

Gemeinde Helbra

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1

Gewerbegebiet „Hundertacker“

Entwurf Mai 2021

Impressum

<i>Plangeber</i>	Gemeinde Helbra vertreten durch Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra An der Hütte 1 06311 Helbra
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan Nr. 1 „Hundertacker“ 1. Änderung
<i>Planverfahren</i>	Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
<i>Planstand</i>	Entwurf Stand Mai 2021
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Büro Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam
<i>Plangrundlage</i>	ÖbVI Dipl.-Ing Ilse Kochbeck Albert-Bartels-Straße 11 38855 Wernigerode

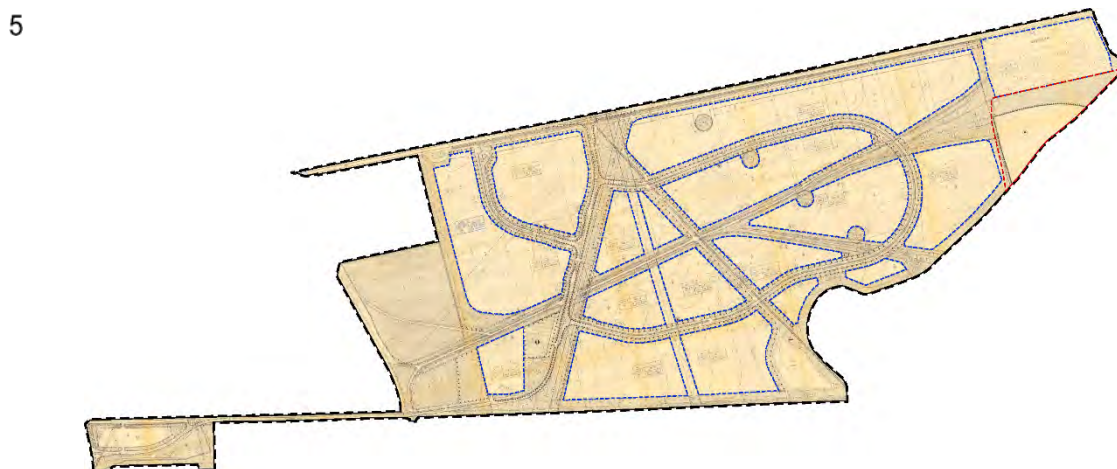
Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	4
1.1 Verfahren	4
1.2 Kartengrundlagen	5
1.3 Planungsgegenstand	5
2 Planerische Grundlagen	7
2.1 Landes- und Regionalplanung	7
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	8
2.3 Formelle Planungen	9
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	9
3 Städtebauliche Randbedingungen	10
3.1 bestehendes Baurecht B-Plan	10
4 Planungskonzept	13
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	16
5.1 Geltungsbereich	16
5.2 Art der baulichen Nutzung	16
5.2.1 Gewerbegebiet (GE)	16
5.2.2 Sonstiges Sondergebiet (SO ...)	17
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	19
5.4 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	20
5.4.1 Grünordnerische Festsetzungen	20
5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
5.6 Sonstige Planinhalte	22
5.6.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	22
5.6.2 Vermerke / Hinweise	23
5.7 Umweltbelange	24
5.7.1 Habitatschutz	27
5.7.2 Besonderer Artenschutz	27
5.7.3 Prognose	28
5.7.4 Prognose bei Nicht-Durchführung	28
5.7.5 Prognose Durchführung der Planung	28
6 Planrechtfertigung / Auswirkungen	28
6.1 Entwicklung aus dem FNP	28
6.2 Verfahrenswahl	29
6.3 Landes- und Regionalplanung	29
6.4 Alternativprüfung	29
6.5 Arten- und Habitatschutz	29
6.6 Sonstige Auswirkungen	30
6.7 Flächenbilanz für Solarpark „Hans-Seidel-Schacht“	30
6.8 Rechtsgrundlagen	31

