_72N, Stand März 2025).

Prognostisch wird sich der Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter bei ca. +112 m NHN im Süden und bei ca. +111 m NHN im Norden des angefragten Geltungsbereiches einstellen (Berechnungsgrundlage: Hydrogeologisches Großraummodell „Erweiterte Restlochkette“, Modellaktualisierung 2016, Stand Mai 2018).

Die Angabe zum prognostizierten Endwasserstand hat nur einschätzenden Charakter und entspricht dem jetzigen Kenntnisstand. Es ist ein Mittelwert unter Ansatz von mittleren meteorologischen Verhältnissen und gemittelten geohydrologischen Parametern. Die Angaben basieren dabei auf den Ergebnissen von Hydrogeologischen Grundmodellen. Diese werden entsprechend den Erfordernissen ständig angepasst (SAM = ständig arbeitendes Modell).

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das unternehmerische Risiko der Anwendung bzw. Auslegung von Aussagen zur Grundwasserprognose bei einer Inanspruchnahme der Fläche bereits vor dem Erreichen des stationären Endwasserstandes beim Vorhabenträger liegt.

Der Grundwasserflurabstand, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter, beträgt aktuell und prognostisch mehr als 5 m. (...)

Wasserwirtschaftliche Anlagen

Innerhalb des Plangebietes befand sich die Grundwassermessstelle 010573_72N (Lagesystem RD83; HVV=5704179,90 RVV=5451691,40).

Wir weisen darauf hin, dass bei verwahten Grundwassermessstellen ab einer Tiefe von 1,5 m unter Geländeoberkante das Ausbaurohr noch vorhanden sein kann. (...)

Altlasten

Im Bereich des Vorhabens befindet sich die Altlastenverdachtsfläche ALVF D131SX: Verregnungsfläche, Kippe Spreetal.

Die Altlastenbearbeitung ist abgeschlossen. Lokale Bodenbelastungen, die bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen wegen der evtl. notwendigen Abfallentsorgung führen können, sind jedoch nicht auszuschließen. (...)

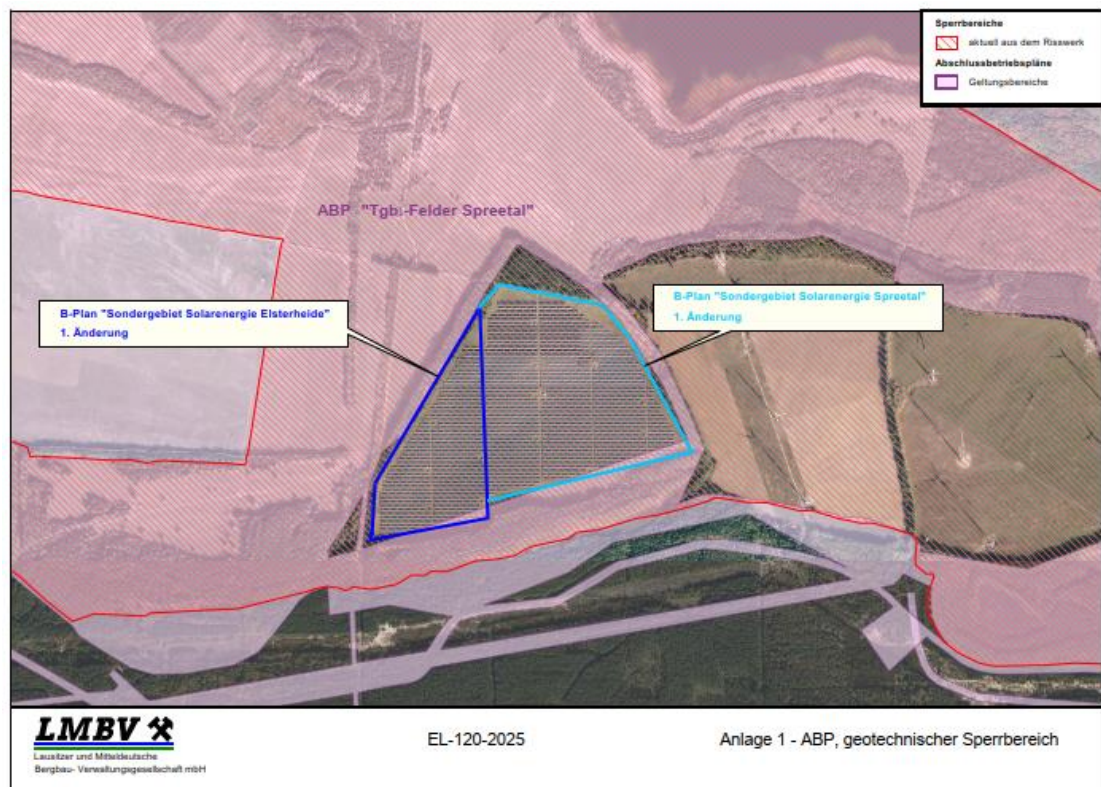
Eigentum

Die LMBV ist teilweise grundbuchliche Eigentümerin von Flächen innerhalb des Vorhabenbereiches. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 117 und 118 der Flur 12 in der Gemarkung Seidewinkel (s. Anlage 2, orange markierte Flächen). Der Grund und Boden wurde hier bereits verkauft, die Grundbuchumschreibung ist jedoch noch nicht erfolgt. Auskünfte zum Käufer (Name, Anschrift) erhalten Sie bei Bedarf von der zuständigen Abteilung Flächenmanagement Lausitz (KF 2).

Weiterhin informieren wir Sie darüber, dass sich das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des LMBV-Flurbereinigungsverfahrens „Ländliche Neuordnung Spreetal mit Erweiterung“ befindet. (...)

