Stadt
Bernburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 99

Kennwort: „Sondergebiet für Photovoltaikanlagen, Alte Ziegelei an der Grönaer Landstraße“

BEGRÜNDUNG

Entwurf
Stand: 05.09.2025

PLANVERFASSER:

STADT BERNBURG (SAALE)
Planungsamt
Schlossgartenstraße 16
06406 Bernburg (Saale)
E-Mail: stadtplanung.stadt@bernburg.de
Tel.: 03471 659-626
Fax: 03471 622127

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
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

M. Sc. Verena Zumhasch

Inhaltsverzeichnis

1. VERANLASSUNG ... 1
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES ... 3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN ... 4
3.1 Raumordnung ... 4
3.2 Flächennutzungsplan ... 12
3.3 Landschaftsplan ... 13
3.4 Standortkonzept zur Förderung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ... 13
3.5 Benachbarte Bebauungspläne ... 14
4. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS ... 14
5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN ... 15
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 15
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 16
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ... 17
5.4 Verkehrsflächen ... 18
5.5 Ver- und Entsorgung ... 18
5.6 Grünflächen ... 22
5.7 Flächen für die Landwirtschaft ... 22
5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 22
5.9 Immissionsschutz ... 25
5.10 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ... 26
6. KENNZEICHNUNG ... 27
7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME ... 28
8. HINWEISE ... 30
9. UMWELTPRÜFUNG ... 31
9.1 Einleitung ... 31
9.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ... 31
9.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans ... 32
9.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes ... 32
9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 33
9.3 Geprüfte Alternativen ... 46
9.4 Zusätzliche Angaben ... 47
9.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ... 47
9.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten ... 47
9.4.3 Überwachung ... 47
9.4.4 Gesamtbewertung ... 48
9.4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 48
9.5 Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ... 49
9.6 Eingriffe in Natur und Landschaft ... 53
9.7 Biotopschutz ... 62
9.8 Artenschutz ... 62
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG ... 67
11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN ... 67
12. FLÄCHENBILANZ ... 69
LITERATUR ... 70

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 7
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Entwurf des Landesentwicklungsplan 2030 10
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 11
Abbildung 5: Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan Bernburg 12
Abbildung 6: Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblatts W 405 20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 33
Tabelle 2: Ermittlung Biotopwert im Geltungsbereich des Bebauungsplans 57
Tabelle 3: Biotopwert zusätzliche Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplans 57
Tabelle 4: Ermittlung Planwert im Geltungsbereich des Bebauungsplans 59
Tabelle 5: Planwert zusätzliche Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplans 59
Tabelle 6: Zahlungswert je Meter Anlagenhöhe nach Wertstufe 60
Tabelle 7: Prüfung der Wirkung der Photovoltaik-Freiflächenanlage 68
Tabelle 8: Flächenbilanz 69

Anlage

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 2: Biotop- und Nutzungstypen Bestand
Anlage 3: Biotop- und Nutzungstypen Planung

1. Veranlassung

Einführung
Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch [BauGB]). Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Sie bildet gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderlichen Maßnahmen. Die Art und das Maß der zulässigen Nutzungen werden individuell und konkret durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans (Kap. 5) plant die Gemeinde in verbindlicher Weise.

Nach § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) sollen sich aus den Planunterlagen für Bebauungspläne die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben (§ 1 Abs. 2 Satz 1 PlanZV).

Veranlassung
Das Gelände der ehemaligen Ziegelei an der Grönaer Landstraße ist geprägt durch brachliegende Flächen und leerstehende Gebäude. Am 17.11.2020 wurde bei der Stadt Bernburg (Saale) ein Antrag zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf dem Gelände der Alten Ziegelei gestellt.

Nach der am 01.01.2023 in Kraft getretenen Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) sind Solaranlagen auch einer Fläche, die kein entwässerter Moorboden ist und die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung war im ersten Segment vergütungsfähig (§ 37 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. b EEG). Das Grundstück einer alten brachliegenden Ziegelei ist eine wirtschaftliche Konversionsfläche.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. b aa) BauGB in dessen ab dem 01.01.2023 geltenden Fassung sind im Außenbereich Vorhaben privilegiert zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient auf einer Fläche längs von Autobahnen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.

Da die geplante Anlage nicht entlang von Autobahnen oder Schienenwegen errichtet werden soll, ist für deren Errichtung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Deshalb wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet für Photovoltaikanlagen, Alte Ziegelei an der Grönaer Landstraße“ in Bernburg (Saale) beantragt.

Die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage auf dem Gelände der Alten Ziegelei besteht aus einer zusammenhängenden Fläche, westlich der Grönaer Straße. Dabei handelt es sich um überwiegend versiegelte und überbaute Flächen.

Der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 99 wurde am 24.06.2021 durch den Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) gefasst. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die Planung wird durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB und einen Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB ergänzt, um die Fragen der Kostentragen, der Erschließung sowie der Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzend vertraglich abzusichern. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 29.04.2025 den Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung gebilligt. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 05.05.2025 bis einschließlich dem 06.06.2025 öffentlich aus.

Um den Zweck des § 1 Abs. 1 EEG zu erreichen, wird gemäß § 1 Abs. 2 EEG das Ziel verfolgt, den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch im Bundesgebiet auf mindestens 80% im Jahr 2030 zu steigern.

Zu den erneuerbaren Energien gehört gemäß § 3 Nr. 21 Buchst. c EEG auch die solare Strahlungsenergie. Die Ausbauziele für erneuerbare Energien nach § 1 Abs. 2 EEG sollen gemäß § 4 Nr. 3 EEG erreicht werden u. a. durch eine Steigerung der installierten Leistung von Solaranlagen auf
a) 88 Gigawatt im Jahr 2024,
b) 128 Gigawatt im Jahr 2026,
c) 172 Gigawatt im Jahr 2028,
d) 215 Gigawatt im Jahr 2030,
e) 309 Gigawatt im Jahr 2035 und
f) 400 Gigawatt im Jahr 2040
sowie den Erhalt dieser Leistung nach dem Jahr 2040.

Für das Gebiet der Stadt Bernburg (Saale) liegt ein Standortkonzept Photovoltaik vor. Das Standortkonzept wurde im Jahr 2011 aufgestellt und mit Beschluss des Stadtrates vom 26.10.2017 fortgeschrieben. Am 06.10.2022 hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für die 2. Fortschreibung des Konzeptes gefasst. Gegenwärtig wird die 2. Fortschreibung des Standortkonzepts für Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Stadt Bernburg (Saale) erstellt. Die Aufstellung wurde am 22.10.2022 bekannt gemacht. Im Entwurf der 2. Fortschreibung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht als Eignungsfläche ausgewiesen.

Das Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Stadt Bernburg (Saale) ermittelt die Standorte, an denen Strom aus Solaranlagen nach § 37 Abs. 1 Nr. 2 EEG vergütungsfähig ist und welche dieser Standorte nach Verschneidung mit Ausschlusskriterien und mit städtebaulichen Tabukriterien als Eignungsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen verbleiben. Das Gelände der ehemaligen Ziegelei wird in dem Konzept nicht als Eignungsfläche genannt, da zum Zeitpunkt der Aufstellung sowie der 1. Fortschreibung des Konzepts das zu diesen Zeitpunkten noch bestehende Bergwerkseigentum als Ausschlusskriterium galt.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sollen durch die parallele Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) entsprechend berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage und damit der Erzeugung von Strom aus einer

erneuerbaren Energiequelle. Damit dient der Bebauungsplan insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung, der Verringerung der volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte und der Schonung, fossiler Energieressourcen.

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen gemäß § 2 Satz 1 EEG im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien gemäß § 2 Satz 2 EEG als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB zu berücksichtigen. Bei der Nutzung der Solarenergie handelt es sich im Sinne des § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB um eine Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirkt. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll nach § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB auch durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Als Kartengrundlage für die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte als darstellender Teil des Liegenschaftskatasters im Maßstab 1:500 mit Stand Juli 2024 verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Abgrenzung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus drei Flurstücken und wird im Norden und Westen durch die angrenzenden Ackerflächen begrenzt. Der nordöstliche Abschnitt des Geltungsbereichs bezieht Teile der Ackerflächen mit in das Plangebiet ein. Im Osten begrenzt die Grönaer Landstraße das Plangebiet, im Süden dichte Gehölzstrukturen.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 16/2, 1050 und 1048 der Flur 96 innerhalb der Gemarkung Bernburg.

Beschreibung
Das Plangebiet liegt südwestlich des Siedlungsbereichs der Stadt Bernburg (Saale) in Richtung Gröna und umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

Das Plangebiet wird gegenwärtig weit überwiegend nicht genutzt. Lediglich die nordöstliche Teilfläche des Flurstückes 1048 wird landwirtschaftlich genutzt.
Die Flächen der ehemaligen Ziegelei sind überwiegend bebaut und befestigt. Die Gebäude sind bereits zerfallen oder in einem maroden Zustand. Die befestigten Flächen sind bereits teilweise aufgebrochen, sodass verteilt Sträucher und Bäume auf dem ehemaligen Betriebsgelände wachsen. Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets befindet sich eine dichte Gehölzstruktur, die Bestandteil einer Gehölzfläche um den See „Lettenloch“ südlich der Alten Ziegelei ist. Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets befinden sich ebenfalls, wenn auch weitaus lichtere, Gehölzbestände.

Das Plangebiet ist nördlich, südlich und westlich umgeben von dem Landschaftsschutzgebiet „Saale“. Der nördliche Abschnitt des Flurstücks 1048 (Ackerfläche) befindet sich ebenfalls inner-

halb des Landschaftsschutzgebiets „Saale“. Der Verlauf der Grenze des Landschaftsschutzgebiets im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises geklärt. Im Ergebnis dieser Abstimmung liegt innerhalb des Plangebietes nur die Ackerfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

Das Gelände ist nahezu eben. Die niedrigste Geländehöhe beträgt 68,8 m ü. NHN im DHHN2016, die höchste 70,2 m ü. NHN im DHHN2016. Die Ausdehnung von Nordosten nach Südwesten beträgt ca. 140 m, die von Südosten nach Südwesten ca. 160 m.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Von einem Raumordnungsplan, der sich in Aufstellung befindet, können nicht ohne weiteres die gleichen Bindungswirkungen ausgehen wie von dem Plan ab Inkrafttreten. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie landesplanerische Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sonstige Erfordernisse der Raumordnung und keine Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Um von einem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung sprechen zu können, müssen bestimmte Anforderungen erfüllt sein. Äußeres Zeichen für den Beginn eines Raumordnungsplanverfahrens ist regelmäßig ein Aufstellungsbeschluss. Weiter muss ein erster Planentwurf erarbeitet sein, der von dem zuständigen Beschlussorgan gebilligt und für das Beteiligungsverfahren frei gegeben worden ist.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16.02.2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11.03.2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 09.11.2005 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft am 24.12.2006 in Kraft getreten. Die vorherigen Bekanntmachungen waren unwirksam. Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind die regionalplanerischen Ziele festgelegt.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

Landesentwicklungsplan 2010
Die Stadt Bernburg (Saale) gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Bernburg (Saale) gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben“.

In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Die Stadt Bernburg (Saale) liegt auf einer überregionalen Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung (Nord-Süd).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Die Alte Ziegelei ist eine Brachfläche mit leerstehender Bausubstanz.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Zentraler Ort ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Zentrale Ort ist im Raumordnungsplan durch den Träger der Planung festzulegen. Dabei sind insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Zentralen Ortes und die Erreichbarkeit für die Einwohner seines Verflechtungsbereiches zu berücksichtigen.

Grundzentren sind nach Ziel 39 des Landesentwicklungsplans in den Regionalen Entwicklungsplänen festzulegen. Die Stadt Bernburg (Saale) ist nach Ziel 5.2.2 des REP A-B-W als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentrum sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Nach dem Ziel 115 LEP LSA sind Photovoltaikfreiflächenanlagen in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf

- das Landschaftsbild,
- den Naturhaushalt und
- die baubedingte Störung des Bodenhaushalts

zu prüfen.

Nach der Begründung zu Ziel 115 sowie zu den Grundsätzen 84 und 85 wird für Photovoltaikfreiflächenanlagen Raum in Anspruch genommen, welcher in Abhängigkeit der Anlagentypen (Solarbäume oder Ständer) und der installierten Leistung (in der Regel >1 MW) mit einer erkennbaren Flächenrelevanz >3 ha und ggf. Höhenrelevanz bei Solarbäumen eine Prüfungswürdigkeit im Einzelfall aufweist. Eine flächenhafte Installation von Photovoltaikanlagen hat deutliche Auswirkungen auf die Freiraumnutzung hinsichtlich Versiegelung, Bodenveränderung, Flächenzerschneidung und die Veränderung des Landschaftsbildes. Betriebsbedingt können Lichtreflektionen durch Solarmodule auftreten.

Um eine hohe Energieleistung erreichen zu können, ist die Tendenz zu immer größerem Flächenbedarf erkennbar (2006: Inanspruchnahme von 195 ha bei einer Gesamtleistung von 39 MW; 2008 Inanspruchnahme von 457 ha bei einer Gesamtleistung von 75 MW). Aus diesem Grund ist bei Vorhaben zur Errichtung von Photovoltaikanlagen eine landesplanerische Abstimmung unerlässlich, in der die Auswirkungen auf den Raum zu prüfen sind.

Zunächst ist festzustellen, dass sich bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen Solarbäume am Markt nicht durchgesetzt haben. Insofern ist bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen eine Höhenrelevanz von deren Auswirkungen auf das Landschaftsbild in der Regel nicht gegeben. Für die Errichtung der einzelnen Anlagen (= Module) ist Stand der Technik, dass deren Fundamente in den Boden gerammt werden. Die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bedarf deshalb in der Regel keiner nennenswerten Versiegelung.

Die auf dem Markt befindlichen reflexionsmindernden Module können nur einen Teil der Reflexionen verhindern. Bei bereits 1% des Sonnenlichts kann es jedoch schon zu erheblichen Blendwirkungen kommen. Da die Module in der Regel südlich ausgerichtet werden, können somit in südöstlicher und südwestlicher Richtung Reflexionen mit unzulässigen Blendwirkungen im Umfeld entstehen. Solche unzulässigen Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen müssen zu jeder Tages- und Jahreszeit durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.

Durch die dauerhafte Verschattung der Flächen unter den Modulen ergeben sich Veränderungen des Bodens. Da Photovoltaik-Freiflächenanlagen in aller Regel mit einem Zaun um die gesamte Anlage eingefriedet werden, kann durchaus eine zerschneidende Wirkung, insbesondere für größere Tiere eintreten. Darüber hinaus führen Photovoltaik-Freiflächenanlagen regelmäßig zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Ob diese als nachteilig einzuschätzen sind, hängt wesentlich von der Vornutzung der betroffenen Fläche ab.

Die in Ziel 115 geforderte Prüfung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen war nicht Gegenstand der Aufstellung des Standortkonzepts für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gebiet der Stadt Bernburg (Saale). In diesem Standortkonzept ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans ohnehin nicht enthalten. Es wird erwartet, dass das fortgeschriebene Standortkonzept den Bereich des Bebauungsplans als Eignungsfläche für Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausweisen wird.

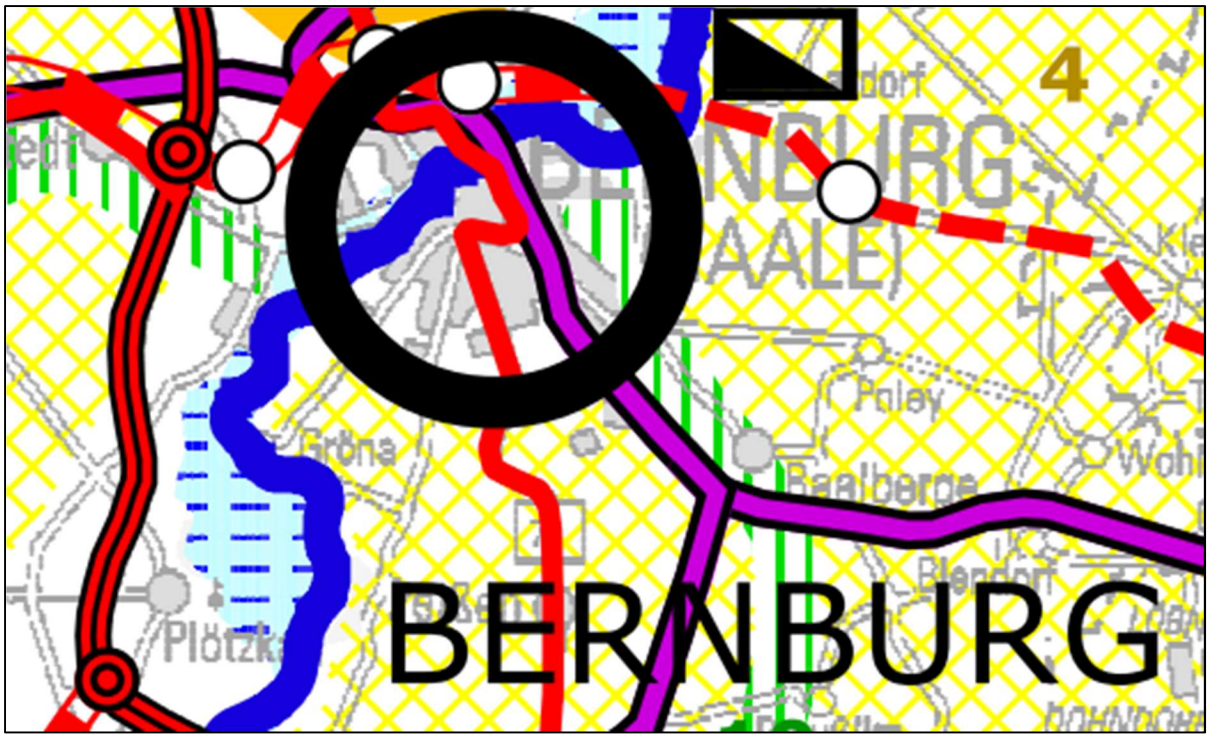

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen nach Grundsatz 84 vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden. Diesem Grundsatz folgt der Bebauungsplan dadurch, dass es sich bei der Alten Ziegelei um eine wirtschaftliche bereits versiegelte Konversionsfläche handelt.

Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte nach Grundsatz 85 weitestgehend vermieden werden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche soll vermieden werden, um die Landwirtschaft als raumbedeutsamen Wirtschaftszweig zu sichern.

Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind gemäß Grundsatz 115 zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

Die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen umfassen die Nutzungsarten Ackerland und Grünland (§ 2 Abs. 1 BodSchätzG). Die Flächen, in denen die Landwirtschaft den Produktionsfaktor Boden nutzt, sind in Sachsen-Anhalt dadurch gekennzeichnet, dass sie innerhalb von Feldblöcken im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der InVeKoS-Verordnung (InVeKoSV) liegen. Danach handelt es sich bei einem Feldblock um eine von dauerhaften Grenzen umgebene zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche.

Lediglich im nordöstlichen Randbereich erfolgt gegenwärtig eine landwirtschaftliche Nutzung. Dabei handelt es sich um eine 1.036 m² große Teilfläche des Flurstücks 1048. In diesem Bereich setzt der Bebauungsplan Flächen für die Landwirtschaft fest.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten des Landesentwicklungsplans, jedoch innerhalb des nach Grundsatz 122 festgelegten Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft 4 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“.

Entwurf des Landesentwicklungsplans 2030
Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales hat am 09.03.2022 die Allgemeine Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt bekannt gemacht. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2030 beschlossen und zur Beteiligung freigegeben. Die Planunterlagen des 1. Entwurfs standen in der Zeit vom 29.01.2024 bis einschließlich zum 12.04.2024 zur Einsichtnahme und zum Herunterladen zur Verfügung. Bis zum 12.04.2024 hatten öffentliche Stellen sowie alle Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, Hinweise oder Änderungsvorschläge zu allen Inhalten der Planunterlagen des ersten Entwurfs abzugeben.

Nach Grundsatz 6.2.2-1 des LEP 2030 sollen im Sinne eines freiraumschonenden sowie landschaftsverträglichen Ausbaus der Solarenergie in einer jeden Gemeinde nicht mehr als fünf Prozent der jeweiligen Gemeindefläche für die Errichtung von Freiflächensolaranlagen genutzt werden. Um die Flächeninanspruchnahme durch Freiflächensolaranlagen auf unversiegelten Flächen möglichst gering zu halten und dadurch sowohl die Ernährungssicherheit zu gewährleisten als auch die Akzeptanz der Bevölkerung für Freiflächensolaranlagen zu bewahren, soll der Ausbau der Solarenergie möglichst freiraumschonend und landschaftsverträglich erfolgen. Damit dies gelingen kann, soll in einer jeden Gemeinde nicht mehr als fünf Prozent der jeweiligen Gemeindefläche für die Errichtung von Freiflächensolaranlagen genutzt werden. Dies umfasst sowohl Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Photovoltaik-Freiflächenanlagen) sowie zur Wärmeerzeugung (Solarthermie-Freiflächenanlagen) als auch besondere Solaranlagen (Agri-PV, Gewässer-PV, Moor-PV). Anlagen auf und an Gebäuden sind hiervon nicht betroffen (Begründung zu Grundsatz 6.2.2-1).

