

Bebauungsplan Nr. 1 Ze „Solarpark Zeitz“

„Einheitsgemeinde Stadt Barby“

Begründung

Vorentwurf



Stadt Barby
Marktplatz 14
39249 Barby

Verfasser:

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Außenstelle Magdeburg
Große Diesdorfer Straße 56 / 57
39110 Magdeburg

LANDGESELLSCHAFT 
SACHSEN-ANHALT MBH

Bauleitplanung
M.Sc. Bley, Laura
M.Sc. Wille, Linus

Stand: März 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand.....	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	4
1.2	Anlass und Ziel der Planaufstellung	5
1.3	Vorhabenbeschreibung	5
2	Planungsrechtliche Vorgaben.....	6
2.1	Landesplanung.....	6
2.2	Regionalplanung	10
2.3	Flächennutzungsplan	11
2.4	EE-Konzept.....	12
3	Einordnung des Plangebiets.....	14
3.1	Erschließung	14
3.2	Ver- und Entsorgung	14
3.3	Altlasten und Kampfmittel.....	14
3.4	Gewässerstruktur	15
3.5	Denkmalschutz und Archäologie	15
4	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	17
4.4	Einfriedungen.....	17
4.5	Verkehrerschließung	17
4.6	Immissionsschutz.....	17
4.7	Brandschutz	17
4.8	Hochwasserschutz	18
5	Grünordnerische Festsetzungen	19
6	Nachrichtliche Übernahmen	20
7	Auswirkungen der Planung.....	21
8	Flächenbilanz	22
	Rechtsgrundlagen	23
	Literaturverzeichnis	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Plangebiet mit Umgebung,.....	4
Abbildung 2: Teil des Plangebiets, Blickrichtung Ortslage Zeitz im Norden	5
Abbildung 3:Ausschnitt aus dem LEP 2010	7
Abbildung 4: 2. Entwurf LEP 2025	9
Abbildung 5: REP 2025	10
Abbildung 6: Auszug aus dem FNP der Stadt Barby	11
Abbildung 7: Auszug aus der 1. Änderung des EE-Konzept Barby	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.....	22
-------------------------------	----

1 Planungsgegenstand

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der geplanten Photovoltaikfreiflächenanlage umfasst die Flurstücke 20/1, 219/1, 219/2, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 229/1, 229/2, 229/3, 229/4, 229/5; 229/6, 229/7, 229/8, 229/9, 229/10, 229/11, 229/12, 229/13, 229/14, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237/1, 237/2, 238, 244/228 und 1001 der Flur 1 und 22/1, 23, 24, 27, 29, 31/1, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45/30, 47/41, 48/41, 49/41, 50/42, 51/42, 64/25 und 66 der Flur 2, in der Gemarkung Zeitz. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 76 ha.



Abbildung 1: Plangebiet mit Umgebung, Geltungsbereich rosa umrandet

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich die Ortschaft Zeitz, in der nur wenige Wohngebäude anzutreffen sind. Zwischen dem Vorhabengebiet und den Wohngebäuden befindet sich eine mit Gehölzstrukturen bewachsene Grünfläche. In Richtung Nordosten befindet sich ein weiteres Wohngebäude, welches von der restlichen Bebauung räumlich getrennt ist. Im Osten verläuft die Gebietsgrenze entlang eines landwirtschaftlichen Weges, der im Süden in die Dorfstraße Wespen übergeht. Der Weg wird von einer Baumreihe auf der vom Gebiet abgewandten Seite begleitet. Hier grenzen an die Straße eine landwirtschaftliche Nutzfläche sowie ein kleines stehendes Gewässer an. Auch im Süden grenzt das Gebiet an eine landwirtschaftliche Fläche. In weiterer Umgebung im Südosten folgt die Ortschaft Wespen. Im Westen grenzt das Vorhabengebiet unmittelbar an eine Ackerfläche an. In weiterer Entfernung verläuft eine Bahntrasse. Der südwestliche Rand des Geltungsbereichs grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Solarpark Wespen“.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Stadtrat der Stadt Barby hat am 25.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 Ze „Solarpark Zeitz“ beschlossen. Mit dem Aufstellungsbeschluss werden die Entwicklungsabsichten der Einheitsgemeinde Stadt Barby deutlich, auf der Fläche eine Photovoltaikfreiflächenanlage (PVFA) zu errichten.

Die Fläche wird im Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Barby als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Die derzeit in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Flächennutzungsplans weist die Fläche als Sonderbaufläche Solar aus.

1.3 Vorhabenbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes entsteht eine Photovoltaikfreiflächenanlage. An sensiblen Punkten wird die Anlage durch Hecken und Sträucher zur umliegenden Bebauung sowie zur umliegenden Landschaft abgegrenzt. Schützenswerte Landschaftsbestandteile, die sich in und um das Vorhabengebiet herum befinden, werden durch geeignete Maßnahmen geschützt, sodass ihre Funktionsweise möglichst geringfügig beeinträchtigt wird.