Fazit

Unter Beachtung der mitgeteilten Forderungen und Hinweise sowie unter der Voraussetzung, dass noch durchzuführende Sanierungs- und Sicherungsarbeiten der LMBV nicht behindert werden, bestehen von Seiten der LMBV keine grundsätzlichen Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Solarenergie Elsterheide“. Die LMBV sieht eine enge Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der LMBV hinsichtlich der zeitlichen Umsetzungen der geplanten Baumaßnahmen zum Repowering und der Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen der LMBV als unbedingt erforderlich an. Ggf. können sich Synergieeffekte ergeben.“



Im Schreiben vom 05.01.2026 zur 14. FNP-Änderung hat die LMBV darauf hingewiesen, „dass die Sicherung der Böschungen nordwestlich und nordöstlich des Solarparks erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt stattfinden als in der EL-120-2025 benannt.“

3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen

Im Landesentwicklungsplanes 2013 entspricht das mit dem Bebauungsplan (1. Änderung) verbundenen Vorhaben dem Ziel Z 5.1.1

„Die Träger der Regionalplanung wirken darauf hin, dass

- *die Nutzung der Erneuerbaren Energien flächensparend, effizient und umweltverträglich ausgebaut werden kann,*
- *die einheimische Braunkohle als bedeutendster einheimischer Energieträger zur sicheren Energieversorgung weiter genutzt werden kann und*
- *die Energieinfrastruktur unter Berücksichtigung regionaler Energiepotenziale und -kreisläufe optimiert wird.“*

In der Begründung dazu heißt es u.a.: *„In Ausformung der Grundsätze des Raumordnungsgesetzes sind durch formelle und informelle Planung die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der raumbedeutsamen Erneuerbaren Energien zu schaffen. Dabei sind die natürlichen Ressourcen nachhaltig zu schützen, die Flächeninanspruchnahme für die notwendige Infrastruktur im Freiraum zu begrenzen und die Voraussetzungen für den Ausbau der Energienetze zu schaffen (vergleiche Grundsätze der Raumordnung im § 2 Abs. 2 Nr. 4 und 6 ROG). (...)*

Die Bewertung der Nutzungsmöglichkeit der Potenziale der raumbedeutsamen Erneuerbaren Energien soll sich dabei an folgenden raumrelevanten Kriterien orientieren:

- *flächensparend:*
 - *durch die Ausweisung von Flächen zur Erzeugung von Elektroenergie hoher Leistung in der Umgebung bestehender geeigneter Netzinfrastruktur (zum Beispiel Umspannwerke beziehungsweise Hochspannungsleitungen) zur Verringerung des Netzausbaubedarfs,*
- *effizient:*
 - *durch das Ziel, lokale Produktions- und Abnehmerstrukturen optimal miteinander zu verbinden,*
 - *durch eine geeignete Standortwahl, um auf so wenig wie möglich Fläche so viel wie möglich Leistung zu erbringen,*
- *umweltverträglich:*
 - *damit die Beeinträchtigungen für Mensch und Natur so gering wie möglich gehalten werden, eine unverhältnismäßig hohe Belastung der Kulturlandschaft ausgeschlossen wird und die landwirtschaftliche Nutzfläche weitestgehend erhalten bleibt,*

und soll damit eine nachhaltige, das heißt dauerhaft tragfähige Nutzung der Erneuerbaren Energien ermöglichen.“

Die Landesdirektion Sachsen kommt im Schreiben vom 17.12.2025 zur 14. FNP-Änderung Elsterheide zu folgender raumordnerischen Beurteilung: *„Das o. g. Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung¹ grundsätzlich vereinbar. (...) Die Änderung dient der Sicherstellung der Entwicklungsfähigkeit der parallel geführten 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Solarenergie Elsterheide“ und der*

¹ Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

Wahrung des Entwicklungsgebots. Durch die Anpassung der Darstellungen wird die städtebauliche Konzeption zur Nutzung erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet nachvollziehbar und konsistent fortgeführt. (...)

Raumordnerische Bewertung

Gemäß Ziel Z 5.1.1 des LEP 2013 sollen die räumlichen Voraussetzungen für einen flächensparenden, effizienten und umweltverträglichen Ausbau der erneuerbaren Energien geschaffen werden. Die vorliegende Planung entspricht diesem Ziel, da sie die Leistungssteigerung einer bereits bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage durch Repowering vorsieht und damit eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang ungenutzter Flächen vermeidet. Durch die Erhöhung der Energieausbeute auf der vorhandenen Fläche wird dem Grundsatz der Flächeneffizienz Rechnung getragen.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des interkommunalen Solarparks „Elsterheide-Spreetal“ und liegt innerhalb einer durch bergbauliche Vorprägung gezeichneten Landschaft. Die Flächen sind anthropogen stark überformt und werden bereits seit Jahren zur Stromerzeugung aus Solarenergie genutzt. Eine siedlungsstrukturelle Entwicklung wird durch die Planung nicht ausgelöst; Auswirkungen auf zentrale Orte, Wohnfunktionen oder Versorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten. Die Änderung bleibt funktional auf den bestehenden Anlagenstandort beschränkt und fügt sich in die vorhandene Nutzungskonzeption ein.

Gemäß Ziel Z 5.1.2.4 des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 sind bei Planungen und Maßnahmen innerhalb des festgelegten Grundwasserabsenkungsgebietes des Braunkohlenbergbaus die räumlichen und zeitlichen Auswirkungen der Grundwasserabsenkung sowie des späteren Wiederanstiegs zu berücksichtigen. Dies ist im weiteren Planvollzug, insbesondere unter Beachtung der bergrechtlichen Rahmenbedingungen, sicherzustellen.“

3.1.2 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

In der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (in Kraft am 26.10.2023) heißt es: „Auf verbindliche regionalplanerische Festlegungen zur Steuerung der Nutzung anderer erneuerbarer Energien als der Windenergie (Photovoltaik, Wasserkraft, Geothermie, Biomassekraftwerke) wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzichtet. Es wird eingeschätzt, dass hierfür (noch) kein raumordnerischer Steuerungsbedarf besteht, da einerseits den Kommunen z. B. bei der Nutzung der Sonnenenergie durch den Bundesgesetzgeber genügend eigene Steuerungsinstrumente zur Verfügung gestellt wurden und andererseits fachplanerische Regelungen (vor allem bei der Wasserkraftnutzung) eine ausreichende Berücksichtigung verschiedener Belange gewährleisten (z. B. § 35 WHG, § 21 SächsWG).“

Für das Bebauungsplanänderungsgebiet wurden in der Raumnutzungskarte keine Festlegungen getroffen.