1 Einführung

- 1 Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) wird durch die Gemeinde Helbra (nachfolgend Plangeber genannt) aufgestellt.
- 2 Das Planvorhaben betrifft die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet „Hundertacker“. Der sogenannte „Urplan“ ist seit seiner Genehmigung am 31.07.1992 rechtskräftig. Änderungen erfuhr der B-Plan bisher nicht.
- 3 Eine Änderung betrifft den Nutzungskatalog für die im „Urplan“ festgesetzten Gewerbegebietsflächen, die bisher nicht bebaut und damit Entwicklungsfähig sind. Eine Nutzung zu Zwecken von großflächigen PV-Freiflächenanlagen soll ausgeschlossen werden. Diese Änderungsflächen wird nachfolgend „Änderungsfläche Gewerbegebiete“ genannt. Das Änderungsfläche „Gewerbegebiete“ hat eine Größe von ca. 17 ha.
- 4 Die andere Änderung betrifft eine kleine Teilfläche des Geltungsbereichs (3% des eigentlichen Geltungsbereichs des B-Plans) im Osten des Plangebiets. Hier soll eine PV-Nutzung vorgesehen werden, um einen großen Solarpark mit der Planung in der Nachbargemeinde zu ermöglichen. Diese Änderungsflächen wird nachfolgend „Solarpark Hans-Seidel-Schacht“ genannt und hat eine Größe von ca. 3 ha.

Änderungsumfang



Planzeichnung mit Änderungsbereichen

Titel: Kennzeichnung der Änderungsflächen

Schwarz = Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 Gewerbegebiet „Hundertacker“

blau umrandet = festgesetzte Gewerbegebietsflächen

rot umrandet = Geltungsbereich der Änderungsfläche „Solarpark Hans-Seidel-Schacht“

- 6 Die geplanten Änderungen sind geringfügig und ändern die ursprünglichen Grundzüge des „Urplans“ nicht.
- 7 Das Planungsrecht richtet sich nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB), nach den Festsetzungen des „Urplans“.

Planungsrecht

1.1 Verfahren

- 8 Die Gemeindevertreterversammlung hat am 14.07.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.
- 9 Der Aufstellungsbeschluss ist am 12. August 2020 im „Helbraer Kommunalanzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Verfahrenswahl
- 10 Das Änderungsverfahren richtet sich nach dem BauGB.
- 11 Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden (detaillierte Ausführungen siehe Pkt. Planrechtfertigung).
- 12 Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben wesentlichen Rechtsgrundlagen wird erst am Ende des Verfahrens erstellt und ist als Anhang Bestandteil der Begründung.
- 13 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TÖB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung

Vereinfachtes Verfahren
§ 13 BauGB

Rechtsgrundlagen

Verfahrensstand

- | | | |
|----|--|----------------------------|
| 14 | Eine Verfahrensübersicht wird Bestandteil der Planfassung, die zum Satzungsbeschluss erstellt wird. | <i>Verfahrensübersicht</i> |
| 15 | Die hier vorliegende Fassung ist der 1. Entwurf des Planes. Er ist die Grundlage der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren. | <i>Entwurf</i> |
| 16 | Die im Rahmen der anstehenden Beteiligungen der Behörden und Öffentlichkeit eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen. | |

1.2 Kartengrundlagen

Plan- und Kartengrundlage

- | | | |
|----|---|---|
| 17 | Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor. | <i>Plangrundlage</i> |
| 18 | Die Planzeichnung für den Änderungsbereich Solarpark „Hans-Seidel-Schacht“ wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. | |
| 19 | Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom August 2020 Die örtliche Aufnahme erfolgte am 14.07. sowie am 04. Und 06.08.2020. Der Lageplan wurde im August 2020 angefertigt bzw. übergeben. | <i>Stand der Vermessung</i> |
| 20 | Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM 32. | <i>Lagesystem</i> |
| 21 | Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016. | <i>Höhenbezugssystem</i> |
| 22 | Zusätzlich werden u. U. aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. Aus dem Web-Dienst /www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, © GeoBasis-DE / LvermGeo LSA, 2020 als Grundlage herangezogen. | <i>Sonstige
Karten und Luftbilder</i> |