Das fortgeschriebene Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen der Stadt Bernburg (Saale) enthält Flächengrößen bestehender Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Stand 2017) und Eignungsflächen mit einer Gesamtfläche von 62,4 ha. Die Stadt Bernburg (Saale) weist eine Gesamtfläche von 11.340 ha auf, so dass die bereits bestehende Anlagen und weitere Eignungsflächen einen Anteil an der Gemeindefläche von 0,6% ausmachen. Auch in Anbetracht der veralteten Datengrundlage wird nicht erwartet, dass der Anteil an Photovoltaik-Freiflächenanlagen an der Gemeindefläche 5% erreicht.

Um das Landschaftsbild zu schonen sowie eine Zersiedelung zu vermeiden, haben sich die Freiflächensolaranlagen nach Ziel 6.2.2-2 in die Landschaft einzufügen. Sofern es sich um Flächen außerhalb von je 200 Meter längs von Bundesautobahnen oder Schienenwegen mit mindestens zwei Hauptgleisen handelt, sind bandartige Strukturen zu vermeiden.

Nach der Begründung zu Ziel 6.2.2-2 sind Freiflächensolaranlagen (einzelne und direkt im räumlichen Zusammenhang stehende) auf eine maximale Länge von 1.000 Metern begrenzt. Darüber hinaus sind hinreichend große Freiräume zu anderen Anlagen einzuhalten. Davon ausgenommen sind Freiflächensolaranlagen entlang von Bundesautobahnen und Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) mit mindestens zwei Hauptgleisen. Bei diesen Trassen handelt es sich um bereits vorhandene bandartige Strukturen mit entsprechender Zerschneidungswirkung der Landschaft. Deren Erweiterung ist in gleichem Maße mit Konflikten behaftet, wodurch diese als konfliktarm angesehen werden.

Damit eine flächen- und freiraumschonende Errichtung von Freiflächensolaranlagen auf geeigneten Standorten erfolgen kann, sollen gemäß Grundsatz 6.2.2-2 die Gemeinden ein gesamträumliches Gemeindekonzept zur Steuerung von Freiflächensolaranlagen erarbeiten. Um eine raumschonende Einbindung der Freiflächensolaranlagen in der Landschaft zu ermöglichen, sollen diese möglichst gemeindeübergreifend durch interkommunale Zusammenarbeit geplant werden.

Nach Grundsatz 6.2.2-3 sollen Freiflächensolaranlagen insbesondere vorrangig auf
- bereits versiegelten Flächen,
- militärischen, wirtschaftlichen, verkehrlichen und wohnungsbaulichen Konversionsflächen,
- technisch überprägten Flächen mit einem eingeschränkten Freiraumpotenzial,
- auf Ackerflächen in benachteiligten Gebieten und
- Flächen, die je 200 Meter längs von Bundesautobahnen oder Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b AEG mit mindestens zwei Hauptgleisen liegen, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,

errichtet werden.

Die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage soll auf einer wirtschaftlichen Konversionsfläche errichtet werden und entspricht somit § 37 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. b EEG.

Bei der Flächenausweisung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sollen nach Grundsatz 6.2.2-4 bereits vorhandene Netzanschlussmöglichkeiten berücksichtigt werden. Hierzu sind bei stromerzeugenden Anlagen die jeweils zuständigen Übertragungs- und Verteilnetzbetreiber frühzeitig in die Planungen einzubinden.

Nach Grundsatz 6.2.2-6 soll die Errichtung von Agri-PV-Anlagen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen zulässig sein, sofern die Vorgaben gemäß DIN SPEC 91434 eingehalten werden und die Hauptnutzung der Fläche weiterhin die landwirtschaftliche Produktion darstellt. Die Errichtung einer Agri-PV-Anlage ist durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sollen gemäß Grundsatz 7.1.1-4 erhalten werden. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll nur dann erfolgen, wenn nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

Durch die Errichtung dieser Freiflächen-Photovoltaikanlagen wird kein von der Landwirtschaft genutzter Böden beansprucht. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Teilflächen des angrenzenden Ackers werden als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt und bleiben somit von der Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage unberührt.

Vorranggebiete für Landwirtschaft sollen gemäß Grundsatz 7.1.1-7 insbesondere innerhalb des in der Erläuterungskarte dargestellten Schwerpunktraums für die Landwirtschaft festgelegt werden. Darüber hinaus können in allen Teilen des Landes großräumige, zusammenhängende Flächen mit Böden, die sowohl über ein regional überdurchschnittliches ackerbauliches Ertragspotenzial als auch über ein regional überdurchschnittliches Wasserhaltevermögen verfügen, als Vorranggebiete für Landwirtschaft bestimmt werden.
Das Gebiet der Stadt Bernburg (Saale) liegt vollständig im Schwerpunktraum für die Landwirtschaft. Entsprechend weist der 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans 2030 im überwiegenden Teil des Plangebiets gemäß Grundsatz 7.1.1-8 das Vorbehaltsgebiet Nr. 4 „Gebiet um Aschersleben-Staßfurt-Köthen“ aus.

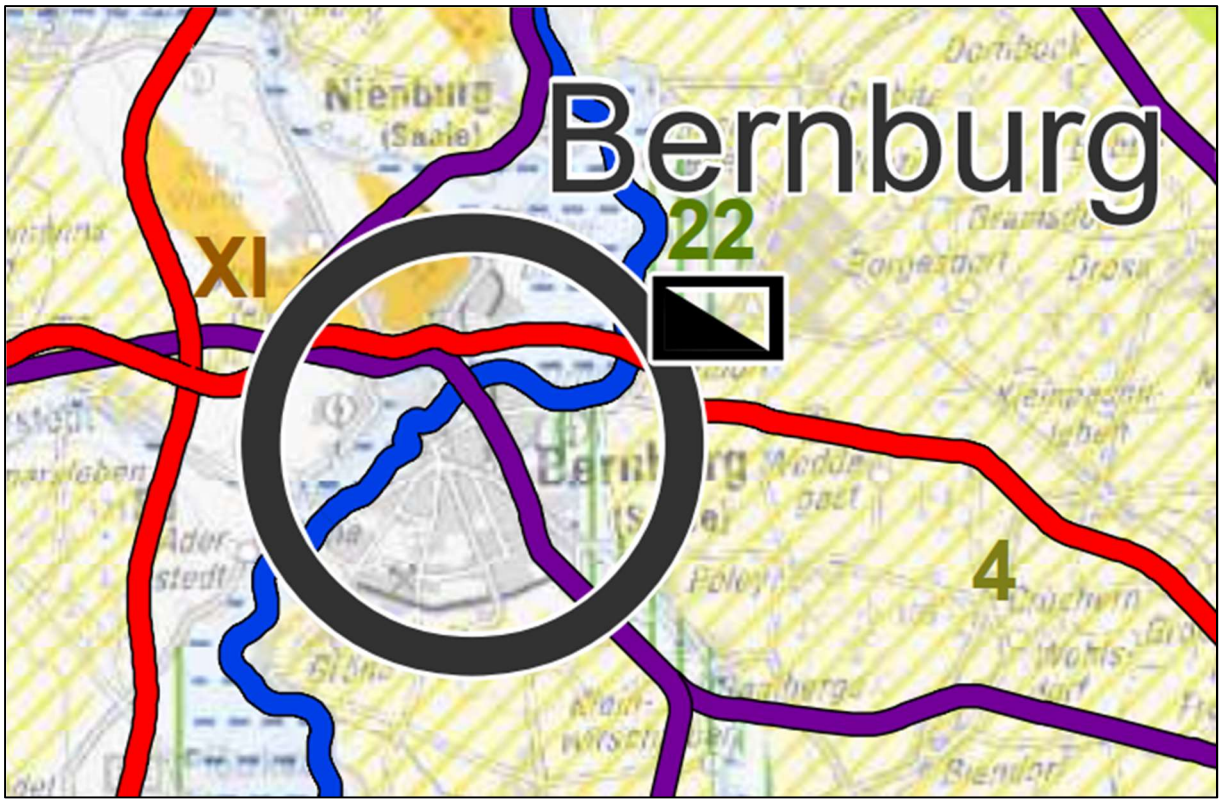

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Entwurf des Landesentwicklungsplan 2030

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg wurde am 19.02.2025 durch die Regionalversammlung beschlossen, durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 26.05.2025 genehmigt und ist wirksam geworden am 15.07.2025. Somit sind die Ziele des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG)

Das Kapitel 4 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel" neu aufgestellt. Dieser sachliche Teilplan wurde am 28.06.2023 von der Regionalversammlung beschlossen, die Genehmigung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde erfolgte am 16.10.2023.

Für einen Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" wurde der Aufstellungsbeschluss am 12.10.2022 von der Regionalversammlung gefasst. Die Bekanntmachung über die allgemeine Planungsabsicht und Beteiligung an der Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichts zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 15.11.2022. Ein Entwurf dieses Sachlichen Teilplans ist bislang nicht veröffentlicht. Veröffentlicht wurde bislang nur die Unterlagen zum Scoping[1]. In diesem

[1] https://www.regionmagdeburg.de/index.php?La=1&object=tx,493.1067.1

Sachlichen Teilplan sollen Windenergiegebiete in Gestalt von Vorranggebieten für die Windenergienutzung ausgewiesen werden.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg

Die Kapitel 4 „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ und Kapitel 5.4 „Energie“ werden mit der Aufstellung der beiden Sachlichen Teilpläne „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ sowie „Energie“ aus dem Gesamtplanverfahren herausgelöst und in eigenständigen Verfahren im weitergeführt.

Der Regionale Entwicklungsplan weist im Plangebiet kein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung aus.

Nach Ziel 6.1.1-3 dienen Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften (LEP LSA 2010; Z 120).

Nach der Begründung zu Grundsatz 6.1.1-3 hat das Gebiet eine hohe Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften, zur Sicherung der Kontinuität der Verbundachse und für das Landschaftsbild.
Grundsatz 6.1.1-3 weist das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems 11 „Teile des Saaletals“ aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb dieses Vorbehaltsgebiets, grenzt jedoch daran an. Das Vorbehaltsgebiet befindet sich südlich angrenzend an das Plangebiet.

Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“
Am 12.10.2022 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg die Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" beschlossen

(Vorlage RV 08/2022[2]). Das Erfordernis der Aufstellung des Sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" mit Umweltbericht für das Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ergibt sich aus der Grundsatzentscheidung der Zweckverbandsmitglieder Landkreis Börde, Landkreis Jerichower Land, Landkreis Salzlandkreis sowie der Landeshauptstadt Magdeburg, Gebiete für die Nutzung der Windenergie auf der Grundlage des ab 01.02.2023 geltenden Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1353) neu festzulegen .

Die allgemeine Planungsabsicht und Beteiligung an der Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichts zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht wurde am 15.11.2022 im Amtsblatt des Landesverwaltungsamts Sachsen-Anhalt bekannt gemacht. Ein Entwurf des Sachlichen Teilplans liegt gegenwärtig nicht vor.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg wurde am 13.08.2007 durch das Landesverwaltungsamt genehmigt und am 06.09.2007 bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Abbildung 4: Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist das Gelände der Alten Ziegelei umgeben von dem Landschaftsschutzgebiet „Saale“, jedoch selbst kein Bestandteil davon.

Die Flächen nördlich und nordwestlich der Alten Ziegelei (weiß) werden im Flächennutzungsplan nicht weiter zugeordnet. In diesem Bereich stellt der Flächennutzungsplan keine Nutzungsart dar.

[2] https://www.regionmagdeburg.de/media/custom/493_1432_1.PDF?1666944615

Das Plangebiet sowie die Flächen drum herum werden als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht sowie als Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (in Planung) dargestellt.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sonstige Sondergebiet ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da dieser Flächen für die Landwirtschaft darstellt.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt. Deshalb muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Am 24.06.2021 hat der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) den Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des wirksamen Gemeinsamen Flächennutzungsplanes der (ehemaligen) Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna mit dem Kennwort: „Sonderbaufläche Photovoltaik an der Grönaer Landstraße“ gefasst.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren erfolgen.

3.3 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB bei der Aufstellung u. a. die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Gemeinde ist verpflichtet, sich im Rahmen der Bauleitplanung mit den Darstellungen eines Landschaftsplans auseinanderzusetzen, soweit ein solcher Plan vorliegt. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) für die Gemarkung Bernburg enthält in seiner 1. Fortschreibung (Oktober 2004) für das Plangebiet keine konkreten Maßnahmenvorschläge.

3.4 Standortkonzept zur Förderung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Die Stadt Bernburg (Saale) unterstützt die umwelt- und energiepolitischen Zielstellungen der Bundesregierung zur Erreichung der Klimaziele (z.B. Ausbau der erneuerbaren Energien, Ende der Kohleverstromung) und wird mit der Aufstellung und Umsetzung des Standortkonzeptes zur Förderung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ihrem Anspruch an eine geordnete Entwicklung regenerativer Energien gerecht. In dem Standortkonzept werden für die Steuerung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen detailliert und nach definierten Kriterien unkritische Potenzialflächen erfasst bzw. Ausschlussflächen festgelegt.

Das Konzept bietet eine Handlungsgrundlage für einen objektiven Umgang mit wertvollen landwirtschaftlichen Flächen, um Klarheit für die weitere Vorgehensweise der Verwaltung zu haben. Das Standortkonzept wurde im Jahr 2011 aufgestellt.

Die 1. Fortschreibung des Standortkonzeptes wurde am 26.10.2017 vom Standtrat beschlossen.

Die Suche nach Potentialflächen des ursprünglichen Standortkonzepts und dessen 1. Fortschreibung richtete sich nach den Kriterien des EEG und beschränkte sich vorrangig auf Konversionsflächen, Deponien und den 110 m-Streifen entlang von Autobahnen und Bahnanlagen. Die im Standortkonzept aus dem Jahr 2011 empfohlenen Flächen sind nahezu vollständig belegt. Gegenwärtig findet die 2. Fortschreibung des Konzepts statt. In der Stadtratssitzung der Stadt Bernburg

(Saale) am 29.04.2025 wurde der 2. Entwurf der 2. Fortschreibung des Standortkonzeptes beschlossen. In der Stadt Bernburg (Saale) bestehenden heute 10 Anlagen, die auf einer Gesamtfläche von 58,6 ha solare Strahlungsenergie erwirtschaften. Dies entspricht bei einer Gesamtfläche der Einheitsgemeinde der Stadt Bernburg (Saale) von 11.346 ha einem Flächenanteil von 0,5%. Um auf die derzeit steigende Nachfrage reagieren zu können, sollen mit der 2. Fortschreibung des Standortkonzepts weitere Flächen nach einer aktualisierten Auswahlsuche ermittelt werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen, die Gemeinden haben diese als raumbedeutsame Planungen zu beachten. Dieser Vorgabe wird die Stadt Bernburg (Saale) gerecht, indem sowohl die Vorrangflächen, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen ausschließen (§ 7 Abs. 3 Raumordnungsgesetz) als auch landwirtschaftliche Flächen mit einer Bodenwertzahl größer als 50 für die Nutzung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgeschlossen werden. Die 2. Fortschreibung des Standortkonzeptes beschäftigt sich auch mit der Suche nach potentiellen Flächen für sogenannte Photovoltaik-Freiflächenanlagen außerhalb von Konversionsflächen und privilegierter Flächen. Die Flächensuche erfolgt also vorrangig auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die 2. Fortschreibung des Standortkonzeptes beschäftigt sich mit der Suche nach potentiellen Flächen für sogenannte Photovoltaik-Freiflächenanlagen außerhalb Konversionsflächen und privilegierter Flächen. Die Flächensuche erfolgt also vorrangig auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im 2. Entwurf der 2. Fortschreibung des Standortkonzeptes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht als Eignungsfläche enthalten, da es sich um eine Konversionsfläche handelt.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

In räumlicher Nähe zu diesem Bebauungsplan befinden sich keine weiteren Bebauungspläne.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zu schaffen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB)
- die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. e BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Für das Plangebiet sollen durch den Bebauungsplan keine örtlichen Bauvorschriften erlassen werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Plangebiet wird im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt.

Als Sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies ist bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen der Fall, da diese Anlagen eindeutig keinem der übrigen Baugebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO zuzuordnen sind. Als Sonstige Sondergebiete kommen gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO insbesondere auch Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien wie der Sonnenenergie dienen, in Betracht. Für sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Der ins Netz eingespeiste Strom aus solarer Strahlungsenergie wird in Deutschland auf der Grundlage des EEG vergütet. Die Betreiber von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien erhalten Zahlungen für Strom aus erneuerbaren Energien auf der Grundlage der Regelungen in § 19 Abs. 1 EEG. Die Flächen, auf denen der Strom aus Solaranlagen vergütungsfähig ist, werden in § 37 EEG bestimmt.

Als Solaranlagen werden nach § 3 Nr. 41 EEG alle Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie bezeichnet. Im Fall von Solaranlagen ist gemäß § 3 Nr. 1 EEG jedes Modul eine eigenständige Anlage. Freiflächenanlagen sind gemäß § 3 Nr. 22 EEG alle Solaranlagen, die nicht auf, an oder in einem Gebäude oder einer sonstigen baulichen Anlage angebracht ist, die vorrangig zu anderen Zwecken als der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie errichtet worden ist.

Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 3 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. notwendige Stellplätze im Sinne des § 85 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauO LSA
4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
5. Einfriedungen
6. Versorgungsanlagen Gas einschließlich Zufahrt

(textliche Festsetzung 1)

Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen gewährleisten, dass alle baulichen Anlagen, die zur Errichtung und zum Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage erforderlich sind, dort zulässig sind. Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gehören nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO auch Anlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Neben der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, eine batterieelektrische Anlage zur Speicherung von Energie für Phasen fehlender Solarenergie zu errichten. Mit der Nummer 2 der textlichen Festsetzung 1.1 wird diese zusätzliche Nutzungen zugelassen. Die Beschränkung der zulässigen Flächengröße gewährleistet, dass die Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie die Hauptnutzung sind und dass die Zweckbestimmung des Sondergebiets gewahrt bleibt. Die Beschränkung der Zulässigkeit der Batteriespeicher auf bereits

befestigte Flächen führt dazu, dass die Errichtung der Batteriespeicher nicht zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gehören nach § 14 Abs. 2 BauNVO auch die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen. Für die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage wären als Nebenanlage beispielsweise Wechselrichteranlagen, Trafostationen und Löschwasserkissen für die Versorgung mit Löschwasser denkbar.

Auch Stellplätze sowie Einfriedungen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 BauO LSA. Diese Nutzungen sollen im Sondergebiet grundsätzlich zulässig sein. Da in Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Art der Nutzung festzusetzen sind, werden diese Nutzungen in der Liste der im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen aufgeführt.
Die zulässige Anzahl der Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet SO wird nicht beschränkt.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Gas dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ist kein Baugebiet, in dem eine Versorgung mit Gas notwendig ist. Daher handelt es sich bei der im Plangebiet gelegenen Gasreglerstation nicht um eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Die Versorgungsanlage der Gasreglerstation wird daher gesondert als zulässige Nutzungsart festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet SO durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

Im Sondergebiet SO wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten gemäß § 17 BauNVO. Für die gegenwärtige Planung der Module der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist dieser Wert für die Grundflächenzahl ausreichend bemessen.

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 (textliche Festsetzung 2.3)

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, darf nach § 19 Abs. 5 BauNVO die zulässige Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden. Die Vorschrift regelt, dass die zulässige Grundfläche in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden darf, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Die zulässige Überschreitung ist in § 19 BauNVO nicht beschränkt und kann daher bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen werden (Drucksache 20/7248, Seite 37)[3].

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

[3] https://dserver.bundestag.de/btd/20/072/2007248.pdf

Strahlungsenergie gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO nicht überschritten werden. Stellplätze und Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 160 m² zulässig (textliche Festsetzung 2.3). Diese Flächengröße ermöglicht die Errichtung einer ausreichenden Anzahl Trafostationen, Wechselrichter und Stellplätzen. Die gewählte Grundflächenzahl dient im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB einem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Im Sondergebiet SO wird die Höhe baulicher Anlagen als Mindestmaß für die Unterkante (UK) der Module der Freiflächen-Photovoltaikanlage und als Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen (OK) der Module der Freiflächen-Photovoltaikanlage festgesetzt.

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 (textliche Festsetzung 2.1). In der Nutzungsschablone wird dieses Maß mit 4,0 m ü. Gelände festgesetzt. Dieses Höchstmaß gilt für alle baulichen Anlagen im Plangebiet, so dass dieses Höchstmaß auch für die Nebenanlagen gilt. Eine Trafostation oder ein Wechselrichter weisen regelmäßig niedrigere Höhen auf.

Diese Festsetzung begrenzt die Einsehbarkeit der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage und somit deren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Diese Festsetzungen dienen deshalb der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB.

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

Dieses Mindestmaß für die Unterkante gilt nur für die Module der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Bei den Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie handelt es sich begrifflich um diese Module. Diese Festsetzung dient der Begrenzung der Verschattung unter den Modulen und der Durchlässigkeit der Flächen innerhalb der Anlage für Kleintiere.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise
Im Sondergebiet SO wird eine Bauweise nicht festgesetzt, weil dies bei der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen städtebaulich nicht sinnvoll ist.

Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sondergebiet SO durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen ermöglichen eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung des Plangebiets. Die räumliche Lage der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt grundsätzlich die Mindesttiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA von 3,0 m.

