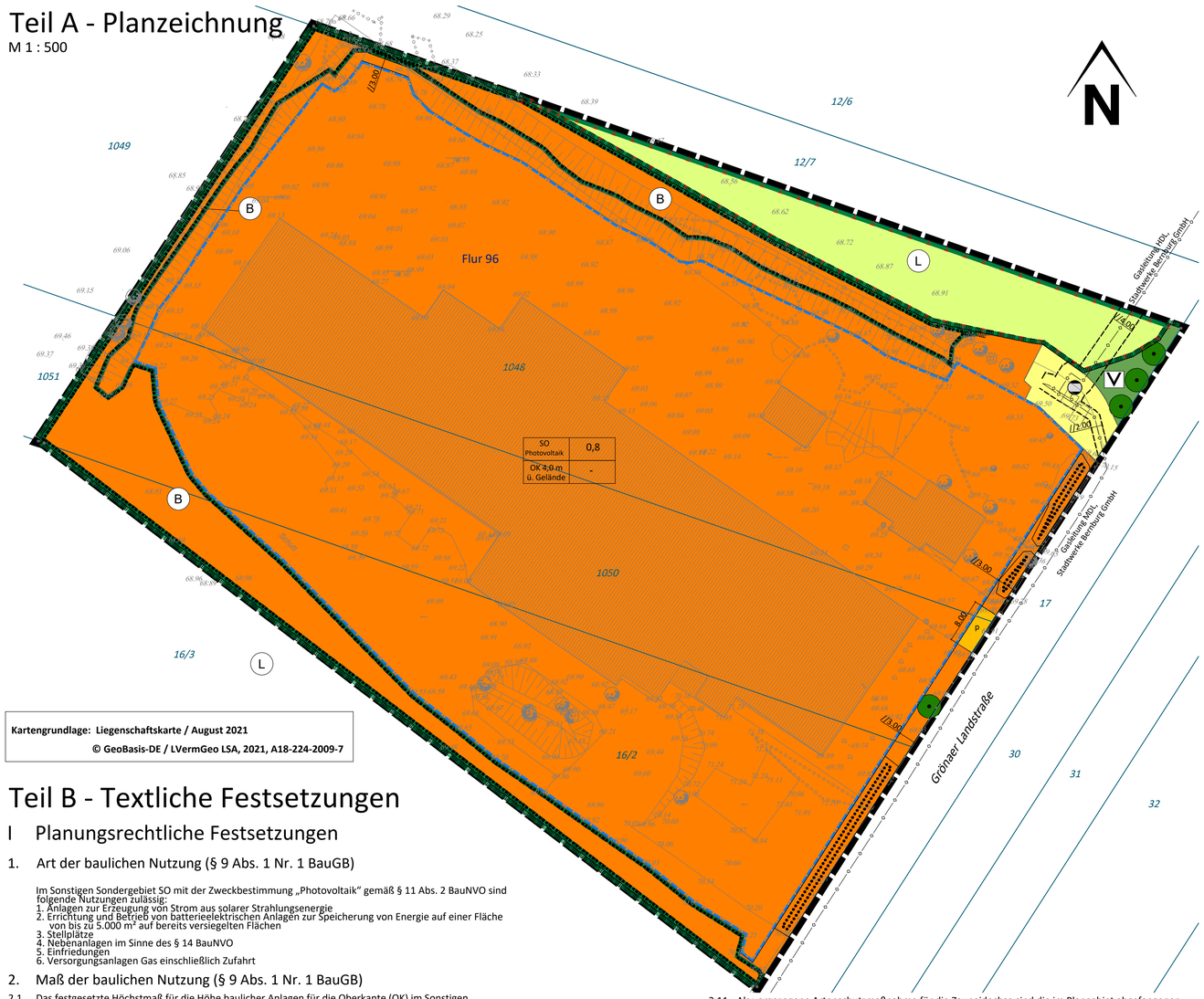
Teil A - Planzeichnung

M 1 : 500



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / August 2021

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2021, A18-224-2009-7

Teil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie
2. Errichtung und Betrieb von batterieelektrischen Anlagen zur Speicherung von Energie auf einer Fläche von bis zu 5.000 m² auf bereits versiegelten Flächen
3. Stellplätze
4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
5. Einfriedungen
6. Versorgungsanlagen Gas einschließlich Zufahrt