Abbildung 2: Teil des Plangebiets, Blickrichtung Ortslage Zeitz im Norden

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Landesplanung

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)

Der aktuell gültige Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt von 2010 (LEP 2010) weist für das gesamte Plangebiet das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“ aus. In Z 129 heißt es dazu, dass die Landwirtschaft als Lebensmittel- und Futterproduzent den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellen soll.

Aus dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1 Ze „Solarpark Zeitz“ vom 25.09.2025 geht hervor, dass der aktuelle Bewirtschafter der Fläche dem Vorhaben positiv gegenübersteht. Zudem trägt die zukünftige Nutzung der Fläche durch Anlagen zur Gewinnung von Strom aus erneuerbaren Energien dazu bei, die Region nachhaltig zu stärken und attraktive Bedingungen für eine wirtschaftliche Entwicklung zu schaffen. Die Errichtung und der Betrieb der PVFA liegen gemäß § 2 EEG im überragenden öffentlichen Interesse. Das Vorhaben als solches dient der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Da bisher keine Treibhausgasneutralität im Bundesgebiet erreicht werden konnte, geht die Errichtung der Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung ein. Das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft steht dem Vorhaben daher nicht entgegen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP 2010 ungefähre Lage des Plangebiets rosa umkreist¹

Gemäß Z 115 des LEP 2010 ist die Wirkung der PVFA auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt sowie die baubedingte Störung des Bodens zu prüfen. Die Errichtung der PVFA erfolgt gemäß den Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Konzepts (EE-Konzept) der Einheitsgemeinde Stadt Barby. Dieses Konzept legt städtebauliche Abwägungskriterien fest, die von der Gemeinde für die Errichtung der PVFA vorgegeben werden. Zu den Kriterien gehören Mindestabstände und/oder Pufferzonen zu schutzwürdigen Flächen, kommunale Mindest- und Höchstflächengrenzen sowie die Verminderung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen den Vorgaben aus dem EE-Konzept der Stadt Barby und minimieren damit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt sowie mögliche Maßnahmen zu deren Einschränkung werden im Rahmen des Umweltberichts untersucht. Baubedingte Störungen des Bodenhaushalts werden durch den Einsatz geeigneter Technologien vermieden.

Des Weiteren weist der LEP 2010 im Grundsatz G 84 auf die bevorzugte Nutzung von Konversionsflächen zur Errichtung von PVFA hin sowie in G 85 auf die Vermeidung von PVFA auf landwirtschaftlichen Flächen. In der Einheitsgemeinde Stadt Barby sind bereits alle geeigneten Konversionsflächen für die Bebauung mit PVFA vorgesehen. Die Errichtung der PVFA außerhalb von Konversionsflächen wird im aktuellen Kontext der Energiewende notwendig, um die ausreichende Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien sicherstellen zu können. Dabei ist ein Ausweichen auf landwirtschaftlich genutzte Flächen

¹ Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, 2010

unumgänglich und wird durch die besondere Stellung der erneuerbaren Energien, die sich aus § 2 EEG ergibt, ermöglicht. Die Zustimmung des aktuellen Bewirtschafters zum Vorhaben zeigt zusätzlich, dass das Projekt im Einklang mit den landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten in der Einheitsgemeinde steht.

2. Entwurf LEP 2025 (LEP 2025)

Im Jahr 2025 wurde der 2. Entwurf des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP 2025) veröffentlicht. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten sowie gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im LEP 2025 befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“. Gemäß G 7.1.1-9 soll auch die Landwirtschaft als Lebensmittel- und Futterproduzent einen prägenden Teil der Wirtschaft darstellen.

Wie bereits bei der Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2010 aufgeführt, ergibt sich auch aus dem G 7.1.1-9 des 2. Entwurf LEP 2025 aufgrund der besonderen Stellung der Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien gemäß § 2 EEG keine Beeinträchtigung des Vorhabens. Die Zustimmung des aktuellen Bewirtschafters der Fläche, die aus dem Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2025 hervorgeht, zeigt zudem, dass eine enge Zusammenarbeit mit den Landwirten erfolgt und keine entgegenstehenden Interessen bestehen, die durch die Entwicklung der Fläche beeinträchtigt werden. Die Gewinnung von Strom aus erneuerbaren Energien kann die Region zusätzlich wirtschaftlich stärken.