Entlang der Grönaer Landstraße (östliche Baugrenze) wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3,0 m zu der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. An der Grönaer Landstraße besteht außerhalb der Ortsdurchfahrt keine Anbauverbotszone, da es sich weder um eine Landes- noch um eine Kreisstraße handelt.

Die nördliche und die westliche Baugrenze werden so festgesetzt, dass sie entlang der unteren Böschungskante der Verwallung verlaufen. Im Bereich der Unterbrechung in der Verwallung wird die Mindesttiefe von 3,0 m zur Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eingehalten. Im

Nordosten verläuft die Baugrenze entlang des südlichen Rands der Böschung. Im Bereich der vorhandenen Gasreglerstation reicht die Baugrenze bis an den südlichen Rand der Fläche für Versorgungsanlagen. Die südliche Baugrenze wird entlang des nordöstlichen Rands der Hecke festgesetzt.

5.4 Verkehrsflächen

Verkehrliche Erschließung
Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Grönaer Landstraße, welche unmittelbar östlich entlang des Plangebiets verläuft. Die Grönaer Landstraße verbindet die Kernstadt Bernburg (Saale) mit dem Ortsteil Gröna.
Der Bebauungsplan bezieht keinen Abschnitt der Grönaer Landstraße in dessen Geltungsbereich ein, setzt jedoch eine private Straßenverkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zur Alten Ziegelei fest. Diese befindet sich zwischen der östlichen Baugrenze und der Grönaer Landstraße. Die Verkehrsfläche weist eine Breite von 8,0 m und eine Tiefe von 3,0 m auf.

Somit ist die verkehrliche Erschließung des Plangebiets gesichert.

Im Plangebiet sind keine Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs vorhanden. Auf Grund des vorgesehenen Nutzungszweckes sind auch keine Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs und auch keine Radverkehrsanlagen geplant.

5.5 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie
Betreiber des Verteilnetzes für Strom im Gebiet der Stadt Bernburg (Saale) sind die Stadtwerke Bernburg GmbH. Längs der östlichen Seite der Grönaer Landstraße verläuft eine Mittelspannungsleitung der die Stadtwerke Bernburg. Der geplante Netzanschluss für die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage befindet sich somit auf dem gegenüber der Alten Ziegelei liegenden Grundstück.

Gas
Die Gemarkung Bernburg wird durch die Stadtwerke Bernburg GmbH mit Gas versorgt. Eine Versorgung des Plangebiets mit Gas ist für die geplante Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht erforderlich.

Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich eine Gasreglerstation. Die Gasreglerstation wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt. Ausgehend von der Gasreglerstation verlaufen in Richtung Nordosten zwei Gashochdruckleitungen HDL DN100 ST 1968 bzw. HDL DN100 ST 2016. Die alte Gashochdruckleitung HDL DN100 ST aus dem Jahr 1968 ist stillgelegt. Für den Verlauf der Gashochdruckleitungen HDL DN100 ST 2016 einschließlich eines 4,0 m breiten Schutzstreifens wird gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 ein Leitungsrecht festgesetzt. Für die in Richtung Südosten verlaufende Gasleitung wird ein Leitungsrecht inklusive eines 2,0 m breiten Schutzstreifens festgesetzt (textliche Festsetzung 4.2).

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Bau-

gebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Da die Gasreglerstation nicht der Versorgung des im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiets dient, wäre eine solche Station innerhalb des festgesetzten Sondergebiets nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB können Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt werden. Den Bereich der Gasreglerstation, deren Zufahrt sowie der unbefestigten und gepflasterten Flächen um diese herum setzt der Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ fest.

Trinkwasser
Die Versorgung der Stadt Bernburg (Saale) mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“.
Auf der gegenüber liegenden Seite der Grönaer Landstraße im Flurstück 30 befindet sich eine Zubringerleitung Wasser 110x10 PE 100-RC im Schutzrohr 150 GG. Bei einem Durchmesser 150 beträgt die Schutzstreifenbreite 4 m. Der nächste Hydrant 906 ist 385 m entfernt in Richtung Bernburg. Die maximale Leistung beträgt 125,50 m³/h.

Bestandangaben über Fernwasserleitungen im Plangebiet wurden bei der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH angefragt.

Löschwasser
Die Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Gemeinden im Sinne des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes sind gemäß § 1 Abs. 1 BrSchG die Verbandsgemeinden und nicht die Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinden, so dass die Stadt Bernburg (Saale) für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen hat. Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Der Löschwasserbedarf ist in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblattes).

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Baugebiete können abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung mehreren Spalten der Tabelle des Arbeitsblattes zugeordnet werden. Das Arbeitsblatt gibt keine Richtwerte für den Löschwasserbedarf in Sonstigen Sondergebieten an. Das Maß der baulichen Nutzung wird für Gewerbegebiete in der Tabelle des Arbeitsblattes durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Im Bebauungsplan wird weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Geschossflächenzahl festgesetzt. Im Sonstigen Sondergebiet SO werden die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird so festgesetzt, dass keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die höher sind als Gebäude mit einem Vollgeschoss.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Angesichts der Hauptnutzung durch die Freiflächen-Photovoltaikanlage und angesichts dessen, dass keine baulichen Anlagen errichtet werden

dürfen, die höher sind als Gebäude mit einem Vollgeschoss, kann davon ausgegangen werden, dass eine Geschossflächenzahl von 0,8 eingehalten werden wird.

Tabelle 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung [e]

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungs-verordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)[a]		Gewerbegebiete (GE)			Industrie-gebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Voll-geschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	–
Geschoss-flächenzahl[b] (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	–
Baumassen-zahl[c] (BMZ)		–	–	–	–	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf						
bei unter-schiedlicher Gefahr der Brandaus-breitung[e]:			m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	48	96	48	96	96	
mittel	96	96	96	96	192	
groß	96	192	96	192	192	

Überwiegende Bauart

- feuerbeständige [d], hochfeuerhemmend [d] oder feuerhemmende [d] Umfassungen, harte Bedachungen [d]
- Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen [b]
- Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

Erläuterungen:

a) soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen (siehe Abschnitt 5, 4. Absatz) fallend

b) Geschossflächenzahl = Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche

c) Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zu Grundstücksfläche

d) Die Begriffe „feuerhemmend“, „hochfeuerhemmend“ und „feuerbeständig“ sowie „harte Bedachung“ und „weiche Bedachung“ sind baurechtlicher Art

e) Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit.“ Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso größer, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereiches erweist.

Abbildung 5: Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. § 27 Abs. 2 BauO LSA gilt gemäß § 27 Abs. 5 BauO LSA nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3. Gebäude werden nach § 2 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA in die Gebäudeklassen 1 bis 5 eingeteilt. Gebäude mit einer Höhe von mehr als 7 m sind dabei stets den Gebäudeklassen 4 und 5, deren Außenwände aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen bestehen müssen, zuzuordnen. Im Plangebiet sind künftig keine anderen baulichen Anlagen als mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen zu erwarten.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen sind gegenwärtig im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden. Weiche Bedachungen sind im Gebiet des Bebauungsplans auch künftig nicht zu erwarten.

Da im Gebiet des Bebauungsplans künftig nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen und mit harten Bedachungen zu erwarten sind, wird von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen. Bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung beträgt der Löschwasserbedarf für Gewerbegebiete mit einer Geschossflächenzahl von ≤0,7 und einer Zahl der Vollgeschosse von bis zu drei 48 m³/h.

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich ein gesamter Löschwasserbedarf von 96 m³. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst.

Auf der gegenüber liegenden Seite der Grönaer Landstraße befindet sich eine Trinkwasserleitung des Wasserzweckverbandes. Der nächste Hydrant 906 ist 385 m entfernt in Richtung Bernburg. Die maximale Leistung beträgt 125.50 m³/h. Die Kapazität der Trinkwasserleitung ist somit ausreichend, jedoch ist der nächste Hydrant zu weit entfernt. Deshalb muss auf Höhe des Plangebiets ein zusätzlicher Hydrant auf dieser Leitung angeordnet werden.

Abwasser
Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt durch den Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“. Angesichts der Hauptnutzung im Plangebiet durch die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage ist von einem Anfall an Schmutzwasser nicht auszugehen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist wie bisher auf der Fläche zu versickern (textliche Festsetzung 3.6).

Telekommunikation
Ob Bestandskabel der Telekom AG im Plangebiet vorkommen, wurde bereits beim Betreiber angefragt. Die Angaben zu möglichen Bestandsleitungen im Plangebiet werden zum Entwurf vorliegen.

Abfall
Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Müllabfuhr an den erschlossenen Grundstücken, die durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises durchgeführt wird. Die Grönaer Landstraße kann von 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden. Wertstoffe werden gesondert in Containern erfasst. Angesichts der Hauptnutzung durch die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage im Plangebiet ist dort mit einem Anfall von Abfall während des Betriebes der Anlage nicht zu rechnen.

5.6 Grünflächen

Im nordöstlichen Randbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich eine Grünfläche, auf der drei Gehölze wachsen. Die Grünfläche befindet sich außerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets und wird daher als private Grünfläche festgesetzt. Bei der Grünfläche handelt es sich um Straßenbegleitgrün einer Böschung. Aus diesem Grund wird die Zweckbestimmung mit „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

5.7 Flächen für die Landwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise innerhalb von Ackerflächen eines Feldblocks. Es handelt sich um Teilflächen des Feldblocks DESTLI-0500740057. Die Ackerflächen werden durch den Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche bleibt daher weiterhin möglich.

Für die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Es ist vorgesehen die im Geltungsbereich des Bebauungsplan gelegene Ackerfläche still zu legen und zu einer Brachfläche zu entwickeln (textliche Festsetzung 3.14). Auch stillgelegte Ackerflächen können Betriebsflächen sein. Daher wird die Fläche weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und zusätzlich überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen nach dem Erneuerbare Energie Gesetz
Mit der am 16.05.2024 in Kraft getretenen Gesetzesänderung wurde in § 37 EEG der Absatz 1a mit naturschutzfachlichen Mindestkriterien für geförderte Freiflächenanlagen eingefügt. Diese Mindestkriterien sollen die Vereinbarkeit von geförderten Freiflächenanlagen mit Natur und Landschaft weiter verbessern. Hierfür sieht die Norm einen Katalog von fünf Mindestkriterien vor, von denen die Betreiber mindestens drei erfüllen müssen. Die Mindestkriterien können als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt werden, soweit sie naturschutzrechtlich hierzu geeignet sind. Die Wahl der drei Kriterien obliegt den Betreibern der Freiflächenanlagen. Dabei können auch Mindestkriterien gewählt werden, die bereits aufgrund technischer oder baulicher Besonderheiten erfüllt werden, wie beispielsweise der Verzicht auf Pflanzenschutz- oder Düngemittel bei versiegelten Flächen. Das ermöglicht es, einen einheitlichen Katalog von Mindestkriterien für alle geförderten Freiflächenanlagen zu nutzen. Anderenfalls wäre ein angepasster Katalog abhängig von der genutzten Freiflächenkategorie auszugestalten mit einer Zunahme an Komplexität und Abnahme an Transparenz des Ansatzes. Eine große Bedeutung kommt den Mindestkriterien insbesondere bei landwirtschaftlichen oder naturnahen Flächen zu (Bundestags-Drucksache 20/11180, S. 134)

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz hat im Juli 2024 einen Leitfaden für die naturschutzfachlichen Mindestkriterien bei PV-Freiflächenanlagen[4] herausgegeben. Demnach ist ein Wechsel zwischen den Kriterien während der Betriebszeit möglich, solange jederzeit mindestens drei Kriterien erfüllt werden. Der Netzbetreiber ist über einen Wechsel zu informieren. Soweit die naturschutzfachlichen Mindestkriterien im Einzelfall dazu geeignet sind, können sie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Der Anlagenbetreiber kann zwischen folgenden Kriterien i.S.d. § 37 Abs. 1a EEG wählen:

1. die von den Modulen maximal in Anspruch genommene Grundfläche beträgt höchstens 60 Prozent der Grundfläche des Gesamtvorhabens,
2. auf den Boden unter der Anlage wird ein biodiversitätsförderndes Pflegekonzept angewandt, indem
   a) die Mahd zur Förderung der Biodiversität maximal zweischürig erfolgt und das Mahdgut abgeräumt wird oder
   b) die Fläche als Portionsweide mit biodiversitätsfördernd an den Flächenertrag angepasster Besatzdichte beweidet wird,
3. die Durchgängigkeit für Tierarten wird gewährleistet, indem
   a) bei Anlagen, die an mindestens einer Seite eine Seitenlänge von mehr als 500 Metern aufweisen, Wanderkorridore für Großsäuger angelegt werden, deren Breite und Bepflanzung die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen, und
   b) die Durchgängigkeit für kleinere Tierarten gewährleistet wird,
4. auf mindestens 10 Prozent der Fläche der Anlage werden standortangepasste Typen von Biotopelementen angelegt,
5. die Anlage wird bodenschonend betrieben, indem
   a) auf der Fläche keine Pflanzenschutz- oder Düngemittel verwendet werden und
   b) die Anlage nur mit Reinigungsmitteln gereinigt wird, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne die Verwendung der Reinigungsmittel nicht möglich ist.

Anlagenbetreiber müssen sich nach den Vorgaben des EEG zu unterschiedlichen Zeitpunkten zur Erfüllung der naturschutzfachlichen Mindestkriterien erklären. Für Anlagen, die im Wege der Ausschreibung einen Förderanspruch erwerben, ist erstmalig zum Zeitpunkt der Gebotsabgabe gegenüber der Bundesnetzagentur (BNetzA) eine Eigenerklärung darüber abzugeben, dass und welche naturschutzfachlichen Mindestkriterien die geplante Anlage erfüllen soll (§ 37 Abs. 2 Nr. 6 EEG). Im Falle einer Zuschlagserteilung ist diese Eigenerklärung zum Zeitpunkt des Antrags auf Ausstellung der Zahlungsberechtigung gegenüber der BNetzA im Sinne einer Bestätigung der Erfüllung der Kriterien zu wiederholen (§ 38 Abs. 2 Nr. 7 EEG 2023). Die BNetzA prüft das Vorliegen dieser Eigenerklärung im Zuge der Ausstellung der Zahlungsberechtigung (§ 38a Abs. 1 Nr. 7 EEG).

Der Anlagenbetreiber muss entsprechend zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme die Erfüllung der Mindestkriterien gegenüber dem Netzbetreiber unaufgefordert nachweisen. Für die Mindestkriterien Nrn. 2 und 5 ist der Nachweis zum Ablauf jedes fünften auf die Inbetriebnahme folgenden Jahres – ebenso unaufgefordert – zu wiederholen. Die Nachweise für die Mindestkriterien Nrn. 2 und 5 müssen auch die jeweils zurückliegenden Jahre seit der letzten Nachweiserbringung umfassen.

Die gesetzlichen Bestimmungen sehen vor, dass die Anlagenbetreiber die Erfüllung der Kriterien grundsätzlich per Eigenerklärung nachweisen können (vgl. § 38a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. Abs. 1

[4] https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/J-L/leitfaden-naturschutzfachliche-mindestkriterien-bei-pv-freiflaechenanlagen.html

Nr. 7, § 48 Abs. 6 Satz 3 EEG). Es steht dem Anlagenbetreiber jedoch auch frei, über die Eigenerklärung hinaus einen anderen geeigneten Nachweis zu erbringen. Sofern in einem spezifischen Bebauungsplanverfahren Festsetzungen oder in einer Baugenehmigung naturschutzfachliche Nebenbestimmungen getroffen wurden, welche zu einer Erfüllung eines oder mehrerer naturschutzfachlicher Mindestkriterien führen, erscheint dies als Nachweis gegenüber dem Netzbetreiber ausreichend. Der Netzbetreiber darf bei entsprechendem Nachweis, dass im Bebauungsplan oder in der Baugenehmigung hierzu Vorgaben enthalten sind, für die Zwecke des § 52 Abs. 1 Nr. 9a i. V. m. § 52 Abs. 3 Nr. 2 EEG davon ausgehen, dass die jeweils korrespondierenden Anforderungen aus dem Katalog aus §§ 37 Abs. 1a, 48 Abs. 6 EEG dauerhaft erfüllt sind. Die Kontrolle obliegt insofern der zuständigen Behörde. Zur Vermeidung weiterer Nachweispflichten und bürokratischen Aufwands beim Netzbetreiber und beim Anlagenbetreiber sollte der Netzbetreiber in diesem Fall keine weiteren Nachweise verlangen.

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden folgende Kriterien i.S.d. § 37 Abs. 1a EEG erfüllt:
- auf den Boden unter der Anlage wird ein biodiversitätsförderndes Pflegekonzept angewandt, indem die Mahd zur Förderung der Biodiversität maximal zweischürig erfolgt und das Mahdgut abgeräumt wird (§ 37 Abs. 1a Nr. 2a EEG)
- die Durchgängigkeit für Tierarten wird gewährleistet, indem die Durchgängigkeit für kleinere Tierarten gewährleistet wird (§ 37 Abs. 1a Nr. 3b EEG)
- die Anlage wird bodenschonend betrieben, indem auf der Fläche keine Pflanzenschutz- oder Düngemittel verwendet werden (§ 37 Abs. 1a Nr. 5a EEG)

Die textliche Festsetzung 3.3 gewährleistet, dass im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ auf dem Boden im Plangebiet unter den Modulen der Freiflächen-Photovoltaikanlage ein biodiversitätsförderndes Pflegekonzept im Sinne des § 37 Abs. 1a Nr. 2 EEG anzuwenden ist. Mit dem biodiversitätsfördernden Pflegekonzept soll der Boden unter der Freiflächenanlage ökologisch aufgewertet werden. Die Erfüllung dieses Mindestkriteriums könnte auf Verlangen beispielsweise durch entsprechende Verträge über die Lieferung des Mahdgutes oder die Beweidung der Fläche nachgewiesen werden. Die Formulierung der textlichen Festsetzung lässt die Wahl zwischen einer maximal zweischürigen Mahd zur Förderung der Biodiversität und Abräumen des Mahdguts und der Beweidung der Fläche als Portionsweide mit biodiversitätsfördernd an den Flächenertrag angepasster Besatzdichte.

Die Durchgängigkeit für kleine Tierarten wird dadurch gewährleistet, dass die Unterkante von Einfriedungen im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländehöhe aufweisen muss (textliche Festsetzung 3.1)

Die textliche Festsetzung 3.2 stellt klar, dass im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ keine Pflanzenschutz- oder Düngemittel verwendet werden dürfen. 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. Mit dieser Festsetzung wird ein ökologischer Betrieb der Anlage erreicht.

Durch die textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 sowie die Vorlage entsprechender Verträge über eine Beweidung der Fläche stellen sicher, dass die Mindestkriterien nach § 37 Abs. 1a EEG erfüllt werden.

Weitere Maßnahmen
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens durch Abgrabung ist im gesamten räumli-

chen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Veränderung der Höhenlage der Geländeoberfläche 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 (textliche Festsetzung 3.4).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung sind im festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ die Module von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf bisher unbefestigten Flächen auf Verankerungen zu befestigen, die ohne Fundamente aus Beton in den Boden gerammt werden (textliche Festsetzung 3.5). Die Module der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind somit auf bisher unbefestigten Flächen ohne Fundamente aus Beton im Boden zu verankern, sodass für die Verankerung der Module im Boden keine Bodenversiegelung erfolgt. Eine Versiegelung von Boden durch die Errichtung anderer baulicher Anlagen wie beispielsweise einer Trafostation bleibt zulässig.
In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern (textliche Festsetzung 3.6). Die Festsetzung dient der Versickerung des im Sonstigen Sondergebiet anfallenden Niederschlagswassers und somit der Vermeidung einer Verringerung der Grundwasserneubildung in der Folge der Verwirklichung des Bebauungsplans.

Das Mindestmaß für die Unterkante der Module wird mit 0,8 m festgesetzt (textliche Festsetzung 2.2) und dient der Vermeidung einer Barrierewirkung für Kleintiere durch die Errichtung der Module und der seitlichen Belichtung der von den Modulen überdeckten Flächen. Aus einer Veröffentlichung des Bundesamtes für Naturschutz (Herden et al. 2009) geht hervor, dass zum Erhalt der Vegetation unter den Modulen entscheidend ist, welchen Abstand die Unterkante der Module vom Gelände aufweist. Die Anzahl und der lichte Abstand der Modulreihen sei Herden et al. 2009 zur Folge untergeordnet. Trotz der Festsetzung des Mindestmaßes für die Unterkante der Module kann auf Grund der geplanten Ost-Westausrichtung der Module nicht davon ausgegangen werden, dass ausreichend Licht für die pflanzliche Primärproduktion unter den Modulen einfallen wird. Durch Lichtmangel verursachte vegetationslose Bereiche unter den Modulen sind daher zu erwarten.

Zusätzlich ist es vorgesehen, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplan gelegene Ackerfläche stillgelegt wird, wodurch sich eine Brachfläche entwickeln soll (textliche Festsetzung 3.14). Diese Fläche wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

5.9 Immissionsschutz

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass
1. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG,
2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen

auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder

Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Freiflächen-Photovoltaikanlage
Durch die Errichtung und den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind Lärmimmissionen aus dem Plangebiet nicht zu erwarten. Dies gilt auch für Geruchsimmissionen.