Der Regionale Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien teilt im Schreiben vom 01.04.2025 mit: „Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Braunkohlenplanes als Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau Spreetal (rechtsverbindlich seit 28.08.2003), der jedoch für das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes keine regionalplanerischen Festlegungen bezüglich der Raumnutzung trifft.

Für den o. g. Sanierungsrahmenplan (SRP) wurde eine Teilfortschreibung durchgeführt, welche seit dem 19.10.2023 rechtskräftig ist.² Durch diese Teilfortschreibung

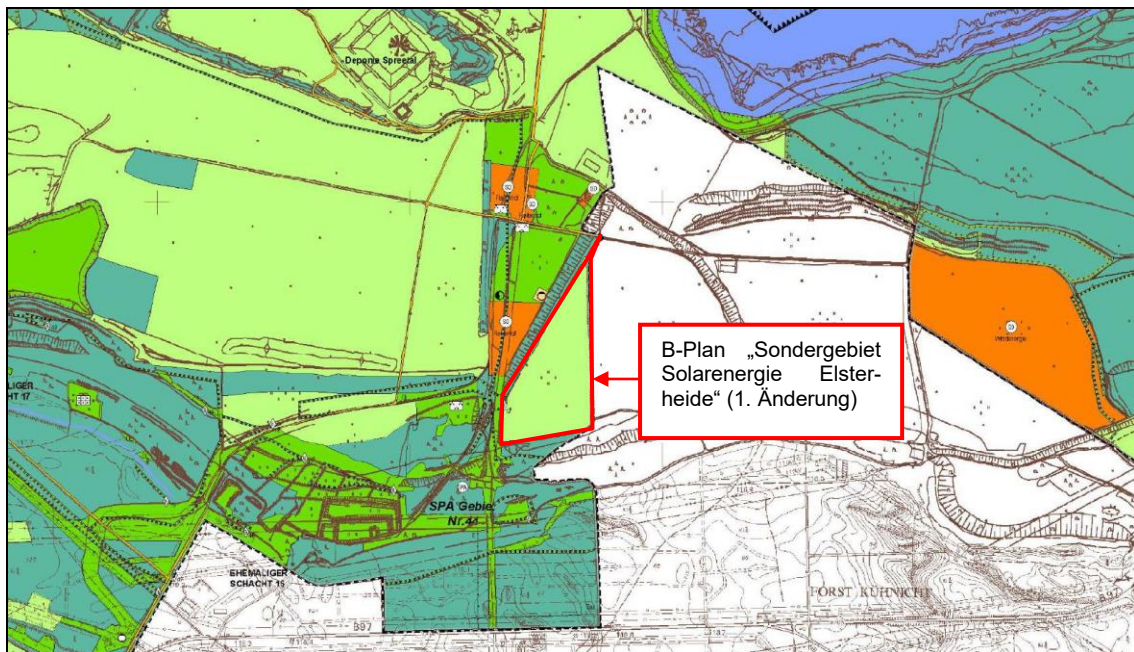
² <https://www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de/braunkohlenplanung/sanierungsrahmenplanung/tagebau-spreetal/teilfortschreibung-zur-festlegung-der-grenze-des-bereichs-mit-originaerausweisungen.html>

ergibt sich keine Änderung für das Bebauungsplangebiet, da dieses Gebiet innerhalb der Grenze des Bereiches mit Originärausweisungen liegt. Infolgedessen behalten die kartographischen Festlegungen des Sanierungsrahmenplanes weiterhin ihre Gültigkeit. Jedoch wurden nach einem Grundbruch im Bereich der Innenkippe des ehemaligen Tagebaus Spreetal im Oktober 2010 durch die LMBV Kippenflächen als sogenannte Sperrbereiche festgelegt, obwohl diese Flächen teilweise bereits für eine Nutzung freigegeben waren.³

3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsterheide in der Fassung Juli 2010 ist seit dem 12.10.2010 wirksam.

Abbildung 3: Ausweisung im wirksamen Flächennutzungsplan (2010)



Quelle: Gemeinde Elsterheide und eigene Darstellungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplanänderungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplanes (insbesondere Sondergebiete Solarenergie, Freiflächen-Photovoltaikanlage) sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vereinbar, so dass dafür eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. In diesem Sinne hat der Gemeinderat am 04.03.2025 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Parallel zum Bebauungsplan wird der FNP geändert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 05.01.2026 bis 05.02.2026. Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf mit Schreiben vom 19.11.2025.

Gemäß des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 3 BauGB wird damit eine Übereinstimmung des Flächennutzungsplanes mit den wesentlichen Festsetzungen des parallel erstellten Bebauungsplanes hergestellt.

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

³ <https://www.lmbv.de/bergbaufolgen/bergschaeden-sperrungen/sperrbereiche-lausitz/>