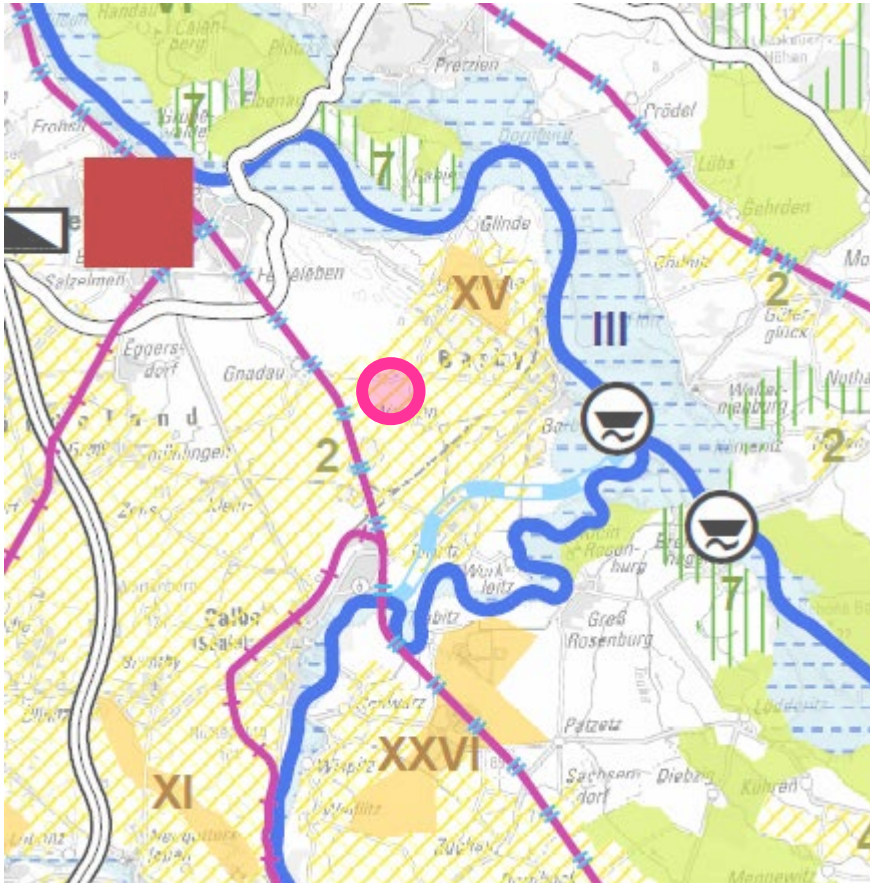


Abbildung 4: 2. Entwurf LEP 2025² ungefähre Lage des Plangebiets rosa umkreist

Gemäß Z 6.2.2-2 des 2. Entwurf LEP 2025 soll die Errichtung von PVFA raumschonend sowie raum- und landschaftsverträglich umgesetzt werden. Dabei soll die Wirkung der PVFA unter anderem auf das Landschaftsbild, sowie den Natur- und Bodenhaushalt untersucht werden.

Die Zustimmung des Hauptbewirtschafters im nördlichen Teil der Einheitsgemeinde zum Vorhaben, zeigt dass die landwirtschaftliche Bodennutzung nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Wie oben zu Z 115 des LEP 2010 bereits aufgeführt, sorgt die Anwendung der Vorgaben aus dem EE-Konzept der Einheitsgemeinde Stadt Barby dafür, dass das Landschaftsbild geschützt und die Bodennutzung nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Der Schutz der Bodennutzung erfolgt zudem durch Abstände von 2 cm zwischen den Modulen, sodass ein Wasserabfluss auf den darunter liegenden Boden gewährleistet bleibt. Des Weiteren werden die Module so befestigt, dass der Bodenaufbau nicht beeinträchtigt wird. Eine Einbindung der zuständigen Fachbehörden erfolgt sowohl in der frühzeitigen Beteiligung als auch in der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans. Zusätzlich wurde bereits vor Planungsbeginn mit dem Salzlandkreis ein Scopingtermin durchgeführt. Die Berücksichtigung des EE-Konzepts bei der Bearbeitung des Bebauungsplans folgt zugleich dem G 6.2.2-3 des 2. Entwurf LEP 2025. Die Berücksichtigung der im Konzept aufgezeigten Flächenkulissen folgt gleichzeitig dem G 6.2.2-5. Eine Nutzung von Flächen über die im G 6.2.2-5 aufgezeigten Flächenkulissen hinaus, wird notwendig, um die Energiewende erfolgreich gestalten zu können. Eine Auseinandersetzung mit dem G 6.2.2-4 erfolgt übergeordnet auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Rahmen der 1. Änderung des FNP Barby.

² Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, 2025

2.2 Regionalplanung

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, der am 15.07.2025 in Kraft trat (REP 2025), weist für das Plangebiet das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Nr. 6 „Saale“ aus. In G 6.1.2-3 des REP 2025 heißt es dazu, dass die Flächen in Bereichen mit potenziellem Risiko in deichgeschützter Lage sowie von Extremhochwasser erreichbaren Gebieten zur umfassenden Risikovorsorge festgesetzt werden. Ein Großteil des Gemeindegebiets der Einheitsgemeinde Stadt Barby befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Hochwasserschutz. Um eine Entwicklung der Gemeinde dennoch weiterhin zu gewährleisten, ist es notwendig, auch Flächen, die sich innerhalb eines solchen Vorbehaltsgebiets befinden, in die gemeindliche Entwicklung einzubeziehen. Nähere Vorgaben zum Hochwasserschutz werden im Kapitel 4.8 getroffen.