Durch das Rammen der Halterungen der Module in den Boden kann es während der Bauphase in geringem Umfang zu Erschütterungen kommen.

Der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ kann zu unerwünschten Blendwirkungen von Modulen der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage auf den angrenzenden Straßenverkehr der Grönaer Landstraße führen.

Die Module von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sollen nach dem Modullageplan in Ost-West-Ausrichtung errichtet. Somit können Blendwirkungen in östliche und westliche Richtung kommen.

Sollte sich im späteren Baugenehmigungsverfahren der Freiflächen-Photovoltaikanlage herausstellen, dass es doch zu unzulässigen Blendwirkungen auf den angrenzenden Verkehr kommt, kann es zu Auflagen von geeigneten Abschirm-Maßnahmen kommen.

5.10 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Vermeidung von vermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege werden im Bebauungsplan Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher getroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Erhaltungsgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB für die Hecken auf den Verwallungen sowie die Hecke entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen. Es sollen sowohl die Bäume als auch die Sträucher erhalten werden. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche befindet sich eine große Esche (HEX 1) mit zwei Gebüschen (HEY 10 und 11) im Unterwuchs. Südöstlich des Hauptgebäudes der Alten Ziegelei befindet sich ein weiterer Busch (HEY 7). Die Esche sowie die drei Sträucher werden im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Das Erhaltungsgebot für die nördlich, südlich und westlich entlang der Grenze des Geltungsbereiches verlaufenden Hecke wird auch in den unbestockten Bereichen der Hecke festgesetzt. Das Erhaltungsgebot für die Hecke wird innerhalb der Flurstücke 1048 und 1050 festgesetzt. Die Esche sowie die Gebüsche HEY 10 und HEY 11 befinden sich innerhalb des Flurstücks 1048, der Busch HEY 7 innerhalb des Flurstücks 1050. Zusätzlich werden die Gehölze außerhalb der Baugrenze entlang der Grönaer Landstraße mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt (Teilflächen HYY 8 und HYY 9).

Sollten Pflegemaßnahmen zur Vermeidung der Beschattung der Module der Freiflächen-Photovoltaikanlage notwendig sein, sind diese ausschließlich außerhalb der Verbotszeiträume gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG, d.h. nicht zwischen 01. März und 30. September eines Jahres, durchzuführen. Alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung sollen auf einen wenig sensiblen Zeitraum beschränkt werden, welcher außerhalb der Hauptbrutzeit von Mitte März bis Mitte Juli der Vogelarten liegt (textliche Festsetzung 3.7).

6. Kennzeichnung

Bergbau
Flächen unter denen der Bergbau umgeht, sollen nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

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 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 hatte eine Feldgröße von 631.594 m^2 und war im Berggrundbuch von Halberstadt, Blatt 67 des Amtsgerichts Halberstadt eingetragen.

Das Bergwerkseigentum wurde mit Datum vom 26.09.1990 an die Treuhandanstalt verliehen. Die rechtsgeschäftliche Veräußerung an das Unternehmen Helmhold GmbH & Co. KG mit Sitz in Harzgerode wurde auf Antrag der Treuhandanstalt mit der Genehmigungsurkunde vom 28.02.1994 genehmigt. Am 16.07.1998 wurde das Bergwerkseigentum an das Unternehmen D.A.P. Fassadenproduktion GmbH mit Sitz in Plau am See veräußert. 1998 ist das Unternehmen umfirmiert worden in die D.A.P. Klinkerwerke GmbH (Rechtsinhaberin) mit Sitz in Norderstedt. Am 10.12.2007 ist der Sitz nach Bernburg verlegt worden.

Über das Vermögen der Gesellschaft ist durch Beschluss des Amtsgerichts Magdeburg vom 11.06.2010 ein Insolvenzverfahren eröffnet worden. Das Insolvenzverfahren ist durch Beschluss des Amtsgerichts Magdeburg vom 29.06.2016 nach Schlussverteilung aufgehoben worden. Mit Eintrag im Handelsregister am 16.03.2017 wurde die Gesellschaft wegen Vermögenslosigkeit gelöscht. Das weiterhin bestehende Bergwerkseigentum wurde nicht liquidiert (aufgehoben).

Mit Beschluss vom 04.09.2023 des Amtsgerichts Stendal wurde Herr Uli Biermann aus Paderborn als Nachtragsliquidator bestellt. Eine Nachtragsliquidation wird auf Antrag durchgeführt, wenn festgestellt wird, dass bei einer Firma nach Löschung aus dem Handelsregister eine Liquidationsmaßnahme notwendig ist. Herr Uli Biermann hat in seiner Funktion als Nachtragsliquidator vertretend für die Bergwerkseigentümerin, die D.A.P. Klinkerwerke GmbH, am 11.09.2023 einen Antrag auf Aufhebung des Bergwerkseigentumes gemäß § 20 Bundesberggesetz (BBergG) beim zuständigen Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt gestellt. Gemäß § 20 Abs. 1 BBergG ist das Bergwerkseigentum auf Antrag des Bergwerkseigentümers aufzuheben. Der vom Amtsgericht Stendal mit Beschluss vom 04.09.2023 bestellte Nachtragsliquidator Herr Uli Biermann ist in seiner Funktion vertretend für die Bergwerkseigentümerin, die D.A.P. Klinkerwerke GmbH, antragsberechtigt.

Gemäß § 20 Abs. 2 BBergG hat die Behörde den im Grundbuch eingetragenen dinglich Berechtigten schriftlich mitzuteilen, dass ein Antrag auf Aufhebung des Bergwerkseigentums vorliegt. Die Mitteilung muss den Hinweis auf das sich aus § 20 Abs. 3 BbergG ergebene Antragsrecht sowie darauf enthalten, dass mit der Aufhebung das Bergwerkseigentum erlischt. Die Mitteilung ist im Bundesanzeiger und im amtlichen Veröffentlichungsblatt der zuständigen Behörde bekannt zu machen. Gemäß § 20 Abs. 3 BBergG kann jeder dinglich Berechtigte innerhalb von drei Monaten nach Bekanntgabe die Zwangsversteigerung beantragen. Mit Datum vom 22.11.2023 wurde das Vorliegen des Antrags sowohl im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt als

auch im Bundesanzeiger bekannt gemacht. Es wurde zugleich auf das entsprechende Recht auf Beantragung der Zwangsversteigerung für dinglich Berechtigte verwiesen. Gemäß § 20 Abs. 4 BBergG hebt die zuständige Behörde das Bergwerkseigentum auf, wenn die Zwangsversteigerung nicht innerhalb von drei Monaten beantragt worden ist oder die Zwangsversteigerung nicht zur Erteilung des Zuschlages geführt hat. Die Frist für die öffentliche Bekanntmachung ist am 15.03.2024 abgelaufen. Die Auskunft des Amtsgerichts Halberstadt am 20.03.2024 hat ergeben, dass eine Zwangsversteigerung nicht beantragt worden ist.

Gemäß § 20 Abs. 4 BBergG hat das Landesamt für Geologie und Bergwesen auf Antrag das Bergwerkseigentum lll-A-f-507/90/235-4236 „Bernburg/Neuborna“ zur Gewinnung des Bodenschatzes „Tonige Gesteine zur Herstellung von Aluminium sowie feuerfester und säurefester Erzeugnisse“ aufgehoben. Mit Datum vom 21.03.2024 erging die Entscheidung, das Bergwerkseigentum aufzuheben. Diese Entscheidung wurde vom Landesamt für Geologie und Bergwesen am 02.05.2024 bekannt gemacht und ist damit rechtskräftig. Somit besteht im Plangebiet keine Bergbauberechtigung mehr. Der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg weist zudem im Plangebiet kein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung aus. Es ist zu erwarten, dass der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg wirksam ist, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden wird. Somit wird der Bebauungsplan nicht den Zielen der Raumordnung widersprechen.

Die K+S Minerals and Agriculture GmbH als Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums weist in einer Stellungnahme vom 02.06.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplans darauf hin, dass es im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu Senkungen an der Tagesoberfläche kommen wird. Im Bereich des Bauvorhabens werden sich im Laufe der nächsten 100 Jahre Senkungen von maximal 60 cm einstellen, die sich zu einer großräumigen, flachen Senkungsmulde ausbilden. Im gleichen Zeitraum sind maximale Schieflagen von 3 mm/m mit Neigung in nordöstliche Richtung zu erwarten. Die gleichfalls auftretenden Zerrungen werden maximal 1 mm/m betragen.

Das Bundesberggesetz (BBergG) sieht in § 110 BBergG vor, dass der Bauherr bei der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung einer baulichen Anlage den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen auf die Oberfläche durch Anpassung von Lage, Stellung oder Konstruktion der baulichen Anlage Rechnung trägt.

Die K+S Minerals and Agriculture GmbH weist zudem darauf hin, dass aus der Nichtbeachtung anerkannter Fachregeln resultierende Schäden auch bei einem gemeinsamen Auftreten mit bergbaulichen Einwirkungen außerhalb ihrer Verantwortung stehen.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist in einer Stellungnahme vom 28.05.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplans darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Areal liegt, in dem die Bergwerksanlage „Kali- und Salzgrube „Gröna“ bei Aderstedt“ betrieben wird. In ihr wird in einer Tiefe von ab 350 m Kali und Steinsalz abgebaut. In Teilbereichen der Grube finden Versatzmaßnahmen zur Verwahrung des Grubengebäudes statt.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen empfiehlt zudem die Durchführung einer standortbezogenen Baugrunduntersuchung.

7. Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Gesetzlich geschützte Biotope
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 22 Abs. 1 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in Verbindung mit § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), das gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen wird.

Entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft eine Hecke. Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG LSA werden Hecken außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen in Sachsen-Anhalt zusätzlich als gesetzlich geschützte Biotope eingestuft. Nach Punkt 34.2 der Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt (BTT-RL LSA) sind Hecken unter 10 Metern Länge nicht geschützt. Die Hecke erfüllt gemäß Punkt 34.2 der BTT-RL LSA die Einstufungskriterien zum gesetzlich geschützten Biotop und wird daher als gesetzlich geschütztes Biotop im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG). Die Verbote des § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG gelten gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Dies betrifft die in § 22 Abs. 1 Satz 1 NatSchG LSA aufgeführten Biotope.

Sofern die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können, kann gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden. Sind auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des § 30 Abs. 2 BNatSchG zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden (§ 30 Abs. 4 BNatSchG).

Der Bebauungsplan setzt für die nördlich entlang der Grenze des Plangebiets verlaufenden Hecke ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher fest, sodass keine Beeinträchtigungen dieses gesetzlich geschützten Biotops zu erwarten sind.

Entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangebiets verlaufenden Hecke setzt der Bebauungsplan das Erhaltungsgebot lediglich für Sträucher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB fest. Dennoch bleibt eine Strauchhecke erhalten, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses gesetzlich geschützten Biotops zu erwarten sind.

Naturpark „Unteres Saaletal“
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Naturparks “Unteres Saaletal” (NUP0006LSA). Der Naturpark hat eine Größe von 40.782,7 ha und erstreckt sich zu beiden Seiten der Saale vom Nordwestteil der Stadt Halle (Saale) bis nach Nienburg. Die dazugehörige Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Naturpark „Unteres Saaletal“ stammt aus dem Jahr 2005.

Der Naturpark wird in drei Zonen unterteilt: Die Naturschutzzone (Zone I), die Landschaftsschutz- und Erholungszone (Zone II), die Puffer- und Entwicklungszone (Zone III). Zone I umfasst alle im Naturpark liegenden Naturschutzgebiete gemäß § 31 BNatSchG, Zone II umfasst alle vorhandenen Landschaftsschutzgebiete gemäß § 32 BNatSchG innerhalb des Naturparks und Zone III alle anderen Bereiche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone II.

Landschaftsschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Süden und im Westen vom Landschaftsschutzgebiet „Saale“ (LSG0034) umschlossen. Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich auf einer Flä-

che von 5.161 ha innerhalb des Salzlandkreises. Die nördlichen Teilflächen des Plangebiets (Ackerflächen) liegen innerhalb des Schutzgebietes. In der Schutzgebietsverordnung vom 05.12.1997 werden die Verbote in § 4 bestimmt. Nach § 4 Abs. 2 Buchst. a der Verordnung ist insbesondere verboten die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art.

Mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises wurde die räumliche Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Saale“ im Detail geklärt. Entsprechend verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes auf der südlichen Grenze des Feldblocks „DESTLI0500740057“, welcher in das Flurstück 1048 hineinragt. Der Bebauungsplan trägt dieser Klärung Rechnung, indem diese Flächen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt werden und somit eine Bebauung dieser Flächen nicht zulässig ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie für Nebenanlagen geschaffen. Der Bebauungsplan setzt ausschließlich Flächen, die nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegen als Sonstiges Sondergebiet fest. Die Flächen, die innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegen, bleiben von den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage unbeeinträchtigt. Der Bebauungsplan verstößt mit seinen Festsetzungen nicht gegen die Verbote der Schutzgebietsverordnung.

8. Hinweise

Denkmalschutz
Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Kulturdenkmale unterliegen dem Schutz des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Gemäß § 9 Abs. 1 DenkmSchG LSA sind sie so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gesichert ist. Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedarf gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA, wer ein Kulturdenkmal
1. instandsetzen, umgestalten oder verändern,
2. in seiner Nutzung verändern,
3. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beinträchtigen oder zerstören,
4. von seinem Standort entfernen,
5. beseitigen oder zerstören

will.

9. Umweltprüfung

9.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

9.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, um Doppelprüfungen zu vermeiden. Diese Beschränkung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen wird auch als Abschichtung bezeichnet. Bei der Umweltprüfung für den Bebauungsplan ist eine Abschichtung nicht möglich, da auf keine anderen Umweltprüfungen zurückgegriffen werden kann.

Der Umweltprüfung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans unterzogen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans ermittelt, beschrieben und bewertet.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Folgende Festlegungen wurden zu den einzelnen zu betrachtenden Schutzgütern im Detail getroffen:

Tiere und Pflanzen:
Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Biotoptypen

Boden:
Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Bodenkarte, Landschaftsplan

Wasser:
Untersuchungsrahmen: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Die beabsichtigte Regenwasserbeseitigung wird verbal beschrieben.

Luft:
Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß Vorgaben aus der TA Luft, 39. BImSchV, Landschaftsplan

Klima:
Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß klimatischer Grundgegebenheiten, Landschaftsplan

Landschaft:
Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß Biotoptypen

Menschen:
Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Aspekt „Wohnen“: Feststellen schutzwürdiger und sonstiger Nutzungen.
Aspekt „Erholung“: Beschreibung und Bewertung der Erholungsfunktion des Betrachtungsraums

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:
Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Recherche von Denkmalen als Kulturgüter und von Leitungen als sonstige Sachgüter im Flächennutzungsplan in dessen letztem Entwurf

Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge:
Bei möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern finden sie im Kapitel „Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge“ Berücksichtigung.

Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen gemäß § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB in der Umweltprüfung heranzuziehen. Der Landschaftsplan für die Stadt Bernburg (Saale) wird als Grundlage für die Umweltprüfung zum Bebauungsplan herangezogen.

9.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans, muss nach Nr. 1a der Anlage 1 zum Baugesetzbuch Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben enthalten. Die Ziele des Bebauungsplans können dem Kapitel 4 und die Inhalte des Bebauungsplans dem Kapitel 5 entnommen werden.

9.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Wie die einzelnen Ziele der in einschlägigen Fachgesetzen und im Landschaftsplan festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, bei dessen Aufstellung berücksichtigt werden, kann Kapitel 9.2 entnommen werden.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen	Tiere: Artenschutzrechtliche Prüfung Umfang: - Kontrolle der Gebäude auf Fledermausvorkommen, Brutvogelerfassung Geländebegehungen zur Überprüfung und Erfassung auf Reptilienvorkommen - Artenschutzfachbeitrag liegt von April 2022 vor Biotoptypen - „Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden“ (Code: AIB) *(entlang nördliche Grenze des Geltungsbereichs)* Bebauung - „Sonstige Bebauung“ (Code: BIY) *(marode Gebäude der Alten Ziegelei und Gasreglerstation)* Gehölze - „Baumgruppen-/ bestand aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HEC) *(im gesamten Plangebiet verteilt)* - „Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HHB) *(auf Verwallung nördlich und westlich der Alten Ziegelei; entlang südliche Grenze des Geltungsbereichs)* - „Sonstiges Gebüsch“ (Code: HYY) *(an Hauptgebäude Alte Ziegelei)* Ruderalflur - „Ruderalflur, gebildet aus ausdauernden Arten“ (Code: URA) *(unbefestigte Flächen der Alten Ziegelei)*	- textliche Festsetzungen 3.7 bis 3.13 zum Artenschutz (Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen) - Zauneidechsen im Plangebiet nachgewiesen, bei Einhaltung der für Zauneidechsen festgesetzten Maßnahmen (textliche Festsetzung 3.10 bis 3.13) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten - bei Umsetzung des Bebauungsplans geringfügige Erhöhung überbauter Flächen - kein Verlust landwirtschaftlicher Fläche, da festgesetzt als Fläche für die Landwirtschaft - Stilllegung Ackerfläche, Entwicklung zu Brache (textliche Festsetzung 3.14) positiver Effekt für Tiere und Pflanzen Erhaltungsgebot für Sonstigen Einzelbaum HEX 1 und Sonstige Einzelsträucher HEY 7, 10 und 11 sowie Hecken auf nördliche, südliche und westliche Verwallung - Erhaltungsgebot Teilfläche HYY 8 und HYY 9 außerhalb der Baugrenze - nach Rückbau Gebäude durch verbleibende Fundamente keine Entwicklung von Grünland	Fachgesetze: - Verletzungs- und Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) - Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) - Entnahme- und Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) *(durch die Anwendung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der Einhaltung der textlichen Festsetzungen 3.7 bis 3.13 ist ein Verstoß gegen Verbotstatbestände nicht zu erwarten)* - naturverträgliche Ausgestaltung der Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 37 Abs. 1a EEG) - Verbot von Beseitigung, Beschneidung und auf Stock setzen von Gehölzen außerhalb von Wäldern, Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen während der Vogelschutzzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) Hecken aus überwiegend gebietseigenen Arten außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen sind geschützt (§ 22 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG LSA) - Schutz gilt für alle Hecken aus überwiegend gebietseigenen Arten mit einer Länge über 10 m (Biotoptypenrichtlinie Sachsen-Anhalt Nr. 34.2 Satz 5) - unbestockte Bereiche bei Hecken (bis etwa 2 Metern Länge) zählen mit zur Hecke (Biotoptypenrichtlinie Sachsen-Anhalt Nr. 34.2	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen (Forts.)	Grünflächen - „Scherrasen“ (Code: GSB) *(Grünflächen um Gasreglerstation)* Flächen - „Unbefestigter Platz“ (Code: VPX) *(Gepflasterte Flächen um Gasreglerstation)* - „Befestigter Platz“ (Code: VPZ) *(mit Betonplatten versiegelte Flächen)* Wege - „Unbefestigter Weg“ (Code: VWA) *(Weg zu Gasreglerstation und Acker)* Pflanzenarten: keine gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenart bekannt Naturraum: Östliches Harzvorland und Börden Potentielle natürliche Vegetation (pnV): „Typischer und Haselwurz-Labkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald“ *(ohne Bedeutung, weil auf strak versiegelter Konversionsfläche und Acker nicht entwickelbar)* Schutzgebiete und -objekte: - Plangebiet vollständig innerhalb Naturpark „Unteres Saaletal“ - Plangebiet liegt teilweise innerhalb Landschaftsschutzgebiet „Saale“ - 560 m westlich FFH-Gebiet „Auenwälder bei Plötzkau“ <u>Landschaftsplan „Bernburg“:</u> Karte 2 „Naturräumliche Einheiten“ - Lößebenen im Lee der Mittelgebirge „Köthener	- Zaun als Barriere für Mittel- und Großsäuger *(mittlere Bedeutung, da durch Grönaer Landstraße bereits Barriere vorhanden)* - zur Durchgängigkeit für Kleintiere muss die Einfriedung einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländehöhe aufweisen (textliche Festsetzung 3.1) - Einfriedung bietet potentiellen Bodenbrütern Schutz vor Prädatoren - Verzicht auf Ausbringung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln (textliche Festsetzung 3.2) - Anlage eines biodiversitätsförderndes Pflegekonzept im Sinne des § 37 Abs. 1a Nr. 2 EEG (textliche Festsetzung 3.3)	Satz 5) *(durch den festgesetzten Verlauf der Baugrenze sowie der Festsetzung der Hecken als Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB) ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Hecke zu erwarten)* <u>Landschaftsplan „Bernburg“</u> - keine Maßnahmen und Ziele *(durch Einhaltung der textlichen Festsetzungen insbesondere zum Artenschutz sowie der Entwicklung der Brache werden die Eingriffe kompensiert; durch Rückbau der Gebäude und Entfernung des Unrats positive Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen; Ziel erfüllt)*	