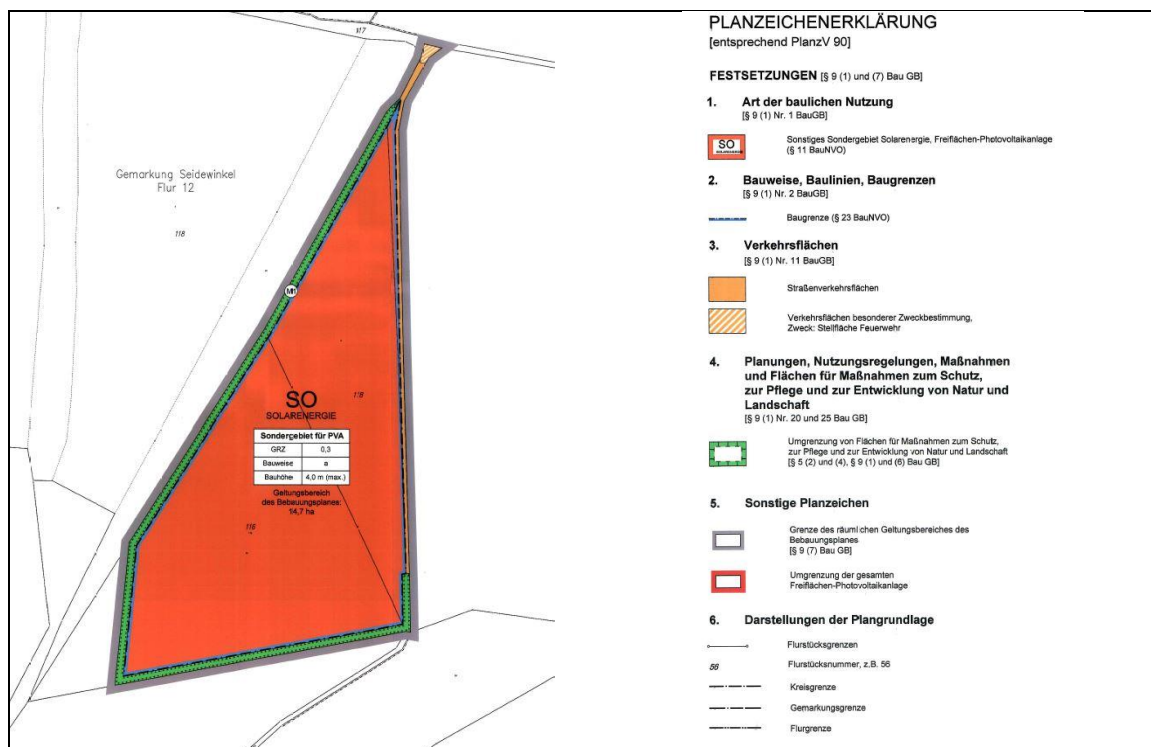
Für das Bebauungsplanänderungsgebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Solarenergie Elsterheide“.

Entsprechend des unter Kap. 1 und 4 beschriebenen Änderungserfordernisses bzw. des Änderungsgegenstandes werden die Grundzüge nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Die folgende Begründung bezieht sich ausschließlich auf den Gegenstand der 1. Änderung. Alle Festsetzungen, die nicht dazu zählen, bleiben weiterhin bestehen und behalten ihre Gültigkeit.

Im Bebauungsplan werden für das Bebauungsplanänderungsgebiet folgende wesentlichen Festsetzungen getroffen:

Abbildung 4: Bebauungsplan „Sondergebiet Solarenergie Elsterheide“ (Ausschnitt)



Quelle: Gemeinde Elsterheide, Bebauungsplan „Sondergebiet Solarenergie Elsterheide“ und eigene Darstellungen

Tabelle 1: Flächenbilanz Basis-B-Plan

Festsetzung	Fläche	Grundfläche bei GRZ	
		0,3	0,45*
Sonstiges Sondergebiet Solarenergie, Freiflächen-Photovoltaikanlage	132.914m²	39.874 m ²	59.811 m ²
Verkehrsflächen, davon	3.368 m²		
Straßenverkehrsflächen	3.046 m ²		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	322 m ²		
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche M1)	11.190 m²		
Gesamt	147.472 m²		

* mit Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Ab. 4 Satz 2 BauNVO

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Repoweringvorhaben

Die bestehenden Anlagen in dem Gebiet sind mittlerweile über 13 Jahre alt und entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Defekte oder degradierte Komponenten verursachen Ertragsverluste durch vermehrte Ausfälle.

Im Zuge von Repowering sollen die kompletten Anlagen (Module, Unterkonstruktion und Anlagentechnik) ausgetauscht werden.

Beabsichtigt ist, die vorhandene Sondergebietsfläche durch den Einsatz von modernen Modulen und Wechselrichtern mit einem deutlich höheren Wirkungsgrad und größeren Modulflächen effizienter zu nutzen.

Der repowerte Solarpark soll damit eine höhere Strom-Einspeisung und höhere Erträge erzielen.

Die Verwendung der o.g. Module auf dem gleichbleibenden Sondergebiet erfordern geringere Reihenabstände und damit eine Erhöhung der überdeckten Baugrundstücksfläche bzw. der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8.

Damit wird zugleich die technische Entwicklungsfähigkeit des Standorts (z. B. Integration von Speichern) planungsrechtlich abgesichert.

4.2 Bau-, Freiflächen- und Nutzungsstruktur

Die Grundfläche bzw. der überbaubare Teil des Baugrundstücks, wird durch die Vertikalprojektion der überdeckten Fläche der oberirdischen baulichen Anlage bestimmt. Bei PV- Freiflächenanlagen sind das die Außenkanten der Modultische, die lotrecht auf das Baugrundstück projiziert werden.

Mit dem Repowering wird ein neues Parklayout erstellt, das eine höhere Grundflächenzahl erfordern. Mit der damit einhergehenden „Überschirmung“ der Bodenfläche ist jedoch keine nennenswerte Mehrversiegelung verbunden. Eine Versiegelung im Bereich der Photovoltaikanlagen erfolgt nur dort, wo die Stützen in den Boden gerammt werden und für die Wege und Nebenanlagen.

Bei der Bestimmung der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl (GRZ) sind gem. § 19 BauNVO über die eigentlichen Module hinaus auch Nebenanlagen, wie Trafostationen, Speicher, Löschwassereinrichtungen (Zisternen), Wege, Feuerwehrezufahrten/-aufstellflächen usw. zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung von Haupt- und Nebenanlagen resultiert daraus eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8. Damit wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige GRZ-Obergrenze für sonstige Sondergebiete eingehalten.