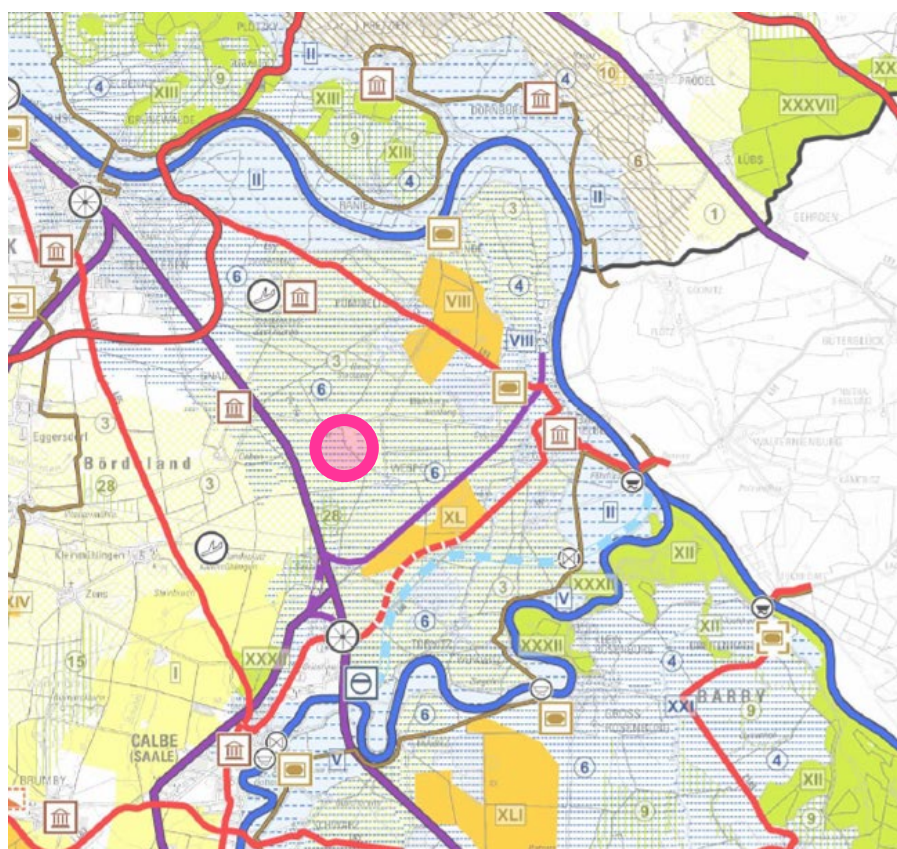


Abbildung 5: REP 2025³ Ungefähre Lage des Plangebiets rosa umkreist

Des Weiteren wird das Plangebiet vom Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 3 „Magdeburger Börde“ überlagert. Gemäß der Begründung zu G 6.2.1-8 wurden die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft aus dem LEP 2010 übernommen. Die Errichtung und der Betrieb der PVFA liegen gemäß § 2 EEG im überragenden öffentlichen Interesse. Das Vorhaben als solches dient der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Da bisher keine Treibhausgasneutralität im Bundesgebiet erreicht werden konnte, gilt die Errichtung der Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in der Schutzgüterabwägung. Aus dem G 6.2.1-8 ergibt sich demnach keine Beeinträchtigung des

³ Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, 2025

Vorhabens. Die Zustimmung des aktuellen Bewirtschafters zeigt zudem, dass die landwirtschaftliche Produktion in der Region nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

Westlich des Vorhabengebiets befindet sich eine regionale Schienenverbindung. Zwischen dem Schienenweg und dem Plangebiet liegt landwirtschaftlich genutzte Fläche. Aufgrund der räumlichen Trennung gehen keine Beeinträchtigungen vom Vorhaben aus.

Der 1. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ (STP Energie) setzt sich aktuell nicht mit dem Thema der Photovoltaikfreiflächenanlagen auseinander.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Einheitsgemeinde Stadt Barby aus dem Jahr 2025 weist aktuell im Bereich des Bebauungsplans eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Zudem befindet sich das Plangebiet größtenteils innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Südöstlich, in weiterer Entfernung zum Plangebiet, befindet sich der Ortsteil Wespen. Im Südwesten grenzt eine Entwicklungsfläche S Solar an, für die sich mittlerweile der Bebauungsplan Nr. 1 „Solarpark Wespen“ in Aufstellung befindet.