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen (Forts.)	Ackerland“ Karte 3 „Schutzgebiete und Gebiete mit Auflagen“ - Plangebiet vollständig als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen *(geringe Bedeutung, da durch Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Saale“ abgestimmt wurden)* Karte 8 „Wohnumfeld, Landschaftsbildqualität und Erholungseignung“ - Sonder- und Mischgebiete, Gewerbe- und Industrieflächen, Industrieanlage mit stadt- und landschaftsbildmindernden Elementen			
Fläche und Boden	Fläche: - Plangebiet im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und Teil eines Feldblocks - Fläche innerhalb ehemaligen Bergwerkseigentum III-A-f-507/90/235 „Bernburg/ Neuborna“ zum Abbau von tonigen Gesteinen zur Herstellung von Aluminium sowie feuerfester und säurefester Erzeugnisse *(ohne Bedeutung, da seit 21.03.2024 aufgehoben)* - Inanspruchnahme von Fläche für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage inklusive Stellplätze und Nebenanlagen unvermeidbar - Bodenarbeiten zur Verlegung von Stromkabeln unvermeidbar - überbaute Flächen durch die Errichtung der Solarmodule unvermeidbar - Verschattung unter den Solarmodulen	- Rückbau der baulichen Anlagen der Alten Ziegelei, jedoch ohne Fundament *(geringe Bedeutung für Boden, da immer noch Versiegelung)* - kein Rückbau der Betonplatten (befestigte Flächen außerhalb der Gebäude) - überwiegende Fläche wird durch die Module der Photovoltaik-Freiflächen-anlage überbaut werden *(geringe Bedeutung, da weit überwiegendes Plangebiet bereits versiegelt ist)* - durch Module der Photovoltaik-Freiflächen-anlage geringfügige neue Verdichtung von Boden	Fachgesetze: - sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbar-machung von Flächen, Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (§1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) - Orientierungswert für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (§ 17 BauNVO) - Flächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes die nicht durch Gebäude oder bauliche Anlagen überbaut sind, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauO LSA) - Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Fläche und Boden (Forts.)	Boden - Ausgangsgestein: Auensedimente - Bodengroßlandschaften der Lössbörden - Oberboden: Tonschluffe - Tschernosem-Parabraunerde / Parabraunerde aus sandigen Lössdecken über Schmelzwassersedimenten oder Geschiebelehm - Geologische Übersichtskarte (GÜK 400) Unterer Buntsandstein überwiegender Geltungsbereich versiegelt und verbaut, Gewerbebrache und landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, geringe Naturnähe (= wenig Potenzial für natürliche Pflanzengesellschaften) - Versiegelungsgrad im Geltungsbereich: ca. 60% - Plangebiet nach Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg innerhalb Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung für oberflächennahe Baurohstoffe IV „Bernburg-Neuborna (tonige Gesteine)“ *(ohne Bedeutung, da Bergwerkseigentum seit 21.03.2024 aufgehoben ist und somit keine Bergbauberechtigung mehr vorliegt)* <u>Landschaftsplan „Bernburg“:</u> Karte 4 „Bodenfunktion“ - anthropogen stark überprägte Fläche - Altstandort (selektive Darstellung Flächen größerer Ausdehnung)	- geringfügige Versiegelung, jedoch hohe Beschattung durch - Module der Photovoltaik-Freiflächenanlage - Beschattung des Bodens schützt diesen vor Austrocknung und Verdunstung *(hier nur an den Flächen relevant, die nicht bereits durch Betonplatten versiegelt sind)* - durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 Einhaltung des Orientierungswerts für die Obergrenze der Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet nach § 17 BauNVO - durch textliche Festsetzung 2.3 Ausschluss Überschreitung Grundflächenzahl - durch textliche Festsetzung 2.4 Ausschluss Überschreitung Grundflächenzahl für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie - zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens durch Abgrabungen ist im Plangebiet eine Veränderung der Höhenlage der Geländeober-fläche unzulässig (textliche Festsetzung 3.4)	Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB) <u>Landschaftsplan „Bernburg“</u> - keine Maßnahmen und Ziele *(stetige Nachfrage nach Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen; keinenennenswerten Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten, da Plangebiet bereits überwiegend versiegelt ist)*	

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Wasser	Oberflächengewässer: - keine im Geltungsbereich - unmittelbar südwestlich der Alten Ziegelei Tagebausee „Lettebruch“ - 615 m südlich Tagebausee „Taiga“ Grundwasser: - Hydrologische Bezugseinheit: Unterer Buntsandstein - weniger bedeutende Grundwasservorkommen - Grundwasser erdalkalische carbonatisch-schwach sulfatische und carbonatisch-sulfatische Wässer - Bilanzgebiet: Obere Saale - flächengewichtete Grundwasserneubildung (mm/a) im Bilanzgebiet: 4,53 (LHW. 2024) - flächenhafte Grundwassergeschütztheit hoch Schutz-/ Überschwemmungsgebiete - Lage weder im Überschwemmungsgebiet noch im Hochwasserrisikogebiet (Extremhochwasser HQ 200) <u>Landschaftsplan „Bernburg“</u> Karte 5 „Wasserhaushaltsfunktion“ - Grundwasservorkommen mittlerer Ergiebigkeit ungeschützt gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe *(veraltete Angabe; Gewässerkundlicher Landesdienst des LHW gibt an, dass flächenhafte Grundwassergeschütztheit hoch)*	*(Ausnahmen: Umlagerung von Kabelgräben, befestigte Wege bzw. Stellflächen sowie Stellplätzen für Transformatoren, Wechselrichter)* - zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Versiegelung sind im Plangebiet die Module auf bisher unbefestigten Flächen auf Verankerungen zu befestigen, die ohne Fundamente aus Beton in den Boden gerammt werden (textliche Festsetzung 3.5) - keine Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Errichtung der Solarmodule zu erwarten - anfallendes Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern (textliche Festsetzung 3.6) - Ausbringen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln unzulässig (textliche Festsetzung 3.2) *(hohe Bedeutung, hier insbesondere für das Grundwasser)* - durch Verzicht auf das Ausbringen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln keine Gefahr der Auswaschung in das Grundwasser (textliche Festsetzung 3.2) - Entwicklung Brache positive Auswirkungen auf den Boden	Fachgesetze: - Vermeidung einer Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers (§ 47 Abs. 1 WHG) <u>Landschaftsplan „Bernburg“</u> - keine Maßnahmen und Ziele *(Plangebiet ohnehin bereits überwiegend versiegelt, durch Errichtung Photovoltaik-Freiflächenanlage zwar hohe Überbauung jedoch geringe zusätzliche Versiegelung zu erwarten, keine nennenswerte Verringerung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung für die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage sowie der Zuwegung, Nebenanlagen und Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet zu erwarten; keine Auswaschung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln; Ziel erfüllt)*	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Wasser (Forts.)	- Grundwasser versalzen *(geringe Bedeutung, da durch Festsetzungen des Bebauungsplans keine weitere Versalzung des Grundwassers zu erwarten ist)*			
Luft	Immissionswerte der TA Luft, der 39. BImSchV für das Jahr 2022 (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2023) Hintergrundstation Bernburg (vorstädtisch/ städtisch) - Unterschreitung des verbindlichen Grenzwertes für NO_2 im Jahresmittel - verbindlicher Grenzwert der 39. BImSchV für das Jahresmittel 40 µg/m³ NO_2 - Überschreitung des WHO-Richtwertes bzw. Interim Targets für Tagesmittel NO_2 - 99. Perzentil der Tagesmittel >25 µg/m³ NO_2 99% das Tagesmittel unter 25 µg/m³ NO_2 ab 2021 Grenze für Mittelwert 10 µg/m³ NO_2 *(geringe Bedeutung, da durch Festsetzung der Nutzung im Geltungsbereich kein zusätzlicher Ausstoß von NO_2 zu erwarten ist)* - die Messstation befindet sich ca. 3,6 km nördlich des Plangebiets *(durch die Entfernung keine genauen Daten für das Plangebiet)* <u>Landschaftsplan „Bernburg“:</u> Karte 7 „Klima und Lufthygiene“ - weist das gesamte Plangebiet als Freilandklima aus *(geringe Bedeutung, da das Plangebiet überwiegend versiegelt ist; Acker, Ruderalfluren und Gehölze als Frischluftproduzenten)*	- Emissionen von Luftschadstoffen durch die Freiflächen-Photovoltaik-anlage nicht zu erwarten - die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-anlage trägt durch die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu einer Verbesserung der Luftqualität bei	Fachgesetze: - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) <u>Landschaftsplan „Bernburg“</u> - keine Maßnahmen und Ziele *(Ziel erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sonstigen Sondergebiet mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu erwarten sind; Nutzung erneuerbarer Energien trägt zur Verbesserung der Luftqualität bei)*	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Klima	- Acker als CO_2-Speicher und Vegetation als Sauerstoffproduzent - Vorbelastung durch östlich angrenzende Grönaer Landstraße *(geringe Bedeutung)* Luftleitbahnen: - häufigste Windrichtung Westsüdwest - Alte Ziegelei umgeben von Freiflächen (Ausnahme: östlich angrenzende Straße, weiter östlich Ackerflächen) - Luftzirkulation im Plangebiet durch Ost-West-Ausrichtung der Halle bedingt möglich <u>Landschaftsplan „Bernburg“:</u> Karte 7 „Klima und Lufthygiene“ - weist das gesamte Plangebiet als Freilandklima aus *(geringe Bedeutung, da das Plangebiet überwiegend versiegelt ist; Acker, Ruderalfluren und Gehölze als Frischluftproduzenten)*	- kein Ausstoß von Emissionen durch die Freiflächen-Photovoltaikanlage - Beschattung des Bodens durch die Photovoltaik-Module verringert die lokale Überwärmung - Beschattung des Bodens durch die Photovoltaik-Module schützt vor Austrocknung des Bodens *(geringe Bedeutung, da Plangebiet bereits überwiegend versiegelt ist)* - durch Errichtung Photovoltaik-Freiflächenanlage bleibt Vegetation auf Betonplatten zwischen den Modulen erhalten und leistet Beitrag zur Frischluftproduktion - eine zu hohe Beschattung kann das Ausbleiben der Vegetation verursachen *(mittlere Bedeutung, da durch geplante Ost-Westausrichtung der Module unter den Modulen durch ausbleibendes Licht keine Vegetation auf den Betonplatten erhalten bleibt)* - Luftzirkulation zwischen den Modulen weiterhin möglich - Erhaltungsgebot für Hecke sowie Sonstigen Einzelbaum HEX 1 und Sonstige Einzelsträucher HEY 7, 10 und 11 - Gehölze als CO2-Speicher und Sauerstoffproduzent	Fachgesetze: - Schutz des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG) - Ermöglichung einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung Interesse des Klima- und Umweltschutzes (§ 1 Abs. 1 EEG) <u>Landschaftsplan „Bernburg“</u> - keine Maßnahmen und Ziele *(Ziel erfüllt, da keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten sind; die Bereitstellung erneuerbarer Energien leistet einen Beitrag zum Klimaschutz; Luftzirkulation zwischen den Photovoltaik-Modulen weiterhin möglich)*	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Land-schaftsbild	- Plangebiet besteht überwiegend aus verbrachten Gewerbeflächen - Gebäude bereits stark beschädigt und zum Teil zusammengefallen - Gebäude als Barriere für die freie Sicht in die Landschaft - Gelände verwildert und vermüllt, negative Auswirkung auf das Landschaftsbild - Gebäude und befestigte Plätze sind teilweise bereits von krautiger Vegetation, Sträuchern und Bäumen bewachsen Plangebiet nach Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg innerhalb Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung für oberflächennahe Baurohstoffe IV„Bernburg-Neuborna (tonige Gesteine)“ *(keine Bedeutung, da am 21.03.2024 aufgehoben)* - Gehölzgruppen und Hecken aus überwiegend heimischen Arten im Plangebiet - westlich entlang Landstraße „Grönaer Landstraße“ - nördlich und westlich Ackerflächen - südlich Gehölze und See „Lettenbruch“ *(der See ist vom Plangebiet aus nicht einsehbar, da dieser von Gehölzen umschlossen ist)* <u>Landschaftsplan „Bernburg“:</u> Karte 8 „Wohnumfeld, Landschaftsbildqualität und Erholungseignung“ - Sonder- und Mischgebiete, Gewerbe- und Industrieflächen, Industrieanlage mit stadt- und landschaftsbildmindernden Elementen	- Schaffung von Baurecht für bauliche Anlagen und Zuwegung im Sonstigen Sondergebiet - Photovoltaik-Freiflächenanlage hat ohne durchgehende randliche Begrünung negativen Einfluss auf das Landschaftsbild *(mittlere Bedeutung, da bereits Eingrünung im Norden, Süden und Westen vorhanden)* Rückbau bauliche Anlagen und Beräumung des Geländes von Unrat jeglicher Art wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus *(große Bedeutung)* - Begrenzung Oberkante der Module auf 4,0 m über Gelände (textliche Festsetzung 2.1) *(große Bedeutung, da durch die Festsetzung der zulässigen Oberkante der Module die Einsehbarkeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage begrenzt wird und somit deren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild)* - Erhaltungsgebot der Hecken auf nördlicher und westlicher Verwallung sowie entlang südliche Grenze Geltungsbereichs positiven Einfluss auf das Landschaftsbild	Fachgesetze: - Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die (…) das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) <u>Landschaftsplan „Bernburg“</u> - keine Maßnahmen und Ziele *(durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert, durch vorhandene Eingrünung der nördlichen, südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs Einsehbarkeit nur aus Richtung Osten; Einsehbarkeit der Gebäude der Ziegelei wirkt weiter als die einer Photovoltaik-Freiflächenanlage; Ziel erfüllt)*	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Landschaftsbild (Forts.)	*(hohe Bedeutung, da dadurch Landschaftsbild bereist vorbelastet)*	- Erhaltungsgebot HEY 7, 10 und 11 sowie HEX 1 positiven Ein-fluss auf das Landschaftsbild		
Biologische Vielfalt	konkrete Angaben liegen nicht vor	- Erzeugung Strom aus erneuerbarer Energie leistet Beitrag zur biologischen Vielfalt - Rückbau maroder Gebäude und Beseitigung Unrat jeglicher Art leistet Beitrag zur Biologischen Vielfalt - Erhaltungsgebot Sonstiger Einzelbaum HEX 1 und Sonstiger Einzelstrauch HEY 7, 10 und 11 sowie Hecken leisten Beitrag zur Biologischen Vielfalt - Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (textliche Festsetzung 3.7 bis 3.13) leisten Beitrag zur biologischen Vielfalt - Umsetzung Ausgleichs-maßnahme leistet Beitrag zur Biologischen Vielfalt - Entfernung Gehölze beeinträchtigt Biologische Vielfalt - Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel leistet Beitrag zur Biologischen Vielfalt (textliche Festsetzung 3.2) - Anwendung eines biodiversitätsförderndes Pflegekonzepts auf dem Boden	Fachgesetze: - Schutz der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 2 BNatSchG) <u>Landschaftsplan „Bernburg“</u> keine Maßnahmen und Ziele *(Rückbau der Gebäude und Beräumung des Unrats jeglicher Art sowie die Erhaltungsgebote für bestimmte Gehölze überwiegen die Beeinträchtigungen durch die Entfernung von Gehölzgruppen; Eingriffe werden durch Erhaltungsgebote, Landschaftsbildaufwertung und Entwicklung Brache kompensiert; Ziel erfüllt)*	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Biologische Vielfalt (Forts.)		- unter der Anlage leistet Beitrag zur Biologischen Vielfalt (textliche Festsetzung 3.3)		
Mensch, seine Gesundheit sowie Bevölkerung	Wohnen: - gesamter Geltungsbereich aktuell nicht zu Wohnzwecken genutzt (Brache und Flächen für die Landwirtschaft) *(ohne Bedeutung für Wohnzweck)* Lärm - Vorbelastung durch westlich angrenzende Landstraße „Grönaer Straße“ *(geringe Bedeutung)* Erholung - gesamtes Plangebiet aktuell nicht zu Erholungszwecken genutzt - südlich des Plangebiets See „Lettenbruch“ *(geringe Bedeutung für die Erholung, da kein öffentlich zugängliches Gewässer)* <u>Landschaftsplan Bernburg</u> Karte 8 „Wohnumfeld, Landschaftsbildqualität und Erholungseignung“ - Sonder- und Mischgebiete, Gewerbe- und Industrieflächen, Industrieanlage mit stadt- und landschaftsbildmindernden Elementen	- durch den Neubau einer Photovoltaik-Freiflächen-anlage im Sonstigen Sondergebiet sind keine Auswirkungen auf die Wohnqualität zu erwarten - keine zusätzlichen Lärmquellen zu erwarten - Photovoltaik-Freiflächen-anlage stellt erneuerbare Energie zur Verfügung und leistet damit einen Beitrag zur menschlichen Gesundheit - keine zusätzlichen Emissionen von Luftschadstoffen aus Kraftfahrtzeugen durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten	Fachgesetze: - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) <u>Landschaftsplan „Bernburg“</u> - keine Maßnahmen und Ziele *(Ziele erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sonstigen Sondergebiet nicht zu erwarten sind; Erneuerbare Energie leistet Beitrag zur menschlichen Gesundheit)*	nicht erheblich
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Kulturdenkmale: - kein Kulturdenkmal im Plangebiet - geschichtliches, kulturell-künstlerisches Baudenkmal „Ziegelei“ im Ortsteil Gröna ca. 860 m westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, östlich der Saale	- Festsetzung über Art und Bauweise der baulichen Anlagen im Bebauungsplan - Umsetzung des Bebauungsplans hat keinen Einfluss auf die freie Sicht	Fachgesetze: - Erhaltungspflicht für archäologische Bodenfunde (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA) - Genehmigungspflicht für Eingriffe in Kulturdenkmale (§ 14 Abs. 1 DSchG LSA)	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Forts.)	- Objektnummer: 09460802 - geschichtliches und kulturell-künstlerisches Baudenkmal „Friedhof“ im Ortsteil Gröna ca. 870 m westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, östlich der Saale - Objektnummer: 09460803 Sachgüter: - Gashochdruckleitungen von Gasreglerstation in Richtung Nordosten (textliche Festsetzung 4.1) - weitere Gasleitungen in Richtung Südosten (textliche Festsetzung 4.2) - mehrere marode bauliche Anlagen im Geltungsbereich - Gasreglerstation	der Baudenkmale - die Höhe der Oberkante der Module wird geringer sein als die Firsthöhe der Gebäude der Alten Ziegelei	<u>Landschaftsplan „Bernburg“</u> - keine Maßnahmen und Ziele	
Vermeidung von Emissionen	- Emissionen durch angrenzende „Grönaer Landstraße“ *(geringe Bedeutung)* - Emissionen durch nördlich und westlich angrenzende landwirtschaftliche Ackernutzung	- keine Emissionen von Luftschadstoffen durch den Neubau der Photovoltaik-Freiflächenanlage im Sonstigen Sondergebiet zu erwarten - zusätzliche Luftschadstoffemissionen aus Kraftfahrzeugen durch den Neubau der Freiflächen-Photovoltaikanlage im Sonstigen Sondergebiet nicht zu erwarten - Bereitstellung erneuerbarer Energie leistet Beitrag zur Vermeidung von Emissionen	Fachgesetze: - Steigerung des Anteils des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf 80 Prozent im Jahr 2030 (§ 1 Abs. 2 EEG <u>Landschaftsplan „Bernburg“</u> - keine Ziele	nicht erheblich
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	- gegenwärtig Versickerung von Regenwasser im Plangebiet - gegenwärtig kein Anfall von Abwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans	- weiterhin Versickerung des Regenwassers (textliche Festsetzung 3.6) - kein Aufkommen von Schmutzwasser zu erwarten	Fachgesetze: keine <u>Landschaftsplan „Bernburg“</u> keine Maßnahmen und Ziele	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	- gegenwärtig kein offizielles Aufkommen von Abfällen im Geltungsbereich des Bebauungsplans *(jedoch viele wilde Müllkippen und Bauschutt auf dem Gelände)*	- Plangebiet muss nicht an das Abwasserortsnetz angeschlossen werden - kein Aufkommen von Abfall im Plangebiet zu erwarten		
erneuerbare Energien, Energieeffizienz	- keine Erzeugung und Bereitstellung von erneuerbaren Energien im Plangebiet	- durch Photovoltaik-Freiflächenanlage Erzeugung und Bereitstellung von Strom aus erneuerbaren Energien - Beitrag zum Ausbau erneuerbarer Energien zur Energieversorgung	Fachgesetze: - Steigerung des Anteils des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf 80 Prozent im Jahr 2030 (§ 1 Abs. 2 EEG) - Ausbaupfad für die Steigerung der installierten Leistung von Solaranlagen (§ 4 Nr. 3 EEG) <u>Landschaftsplan „Bernburg“</u> - keine Ziele	nicht erheblich
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	- Acker ist Lebensraum für Fauna und Flora - Acker als Nahrungsgrundlage für Menschen und Nutztiere (Produktion von Nahrungsmitteln) *(hier: geringe Bedeutung, da Bebauungsplan den Acker als Flächen für die Landwirtschaft festsetzt)* - Plangebiet hat keine große Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet - strak anthropogen vorbelastetes Gebiet - *(bebaut, versiegelt, Unrat, Konversionsfläche)*	- Aufstellung Bebauungsplan schafft Baurecht für Module der Photovoltaik-Freiflächenanlage - sowie für Zuwegung, Nebenanlagen und Stellplätze - Neubau der Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie einer Zuwegung führt zu zusätzlicher überbauter bzw. versiegelter Fläche - Rückbau Gebäude führt zu Reduzierung der überbauten Fläche - Rückbau der Gebäude bis zum Fundament	Fachgesetze: keine	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Wirkungs-gefüge und Wechsel-wirkungen (Forts.)		- geringe zusätzliche Versiegelung des Bodens - weiterhin Versickerung Nieder-schlag (textliche Festsetzung 3.6) - kein Verlust von landwirtschaft-lich genutzter Ackerfläche - weitere Zerschneidung der Land-schaft für Großsäuger durch Ein-zäunung der Photovoltaik-Freiflä-chenanlage *(hier geringe Bedeutung, da das Plangebiet von freier Landschaft um-geben)* - Barriere für flugunfähige und große Tiere - zur Durchgängigkeit für Klein-tiere muss die Einfriedung einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländehöhe aufweisen (textliche Festsetzung 3.1) - Einzäunung bietet potentiellen Bodenbrütern Schutz vor Prädato-ren Erhaltungsgebote für Gehölze positi-ven Einfluss auf die Biologische Vielfalt	<u>Landschaftsplan „Bernburg“</u> - keine Maßnahmen und Ziele *(durch Beräumung des Plangebiet von Unrat so-wie Rückbau maroder baulicher Anlagen und der textlichen Festsetzungen 3.1 bis 3.13 Ziel erfüllt)*	
Gesamtbewertung			**nicht erheblich**	

*Tab*elle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

9.3 Geprüfte Alternativen

Alternativen als anderweitige Lösungsmöglichkeiten können grundsätzlich entweder die Art des Vorhabens (Vorhabenalternativen) oder den Standort des Vorhabens (Standortalternativen) betreffen.