Der Leitfaden zur Umsetzung der §§ 37 Abs. 1a, 48 Abs. 6 EEG 2023 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz beinhaltet naturschutzfachliche Mindestkriterien für PV-Freiflächenanlagen. Davon beschreibt das erste Kriterium die maximale Bedeckung der Grundfläche mit Solarmodulen und gilt als erfüllt, wenn die von den Modulen maximal in Anspruch genommene Grundfläche höchstens 60 Prozent der Grundfläche des Gesamtvorhabens beträgt. Im vorliegenden Fall findet der Leitfaden keine Anwendung, da er ausschließlich für Anlagen relevant ist, die an einer Ausschreibung teilnehmen. Selbst dann ist die GRZ nur eines von fünf möglichen Kriterien, von denen drei erfüllt werden müssen.

„Nach § 37 Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 EEG dürfen Gebote für Anlagen (...) nur abgegeben werden, wenn die Anlagen drei Mindestkriterien erfüllt, von der eine ist, dass die von

den Modulen maximal in Anspruch genommene Grundfläche höchstens 60 Prozent der Grundfläche des Gesamtvorhabens beträgt. Durch diese Regelung, die einer GRZ von 0,6 entspricht, soll sichergestellt werden, dass ein relevanter Anteil der Fläche frei von Überbauung bleibt. (...) Dies schließt jedoch nicht aus, dass eine GRZ von mehr als 0,6 festgesetzt werden kann. Als Ausdruck der gemeindlichen Planungshoheit erfolgt die Festsetzung der GRZ unter Abwägung mit den allgemeinen städtebaulichen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB, wozu u. a. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehört (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f) BauGB). Die Regelung in § 37 Abs. 1a Nr. 1 EEG selbst kann unmittelbar keine für die Bauleitplanung verbindliche Maximalgrenze festlegen. Das EEG als Förderrecht stellt vordergründig Anforderungen an die Voraussetzungen zur Geltendmachung von Förderansprüchen des Anlagenbetreibers, nicht aber an die (baurechtliche) Zulässigkeit der Anlagen. (...) Zudem regelt § 37 Abs. 1a EEG wiederum selbst, dass von den dort genannten fünf Kriterien lediglich mindestens drei erfüllt sein müssen. Die Wahl der drei Kriterien obliegt allein den Betreibern der Freiflächenanlagen und können nicht durch die Behörde vorgegeben werden.“⁴

Schließlich ist hinsichtlich der Bestimmung der festzusetzenden GRZ innerhalb des Bebauungsplans von der planenden Gemeinde die besondere gesetzgeberische Wertung in § 2 EEG zu beachten. Nach dessen Satz 1 liegen die Errichtung und der Betrieb von EE-Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien gemäß Satz 2 als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Aus dieser Einordnung und Priorisierung ergeben sich nach der Vorstellung des Gesetzgebers klare und konkrete Folgen, insbesondere im Rahmen von Planungsentscheidungen.

Die restliche Bodenfläche bleibt offen und vegetativ verfügbar. Sowohl die Freiräume zwischen den einzelnen Reihen als auch unter den Modultischen bleiben unversiegelt. Da die grünordnerischen Festsetzungen des Basis-Bebauungsplanes unverändert gelten, wird sichergestellt, dass die mit den Repowermaßnahmen einhergehenden Eingriffe wieder kompensiert werden.

4.3 Verkehrserschließung/ Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplanänderungsgebiet ist bereits durch den vorhandenen Solarpark vollständig verkehrs- und medientechnisch (soweit erforderlich) erschlossen. An der Verkehrserschließung/ Ver- und Entsorgung des Basisbebauungsplan wird auch im Zuge der Bebauungsplanänderung festgehalten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen Auswirkungen auf die bisherige Verkehrs- und Medienschließung.

Eine mit der GRZ-Erhöhung oft verbundene Mehrversiegelung findet projektspezifisch (PV-Freiflächenanlage) nicht statt (s. o.) nicht statt, so dass daraus keine erheblichen Auswirkungen für die Niederschlagswasserbeseitigung resultieren.

Die untere Wasserbehörde teilt im Schreiben vom 07.04.2025 mit: *„Die breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist als erlaubnisfrei einzustufen.“*

⁴ Vgl. BVerwG, Urt. v. 18.08.1989 – 4 C 12.86 –, NVwZ 1990, 362 (363).

4.4 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Als Betreiber der zukünftig repowerten Photovoltaikanlage ist sich der Vorhabenträger in der Verantwortung hinsichtlich des Brandschutzes bewusst und führt daher eine sorgfältige Abschätzung des Gefahrenpotentials durch. Da er während des Regelbetriebes durch eine vollständige Abriegelung über Zäune und Tore sicherstellt, dass sich keine unbefugten Personen auf dem Areal aufhalten können, konzentriert sich die Abwägung nötiger Maßnahmen zur Brandverhinderung sowie -bekämpfung auf das Verhindern von Sachschäden.

An der bisherigen Abstandsregelung zum umgebenden Wald wird festgehalten, so dass keine neue Gefährdung entsteht.

Die potenziell brandgefährdeten Transformatorstandorte werden so errichtet, dass zwischen ihnen und der Photovoltaikanlage zusätzlich ein Schutzkorridor um die Standorte in Form eines Pflasterstreifens und eines Freihaltebereichs geplant wird. Im möglichen Brandfall besteht damit keine unmittelbare Gefahr für die Umgebung und ein kontrolliertes Abbrennen kann ermöglicht werden.

Die niedrige Brandlast der Photovoltaikanlage, welche fast ausschließlich aus nicht-brennbaren Materialien wie Glas, Aluminium oder feuerverzinktem Stahl besteht, ergibt ein insgesamt vernachlässigbares Brandgefährdungspotential durch diese Anlagenteile. Eine geringe Möglichkeit für Schwelbrände ergibt sich lediglich durch Anteile von Plastik, Gummi oder Latex unter anderem an den Isolationsmaterialien der spannungsführenden Verkabelungen. Durch eine regelmäßige Prüfung in Übereinstimmung mit den VDE-Richtlinien wird auch hier eine Risikominimierung erwirkt.