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

2.1 Das festgesetzte Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen für die Oberkante (OK) im Sonstigen Sondergebiet SO bezieht sich gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf die Geländehöhe in m ü. NHN im DHHN2016. Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen für die Oberkante wird mit 4,0 m über Geländehöhe festgesetzt.

2.2 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ beträgt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Mindesthöhe für die Unterkante von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie 80 cm über Geländeoberfläche.

2.3 Die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen. Stellplätze und Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 160 m² zulässig.

2.4 Die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ darf durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO nicht überschritten werden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Die Unterkante von Einfriedungen des Sonstigen Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ muss zur Durchgängigkeit für Kleintiere einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländehöhe aufweisen.

3.2 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dürfen keine Pflanzenschutz- oder Düngemittel verwendet werden. Die Verwendung von Reinigungsmitteln ist nur zulässig, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Verschmutzungen ohne den Einsatz der biologisch abbaubaren Reinigungsmittel nicht entfernt werden können.

3.3 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ist auf dem Boden unter der Anlage ein biodiversitätsförderndes Pflegekonzept im Sinne des § 37 Abs. 1a Nr. 2 EEG anzuwenden.

3.4 Eine Veränderung der Höhenlage der Geländeoberfläche durch Abgrabungen ist im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ unzulässig. Eine Umlagerung von Boden im Bereich von Kabelgräben, befestigten Wegen bzw. Stellflächen sowie Stellplätzen für Transformatoren und Wechselrichter bleibt von dieser Festsetzung unberührt und zulässig.

3.5 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung sind die Module von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf bisher unbefestigten Flächen auf Verankerungen zu befestigen, die ohne Fundamente aus Beton in den Boden gerammt werden.

3.6 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

3.7 Alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind auf einen wenig sensiblen Zeitraum zu beschränken, welcher außerhalb der Hauptbrutzeit von Mitte März bis Mitte Juli der Vogelarten liegt.

3.8 Als Ersatzlebensraum für Fledermäuse sind mindestens 5 Fledermausspaltenkästen mit Wochenstubeneignung als Ersatzquartiere zu schaffen. Die Ausrichtung der Fledermausquartiere soll in einer Höhe von 3,0 bis 5,0 m aufwärts nach Südost bis Nordwest erfolgen. Bei der Anbringung ist auf einen freien Anflug, die Errichtung im Windschatten sowie das Ausbleiben von direkter Beleuchtung zu achten. Die Standorte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises abzustimmen.

3.9 Als Ersatzlebensraum für gebäudebrütende Vögel sind 4 Nisthilfen mit je mindestens 2 Brutplätzen (Sperlingskoloniehaus) für Haussperling und 4 Nisthilfen für Bachstelze und Hausrotschwanz (Halbhöhle für Nischenbrüter) an oder in Gebäuden anzubringen. Die Standorte sind zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises abzustimmen.

3.10 Zur Aufwertung der Photovoltaik-Freiflächenanlage als Lebensraum für die Zauneidechse (Lacerta agilis) sind in Bereichen mit offenem unversiegelten Boden an mindestens 15 Stellen unter der Vorderkante der Modultische (zwischen Aufständerung und südlicher Traufkante) Strukturelemente in Form von kleinen Stammstücken, Reisigbündeln (2,0 bis 5,0 m Länge, Durchmesser >0,2 m) oder Steinen zu positionieren werden. Die Auslegung ist vorrangig an der Südseite der ersten Modulreihe sowie an den äußeren östlichen und westlichen Rändern der Photovoltaik-Freiflächenanlage erfolgen. Zusätzlich sind an verschiedenen Stellen innerhalb der Photovoltaik-Freiflächenanlage (technologisch belassene Freistelle ohne Module, wie an Wegen oder am Trafohaus) je ein längeres Stammstück bzw. mehrere kurze Stücke in einem Abstand von je 10,0 m hintereinander auszulegt werden (5 bis 10 m Länge, Durchmesser >0,5 m), diese Stammstücke sind an der Südseite zusätzlich mit je 0,5 m³ nährstoffarmen Sand anzuschütten.