Die Prüfung von Standortalternativen ist bei der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt. Nach § 37 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. c EEG dürfen Gebote bei den Ausschreibungen für Solaranlagen des ersten Segments nur für Anlagen abgegeben werden, die errichtet werden sollen auf einer Fläche, die kein entwässerter Moorboden ist und die die in § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. b BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt, oder, soweit diese Voraussetzungen nicht vorliegen, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung war (§ 37 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. b EEG).

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um einen entwässerten Moorboden. Nach § 35 Abs. 1 BauGB dürfen für die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich keine öffentlichen Belange entgegenstehen, außerdem muss die ausreichende Erschließung gesichert sein. Nach § 1 Abs. 1 EEG ist insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht, zu erreichen. Dazu soll gemäß § 1 Abs. 2 EEG der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch im Staatsgebiet der Bundesrepublik Deutschland einschließlich der deutschen ausschließlichen Wirtschaftszone (Bundesgebiet) auf mindestens 80% im Jahr 2030 gesteigert werden. Bei der Transformation der Energieversorgung handelt es sich um einen öffentlichen Belang.

Die ausreichende Erschließung des Plangebiets wird über die östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufende Grönaer Landstraße sichergestellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der Alte Ziegelei. Die Alte Ziegelei steht bereits seit mehreren Jahrzehnten leer und ist ungenutzt. Das Bergwerkseigentum wurde 2024 liquidiert. Gegenwärtig handelt es sich bei dem Gelände der Alten Ziegelei um eine Konversionsfläche auf einem verbrachten und vermüllten Grundstück. Anderweitige Planungen der Stadt (Bernburg) oder Entwicklungsmaßnahmen für das Gelände liegen der Stadt Bernburg (Saale) nicht vor.

Gegenwärtig handelt es sich um eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung. Nach § 37 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. b EEG sind Konversionsflächen aus wirtschaftlicher Nutzung vergütungsfähig. Nach Grundsatz 13 des LEP-LSA 2010 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Aus den genannten Gründen eignet sich die Fläche ideal zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage, die Erörterung von Standortalternativen erübrigt sich.

Die nach § 1 EEG genannten Ziele sollen erreicht werden durch die Steigerung der installierten Leistung von Solaranlagen. In § 4 Nr. 3 EEG wird der Ausbaupfad für die Steigerung der installierten Leistung von Solaranlagen festgelegt. Es besteht demnach in der gesamten Bundesrepublik Deutschland die Nachfrage sowie die Notwendigkeit nach Flächen für die politisch gewollte Herstellung erneuerbarer Energien. Eine Vorhabenalternative ist mit den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (Schaffung von Baurecht für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage) nicht vereinbar.

9.4 Zusätzliche Angaben

9.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Kapitel 9.2 enthalten. Darüberhinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

9.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte auf der Grundlage der im Kapitel 9.2 genannten Unterlagen. Nach dem gegenwärtigen Wissensstand können nur orientierende Angaben zu den zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gemacht werden, da zu konkreten Bauvorhaben bisher keine Planungen bekannt sind.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes bestanden nicht. Die Notwendigkeit des Umfangs des Artenschutzfachbeitrags wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises abgestimmt, der Bericht liegt vor.

9.4.3 Überwachung

Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c Satz 1 BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Die Überwachung beschränkt sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen und die Maßnahmen zum Ausgleich. Daraus folgt, dass im Umweltbericht für die Umweltauswirkungen auch die Erheblichkeitsschwellen zu bestimmen sind. Die Überwachung erstreckt sich auf alle erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplans auftreten. Die Überwachung beschränkt sich nicht auf diejenigen erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Verwirklichung der Projekte entstehen, für deren Zulassung der Bebauungsplan den Rahmen setzt.

Zu den erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gehören die vorhergesehenen und die unvorhergesehenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB. In der Regel handelt es sich dabei um die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen. Andere Auswirkungen sind diejenigen, mit denen bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht gerechnet wird.

Unvorhergesehene negative Auswirkungen sind vor allem Umweltauswirkungen, die in ihrer Intensität von den Prognosen des Umweltberichts abweichen. Diese Abweichungen sind im Sinne von Unzulänglichkeiten der Prognosen (fehlgeschlagene Prognosen) im Umweltbericht (z.B. hinsichtlich der vorhergesagten Intensität von Auswirkungen auf die Umwelt) oder im Sinne von unvorhergesehenen Auswirkungen zu verstehen, die aus veränderten Umständen außerhalb des Planinhalts resultieren, welche dazu geführt haben, dass bestimmte Annahmen in der Umweltprüfung teilweise oder ganz hinfällig geworden sind.

Somit lassen sich drei Gruppen von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt unterscheiden:
- vorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund fehlgeschlagener Prognosen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund veränderter äußerer Umstände

Durch den Bebauungsplan werden keine erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht prognostiziert. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 4c Satz 1 BauGB müssen auch Ausgleichsmaßnahmen überwacht werden, sodass auf eine Überwachung dieser nicht verzichtet werden kann. Für den Bebauungsplan sind keine externen Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, soll räumlich grundsätzlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt erfolgen.

Die Gewinnung, Aufbereitung und Bewertung der Umweltinformationen wird den jeweiligen Fachbehörden zugeordnet. Schlussfolgerungen, die über eine rein fachliche Bewertung hinausgehen und die Aufstellung des Bebauungsplans oder dessen Umsetzung berühren, bleiben der Stadt Bernburg (Saale) vorbehalten, da diese als Gemeinde verantwortlich für die Aufstellung des Bebauungsplans ist.

Das Ziel der Überwachung, die Stadt Bernburg (Saale) in die Lage zu versetzen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen, wenn die Überwachung negative Auswirkungen auf die Umwelt zu Tage fördert, die in der Umweltprüfung nicht berücksichtigt wurden, verpflichtet die Stadt Bernburg (Saale) jedoch nicht, diese Abhilfemaßnahmen auch tatsächlich zu ergreifen. Die im Rahmen der Überwachung gewonnenen Umweltinformationen sind lediglich auszuwerten und im Hinblick auf die weitere Umsetzung des Bebauungsplans zu bewerten.

9.4.4 Gesamtbewertung

Für die Bewertung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen wird eine medienübergreifende Gesamtbewertung durchgeführt. Die medienübergreifende Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen beruht auf qualitativen Gesichtspunkten, die zueinander in Beziehung zu setzen sind. Die Gesamtbewertung hat die Aufgabe, im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge zu prüfen, ob der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die gesetzlichen Umweltanforderungen erfüllt und entsprechend dem Wissensstand als umweltverträglich zu bewerten ist.

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen werden nicht entstehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht geschaffen für die Errichtung von Photovoltaik-Modulen, einer Zufahrt, Nebenanlagen sowie Stellplätzen in einem Sonstigen Sondergebiet.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zeigt, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter festgestellt werden. Daher wird der Bebauungsplan mit den gesetzlichen Anforderungen an den Umweltschutz als vereinbar angesehen.

9.4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht enthält zunächst eine Einleitung. Anschließend folgen die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Dieser Abschnitt besteht aus der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie den Zielen der Fachgesetze und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans. Es folgt eine Aussage zu geprüften Planungsalternativen. Zusätzliche Angaben sind die verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben,

Angaben zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Gesamtbewertung.

Die Ziele des Bebauungsplans können dem Kapitel 4 und die Inhalte des aufzustellenden Bebauungsplans dem Kapitel 5 entnommen werden.

Die einzelnen festgelegten Ziele des Umweltschutzes können Tabelle 1 entnommen werden. Als Fachplan ist der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) für die Aufstellung des Bebauungsplans von Bedeutung.

Neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter werden die Ziele der Fachgesetze genannt. Es konnte festgestellt werden, dass an der dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegenen Messstation des Lufthygienischen Überwachungs- und Informationssystems Sachsen-Anhalt (LÜSA) „Hintergrundstation vorstädtisch/städtisch“ (Platz der Jugend Bernburg) die WHO-Richtwerte für das Tagesmittel NO_2 überschritten wurden. Da die gesetzlichen Grenzwerte der 39. BImSchV für das Jahresmittel NO_2 hingegen deutlich unterschritten werden, ist die Überschreitung der WHO-Richtwerte für die Aufstellung des Bebauungsplans ohne Bedeutung.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans werden auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands die prognostizierten Umweltauswirkungen ermittelt. Danach lässt sich feststellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sind auszuschließen.

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Tabelle 1 enthalten. Darüberhinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt. Grundsätzlich ist für die Aufstellung eines Bebauungsplans eine Überwachung von deren Umweltauswirkungen durchzuführen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Gemäß § 4c Satz 1 BauGB müssen auch Ausgleichsmaßnahmen überwacht werden.

Der Umweltbericht zeigt, dass keine erheblichen Umwelteinwirkungen für die Schutzgüter zu erwarten sind. Daher wird die Aufstellung des Bebauungsplans mit den gesetzlichen Umweltanforderungen als vereinbar angesehen.

9.5 Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

Nach Nr. 2 Buchst. b der Anlage 1 zum BauGB soll der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis i BauGB zu beschreiben. Zu diesen Belangen gehören auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.

„Natura 2000-Gebiete“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie,

Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2024/433/EU der Kommission vom 02.02.2024 zur Verabschiedung einer siebzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region ist das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ (EU-Code: DE4236-301) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

In einer Entfernung von etwa 590 m westlich zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“. Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

Zunächst ist eine Vorprüfung durchzuführen. Die Vorprüfung wird im Rahmen des behördlichen Verfahrens mit abgearbeitet, das für die Genehmigung des Projekts oder zu seiner Anzeige vorgeschrieben ist. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, soll die Vorprüfung so weit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden.

Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen. Im nachfolgenden Zulassungsverfahren sollen die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte so weit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil des Umweltberichts.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob die Aufstellung des Bebauungsplans einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

Beschreibung der Maßnahme

Standort
Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Bernburg (Saale). Es umfasst im Wesentlichen brachliegende versiegelte Flächen der Alten Ziegelei, die westlich an die Grönaer Landstraße grenzen. In Richtung Norden und Westen grenzen Ackerflächen an das Plangebiet, im Süden gehölzbestandene Flächen, welche den See „Lettenbruch“ umschließen.

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt, auf Grund der ausbleibenden Nutzung innerhalb der letzten Jahrzehnte, wachsen mittlerweile verteilt über das Grundstück Sträucher und Bäume. Nördlich entlang der Grenze des Geltungsbereiches werden Teilflächen des angrenzenden Ackers in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 16/2, 1048 und 1050 der Flur 96 in der Gemarkung Bernburg.

Art und Darstellung der Maßnahme
Wesentlicher Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ mit der Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Die Module sollen in Ost-West Ausrichtung errichtet werden. Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen für die Oberkante wird mit 4,0 m über Geländehöhe festgesetzt. Für die Unterkante von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie wird eine Höhe von 80 cm über Geländeoberfläche festgesetzt.

In dem Sonstigen Sondergebiet werden die Möglichkeiten zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und nach § 19 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Grönaer Landstraße.

Größe der Maßnahme
Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt circa 1,8 ha. Davon wird der überwiegende Bereich als Sonstiges Sondergebiet SO festgesetzt. Dieser umfasst ca. 1,7 ha.

Empfindlichkeit der Schutzgüter
Der derzeitige Umweltzustand wurde bereits in Kapitel 9.2 beschrieben. Das Kapitel enthält auch Angaben zur Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter im Einwirkungsbereich. Der Untersuchungsrahmen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für jedes Schutzgut gesondert festgelegt.

Aufgrund des Abstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ (EU-Code: DE4236-301) vom Geltungsbereich von etwa 590 m kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des Gebiets „Auenwälder bei Plötzkau“ ausschließlich auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Die Größe der Betrachtungsräume der jeweiligen Schutzgüter spiegelt deren jeweilige Einwirkungsbereiche wider.

Nur bei den Einwirkungsbereichen der Schutzgüter „Luft“ und „Landschaft“ kann davon ausgegangen werden, dass sie das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ überhaupt erreichen können.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

Die in die Liste nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommenen Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist in § 2 der Anlage Nr. 3.168 der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck gemäß § 2 umfasst:
(1) die Erhaltung der überwiegend in der zeitweise überschwemmten Aue der Saale gelegenen und durch ihre Überflutungsdynamik geprägten naturnahen, walddominierten Auenlandschaft mit

ihren gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere der totholz-, struktur- und artenreichen Hart- und Weichholzauenwälder, Saalealtwasser, Hochstaudenfluren und der kleinflächigen Vorkommen artenreicher Auengrünländer,

(2) die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:

1. Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL):
   Prioritäre LRT: 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)
   Weitere LRT: 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, 6510 Magere Flachland-Mähwiesen *(Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)*, 91F0 Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (Ulmenion minoris), einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Knäkente *(Anas querquedula)*, Mittelspecht *(Dendrocopos medius)*, Moorfrosch *(Rana arvalis)*, Rauhhautfledermaus *(Pipistrellus nathusii)*, Rohrweihe *(Circus aeruginosus)*, Schwarzmilan *(Milvus migrans)*; konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen,
2. Arten gemäß Anhang II FFH-RL:
   Prioritäre Arten: *Eremit *(Osmoderma eremita)*,
   Weitere Arten: Biber *(Castor fiber)*, Fischotter *(Lutra lutra)*, Großes Mausohr *(Myotis myotis)*, Kammmolch *(Triturus cristatus)*, Mopsfledermaus *(Barbastella barbastellus)*.

Nach der Darstellung der Gebietskarte FFH 0164 (Maßstab: 1:10.000) ist das Gebiet in zwei Teile untergliedert. In der Verordnung sind die Angaben nicht nach Teilgebieten des Gebietes differenziert. Nach der Detailkarte „Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)“ mit der Kartenblattnummer 209[5] ist davon auszugehen, dass der in Anhang I der FFH-Richtlinie gelistete Lebensraumtyp „Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (Ulmenion minoris)“ (Code: 91F0) in dem den Plangebiet nächstgelegenen Teil des Gebiets „Auenwälder bei Plötzkau“ mit einem Abstand von etwa 590 m vorkommt.

Von den genannten Lebensraumtypen ist der mit „*“ markierte Typ „Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)“ (Code: 91E0*) ein prioritärer natürlicher Lebensraumtypen im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG.

Schwere und Dauer der Auswirkungen
Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ und gegebenenfalls auf prioritäre Biotope oder prioritäre Arten.

Einschätzung
Die Einschätzung, ob die Aufstellung des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

[5] https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_209_n.pdf

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können.

Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen – auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken – sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Grundsätzlich kann nur bei den Einwirkungsbereichen der Schutzgüter „Luft“ und „Landschaft“ davon ausgegangen werden, dass sie überhaupt die „Auenwälder bei Plötzkau“ erreichen können. Aufgrund des Abstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ vom Geltungsbereich von etwa 590 m und der Art der in der Aufstellung des Bebauungsplans festgesetzten Nutzungsarten sind Beeinträchtigungen auch für diese Einwirkungsbereiche nicht zu erwarten. Das Schutzgut „Landschaft“ umfasst vorwiegend den Aspekt des Landschaftsbildes. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die von außen in das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung hineinwirken, können jedoch – auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten – nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Lebensräume führen.

Bewertung
Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt.

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans – gemessen an den Erhaltungszielen des Gebiets – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt. Es ist auch zu untersuchen, ob die Aufstellung des Bebauungsplans im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, die „Auenwälder bei Plötzkau“ erheblich zu beeinträchtigen. Es sind der Stadt Bernburg (Saale) jedoch keine anderen konkreten Projekte oder Pläne bekannt, die in zeitlichem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen der „Auenwälder bei Plötzkau“ führen können.

Deshalb wird die Aufstellung des Bebauungsplans auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder bei Plötzkau“ erheblich beeinträchtigen zu können.

9.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Eingriffe sind gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Beurteilungsmaßstab sind die aufgrund der Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich
Die Bewertung und die Bilanzierung der Eingriffe, die durch die Verwirklichung der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, erfolgt für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Für die Bewertung, Bilanzierung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie der Ausgleichsmaßnahmen wird die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) angewendet. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für den Ausgleich erforderlichen durchzuführenden Maßnahmen dar.

Grundlage für die Einstufung der Biotoptypen in diesem Bewertungsmodell ist die „Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt“ des Landesamtes für Umweltschutz (Stand: 11.05.2010).

Grundlage des Bewertungsverfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen, diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. In der Bewertungsliste des Modells wurde jedem Biotoptyp entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Dabei entspricht der Wert „30“ dem höchsten naturschutzfachlichen Wert. Die Bezugseinheit ist jeweils 1 m². Die Wertstufen der Biotoptypen werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert. Aus dem Vergleich der so ermittelten dimensionslosen Indizes wird die eingriffsbedingte Differenz nach dem Eingriff ermittelt. Diese Differenz stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Ausgleichsumfang dar.

Für die Bewertung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen wurde die Ausgangssituation differenziert erfasst. Aus der Differenz zwischen der Ausgangssituation der Standorte der Ausgleichsmaßnahmen und der zu erwartenden naturschutzfachlichen Wertigkeit der Ausgleichsflächen nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen ergibt sich die Veränderung der naturschutzfachlichen Werte der Flächen.

Der Ausgangszustand wird hierzu mit Hilfe der Biotopwerte des Bewertungsmodells, der Zustand nach dem Ausgleich anhand der Planwerte des Modells bewertet und diese jeweils mit den betroffenen Flächengrößen multipliziert.

Beschreibung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen
Die Erhebung der Biotop- und Nutzungstypen wurde am 19.07.2024 durchgeführt. Die Kartierung ergab das Vorhandensein von neun verschiedenen Biotop- und Nutzungstypen. Die Beurteilung in wie weit Flächen versiegelt sind, erfolgt mit Hilfe von Luftbildern aus dem Jahr 1999 und 2009.

Im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereichs wird ein Teilbereich des Ackers in das Plangebiet einbezogen, diese Flächen werden als „Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden“ (Code: AIB) bewertet. Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus maroden Gebäuden, diese werden als „Sonstige Bebauung“ (Code: BIY) bewertet. An den Gebäuden sowie auf dem Gelände verteilt wachsen mehrere Gebüsche. Diese Gebüsche bestehen überwiegend aus: Gemeinen Eschen *(Fraxinus excelsior)*, Berg-Ahorn *(Acer pseudoplatanus)*, Steinweichsel *(Prunus mahaleb)*, Schwarzer Holunder *(Sambucus nigra)*, Roter Hartriegel *(Cornus mas)*, Pappeln (Populus spec.), Hänge-Birken *(Betula pendula)*, Rosengewächsen (Rosa spec.), vereinzelt Eschen-Ahorn *(Acer negundo)*.

Die Gebüsche bestehen überwiegend aus Sträuchern, es handelt sich jedoch nicht um Hecken, sodass diese einem anderen Biotoptypen zugeordnet werden. Die Kartieranleitung der Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt führt den Biotoptypen „Sonstiges Gebüsch“ (Code: HYY) auf. Nach dem Ausschlussprinzip werden die Gebüsche auf dem Gelände der Alten Ziegelei dem Biotoptypen „Sonstiges Gebüsch“ (Code: HYY) zugeordnet. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt listet für den Biotoptypen „Sonstiges Gebüsch“ (Code: HYY) weder einen Biotop- noch einen Planwert auf. Die Gebüsche im Plangebiet entsprechen am ehesten dem Biotoptypen „Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)“.