1.3 Planungsgegenstand

Anlass

- | | | |
|----|--|---|
| 23 | Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, den Anteil an regenerativen Energien am Gesamtaufkommen zu erhöhen. Für 2025 werden 40–45 % angestrebt. Dazu hat der Bundestag mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) wirtschaftliche Anreize geschaffen. | <i>Anlass und
Erforderlichkeit</i> |
| 24 | Dabei stehen eine ökonomisch effiziente, umwelt- und die das Klima schonende Energiebereitstellung und -nutzung und ein Betrag zur nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung des Landes im Vordergrund. | |
| 25 | Neben der Nutzung von Windenergie stellt die Stromerzeugung aus Solarenergie (speziell die Photovoltaik) eine bedeutende Form der Energiegewinnung aus regenerativen Energien dar. | |
| 26 | Diese Zielstellung deckt sich mit den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben der Landespolitik Sachsen-Anhalts, welche im Klimakonzept 2030 (Fassung April 2014) formuliert sind. Der Anteil der erneuerbaren Energien am Primärenergieverbrauch liegt in Sachsen-Anhalt bereits über 16 % und damit fast 5 % über dem Bundesdurchschnitt. Ein Großteil dieser Energie stammt dabei aus Windenergie. | <i>Energiekonzept 2030
Sachsen-Anhalt</i> |
| 27 | Sachsen-Anhalt stellt gegenwärtig ca. 44 % des im Land verbrauchten Stroms selbst her. Der Energiemix besteht aus ca. 30 % Braunkohle, 22 % Erdgas und ca. 40 % aus erneuerbaren Energien. 8% stellen sonstige Energieträger dar. | |
| 28 | Die Stromgewinnung aus erneuerbaren Energien wächst stärker als aus konventionellen Energieträgern, aber grundsätzlich ist ein Wachstum in allen bedeutenden Sparten der Energiegewinnung festzustellen, was die Bedeutung der konventionellen und erneuerbaren Energiewirtschaft für Sachsen-Anhalt unterstreicht. | |
| 29 | Ein steigender Anteil der regenerativen Energien in allen Sektoren (Strom, Wärme, Verkehr) ist mit Blick auf die Umsetzung der Energiewende unverzichtbar. | |
| 30 | Als die landespolitisch ambitionierte Zielstellung für 2030 wurde formuliert, dass der Anteil für erneuerbare Energien am Primärenergieverbrauch bis 2030 auf 26% erhöht wird. Dieses Ziel orientiert sich einerseits am weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien, aber auch einem aus demografischen Gründen sinkenden Gesamtverbrauch an Energie. | |