3.11 Als vorgezogene Artenschutzmaßnahme für die Zauneidechse sind die im Plangebiet abgefangenen Zauneidechsen auf die Verwaltung an der West- und Nordseite des Plangebiets (Zwischenhälterfläche) umzusiedeln. Die für die Umsetzung vorbereitete Habitat- und Zwischenhälterfläche ist vor Beginn der Fangaktion bis zur Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage (gesamte Bauzeit) durch einen mindestens 50 cm hohen Folienzaun vom Baufeld abzutrennen.

3.12 Zur Verbesserung der Habitatqualität der Zwischenhälterfläche nach der textlichen Festsetzung 3.11 für die Zauneidechse sind zusätzliche Strukturen je 1,0 m³ Totholz/Stubben oder Steinhaufen im Wechsel im Abstand von ca.10,0 m in strukturarmen Bereichen südlich vor der Verwallung einzubringen. Zusätzlich sollen am Böschungsfuß an sonnenexponierten Stellen im Abstand von 20,0 m je 1,0 m³ nährstoffarme Sande als Eiablageplätze aufgeschüttet werden. Im hergestellten Habitat sind jegliche Bau-, Rodungs- und Pflanzarbeiten unzulässig.

3.13 Rechtzeitig vor der Baufeldfreimachung (Mitte März bis Mitte Juli) sind möglichst alle auf der Planfläche vorkommenden Zauneidechsen mit geeigneten Mitteln abzufangen und in die für sie hergerichtete Habitat (Zwischenhälterfläche nach der textlichen Festsetzung 3.11) umzusetzen.

3.14 Die festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind durch Nutzungsaufgabe in eine dauerhafte Brachfläche zu entwickeln.

3.15 Unmittelbar vor dem Rückbau der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Gebäude sind die Gebäude durch ein Fachbüro erneut auf das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu untersuchen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises mitzuteilen. Gegebenenfalls notwendige Maßnahmen sind vor dem Rückbau der Gebäude mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises abzustimmen.

4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bernburg GmbH für eine Gashochdruckleitung HDL DN100 innerhalb des Flurstücks 1048 festgesetzt. Die mit Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 4,0 m. Auf der mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

4.2 Auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bernburg GmbH für eine Gasleitung MDL DN150 innerhalb des Flurstücks 1048 festgesetzt. Die mit Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf der mit Leitungsrecht zu belastendenFlächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

II Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des Bergwerkseigentums 54/90 „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde“ zur untertägigen Gewinnung von Steinsalz und zur Nutzung als Untergrundgasspeicher. Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums ist das Unternehmen K+S Minerals and Agriculture GmbH.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses lag der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerdem innerhalb des Bergwerkseigentums III-A-f-507/90/235 „Bernburg/ Neuborna“ zum Abbau von tonigen Gesteinen zur Herstellung von Aluminium sowie feuerfester und säurefester Erzeugnisse. Das Bergwerkseigentum hat eine Feldgröße von 631.594 m2 und war im Berggrundbuch von Halberstadt, Blatt 67 des Amtsgerichts Halberstadt eingetragen. Gemäß § 20 Abs. 4 BergG hat das Landesamt für Geologie und Bergwesen auf Antrag das Bergwerkseigentum aufgehoben. Die Aufhebung wurde am 15.12.2023 im Amtsblatt des Landesverwaltungsamts Sachsen-Anhalt bekannt gemacht.