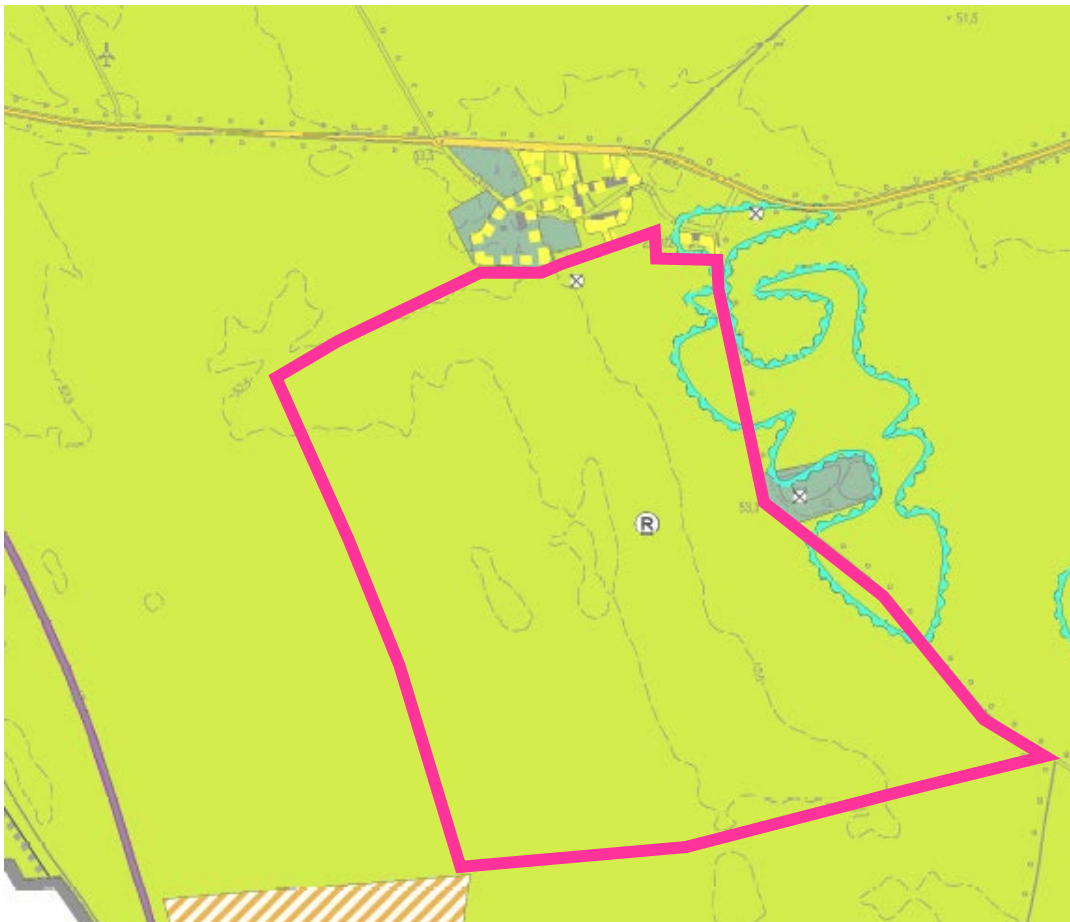


Abbildung 6: Auszug aus dem FNP der Stadt Barby Grenzen des Plangebiets rosa umrandet

Aktuell befindet sich die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Stadt Barby in Aufstellung. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als Sonderbaufläche Solar ausgewiesen.

2.4 EE-Konzept

Das Erneuerbare-Energie-Konzept (EE-Konzept) der Einheitsgemeinde Stadt Barby liegt aktuell mit Stand von Oktober 2023 vor und soll dazu beitragen, die übergeordneten Ziele des Bundes zu erreichen, die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu erhöhen und damit die Energiewende zu unterstützen. Da im Gemeindegebiet gemäß Regionalplanung keine Vorrangstandorte für Windenergieanlagen ausgewiesen werden, soll dieses Ziel besonders durch die Errichtung von PV-Anlagen erreicht werden.⁴

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1. Ze „Solarpark Zeitz“ wird im EE-Konzept der Einheitsgemeinde Stadt Barby weder als Fläche mit Negativ- noch als Fläche mit Positivkriterien definiert. Das Plangebiet kann daher als neutrale Fläche betrachtet werden, zu der im EE-Konzept keine näheren Aussagen getroffen werden.