- 31 Im Geltungsbereich des B-Plans wurden bereits großflächige Photovoltaikanlagen realisiert. Im weiteren Gemeindegebiet sind weitere Freiflächenphotovoltaikanlagen errichtet worden.
- Vorhaben**
- 32 Ein seit vielen Jahren in der Realisierung und Betreuung von PV-Freiflächenanlagen tätiger Vorhabenträger möchte zusammen mit dem Grundstückseigentümer auf den Flächen des Hans-Seidel-Schachtes einen Solarpark errichten. Der Hans-Seidel-Schacht liegt auf Flächen der Lutherstadt Eisleben und auf Flächen der Gemeinde Helbra. Aufgrund der vorhandenen topografischen Verhältnisse (Südböschung) sowie der vorhandenen Vorbelastungen (Altlasten, anthropogene Überformung der Fläche) ist der Standort für eine Nutzung von Sonnenenergie besonders geeignet.
- Der gesamte Solarpark wird in Bauabschnitten errichtet. Der erste Bauabschnitt umfasst im wesentlichen Flächen der Westhalde, die sich auch auf das Gemeindegebiet von Helbra erstrecken.
- 33 Nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 1 Gewerbegebiet „Hundertacker“ besteht kein Planungsrecht für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen auf dem Gebiet des ehemaligen Hans-Seidel-Schachtes. Eine Baugenehmigung würde abgelehnt werden.
- 34 Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 Gewerbegebiet „Hundertacker“ wurde in der Vergangenheit ein Großteil der Flächen, innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete, Freiflächenphotovoltaikanlagen realisiert. Infolge dessen stehen nun nicht mehr viele Gewerbegebietsflächen für künftige Entwicklungen, die auch Arbeitsplätze in der Region schaffen, zur Verfügung. Die Gemeinde möchte die verbliebenen Gewerbegebietsflächen vor einer weiteren Beanspruchung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen schützen.
- Erforderlichkeit, Zweck, Planungsziele**
- 35 Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der vorliegende B-Plan muss geändert werden um die Planungsziele der Gemeinde umsetzen zu können.
- 36 Die Gemeinde verfolgt mit der Planaufstellung u. a. das Ziel:
- dem Klimawandel entgegenzuwirken in die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage im Zusammenhang mit der Anlage am Hans-Seidel-Schacht zu schaffen,
 - die verkehrliche Erschließung der PV-Freiflächenanlage über die Landesstraße zu sichern,
 - eine gemeindeübergreifende PV-Freiflächenanlage auf dem Gebiet der Gemeinde Helbra und der Stadt Lutherstadt Eisleben als zusammenhängenden Solarpark zu planen
 - die noch verbleibenden Gewerbeflächen durch Ausschluss weiterer PV-Freiflächenanlagen dauerhaft für die gewerbliche Nutzung zu sichern.
 - dem Umweltschutz Rechnung zu tragen und unter Beachtung der vorhandenen Standortbedingungen und unter Beachtung der Planaufgabe die Umweltbedingungen nicht weiter zu verschlechtern und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet den Ausgleich für die negativen Eingriffe zu erbringen, sodass keine Defizite verbleiben und sich für einige Schutzgüter auch positive Auswirkungen ergeben.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- 37 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Anpassungspflicht bezieht sich auf die Ziele. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.
- 38 – Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Halle. Folgende Regionalpläne und Landesentwicklungspläne sind zu beachten: *Regionalplanung*
- Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP Halle) genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010 in der Fassung der Fortschreibung vom 10.12.2019.
 - Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, in Kraft getreten am 12.03.2011
- 39 Folgende Ziele der Planungsregion sind bei der Planung einzuhalten.
- 40 5.7.1.1. Z In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft (Östliches und südöstliches Harzvorland) ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. (LEP 3.5.1.) *Ziele der REP Halle*
- 41 5.5.1.2. Z Industrie- und Gewerbeansiedlungen, die auf Grund ihrer Größenordnung entsprechend der zentralörtlichen Gliederung über den örtlichen Bereich hinausreichen, werden im Regionalen Entwicklungsplan als regionalbedeutsame Standorte festgelegt.
- 42 5.5.1.3. Z Für die Planungsregion Halle werden folgende regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe außerhalb des Oberzentrums Halle und der Mittelzentren mit bzw. ohne Teilfunktion eines Oberzentrums festgelegt, wobei sich der größere Teil der Standorte auch außerhalb von Grundzentren befindet: 11. Industrie- und Gewerbestandort Helbra „Hundertacker“ (MSH)
- 43 Folgende Grundsätze sind bei der Planung zu beachten und untereinander und gegeneinander abzuwägen. *Grundsätze REP Halle*
- 44 4.15. G Nachteiligen Veränderungen des Klimas soll entgegengewirkt werden. Die dazu notwendigen Verringerungen der Emissionen von Treibhausgasen sollen mindestens in dem Maße erreicht werden, zu dem sich die Bundesrepublik Deutschland international verpflichtet hat. Die raumbedeutsamen Maßnahmen haben sich an dieser Zielstellung zu orientieren. (LEP LSA 2.8.)
- 45 4.25. G Der Boden soll in seiner natürlichen Vielfalt, in Aufbau und Struktur, in seiner stofflichen Zusammensetzung und in seinem Wasserhaushalt geschützt, erhalten und nach Möglichkeit verbessert werden. Bei der Nutzung des Bodens sind seine ökologischen Funktionen, seine Fruchtbarkeit, die Grenzen seiner Belastbarkeit und seine Unvermehrbarkeit maßgeblich zu berücksichtigen. Die weitere Versiegelung von Böden soll vermieden werden.
- Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für andere Nutzungen soll nur dann in Betracht kommen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben nach seiner besonderen Zweckbestimmung nicht oder nur teilweise auf andere Flächen ausgewichen werden kann. (LEP LSA 2.10.)
- 46 5.5.1.1. G Planungen zur Abdeckung des örtlichen gewerblichen Bedarfs entsprechen grundsätzlich den Zielen der Raumordnung.
- 47 6.10. G Im Rahmen der Landesenergiepolitik gilt es, die Energiesparpotenziale auszunutzen sowie für die Energieversorgung alle verantwortbaren Energiequellen zu nutzen. Es sind insbesondere alle Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien aususchöpfen und Emissionen bei der Energieumwandlung zu senken sowie die Energieeffizienz zu verbessern.
- Die Nutzung regenerativer und CO²-neutraler Energieträger und Energieumwandlungstechnologien wie Solarthermie, Photovoltaik, Wasserkraft, Windenergie, Biomasse und Geothermie soll gefördert werden.

- 48 Standorte für die Nutzung erneuerbarer Energien sollen so gewählt werden, dass regionale Gegebenheiten und Potenziale berücksichtigt werden und Konflikte mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie mit anderen Raumnutzungen vermieden werden. Die Errichtung großflächiger Photovoltaikanlagen im Außenbereich soll vorwiegend an vorhandene Konversionsflächen aus wirtschaftlicher und militärischer Nutzung, Deponien und anderen, durch Umweltbeeinträchtigungen belastete Freiflächen gebunden werden.

Die Ziele der Raumordnung werden nicht beeinträchtigt oder stehen den Planungszielen entgegen. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht. Es werden Konversionsflächen bzw. ehemalige zugeschüttete Grubenflächen beansprucht. Mit der Realisierung der Planung werden die klimapolitischen Zielstellungen des Landes auf vorbelasteten Standorten umgesetzt.

Beurteilung

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

- 49 Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können.