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Naturschutz

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 22 Abs. 1 NatSchG LSA in Verbindung mit § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG, das gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen wird. Bei dem nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich um eine entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufende Hecke gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG LSA.

Schutzgebiete

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Saale“. Für das Landschaftsschutzgebiet „Saale“ gelten die in der Schutzgebietsverordnung vom 05.12.1997 festgelegten Bestimmungen. Die nördlich im Plangebiet gelegene Ackerfläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

Planzeichenerklärung

(§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Photovoltaik — Sonstiges Sondergebiet SO, Zweckbestimmung: Photovoltaik (§ 11 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

OK — Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

3. Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

p — private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Fläche für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Gas (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6. Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Zweckbestimmung:
Gashochdruckleitung, HDL = Stadtwerke Bernburg GmbH
Gasmitteldruckleitung, MDL = Stadtwerke Bernburg GmbH

7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

V — Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsgrün (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

8. Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. a BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. a BauGB)

9. Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

B — gesetzlich geschütztes Biotop (§ 9 Abs. 6 BauGB)

L — Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

11. Nutzungsschablone

Nutzungsart	Grundflächenzahl (GRZ)
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK) in m ü. Gelände	-

12. Planbestimmendes Maß

II — parallel

13. Bestandsangaben

Flurgrenze — Baum — Hecke

Flur 96 — Flurnummer — Böschung

Flurstücksgrenze — Gebäudebestand mit Hausnummer

1048 — Flurstücksnummer — *71.01* Höhenangaben im DHHN2016

Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. 12. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) den Bebauungsplan Nr. 99 Kennwort: „Sondergebiet für Photovoltaikanlagen, Alte Ziegelei an der Grönaer Landstraße“, bestehend aus der Planzeichnung mit den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Bernburg (Saale), __.__.____ _____ Oberbürgermeisterin

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vom 24.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt für den Salzlandkreis am 30.06.2021 erfolgt.

Bernburg (Saale), __.__.____ _____ Oberbürgermeisterin

2. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am 29.04.2025 den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bernburg (Saale), __.__.____ _____ Oberbürgermeisterin

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 05.05.2025 bis zum 06.06.2025 während folgender Zeiten

Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag 14.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag 14.00 bis 16.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 30.04.2025 auf der Internetseite der Stadt Bernburg (Saale) bekannt gemacht worden.

Bernburg (Saale), __.__.____ _____ Oberbürgermeisterin

4. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am __.__.2025 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bernburg (Saale), __.__.____ _____ Oberbürgermeisterin

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom __.__.2025 bis zum __.__.2025 während folgender Zeiten

Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag 14.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag 14.00 bis 16.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am __.__.2025 auf der Internetseite der Stadt Bernburg (Saale) bekannt gemacht worden.

Bernburg (Saale), __.__.____ _____ Oberbürgermeisterin

6. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am __.__.____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bernburg (Saale), __.__.____ _____ Oberbürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am __.__.____ vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Bernburg (Saale) vom __.__.____ gebilligt.

Bernburg (Saale), __.__.____ _____ Oberbürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bernburg (Saale), __.__.____ _____ Oberbürgermeisterin

9. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am __.__.____ im Amtsblatt des Salzlandkreises bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am __.__.____ in Kraft getreten.

Bernburg (Saale), __.__.____ _____ Oberbürgermeisterin

Stadt Bernburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 99,
Kennwort: „Sondergebiet für Photovoltaikanlagen, Alte Ziegelei an der Grönaer Landstraße“

Verfahrensstand: Entwurf
Maßstab: 1 : 500 Datum: 05.09.2025

Kartengrundlage: Geobasisdaten/ Juli 2021
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2021, A18-224-2009-7

PLANVERFASSER:

STADT BERNBURG (SAALE)
Planungsamt
Schlossgartenstraße 16
06406 Bernburg (Saale)
E-Mail: stadtplanung.stadt@bernburg.de
Tel.: 03471 659-626
Fax: 03471 622-127

BAUMEISTER
Ingenieurbüro GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
Tel. 03471 313556
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d