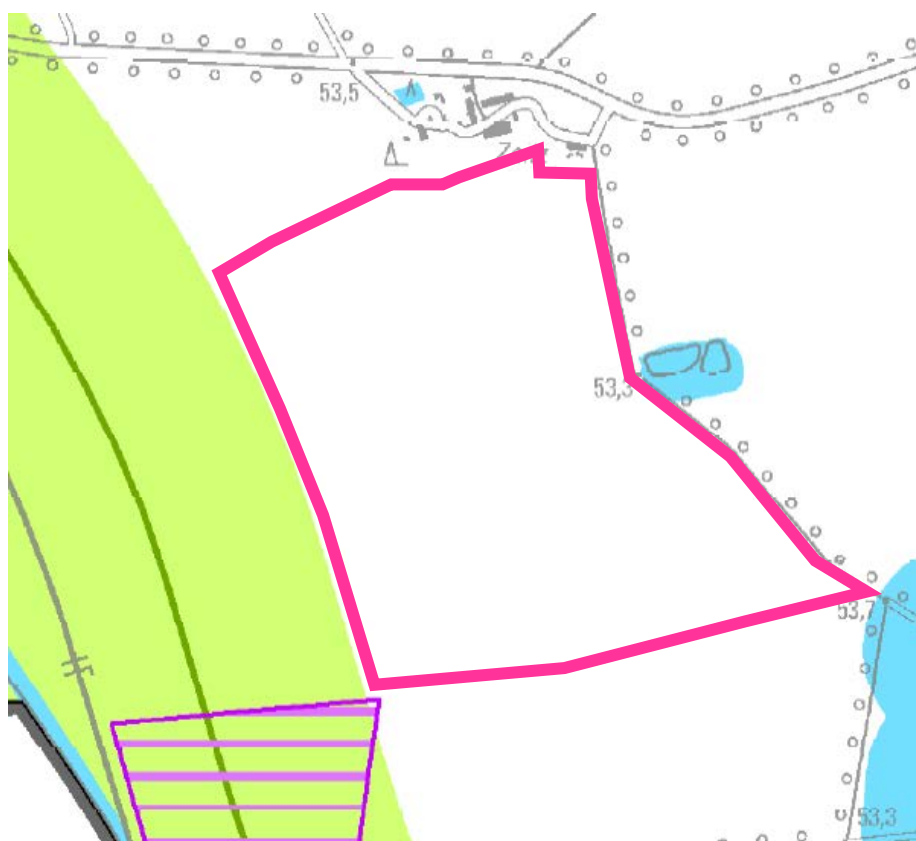


Abbildung 7: Auszug aus der 1. Änderung des EE-Konzept Barby Grenzen des Plangebiets rosa umrandet

Die im EE-Konzept definierten Potenzialflächen bieten zwar eine große Flächenkulisse für die Ansiedlung von PVFA, berücksichtigen jedoch nicht den Planungswillen der Flächeneigentümer bzw. der Bewirtschafter der Flächen. Zudem müssen mögliche Netzanschlusspunkte und Trassenverläufe bei der Realisierung der Projekte mitgedacht

⁴ EE-Konzept, 2023

werden. Die Umsetzung von Vorhaben auf den Potenzialflächen bietet zwar Vorteile für den Vorhabenträger, eine garantierte Umsetzung ergibt sich aus der Ausweisung der Potenzialflächen jedoch nicht.

Um das Ziel der Treibhausgasneutralität im Gemeindegebiet zu erreichen, müssen Flächen in Betracht gezogen werden, die über die Ausweisungen der Positivflächen im EE-Konzept hinausgehen. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde zeigt, dass das Plangebiet einen potenziellen Standort für PVFA darstellt und die Errichtung einer PVFA an diesem Standort dem Planungswillen der Stadt entspricht. Die Flächen wurden aufgrund ihrer niedrigen Ertragswerte, die unterhalb des Schwellenwerts für kostendeckende Erlöse in der Landwirtschaft liegen, vom Bewirtschafter für die Entwicklung als Sondergebiet Photovoltaik ausgewählt. Die Begründung der Flächenauswahl wird ausführlich in der Begründung zur 1. Änderung des FNP Barby behandelt. In dieser wird auch auf die Nähe der Flächen zu potenziellen Netzanschlusspunkten verwiesen.

3 Einordnung des Plangebiets

3.1 Erschließung

Eine innere Erschließung der Fläche ist aktuell nicht gegeben. Die äußere Erschließung erfolgt im Norden über die Kreisstraße 1279 (K 1279) bzw. über den davon abgehenden landwirtschaftlichen Weg westlich von Zeitz. Über die K 1279 ist die Fläche auch an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Ein Netzanschlusspunkt zur Einspeisung des im Plangebiet erzeugten Stroms befindet sich in ca. 2 km Entfernung zum Vorhabengebiet.

3.2 Ver- und Entsorgung

Abfall

Der Landkreis Salzlandkreis ist öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger. Die jeweils durch den Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen führen die Abfallentsorgung durch. Während der Betriebsphase ist für das Plangebiet keine Abfallentsorgung erforderlich.

Niederschlagswasser

Die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes beschränkt sich auf eine Trafostation und mögliche Speicheranlagen. Eine Ableitung des Niederschlagswassers von den Gebäuden erfolgt auf die umliegenden Freiflächen, um eine Versickerung vor Ort zu gewährleisten und die Bodenfunktionen zu erhalten.

Der Aufbau der Photovoltaikanlagen mit 2 cm Abstand zwischen den Modulen sowie 3 m Abstand zwischen den Modulreihen gewährleistet zudem einen Abfluss zwischen den Modulen. Die Anlagenteile gelten zwar als bauliche Anlagen, versiegeln den Boden allerdings nicht vollständig. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ist daher weiterhin möglich.

3.3 Altlasten und Kampfmittel

Kampfmittel

Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten ist mit dem Auffinden von blindgegangener Munition zu rechnen. Bei der weiteren Planung ist eine Prüfung der Fläche durch die Polizeiinspektion Zentrale-Dienste Sachsen-Anhalt (PI ZD) notwendig., die Prüfung der Flächen ist vor Baubeginn beim Landkreis Salzlandkreis zu beantragen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten oder erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. In diesem Fall ist die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen und vor dem Betreten durch Unbefugte zu sichern. Zudem sind die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Es wird zudem auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) hingewiesen.

Altlasten

Im nördlichen Bereich des Plangebiets besteht ein punktueller Altlastenverdacht. Die Anlage 3 des FNP Barby zeigt, dass es sich dabei um eine Altlastenverdachtsfläche im Sinne einer Altablagerung handelt. Bei Bodenaufschlüssen in diesem Bereich ist mit besonderer Sorgfalt vorzugehen, sodass sensible Bodenschichten nicht beeinträchtigt werden.