Der größte Teil der Brandlast besteht in der unter den Photovoltaikmodulen befindlichen Vegetation, welche durch regelmäßige Mahd verringert wird. Weiterhin gewährleistet der Vorhabenträger die Durchführbarkeit von Löscharbeiten durch einen dauerhaften, gewaltfreien Zugang zum Objekt bspw. in Form von Doppelschließanlagen oder Ersatzschlüsseln sowie das Freihalten von Flächen und Wegen zur effektiveren Brandbekämpfung. Hierdurch wird auch für die angrenzenden Waldflächen eine deutliche Verbesserung der Löschwasserversorgung sichergestellt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass von repowerten Solaranlagen keine erhöhte Brandgefahr ausgeht.

4.5 Umweltbelange

4.5.1 Umweltprüfung

„Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens setzt nach Abs. 1 Nr. 1 voraus, dass eine Umweltprüfung entfallen kann. Bedingung für das Absehen von der Umweltprüfung, dass

- *die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet wird (Abs. 1 Nr. 1) und*
- *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (Abs. 1 Nr. 2).*

(...)

Nach Abs. 1 Nr. 3 ist das vereinfachte Verfahren weiterhin ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder

*Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind; Störfallanlagen.*⁵

Freiflächen-Photovoltaikanlagen zählen nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVPG. Das schließt sog. Störfallanlagen mit ein. Auch liegt das B-Planänderungsgebiet in keinem nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete) und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen.

Auf Grund der o. g. Rechtslage in Verbindung mit dem Planungskonzept der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist Folgendes zu berücksichtigen:

*„Bei der Abwägung über die Änderung eines Bebauungsplans ist nicht von dem Ist-Zustand des überplanten Gebiets auszugehen; vielmehr sind die Festsetzungen des geltenden Planes den Festsetzungen der Änderungsplanung gegenüberzustellen. Die Abwägungsentscheidungen hinsichtlich von Eingriffen in Natur und Landschaft beziehen sich dabei auf zusätzliche Eingriffe vorgesehener Flächen. (...) Vgl. weiterhin BVerwG (Beschluss vom 20.05.2003 – 4 BN 57.02 -, a.a.O., vor Rn.1), wonach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nach dem eindeutigen Wortlaut auch im Hinblick auf solche alten Bebauungspläne zur Anwendung kommt, bei deren Aufstellung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht berücksichtigt worden ist.“*⁶

Die Eingriffsregelung widmet sich somit der Frage, inwieweit aus den Festsetzungen der hier gegenständlichen 1. Bebauungsplanänderung zusätzlicher Eingriffe resultieren können.

Im Umweltbericht des Basisbebauungsplan wurden zwei Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe bestimmt:

- Kompensationsmaßnahme 1 Entwicklung extensiver Wiesenbestände,
- Kompensationsmaßnahme 2 Anlage einer gebietsumgebenden Feldhecke.

Diese wurden im Basisbebauungsplan durch folgende grünordnerische Festsetzungen planungsrechtlich gesichert:

- textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: *„Innerhalb der Baugrenze ist zwischen den Photovoltaikmodulen ein arten- und kräuterreicher, trockenheitsverträglicher Landschaftsrasen anzusäen und dauerhaft extensiv als Grünland zu nutzen.“*
- zeichnerische und textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: *„Auf der Fläche M1 ist eine standortgerechte Strauchhecke anzulegen. (...)“*

Beide grünordnerische Festsetzungen wurden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, so dass das ursprüngliche Kompensationskonzept unverändert gilt. Da die grünordnerischen Festsetzungen keinen Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (hier Grundflächenzahl bzw. von baulichen Anlagen überdeckte Baugrundstücksflächen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) nehmen, resultieren aus dem Gegenstand der 1. Bebauungsplanänderung keine neuen Kompensationserfordernisse.

Das dem Basis-B-Plan zu Grunde liegende grünordnerische Gesamtkonzept bleibt 1. Bebauungsplanänderung unberührt.

Das Repoweringvorhaben erfolgt auf einer bereits vorbelasteten, anthropogen geprägten Fläche mit geringerem Konfliktpotenzial, so dass neue Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden.

⁵ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger; BauGB, Band II, Kommentar, § 13, Rn 30 und 34, S. 25 und 27

⁶ Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 1a Rn. 103, S. 110

4.5.2 Artenschutz

Neben den vorgenannten Umweltbelangen ist im Bebauungsplanänderungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich möglich ist. Ein Bebauungsplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote scheitern muss, ist unzulässig.

Bzgl. artenschutzrechtlicher Belange wird in einem Artenschutzfachlichen Gutachten geprüft, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und daraus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten und ggf. die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG resultieren können.

Im Basisbebauungsplan wurden dazu bereits grünordnerische Festsetzungen insbesondere zum Schutz der Avifauna (Nr. 3 Baustelleneinrichtung, Bauzeitenregelung) und von für kleineren Tieren (Nr. 4 Bodenfreiheit der Zäune) getroffen. Diese sind auch in den nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzfachlichen Gutachten enthalten:

- V1 – Bauweise und Baustelleneinrichtung (Alle Arten)
- V2 – Bauzeitenregelung (Avifauna)
- V3 – Vergrämungsmaßnahmen (Avifauna)
- V4 – Baubegleitung Artenschutz (Alle Arten)
- V5 – Artenfreundliche Gestaltung der Photovoltaikanlage (Avifauna)
- V6 – Extensive Grünflächennutzung (Alle Arten)
- V7 – Erhalt bestehender Gehölzstrukturen (Avifauna, Fledermäuse)
- V8 – Reptilienschutzzaun (Reptilien)
- V9 – Monitoring (Alle Arten)
- V10 – Einzäunung der Photovoltaik-Anlage (Klein- und Mittelsäuger)

Da die artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufgrund fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden können, werden sie im Änderungsbebauungsplan den Hinweisen zugeordnet (s. Kap. 5.2.3 und 5.5.1).