Am Hauptgebäude der Alten Ziegelei wachsen die Gebüsche HYY 1 bis 5 aus den Ritzen zwischen dem Gebäude und den Betonplatten. Die Gebüsche HYY 6 und 7 wachsen zwischen den Betonplatten bzw. aus Rissen in den Betonplatten. Der Biotoptyp „Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)“weist einen Biotopwert von 15 Punkten auf. Die Flächen unter den Gebüschen sind versiegelt. Um der Versiegelung unter den Gebüschen in der Bilanzierung gerecht zu werden, wird der Biotopwert für die Gebüsche (15) mit dem Biotopwert für versiegelte Flächen (0) addiert und anschließend durch zwei geteilt, daraus ergibt sich ein Biotopwert von 7,5, gerundet 8 Punkten. Den Gebüschen HHY 1 bis 8 wird daher ein Biotopwert von 8 Punkten je m² zu geordnet. Mit Ausnahme der Gebüsche HYY 1 und 3 wird den Gebüschen ein Alter von über 8 Jahren zugeordnet.

Die Gebüsche HHY 1 und 3 weisen ein Alter von 3-5 Jahren auf, entsprechend dem Bewertungsmodell werden altersbedingt 2 Punkte von dem Biotopwert abgezogen, sodass dem Biotoptyp noch 13 Punkte zu zuordnen sind. Unter Berücksichtigung der Vollversiegelung unter den Gebüschen HHY 1 und 3 ergibt sich ein Biotopwert von 7 Punkten ((13+0)/2 = 6,5). Das Gebüsch HYY 9 wächst auf unbefestigten Flächen und wird daher nach seinem regulären Biotopwert in einem Alter von 3-5 Jahre bewertet (13).

Zusätzlich werden drei Baumgruppen auf unbefestigten Flächen aufgenommen. Mit Ausnahme von zwei Kiefern in der Baumgruppe HEC 3 wachsen ausschließlich Laubgehölze innerhalb der Baumgruppen. Insgesamt werden drei Baumgruppen mit einem Alter von 9 bis 20 Jahren aufgenommen. Diese Strukturen werden entsprechend ihrem Alter als „Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HEC) aufgenommen.

Nördlich und westlich im Plangebiet befinden sich Verwallungen, diese sind überwiegend durch Bäume und Sträucher bewachsen (Artzusammensetzung entspricht der der Gebüsche). Diese Bereiche werden als „Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HHB) mit einem Alter von über 8 Jahren bewertet. Der Einfachheitshalber werden auch die unbestockten Bereiche der Hecke als Hecke bewertet. Die übrigen Flächen der Verwallung werden als „Ruderalflur, gebildet aus ausdauernden Arten“ (Code: URA) bewertet.

Die nicht durch Gebäude überbauten Flächen auf dem Gelände der Alten Ziegelei sind überwiegend mit großen Betonplatten befestigt. Zwischen den Platten wachsen bereits verschiedene krautige Pflanzen. Zum Teil hat sich auf den Betonplatten bereits eine dünne Bodenschicht mit dichter Vegetation ausgebildet, sodass erst auf den zweiten Blick zu erkennen ist, dass es um versiegelte Flächen handelt. Der Aufwuchs auf und zwischen den Platten ist unterschiedlich ausgeprägt. Bei den krautigen Pflanzen handelt es sich neben verschiedenen Gräsern vor allem um:

- Gewöhnlicher Hornklee *(Lotus corniculatus)*
- Luzerne *(Medicago sativa)*
- Weißen Gänsefuß *(Chenopodium album)*
- Gewöhnliches Bitterkraut *(Picris hieracioides)*
- Wiesen-Sauerampfer *(Rumex acetosa)*

- Gemeine Wegwarte *(Cichorium intybus)*
- Gewöhnliche Schafgarbe *(Achillea millefolium)*
- Ringdisteln *(Carduus)*

Kleinere Gehölze werden nicht separat erfasst. Auf Grund der Versiegelung der Flächen werde diese trotz Bewuchs als „Befestigter Platz“ (Code: VPZ) bewertet. Der Bewuchs wird dabei bewusst nicht mitbewertet, zum einen auf Grund der bestehenden Versiegelung und zum anderen, um der starken Vermüllung des Gebiets Rechnung zu tragen. Durch die Bewertung der Flächen als beispielsweise Ruderalflur würde ein unverhältnismäßig hoher Biotopwert entstehen. Zudem kann sich nach der Errichtung der Module der Photovoltaik-Freiflächenanlage ohnehin wieder eine krautige Vegetation zumindest zwischen den Betonplatten entwickeln, sofern diese bei der Befestigung der Module in die Betonplatten überhaupt beeinträchtigt wird. Südlich entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft eine weitere Hecke, diese wird ebenfalls als Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HHB) mit einem Alter von über 8 Jahren aufgenommen.

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Zufahrt zu einer Gasreglerstation, die Gasreglerstation wird in den Maßen 1,0 m x 2,0 m ebenfalls als „Sonstige Bebauung“ (Code: BIY) aufgenommen. Um die Gasreglerstation herum befinden sich gepflegte Grünflächen und gepflasterte Flächen, diese werden als „Unbefestigter Platz“ (Code: VPX) und „Scherrasen“ (Code: GSB) bewertet. Der Weg, der zu der Gasreglerstation und der Ackerfläche führt, ist geschottert und wird als „Unbefestigter Weg“ (Code: VWA) aufgenommen.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Biotopwert:

Biotoptyp	Code	Biotopwert je m²	Flächengröße in m²	Biotopwert
Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden	AIB	5	1.036	5180
Sonstige Bebauung *(Gebäude der Alten Ziegelei, Gasreglerstation)*	BIY	0	4.861	0
Scherrasen *(Grünflächen um Gasreglerstation)*	GSB	7	160	1120
Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend heimischen Arten, Alter über 9 bis 20 Jahre *(Baumgruppe 1, 2, 3)*	HEC	18	814	14652
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten Alter über 8 Jahre *(auf Verwallungen nördlich und westlich im Plangebiet sowie südlich entlang Plangebiet)*	HHB	20	2.145	42900
Sonstiges Gebüsch, Alter 3-5 Jahre Sonstiges Gebüsch auf unversiegelter Fläche *(HHY 9)*	HYY	13	82	1066
Sonstiges Gebüsch, Alter über 8 Jahre Sonstiges Gebüsch auf versiegelter Fläche *(HHY 2, 4,5,6, 7,8)*	HYY	8	1.121	8968
Sonstiges Gebüsch, Alter 3-5 Jahre Sonstiges Gebüsch auf versiegelter Fläche *(HHY 1,3)*	HYY	7	185	1295
Ruderalflur, gebildet aus ausdauernden Arten *(unbefestigte Flächen des Plangebiets)*	URA	14	1.294	18116
Unbefestigter Platz (gepflasterte Flächen um Gasreglerstation)	VPX	2	40	80

Biotoptyp	Code	Biotopwert je m²	Flächengröße in m²	Biotopwert
Befestigter Platz *(mit Betonplatten befestigte Bereiche)*	VPZ	0	6.494	0
Unbefestigter Weg *(Weg zur Gasreglerstation und Ackerfläche)*	VWA	6	63	378
Summe = Biotopwert	-	-	18.295	93.755

Tabelle 2: Ermittlung Biotopwert im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Zusätzlich werden drei „Sonstige Einzelbäume“ (Code: HEX) und 11 Sonstige Einzelsträucher (Code: HEY) aufgenommen. Bei Baum 1 handelt es sich um eine Esche an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs entlang der Grönaer Landstraße, Baum 2 ist eine Pappel nördlich der langen Halle und Baum 3, eine Birke, befindet sich südlich der langen Halle. Baum 1 und 3 weisen ein Alter von über 20 Jahren auf, Baum 2 ein Alter von 9 bis 20 Jahren.

Bei den Einzelsträuchern handelt es sich überwiegend um Rosengewächse *(Rosa spec.)*, Schwarzen Holunder *(Sambucus nigra)* und Roten Hartriegel *(Cornus mas)*. Strauch 1 bis 3 befinden sich auf der Ruderalflur zwischen der Gasreglerstation und dem Hauptzugang zur Alten Ziegelei. Die Sträucher 4 bis 6 wachsen nördlich der langen Halle, die Sträucher 7 bis 9 auf der Ruderalflur südöstlich der lagen Halle. Die Sträucher 10 und 11 wachsen nördlich bzw. südlich der Gemeinen Esche (Baum 1). Alle Sträucher weisen ein Alter von über 8 Jahren auf.

Gehölz	Code	Biotop-wert je m²	Altersstufung	Biotopwert je m² nach Altersstu-fung	Kronen-durchmes-ser in m	Kronen-fläche in m²	Biotopwert im Bereich des Eingriffs
Baum 1	HEX	12	über 20 Jahre alt	12	9	64	768
Baum 2	HEX	12	4 bis 8 Jahre alt	8	4	13	104
Baum 3	HEX	12	9 bis 20 Jahre alt	10	3	7	70
Strauch 1	HEY	9	3 bis 5 Jahre alt	7	3	7	49
Strauch 2	HEY	9	3 bis 5 Jahre alt	7	2	3	21
Strauch 3	HEY	9	3 bis 5 Jahre alt	7	3	7	49
Strauch 4	HEY	9	3 bis 5 Jahre alt	7	3	7	49
Strauch 5	HEY	9	3 bis 5 Jahre alt	7	3	7	49
Strauch 6	HEY	9	3 bis 5 Jahre alt	7	3	7	49
Strauch 7	HEY	9	3 bis 5 Jahre alt	7	2	3	21
Strauch 8	HEY	9	3 bis 5 Jahre alt	7	2	3	21
Strauch 9	HEY	9	3 bis 5 Jahre alt	7	3	7	49
Strauch 10	HEY	9	3 bis 5 Jahre alt	7	3	7	49
Strauch 11	HEY	9	3 bis 5 Jahre alt	7	3	7	49
Summe	-	-	-	-	-	149	1.397

Tabelle 3: Biotopwert zusätzliche Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Biotopwert innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans einschließlich der Gehölze beträgt 93.755 + 1.397 = 95.152.

Zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft
Die Bilanzierung des Planwertes beruht auf der festgesetzten Grundflächenzahl.

Das weit überwiegende Plangebiet ist auch nach dem Rückbau der Gebäude weiterhin versiegelt und wird daher als „Befestigter Platz“ (Code: VPZ) bewertet. Auf Grund des zulässigen Ost-West-Ausrichtung der Module muss davon ausgegangen werden, das nicht ausreichend Licht für die Bildung bzw. den Erhalt einer geschlossenen Vegetationsdecke unter die Module fallen wird. Daher werden die Flächen, die im Bestand als „Ruderales mesophiles Grünland“ (Code: GMF) bewertet wurden, werden fortan als „Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden“ (Code: GSX) bewertet. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt sieht für diesen Biotoptypen keinen Planwert vor, hilfsweise wird der Biotopwert von 6 Punkten angenommen.

Die auf der nördlichen und westlichen Verwallung wachsende Hecke wird im Bebauungsplan vollständig als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und wird daher weiter nach ihrem Biotopwert als „Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HHB) bewertet.

Die Flächen von HYY 8 und HYY 9 außerhalb der Baugrenze werden durch den Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt und daher entsprechend ihrem Alter nach ihrem Biotopwert „Sonstiges Gebüsch“ (Code: HYY) bewertet.

Südlich der Strauch-Baumhecke auf der nördlichen Verwallung und östlich der westlichen entlang der Grenze des Geltungsbereichs verlaufenden Hecke bleibt die krautige Vegetation durch die Eingriffe unbeeinträchtigt und wird weiterhin nach ihrem Biotopwert als „Ruderalflur, gebildet aus ausdauernden Arten“ (Code: URA) bewertet.

Die Gasreglerstation, sowie die befestigten und unbefestigten Flächen um die Gasreglerstation herum, so auch der unbefestigte Weg, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt und werden daher weiter nach ihren Biotopwerten bewertet. Die Baumgruppe HEC 3 nordwestlich der Gasreglerstation bleibt außerhalb der Baugrenze erhalten und wird daher auch weiterhin nach ihrem Biotopwert bewertet.

Die im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereichs liegende Ackerfläche wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Es ist vorgesehen die Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und als dauerhafte Brachfläche zu entwickeln (textliche Festsetzung 3.14). Daher wird diese überlagernd als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Fläche wird daher als „Ruderalflur, gebildet aus ausdauernden Arten“ (Code: URA) bewertet.

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ wird weiterhin wie im Bestand als „Scherrasen“ (Code: GSB) bewertet. Durch die Festsetzung der Grünfläche werden die darin wachsenden Bäume und Sträucher erhalten.

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.3 werden im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ die Möglichkeiten zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und nach § 19 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Stellplätze und Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 160 m² zulässig. Diese Flächen werden daher ebenfalls als „Versiegelte Flächen“ (Code: VPZ) bewertet.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Planwert:

Biotoptyp	Code	Planwert je m²	Flächengröße in m²	Planwert
Sonstige Bebauung (*Gasreglerstation)*	BIY	0	5	0
Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden *(unversiegelte Flächen im Sonstigen Sondergebiet abzüglich 160 m² für Stellplätze und Nebenanlagen)*	GSX	6	1.258	7.548
Scherrasen *(Grünflächen um Gasreglerstation und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“)*	GSB	7	160	1.120
Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend heimischen Arten, Alter über 9 bis 20 Jahre *(verbleibende Teilfläche Baumgruppe 3)*	HEC	18	106	1.908
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten *(Verwallungen im nördlichen Teilbereich)*	HHB	20	2.145	42.900
Sonstiges Gebüsch, Alter 3-5 Jahre Sonstiges Gebüsch auf unversiegelter Fläche *(HHY 9 außerhalb der Baugrenze)*	HYY	13	70	910
Sonstiges Gebüsch, Alter über 8 Jahre Sonstiges Gebüsch auf versiegelter Fläche *(HHY 8 außerhalb der Baugrenze)*	HYY	8	109	872
Ruderalflur, gebildet aus ausdauernden Arten *(Flächen südlich Strauch-Baumhecke und östlich der westlichen Strauchhecke sowie Brachfläche)*	URA	14	1.632	22.848
Unbefestigter Platz *(gepflasterte Flächen um Gasreglerstation)*	VPX	2	40	80
Befestigter Platz *(mit Betonplatten befestigte Bereiche und Fundamente der baulichen Anlagen zuzüglich 160 m² für Stellplätze und Nebenanlagen)*	VPZ	0	12.707	0
Unbefestigter Weg *(Weg zur Gasreglerstation)*	VWA	6	63	378
Summe = Planwert	-	–	18.295	78.564

Tabelle 4: Ermittlung Planwert im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ werden der Baum HEX 1 und die Sträucher HEY 10 und HEY 11 erhalten. Zudem wird der Strauch HEY 7 mit einem Erhaltungsgebot versehen, da dieser außerhalb der Baugrenze wächst.

Gehölz	Code	Biotop-wert je m²	Altersstu-fung	Biotopwert je m² nach Altersstu-fung	Kronendurch-messer in m	Kronen-fläche in m²	Biotopwert im Bereich des Eingriffs
Baum 1	HEX	12	über 20 Jahre alt	12	9	64	763
Strauch 7	HEY	9	über 8 Jahre alt	7	2	3	21
Strauch 10	HEY	9	über 8 Jahre alt	7	3	7	49
Strauch 11	HEY	9	über 8 Jahre alt	7	3	7	49
Summe	-	-	-	-	-	100	882

Tabelle 5: Planwert zusätzliche Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für den Zustand nach der Verwirklichung des Bebauungsplans ergibt sich ein Planwert von 78.564 + 882 = 79.446.

Bilanzierung
Die Bilanzierung der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Bildung der Differenz zwischen Biotopwert und Planwert.

Planwert	79.446
- Biotopwert	95.152
= Differenz	- 15.706

Der Planwert ist kleiner als der Biotopwert. Somit verbleiben in der Summe der Grundbewertung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Verbal-argumentative Zusatzbewertung
Neben den Schutzgütern des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Tiere und Pflanzen) umfasst der gesetzliche Auftrag der Naturschutzgesetze auch die „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“, die mit dem Begriff „Landschaftsbild“ umschrieben werden können.

Der Rückbau der Alten Ziegelei und der Nebengebäude sowie die Beräumung des Geländes von Unrat wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Die Bewertung des Landschaftsbildes wird über das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt nicht abgebildet, sodass eine verbal-argumentative Zusatzbewertung auf der Grundlage des Kompensationserlasses Windenergie des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2018 durchgeführt wird. Der Kompensationserlass dient eigentlich der Bewertung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Errichtung von Windenergieanlagen. Dafür wird zunächst die Schwere des Eingriffs in das Landschaftsbild auf Grundlage der Erlebniswirksamkeit der betroffenen Landschaft (Wertstufen) und dem im Betrieb erreichten höchsten Punkt der Anlage (Anlagenhöhe) ermittelt.

Erlebniswirksamkeit des Landschaftsbildes	Wertstufe	Zahlungswert pro Meter Anlagenhöhe
Kulturlandschaften mit aktuell eingeschränkter Erlebniswirksamkeit	Wertstufe 1	100-250 €
Landschaftsräume mit mittlerer Erlebniswirksamkeit sowie Tagebaufolgelandschaften	Wertstufe 2	250-500 €
Landschaften mit besonderer Erlebniswirksamkeit	Wertstufe 3	500-800 €

Tabelle 6: Zahlungswert je Meter Anlagenhöhe nach Wertstufe

Gemäß dem Kompensationserlass richtet sich die Wertstufe der beeinträchtigten Landschaft nach ihrer Erlebniswirksamkeit. Maßgeblich sind die Wertstufen der Flächen in einem Umkreis des Fünfzehnfachen der Anlagenhöhe um die Anlage. Für jede Wertstufe innerhalb dieses Bemessungskreises ist anhand der konkreten örtlichen Gegebenheiten ein Zahlungswert im Rahmen der entsprechenden Spanne festzusetzen. Die Festsetzung des Zahlungswertes ist zu begründen. Sie ergeht auf Grundlage der Ausprägung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der betroffenen Landschaft im Bereich der Wertstufe und berücksichtigt insbesondere eine Vorbelastung des Landschaftsbildes durch andere bauliche Anlagen innerhalb des Bemessungskreises. Das Hauptgebäude der Alten Ziegelei weist eine maximale Höhe von 9,5 m über Gelände auf, somit muss die

Erlebniswirksamkeit des Landschaftsbildes in einem Radius (Bemessungskreis) von ca. 145 m betrachtet werden.

Das Plangebiet wird in Richtung Norden und Westen von Ackerflächen umschlossen, südlich grenzen Gehölze sowie ein See als Relikt vom Tagebau an. Östlich entlang des Plangebiets verläuft die „Grönaer Landstraße“ sowie weitere Ackerflächen. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Firmengelände der K+S Minerals and Agriculture GmbH, jedoch in einem Abstand von ca. 240 m, sodass dies außerhalb des Bemessungskreises liegt.

Nach dem Regionalen Entwicklungsplan MD grenzt südlich des Plangebiets das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems 3 „Unteres Saaletal“ bzw. 11 „Teile des Saaletals“ an. Zudem befindet sich das Betriebsgelände der Alten Ziegelei vollständig im Naturpark „Unteres Saaletal“ und wird im Norden, Süden und Westen vom Landschaftsschutzgebiet „Saale“ umschlossen.

Auf Grund der Ausstattung der näheren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die Erlebniswirksamkeit des Landschaftsbildes dem „Landschaftsraum mit mittlerer Erlebniswirksamkeit sowie Tagebaufolgelandschaften“, Wertstufe 2 zugeordnet. Neben dem Rückbau des Hauptgebäudes der Alten Ziegelei werden auch die kleineren Nebengebäude zurückgebaut, sowie der Unrat beräumt. Der zu Grunde gelegte Kompensationserlass bezieht sich auf Windenergieanlagen und nicht auf Gebäude. Im Vergleich zu den Gebäuden sind Windenergieanlagen zwar deutlich höher, auf Grund der säulenförmigen Gestalt jedoch deutlich schmaler, sodass die Beeinträchtigung durch ein Gebäude auch in seiner Breite und nicht ausschließlich in der Höhe liegt. Um die Breite des Hauptgebäudes zu berücksichtigen sowie der zusätzlichen Entfernung der Nebengebäude und des Unrats wird als Zahlungswert je Meter Anlagenhöhe der maximale Wert innerhalb der Wertstufe 2 angenommen. Der Zahlungswert pro Meter Anlagenhöhe wird mit 500 € festgelegt.

Nach Auskunft der Open Data des Landesamts für Vermessung und Geoinformation, Landschafts- und Höhenmodelle, 3D-Gebäudemodelle[6] weist das Hauptgebäude eine maximale Höhe von 78,542 m ü. NHN im DHHN2016 auf. Abzüglich der Geländehöhe in diesem Bereich ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m.

Abschließend wird der festgesetzte Zahlungswert pro Meter Anlagenhöhe mit der Anlagenhöhe multipliziert. Daraus ergibt sich bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m und einem Zahlungswert pro Meter Anlagenhöhe von 500 € eine Gesamtsumme von 4.750 €. Bei der Annahme eines durchschnittlichen Preis von 0,80 € für einen Ökopunkt in Sachsen-Anhalt, ergibt sich durch die Aufwertung der Landschaft ein Wertpunktevorteil von 5.938 (4.750 / 0,8).

Wertpunktedefizit nach Biotoptypenbewertung	15.706
- Aufwertung Landschaftsbild	5.938
	9.768

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ergibt sich abzüglich der Aufwertung des Landschaftsbildes ein Wertpunktedefizit von 9.768.

Ausgleich
Der Bauherr beabsichtigt das Wertpunktedefizit durch den Kauf von Ökopunkten auszugleichen. Konkrete Angaben werden rechtzeitig vor der Fassung für den Satzungsbeschluss vorliegen.