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise oder Verdachtsmomente auf Verunreinigungen, ist dies unverzüglich dem Amt für Klima-Umwelt- und Naturschutz des Landkreises Salzlandkreis mitzuteilen.

3.4 Gewässerstruktur

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Negative Auswirkungen auf bestehende Gewässerstrukturen ergeben sich daher nicht. In weiterer Umgebung zum Vorhaben befinden sich nordöstlich des Plangebietes der Kiessee Barby, sowie südlich des Gebiets die Seehof Teiche. Die beiden stehenden Gewässer gehören zu den größeren in der weiteren Umgebung. Ausgehend vom Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Östlich der Fläche befindet sich ein kleines, stehendes Gewässer, das sich auf der gegenüberliegenden Seite des angrenzenden landwirtschaftlichen Weges befindet. Dieser Weg bildet eine räumliche Trennung zwischen dem Gewässer und dem Vorhaben, sodass negative Auswirkungen auf das Gewässer ausgeschlossen sind.

3.5 Denkmalschutz und Archäologie

Nach Auskunft des Denkmalinformationssystems Sachsen-Anhalt befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Baudenkmale, Denkmalsbereiche oder Kleindenkmale.⁵ Gemäß der Anlage 4 des FNP Barby, befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals.

Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale besteht eine Meldepflicht. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

⁵ Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt, 2026

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Vorhabengebiet wird im hier vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar ausgewiesen. Die Ausweisung entspricht dem im Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2025 formulierten Planungswillen der Einheitsgemeinde Stadt Barby, das Gebiet für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu entwickeln.

Im sonstigen Sondergebiet „Solar“ sind gemäß § 11 BauNVO fest installierte Photovoltaikanlagen (Solarmodule) einschließlich der erforderlichen Aufstellungsvorrichtungen zulässig. Untergeordnet sind auch Anlagen zur dezentralen Speicherung des im Plangebiet erzeugten Stroms sowie technische Nebenanlagen (Trafohäuschen, Wechselrichter, etc.) zulässig. Auch Nebenanlagen für die Erschließung wie Wege und Zufahrten sind im sonstigen Sondergebiet zulässig.

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

Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Als zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO gilt der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Obwohl die tatsächliche Versiegelung durch die Aufständigung der Solarmodule auf bodenschonende Art gering bleibt, gilt die senkrecht auf den Boden projizierte Modulfläche der Solartische als überbaute Fläche. Überschreitungen der maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig. Für das Sondergebiet „Solar“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese schließt die senkrecht projizierte Modulfläche sowie die erforderlichen Nebenanlagen und Speichergebäude mit ein.

Befestigte Wege, die im Zusammenhang mit der inneren Erschließung des Plangebietes angelegt werden müssen, sind möglichst bodenschonend zu errichten. Wasserundurchlässige Bodenbeläge zur Herstellung der Wege sind nicht zulässig. Das Versickern des anfallenden Regenwassers muss weiterhin gewährleistet bleiben.

Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Das Gelände im Plangebiet ist eben und weist keine nennenswerten Höhenunterschiede zur Umgebung auf, sodass sich eine weitgehend einheitliche Geländehöhe ergibt. Die maximale Höhe wird demnach auf Normalhöhennull (NHN) festgelegt. Als unterer Bezugspunkt dient die im weiteren Planverlauf aufgemessene Geländehöhe.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als senkrechtetes Maß zwischen der oben genannten Geländehöhe als Bezugspunkt und der Oberkante der Photovoltaikmodule bzw. Nebenanlagen festgesetzt.

Bauliche Anlagen im Sondergebiet dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 4,00 m über dem angegebenen Bezugspunkt errichtet werden. Unterhalb der Modultische der Photovoltaikmodule ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,80 m ausgehend vom oben genannten Bezugspunkt zu gewährleisten. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen resultiert aus der hochwassersicheren Aufständigung der Transformatoren im Plangebiet. Die Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch technische Aufbauten (z.B.

Überwachungssysteme) auf baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen und Einfriedungen, ist im SO Solar allgemein zulässig.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung baulicher Anlagen über die Baugrenze hinaus ist nicht zulässig. Einfriedungen, die zum Schutz der Module errichtet werden müssen, sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

4.4 Einfriedungen

Zum Schutz der Photovoltaikmodule sowie der erforderlichen Nebenanlagen sind Einfriedungen zur Sicherung der Anlagen bis zu einer Höhe von 2,50 m ausgehend von der Geländeoberkante als Bezugspunkt (*siehe Kapitel 4.2*) zulässig. Die zur Errichtung der Einfriedungen erforderlichen Bauteile sind durch Rammen oder vergleichbare Verfahren, die den Bodenaufbau nicht nachhaltig beeinträchtigen, einzubringen. Zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Einfriedung ist zudem ein Abstand von 0,20 m einzuhalten. Auf diese Weise sollen gewohnte Wegebeziehungen von Kleinsäugetieren geschützt werden.