Es ist beabsichtigt, die artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB in einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger nach § 11 BauGB rechtlich zu sichern. Damit wird gewährleistet, dass mit dem Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden sind.

4.5.3 FFH-Verträglichkeitsvorstudie / SPA-Gebiet

Durch die untere Naturschutzbehörde wurde im Schreiben vom 07.04.2025 mitgeteilt:

„Für das sich südlich des Vorhabenbereichs befindliche SPA-Gebiet „Bergbaufolgelandschaft bei Hoyerswerda“ ist eine SPA-Vorprüfung durchzuführen. Die Verträglichkeit mit dem SPA-Gebiet ist vor allem hinsichtlich der Zielarten des Gebietes zu bewerten.“

Begründung: *Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.“*

Die durchgeführte FFH-Verträglichkeitsvorstudie kommt zusammengefasst zu dem Ergebnis: *„Im Rahmen der Vorprüfung wurden unter Berücksichtigung der Vermei-*

Maßnahmen des artenschutzfachlichen Gutachtens keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der geschützten Arten des Vogelschutzgebietes „Bergbaufolgelandschaft bei Hoyerswerda“ ermittelt. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.“

4.5.4 Wald/ Gehölzschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bäume/ Gehölze vorhanden, die einem gesonderten Schutz unterliegen.

Die untere Forstbehörde informiert im Schreiben vom 07.04.2025 darüber: *„Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung entspricht dem des Basisbebauungsplanes. Innerhalb des eingefriedeten Solarparks befinden sich keine Waldflächen im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 SächsWaldG. Wald grenzt jedoch an. Der Abstand der Solarmodule zum Wald beträgt stellenweise nur 10 m bis 15 m. Der Wald befindet sich in der Waldbrandgefahrenklasse A (hohe Waldbrandgefahr).*

Es wird deshalb empfohlen, in einem Abstand von 30 m zum Wald keine neuen Solarmodule aufzustellen. Damit wird gewährleistet, dass eine Brandgefahr des Waldes z. B. infolge Kurzschluss bei Baumwurf in ein Solarmodul, ausgeschlossen werden kann.“

Bzgl. der von Solaranlagen ausgehenden Brandgefahr wird auf die Ausführungen im Kap. 4.4 verwiesen. Das SächsWaldG ist in den zu beachtenden Rechtsgrundlagen enthalten, so dass es keiner separaten Berücksichtigung/ Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Bereits im Basis-Bebauungsplan war diese Situation vorhanden und das damalige Kreisforstamt hatte keine Einwände geäußert.

5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet „Solarenergie“

Entsprechend dem Basisbebauungsplan wird das Baugebiet weiterhin gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Solarenergie“ zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Zulässig sind auch Anlagen zur Speicherung und Umwandlung elektrischer Energie, wie insbesondere Batteriespeicher, Wechselrichter, Transformatoren, sowie sonstige technische Einrichtungen, die der Aufnahme, Umwandlung, Speicherung und Einspeisung elektrischer Energie dienen.

Hierbei handelt es sich um eine ergänzende Festsetzung der 1. Bebauungsplanänderung!

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Ein Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die vorhandene Fläche des Sondergebiets effizienter zu nutzen, um im Sinne von Repowering eine höhere Strom-Einspeisung und höhere Erträge zu erzielen. Moderne Module und Wechselrichter wandeln Sonnenenergie wesentlich effektiver in Strom um als ältere Technik. Zudem können heutige Parks mit geringeren Reihenabständen zwischen den Modultischen gebaut werden, wodurch auf gleicher Fläche mehr Leistung installiert werden kann. Diese Faktoren führen zu einer erheblich höheren Flächeneffizienz. Die damit verbundene größere Überdeckung ist mit der bisher festgesetzten GRZ von 0,3 nicht zulässig, so dass eine Erhöhung der GRZ auf 0,8 erforderlich ist (s. Kap. 4.2).

Repowering ist somit ein zentraler Schritt, um bestehende PV-Standorte effizienter zu nutzen, die Energiewende voranzutreiben und durch die gesteigerte Stromproduktion aus erneuerbaren Energien den CO₂-Ausstoß weiter zu reduzieren.

Hierbei handelt es sich um den wesentlichen Gegenstand der 1. Bebauungsplanänderung.

Höhe der baulichen Anlagen

An den bisherigen Höhenfestsetzungen (Solarmodule, Einfriedungen, unterer Bezugspunkt) wird weiterhin festgehalten.

Perspektivisch ist zu erwarten, dass sich die Außenhöhe durch die vertikale Integration von Batterien und Wechselrichtern innerhalb der Speichereinheit weiter erhöhen wird, so dass die zulässige Höhe für Nebenanlagen um 1 m auf 4,50 m erweitert wird.

Angesichts der abgelegenen Ortsrandlage des Baugebiets wird aus Sicherheits- und Überwachungsgründen evtl. auch die Errichtung von Kameramasten erforderlich. Da diese baulichen (Neben)Anlagen die festgesetzte Höhe übersteigen, erfolgt hierfür auch eine Ausnahmefestsetzung (auf maximal 6 m).

Hierbei handelt es sich um eine ergänzende Festsetzung (unter Vorbehalt der Ausnahmeregelung) der 1. Bebauungsplanänderung!

5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend dem Basisbebauungsplan bleibt die Anordnung der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche- üG) unverändert, so dass es kein Gegenstand der 1. Bebauungsplanänderung ist!

5.1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Basisbebauungsplan festgesetzte die abweichende Bauweise („a“) für eine Überschreitungsmöglichkeit der Gebäudelänge von 50 m wird übernommen, so dass sie kein Gegenstand der 1. Bebauungsplanänderung ist!

5.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Die im Basisbebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird weiterhin festgesetzt. Sie ist kein Gegenstand der 1. Bebauungsplanänderung! Da es sich um eine Verkehrsfläche handelt, die nicht der öffentlichen Erschließung dient, erfolgt nur eine redaktionelle Konkretisierung als „private“ Verkehrsfläche.

Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung

Die bisherige Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung „Stellfläche Feuerwehr“ wird weiterhin festgesetzt. Sie ist kein Gegenstand der 1. Bebauungsplanänderung! Da es sich um eine Verkehrsfläche handelt, die nicht der öffentlichen Erschließung dient, erfolgt nur eine redaktionelle Konkretisierung als „private“ Verkehrsfläche.

5.1.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Basisbebauungsplan zur Gestaltung der Grundstückseinfriedung und zu Werbeanlagen werden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, so dass sie keine Gegenstände der 1. Bebauungsplanänderung sind!

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Festsetzung zum Bodenschutz (Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Verkehrsanlagen wird aus dem Basisbebauungsplan übernommen. Sie ist kein Gegenstand der 1. Bebauungsplanänderung!

5.2.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Entsprechend dem Basisbebauungsplan werden die Kompensationsmaßnahmen (Entwicklung extensives Grünland innerhalb der Baugrenzen, Anpflanzung einer Strauchhecke) weiterhin zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Damit sind die Festsetzungen keine Gegenstände der 1. Bebauungsplanänderung!

5.2.3 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Basisbebauungsplan getroffenen artenschutzrechtlichen Festsetzungen zum Schutz der Aktivfauna (Nr. 3) und zum Erhalt des Biotopverbundes (Nr. 4) entsprechen weitestgehend den Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzfachlichen Gutachtens. Da diese jedoch keinen bodenrechtlichen Bezug haben (s. Kap.4.5.2) können sie im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Zusammen mit den anderen

Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzgutachtens werden sie den Hinweisen zugeordnet (s. Kap. 5.5.1) und gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB in einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger nach § 11 BauGB rechtlich gesichert. Die dazu getroffenen Festsetzungen des Basisbebauungsplan (Nr. 3 und 4) werden gelöscht.

Da es sich hierbei um einen anderen, rechtlich zulässigen Umgang mit einer gesetzlichen Vorschrift (Artenschutz unterliegt keiner Abwägung) handelt, ist es eine redaktionelle Korrektur und kein Gegenstand der 1. Bebauungsplanänderung!

5.3 Sonstige Festsetzung

5.3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung entspricht dem des Basisbebauungsplanes.

5.3.2 Ergänzende Festsetzungen

Die ergänzenden Festsetzungen aus dem Basisbebauungsplan zur Erforderlichkeit eines Baugrundgutachtens werden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, so dass sie keine Gegenstände der 1. Bebauungsplanänderung sind!

5.3.3 Klarstellende Festsetzung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes deckt sich mit dem Geltungsbereich des Basisbebauungsplanes.

Verfahrensrechtlich erlangen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes (1. Änderung) mit Inkrafttreten Rechtskraft. Mit Eintreten der Rechtskraft sollen die bisherigen Festsetzungen der Satzungen des Basisbebauungsplanes durch die neuen Festsetzungen des neuen B-Planes (1. Änderung) ersetzt werden. Dies entspricht einer vollständigen Aufhebung der bisherigen Festsetzungen. Hierzu enthält die Planzeichnung eine klarstellende Festsetzung.

5.4 Nachrichtliche Übernahme

5.4.1 Geotechnischer Sperrbereich

Die durch die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (Schreiben vom 02.04.2025, s. Kap.2.1.2) mitgeteilte Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb des geotechnischen Sperrbereiches wird nachrichtlich übernommen.

5.5 Hinweise

5.5.1 Artenschutz

Die im Artenschutzrechtlichen Gutachten festgelegten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bei der Durchführung der Bauvorhaben werden als Hinweise aufgenommen. Darin sind auch die im Basisbebauungsplan getroffenen artenschutzrechtlichen Festsetzungen enthalten, so dass sie nunmehr als Festsetzungen entfallen (s. Kap. 4.5.2 und 5.2.3).

Es ist beabsichtigt, die artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB in einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger nach § 11 BauGB rechtlich zu sichern.

6 MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG

6.1 Bodenordnung

Der Vorhabenträger hat einen Nutzungsvertrag mit dem Eigentümer der Grundstücke der PV-Freiflächenanlage abgeschlossen.

Daher wird von keinem Bodenordnungsverfahren ausgegangen.

6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung und für die Erschließung und Begründung stehenden Planungs- und investiven Kosten werden durch den Antragsteller der Änderung des Bebauungsplanes in vollem Umfang getragen.

Eine Verkehrserschließung des BP-Gebietes ist von der Bundesstraße über Wirtschaftswege gegeben.

Bzgl. der Nutzung der öffentlichen Wirtschaftswege besteht zwischen dem Vorhabenträger und dem Sachsenforst / Freistaat Sachsen ein Wegenutzungsvertrag.

Soweit im Rahmen des Bauvorhaben Änderungen an Zufahrten notwendig werden, gehen diese zu Lasten des Bauherrn.

6.3 Planungsrecht

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Tabelle 2: Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Datum	
Beschluss über die Einleitung des Verfahrens	vom	22.10.2024
Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Verfahrens im Amtsblatt für die Gemeinde Elsterheide	am	06.12.2024
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	vom	05.03.2025
Billigung des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am	
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung	am	
Öffentliche Auslegung	vom bis	
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf mit Schreiben	vom	
Beschluss zur Abwägung	am	
Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung	am	

7 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 3: Flächenbilanz B-Plan (1. Änderung)

Festsetzung	Fläche	<i>Grundfläche bei GRZ 0,8</i>
Sonstiges Sondergebiet Solarenergie, Freiflächen- Photovoltaikanlage	132.914m²	<i>106.331 m²</i>
Verkehrsflächen, davon	3.368 m²	
Straßenverkehrsflächen	3.046 m ²	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	322 m ²	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche M1)	11.190 m²	
Gesamt	147.472 m²	

8 ANLAGEN

Folgende Anlage ist Bestandteil des Bebauungsplanes:

Anlage 1: Artenschutzfachliches Gutachten, Photovoltaikanlage Spreetal-Elsterheide (Landkreis Bautzen)