[6] https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-open-data.html

9.7 Biotopschutz

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. § 22 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG LSA ergänzt die in § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG genannten gesetzlich geschützten Biotope um Hecken außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG). Die Verbote des § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG gelten gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Dies betrifft die in § 22 Abs. 1 Satz 1 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) aufgeführten Biotope.

Sofern die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können, kann gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden. Sind auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des § 30 Abs. 2 BNatSchG zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden (§ 30 Abs. 4 BNatSchG).

Hecken
Gesetzlich geschützte Hecken sind gemäß Punkt 34.2 BTT-RL LSA überwiegend von gebietseigenen Baum- und Straucharten gebildet und weisen eine Länge von mindestens 10 m auf. Unbestockte Bereiche in der Hecke von über 2 Metern Länge werden nicht mit zu der Hecke gerechnet.

Nördlich, südlich und westlich entlang der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufen mit Gehölzen bewachsene Böschungen, dabei handelt es sich um Strauch-Baumhecken. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass diese Flächen nicht bebaut werden dürfen. Zudem werden diese Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB als Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope „Hecke“ ist daher nicht zu erwarten.

Weitere gesetzlich geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht nachgewiesen.

9.8 Artenschutz

Allgemeiner Artenschutz

Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Deshalb ist das Roden von Gehölzen nur im Winterhalbjahr in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Besonderer Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).

Im Zeitraum von Anfang April 2021 bis Anfang Juni 2021 hat das Büro für Umweltplanung Dr. Friedhelm Michael aus Wernigerode den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinsichtlich des Vorkommens von:

- Fledermäusen in den Gebäuden
- Brutvögeln und
- Reptilien

überprüft.

Im Rahmen der Erfassungen wurde die streng geschützte Reptilienart Zauneidechse (*Lacerta agilis*) mit mehreren Exemplaren beiderlei Geschlechts sowie verschiedener Altersklassen auf den Randflächen des Plangebietes nachgewiesen. Im Ergebnis werden zunächst Maßnahmen aufgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern (V_{ASB}). Weiterführend werden artspezifische vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten den Verlust der Zauneidechsen-Lebensräume (A_{CEF}) aufgeführt.

V_{ASB} 1 – Bauzeitenregelung/Zeitvorgaben für die Baufeldfreimachung
Zum Schutz von gehölzfrei- und bodenbrütenden Vogelarten sowie Fledermäusen in ihren potentiellen Sommer- und Zwischenquartieren haben die Gehölzentnahmen sowie der Abriss des Gebäudekomplexes zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG zu erfolgen bzw. sollen alle weiteren Arbeiten zur Baufeldfreimachung auf einen wenig sensiblen Zeitraum beschränkt werden, welcher außerhalb der Hauptbrutzeit von Mitte März bis Mitte Juli der im Gebiet nachgewiesenen und zu erwartenden Vogelarten liegt. Die Maßnahme V_{ASB} 1 wird durch die textliche Festsetzung 3.7 berücksichtigt.

V_{ASB} 2 – Schaffung von Fledermaus-Ersatzquartieren
Für den Verlust von möglichen Fledermausquartieren in/an den Gebäuden der Alten Ziegelei, durch die Entfernung der Gebäudesubstanz, sollen Ersatzquartiere in Form von mindestens 5 Fledermausspaltenkästen mit Wochenstubeneignung neu geschaffen werden. Nachfolgende Hinweise bei der Anbringung der Fledermausspaltenkästen sollen beachtet werden:

- die Ausrichtung der Fledermausquartiere soll bevorzugt nach Südost bis Nordwest erfolgen,
- Höhe ab 3 bis 5 m aufwärts,
- auf freien Anflug ist zu achten, damit die Fledermäuse vor dem Kasten schwärmen können
- Fledermäuse meiden Licht, es darf daher keine Beleuchtung auf die Kästen fallen
- es ist darauf zu achten, dass die Quartiere im Windschatten montiert werden
- auf Zugluft reagieren Fledermäuse sehr empfindlich und die Kästen werden möglicherweise nicht angenommen.

Die Quartiere sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust/Beschädigung qualitativgleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises abzustimmen. Die Maßnahme V_{ASB} 2 wird durch die textliche Festsetzung 3.8 berücksichtigt. Die konkreten Standorte der Fledermausersatzquartiere werden rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises abgestimmt werden.

V_{ASB} 3 – Schaffung von Ersatzniststätten für gebäudebrütende Vogelarten
An Außenfassaden von Stallungen, Gewerbebetrieben oder Schuppen sind 4 Nisthilfen mit je mindestens 2 Brutplätzen (Sperlingskoloniehaus) für Haussperling und 4 Nisthilfen für Bachstelze und Hausrotschwanz (Halbhöhle für Nischenbrüter) anzubringen. Die Sperlingskoloniekästen sind an geeigneten Orten an Außenfassaden von Gebäude anzubringen. Die Nisthilfen für den Bachstelze/ Hausrotschwanz können an geschützten Stellen im Außenbereich von Gebäuden oder auch im Inneren von Gebäuden angebracht werden, bei Anbringung im Gebäudeinneren ist für die Brutvögel während der gesamten Brut- und Aufzuchtzeit sowie für Zweitbruten im Zeitraum ab 16. März bis 31. August eine dauerhaft garantierte Zugangsmöglichkeit zu gewährleisten. Die Ausrichtung der Fassade zur Anbringung der Nisthilfen bleibt den Gebäudeeigentümern/-nutzern überlassen, bei einer geeigneten Wohnstatt wird diese von den Vögeln auch ohne Bevorzugung einer Himmelsrichtung bezogen. Zum Schutz vor der Witterung empfiehlt es sich diese direkt unter dem Dachüberstand anzubringen. Es sollten dauerhafte Nistkästen aus Holzbeton verwendet werden. Die Standorte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises abzustimmen. Die Maßnahme V_{ASB} 3 wird durch die textliche Festsetzung 3.9 berücksichtigt.

Die konkreten Standorte der Brutvogelersatzquartiere werden rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises abgestimmt werden.

V_{ASB} 4 – Anlage von Gehölzbeständen als Eingriffskompensation
Die zur Eingriffskompensation notwendigen Kompensationsmaßnahmen sollten zur Verringerung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten als zusätzliche Anpflanzung von Gehölzen umgesetzt werden. Es empfiehlt sich hier vorrangig blühende und fruktifizierende Gehölze, sogenannte Vogelnährgehölze, in die Auswahl zu nehmen, um zusätzliche Nahrungsreserven durch blütenbesuchende Insekten und Früchte zu schaffen.

V_{ASB} 5 – Einbringen von Strukturelementen innerhalb der Photovoltaik-Freiflächenanlage
In Bereichen mit offenem unversiegelten Boden sollen an mindestens 15 Stellen innerhalb der Photovoltaik-Freiflächenanlage unter der Vorderkante der Modultische (zwischen Aufständerung und südlicher Traufkante) Strukturelemente in Form von kleinen Stammstücken, Reisigbündeln (2 bis 5 m Länge, Durchmesser >0,2 m) oder Steinen positioniert werden. Die Auslegung soll vorrangig an der Südseite der ersten Modulreihe sowie an den äußeren östlichen und westlichen Rändern der Photovoltaik-Freiflächenanlage erfolgen. Des Weiteren sollen an verschiedenen Stellen innerhalb der Photovoltaik-Freiflächenanlage (technologisch belassene Freistelle ohne PV-Module, wie an Wegen oder am Trafohaus) je ein längeres Stammstück bzw. mehrere kurze Stücken in einem Abstand von je 10,0 m hintereinander ausgelegt 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. Das für die Maßnahme benötigte Holzmaterial kann aus den bei der Holzung anfallenden Massen stammen und sollte daher frühzeitig separat gelagert werden. Die Maßnahme V_{ASB} 5 wird durch die textliche Festsetzung 3.10 berücksichtigt.

A_{CEF} 1 - vorgezogene Artenschutzmaßnahmen Reptilien
a) Vorbereitung des Zauneidechsen-Habitats

Es wird eingeschätzt, dass die Verwallung an der West- und Nordseite des Plangebietes als Zwischenhälterfläche zur Aufnahme der aus dem Baufeld der Planfläche zu entnehmenden Zauneidechsen ausreicht und für die dort bereits angesiedelten Tiere keine Konkurrenz entsteht - unter der Voraussetzung der Ausführung Habitat verbessernder Maßnahmen. Die Verwallung soll als Zauneidechsenhabitat dauerhaft erhalten werden und ist frei von baulichen Aktivitäten zu halten. Die für die Umsetzung vorbereitete Habitat- und Zwischenhälterfläche ist vor Beginn der Fangaktion bis zur Errichtung der PVA (gesamte Bauzeit) durch einen mindestens 50 cm hohen Folienzaun vom Baufeld abzutrennen, um die Rückwanderung von in die Fläche eingesetzten Tieren in das Baufeld zu verhindern. Folgende Maßnahmen sollen hier zur Habitatoptimierung durchgeführt werden:

- durch Einbringen zusätzlicher Strukturelemente je 1,0 m³ in einem Abstand von ca. 10,0 m auf und südlich vor der Verwallung, wie Totholz (zusätzlich beschaffte Wurzelstubben) und Steine (z.B. natürliche Feldsteine oder ggf. unbelasteter Betonbruch aus den Abrissarbeiten) kann die Habitatqualität verbessert werden
- es sollen jedoch ausreichend Freiflächen erhalten bleiben,
- das verwendete Totholz kann aus den Holzungsmaßnahmen stammen und sollte Stücklängen von mindestens 1 m und Durchmesser von mindestens 0,1 m aufweisen, gerodete Wurzelstubben sollen hierzu auch wiederverwendet werden
- die Steine sollen verschiedengroß fraktioniert sein,
- punktuell sollen am Böschungsfuß an 20 sonnenexponierten Stellen je 1,0 m³ nährstoffarme Sande als Eiablageplätze aufgeschüttet werden
- im hergestellten Habitat sind jegliche Bau-, Rodungs- und Pflanzarbeiten unzulässig,
- der um die Verwallung errichtete Folienzaun ist mit Beendigung aller Bauarbeiten für die Photovoltaik-Freiflächenanlage restlos zurück zu bauen.

Die Maßnahme A_{CEF} 1 Buchst. a wird durch die textliche Festsetzung 3.11 berücksichtigt.

b) Vorbereitung der Fangmaßnahmen für die Zauneidechsen-Umsetzung
Ausreichend vor Baubeginn sind möglichst alle auf der Planfläche vorkommenden Zauneidechsen mit geeigneten Mitteln abzufangen und in für sie hergerichtete Habitate (Anstrich a) umzusetzen:

- Müll und ggf. lose herumliegender Bauschutt, insbesondere Holzreste und Reisighaufen sollen vor Beginn der Umsetzungsaktion bis spätestens Ende März durch händisches Aufsammeln geborgen und entsorgt werden,
- ein Überfahren von Schutthaufen und ähnlichem mit schwerem Gerät ist zu vermeiden
- hierdurch werden die Versteckmöglichkeiten für die Eidechsen deutlich minimiert und die Fangaktion dadurch erleichtert,
- zur besseren Übersicht wird im Vorfeld die Vegetation im Bereich der bekannten Eidechsenvorkommen und sonstiger entsprechender Habitatstrukturen mittels eines Freischneiders oder leichten Mähgerätes gemäht/heruntergeschnitten und das Mahdgut von den Flächen entfernt,
- hier werden gezielt künstliche Verstecke ausgebracht und zusätzlich (wo möglich) Fangeimer an günstigen Stellen (Saum- und Leitstrukturen) in einem Abstand von ca. 5 bis 10 m eingegraben, die Fangeimer sind bis zum Beginn der Fangzeit mit dem Aushubmaterial wieder aufzufüllen, um ein Hineinfallen von Kleinsäugern/ Amphibien/ Reptilien bis zum Beginn der Fangzeit zu verhindern,
- es hat sich bewährt die Eimer mit vor Ort aufgefundenen Materialien (Stöcker und Steine etc.) teilweise abzudecken bzw. eine quadratische Wellbitumenplatte (etwas größer als der Eimerdurchmesser) hierfür zu verwenden, um als Versteckmöglichkeit zu dienen,
- die Kontrollen der Fangeimer werden im Lauf des Fangtages mehrmals durchgeführt, nach Beendigung eines Fangtageswerden die Eimer vollständig abgedeckt oder mit Erdaushub bzw. Grasschnittaufzufüllen, um ein Hineinfallen von Kleinsäugern über Nacht zu verhindern,

Gegebenenfalls müssen im Mai/ Juni mit aufkommender Vegetation die Flächen erneut freigeschnitten werden, das Freischneiden der Flächen erfolgt dann entweder in den frühen Morgenstunden bis spätestens 9:00 Uhr, deutlich vor Beginn des Aktivitätszeitraumes der Zauneidechse oder bei Regen, so dass direkte Tierverluste nicht zu erwarten sind, die Vegetation wird bis auf maximal 15 cm über den Boden zurückgeschnitten.

Die Maßnahme A_{CEF} 1 Buchst. b wird durch die textliche Festsetzung 3.12 berücksichtigt.

c) Durchführung der Fangmaßnahmen
Die für den Fang beste Zeit ist das Frühjahr ab März/April bis Juni, da dann Tiere jeden Alters bei ihren Aktivitäten im Freien zu beobachten sind und gefangen werden können, etwa im Juni/ Juli befinden sich die Tiere mit der Eiablage innerhalb ihrer Reproduktionszeit und sollten in diesem sensiblen Zeitraum nicht gefangen werden. Ab August und September – dem zweiten möglichen Fangzeitraum, nehmen die Freilandaktivitäten bei der Art deutlich ab und es sind zumeist nur noch Weibchen, vorjährige Jungtiere und Schlüpflinge zu beobachten. Es sollte in beiden Fangzeiträumen mit Priorisierung des Frühjahrsfangs gefangen werden.

- es sollen daher mindestens insgesamt 15 Fangtage angesetzt werden, von denen mindestens 10 noch im Frühjahr März bis Ende Juni bis zum Eintreten der Sommerruhe (etwa Juli bis Mitte August) absolviert werden, ab Mitte August bis spätestens Mitte September werden weitere 5 Fangtage angesetzt
- die Fangtage werden zeitlich so eingeplant, dass mit dem Auftauchen der Tiere aus ihren Nachtquartieren die Fanggefäße fangbereit sind, d.h. das je nach Witterung spätestens ab 8 Uhr mit dem Fang begonnen wird und dieser über den Tag fortgeführt wird, bei sehr warmen Mittagstemperaturen wird der Fangtag unterbrochen und ggf. in den späten Nachmittagsstunden fortgesetzt
- die Fangeimer sind im Laufe des Fangtages mehrmals zu kontrollieren
- der Fang soll möglichst schonend erfolgen, um Schwanzverluste zu vermeiden
- Fangeimer mit Zauneidechsen sind nach jeder Kontrolle in das hergerichtete Habitat zu bringen und die Tiere vorsichtig freizulassen
- nach Freilassung sind die Fangeimer wieder an ihrem Standort zu platzieren
- nach Beendigung des Fangtages sind die Eimer durch Abdecken oder ähnliche unfängig zu stellen.

Die Maßnahme A_{CEF} 1 Buchstabe c wird durch die textlichen Festsetzungen 3.13 berücksichtigt. Die Baufeldfreimachung im Sinne der textlichen Festsetzung 3.13 schließt auch den Rückbau der Gebäude ein.

Nach schriftlicher Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde vom 25.07.2025 teilt diese auf Nachfrage mit, dass vor dem geplanten Abriss der alten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine erneute Betrachtung des Artenschutzes (hier: Fledermäuse, Gebäudebrüter) durch ein fachlich geeignetes Büro erfolgen muss. Die untere Naturschutzbehörde des Salzlandkreises führt begründet aus, dass eine alleinige pauschale Festsetzung der anzubringenden Ersatzniststätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans [textliche Festsetzung 3.8 und 3.9] anhand der 2021 erhobenen Daten nicht ausreichend ist. Es bestehe die Möglichkeit, dass sich zwischen den Erhebungen aus dem Jahr 2021 und dem Rückbau der Gebäude weitere Arten ansiedeln.

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. (textliche Festsetzung 3.15)

Durch die textliche Festsetzung 3.15 wird die Nachforderung der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises umgesetzt.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung
Förmliche Maßnahmen der Bodenordnung (§§ 45 bis 84 BauGB), insbesondere Umlegungsverfahren, sind nicht erforderlich. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist voraussichtlich weder die Teilung noch die Verschmelzung von Flurstücken erforderlich. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Entschädigungen
Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Es werden Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Erschließung

Verkehr
Das Plangebiet ist verkehrlich über die Grönaer Landstraße erschlossen und an das überörtliche Netz angebunden.

Leitungen
Der geplante Netzanschluss für die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage befindet sich auf dem gegenüber der Alten Ziegelei liegenden Grundstück.

Ausgleichsmaßnahmen
Die Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Artenschutz
Ein Artenschutzfachbeitrag liegt vor. Im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrags wurden die textlichen Festsetzungen 3.7 bis 3.13 zum allgemeinen und zum besonderen Artenschutz getroffen.

11. Wesentliche Auswirkungen

Prüfung der Wirkung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen
Nach dem Ziel 115 LEP LSA sind in der landesplanerischen Abstimmung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen deren Wirkung auf

- das Landschaftsbild,
- den Naturhaushalt und
- die baubedingte Störung des Bodenhaushalts

zu prüfen.

Das Ergebnis dieser Prüfung wird in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Wirkung auf		
Landschaftsbild	Naturhaushalt	baubedingte Störung des Bodenhaushalts
keine Überhöhung der Horizontlinie. Von Grönaer Landstraße geringe Einsehbarkeit, da bereits Hecken nördlich, südlich und westlich des Plangebiets. Durch Rückbau und Beräumung Gelände Alte Ziegelei Aufwertung des Landschaftsbilds und Entfernung der Überhöhung der Horizontlinie. Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (Module, Nebenanlagen) auf 4,0 m über Gelände begrenzt die Einsehbarkeit.	gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich (Hecken); Hecken auf Verwallung nördlich, südlich und westlich entlang Plangebiet werden mit Erhaltungsgebot festgesetzt; Vorkommen streng und besonders geschützter Arten bekannt (europäische Vogelarten und Zauneidechse); durch Einhaltung Maßnahmen zum allgemeinen und strengen Artenschutz (textliche Festsetzungen 3.7 bis 3.13) keine erheblichen Beeinträchtigungen der europäischen Vögel und der Zauneidechse zu erwarten	bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen für die Landwirtschaft; tatsächlich überwiegend bebaut und versigelt; lediglich auf nördlichen Teilflächen landwirtschaftliche Nutzung; durch das Rammen der Halterungen der Module in den Boden kann es während der Bauphase in geringem Umfang zu Erschütterungen kommen

Tabelle 7: Prüfung der Wirkung der Photovoltaik-Freiflächenanlage

Fazit

Die Prüfung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Hinblick auf die Wirkung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts nach Ziel 115 LEP LSA ergibt keine grundlegenden Hindernisse für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage im Gebiet des Bebauungsplans.

Umwelt
Die Umweltauswirkungen werden in der Umweltprüfung (Kapitel 8) beschrieben. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Städtebauliche Entwicklung
Negative städtebauliche Auswirkungen für die Stadt Bernburg (Saale) sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Verkehr
Die Verwirklichung des Bebauungsplans im Bereich des festgesetzten Sondergebiets erzeugt nur in der Bauphase in geringem Umfang zusätzlichen Verkehr. Nachteilige Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Verkehr sind nicht zu erwarten. Nach der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird das Plangebiet nur zu Wartungszwecken angefahren werden.

12. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des B-Plans in ha
Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“	1,6967
Flächen für die Landwirtschaft	0,1036
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,0172
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	0,0096
Private Straßenverkehrsfläche	0,0024
Gesamt	1,8295

Tabelle 8: Flächenbilanz

Literatur

Herden C, Rassmus J, Gharadjedaghi B (2009): Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen. Hg. v. Bundesamt für Naturschutz (BfN).

Kompensationserlass Windenergie des Landes Brandenburg (2018):

Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Windenergieanlagen. Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) vom 31.01.2018

STADTVERWALTUNG BERNBURG (2007):
Landschaftsplan Stadt Bernburg 1. Fortschreibung. Bernburg.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2023):
Immissionsschutzbericht 2022. Halle.

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2024/433/EU der Kommission vom 02.02.2024 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer siebzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 39 S. 14)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (Abl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie (EU) 2025/1237 vom 17.06.2025 (ABl. EG Nr. L 1237 S. 1)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundesbedarfsplangesetz (BBPlG) in der Fassung vom 23.07.2013 (BGBl. I S. 2543; 2014 I S. 148, 271), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2023 I Nr. 151

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 151)

Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz“ (NABEG) vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2023 I Nr. 151)

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 02.08.2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 22)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23)

Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) vom 20.12.2018 (Amtsblatt Landesverwaltungsamt vom 20.12.2018)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. In Kraft getreten am 15.07.2025. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Runderlass vom 16.11.2004 (MBl. LSA S. 685), zuletzt geändert durch Runderlass vom 12.03.2009 (MBl. LSA S. 250)

Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom Februar 2007. zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)