4.5 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine Anschlussstelle am nördlichsten Punkt des Plangebiets entlang des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weges. Der Weg befindet sich bis zur Anschlussstelle in gutem Zustand und wurde für landwirtschaftliche Maschinen bereits entsprechend ausgebaut und befestigt.

4.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Von den Photovoltaikmodulen selbst gehen keine Lärmimmissionen aus. Allerdings können Nebenanlagen wie Trafostationen oder Speicher Geräusche verursachen, die als störend empfunden werden können. Die entstehenden Geräusche sind auf ein Minimum zu begrenzen und bei Bedarf durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu reduzieren.

Als Orientierung gelten die Richtwerte der TA-Lärm. Trafogebäude, Wechselrichter und Speicheranlagen sind so zu platzieren, dass die lärmverursachende Seite von umliegenden Wohngebäuden abgewandt ist. Darüber hinaus sollten Nebenanlagen vorrangig an Standorten errichtet werden, die von der umliegenden Wohnbebauung entfernt liegen.

4.7 Brandschutz

Gemäß § 2 Abs. 1 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BRSchG) obliegt der jeweiligen Gemeinde innerhalb ihres Wirkungskreises die Verantwortung für den Brandschutz und die Hilfeleistung. Hierzu ist die Gemeinde verpflichtet, gemäß § 2 Abs. 2 BRSchG eine leistungsfähige Feuerwehr bereitzustellen und vorbereitende Maßnahmen zur Brandbekämpfung zu treffen.

Die Photovoltaik-Module stellen im Vergleich zu anderen technischen Anlagen eine geringe Brandgefahr dar.

Innerhalb des Zaunes sind Wege als befahrbare Flächen zu gestalten, die einen ausreichenden Abstand gewährleisten, um ein Übergreifen eines Feuers auf angrenzende Strukturen zu verhindern. Im Havariefall können diese Wege durch die Feuerwehr befahren werden.

Die geplante Batteriespeicheranlage enthält kein giftiges Kobalt oder Nickel. Im Havariefall verhindern Auffangwannen im Inneren des Containers das Austreten gefährlicher Stoffe. Die Anlage verfügt über einen Überhitzungsschutz und eine Überladungssicherung. Der Container ist außerdem mit einer eingebauten Brandmelde- und Brandbekämpfungsanlage ausgestattet.

Im Zusammenhang mit dem Bauantrag wird ein Brandschutzkonzept erstellt.

4.8 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gemäß den Karten des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) innerhalb des Hochwasserrisikogebiets mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200). Bei einem HQ 200 Hochwasserereignis liegen die zu erwartenden Wassertiefen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen 0,5 und 2 m.⁶ Aus diesem Grund wird für das Plangebiet eine hochwassersichere Bauweise veranlasst. Bauliche Anlagen sind so zu errichten, dass sie bei eintretendem Hochwasser keinen Schaden verursachen und Gefahrenstoffe nicht austreten können, um den umliegenden Natur- und Landschaftsraum nicht zu stören. Die Transformatoren der Anlagen sind in Bereichen einer Überschwemmungstiefe von maximal 0,5 m bis 1 m aufgeständert zu errichten.

⁶ LHW 2026

5 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen werden zum Entwurf des Umweltberichtes erarbeitet.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Derzeit liegen keine nachrichtlichen Übernahmen vor.

7 Auswirkungen der Planung

Mögliche Auswirkungen werden im Zuge des weiteren Planungsfortschritts ergänzt.

8 Flächenbilanz

Fläche		Flächengröße
Sondergebiet Solar		754.363 m²
Verkehrsfläche		14 m²
Grünfläche		10.978 m²
Anteil an Grünfläche	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.002 m ²
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	8.976 m ²
Gesamt		765.355 m²

Tabelle 1: Flächenbilanz

Rechtsgrundlagen

- **AwSV** - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017,
- **BauGB** - das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Nr. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **BauNVO**.- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **BauO LSA** - die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA S. 10).
- **BNatSchG** - das Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- **BRSCHG** - Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. LSA S. 108)
- **KVG LSA** – Kommunalverfassungsgesetz, das Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834).
- **NatSchG LSA** - das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12. 2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748, 762)
- **PlanZV** – Planzeichenverordnung, die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert.

Literaturverzeichnis

Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt, 2026, Land Sachsen-Anhalt
<https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem>, Zuletzt abgerufen:
16.02.2026

EE-Konzept, Gesamträumliches Konzept zur Nutzung Erneuerbarer Energien in der
Einheitsgemeinde Stadt Barby - 1. Änderung Teilbereich Photovoltaik -
Freiflächenanlagen, 2023, Stadt Barby

LHW, Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt,
Hochwassergefahrenkarte,
<https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hqextrem.html>,
zuletzt abgerufen 16.02.2026

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsplan 2010 des
Landes Sachsen-Anhalt, 2010, Land Sachsen-Anhalt

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, Landesentwicklungsplan Sachsen -
Anhalt Zweiter Entwurf zur Neuaufstellung, 2025, Land Sachsen- Anhalt

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Regionaler Entwicklungsplan für die
Planungsregion Magdeburg, 2025