Vorbemerkungen

- 50 Schutzgebiete im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes werden von der Planung nicht betroffen.

Schutzgebiete

Im Umfeld des Plangebiets oder auch im unmittelbaren Einwirkungsbereich liegen ebenfalls keine Schutzgebiete.

- 51 Sonstige Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht werden vom Planvorhaben nicht berührt.

- 52 Auf das Vorhandensein von geschützten Biotoptypen gibt es gegenwärtig keine Hinweise.

Schutzobjekte

- 53 Im Plangebiet befinden sich an den nördlichen und westlichen Rändern einige Gehölze und Bäume. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Helbra, einschließlich deren 1. Änderung ist ggf. zu beachten.

Gehölze

- 54 Auf das Vorhandensein von Bau- und Bodendenkmalen gibt es gegenwärtig keine Erkenntnisse.

Denkmale

- 55 Sonstige Bindungen auf der Basis des Umweltrechts sind für das Planvorhaben nicht bekannt.

- 56 Am nachgefragten Standort bestehen keine bergbaulichen Beschränkungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen.

Bergrecht

- 57 Für die Bergehalde der Seidelschächte Helbra wurde am 01.10.2010 die Bergaufsicht beendet.

- 58 Der weitere Rückbau der Halde erfolgte seit diesem Zeitpunkt durch die BauRec Baustoffrecycling Eisleben im Rahmen einer Baugenehmigung, die durch den Landkreis Mansfeld-Südharz erteilt wurde.

- 59 Für die angrenzenden Flächen des Hans-Seidel-Schachtes im Hoheitsgebiet der Lutherstadt Eisleben gibt es Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten. Diese werden sich vermutlich auch auf die Flächen in Helbra erstrecken.

Altlasten

- 60 Zu erwarten sind hierbei u. a. Zechsteinkalk-Bergematerial, Kupferschiefer-Ausschläge und nicht verwertbares Material, wie z. B. verkippte Asche.

- 61 An Fernstraßen sind Schutzabstände zwischen Hochbauten und der Fahrbahn zu beachten. Grundlage ist § 9 FStrG bzw. das entsprechende Landesrecht.

FStrG

- 62 Die Vorgaben für Bundesstraßen hinsichtlich der Unzulässigkeit von Hochbauten jeder Art im Bereich von 20 m sowie der Zustimmungspflicht im Abstand von 40 m gelten in Sachsen-Anhalt auch für Landes- und Kreisstraßen.

*Landesstraßen
Kreisstraßen*

- 63 Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

Sonstige Verkehrsträger

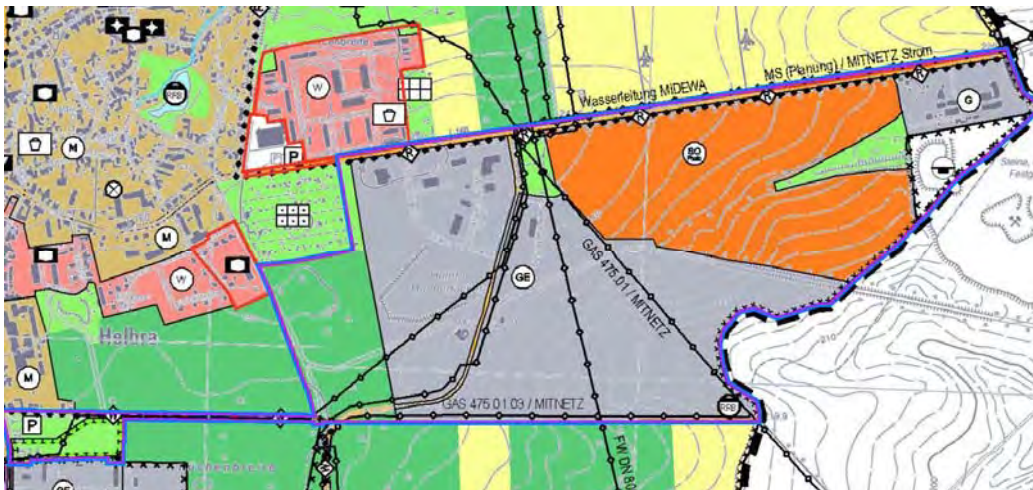
2.2.1.1 Sonstige Bindungen

- 64 Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

- 65 Sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen sind nicht bekannt.

2.3 Formelle Planungen

- 66 Angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans Gewerbegebiets „Hundertacker“ stellt die Nachbargemeinde Lutherstadt Eisleben einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf. Der B-Plan ist noch nicht rechtskräftig. Gegenwärtig ist der Planungsstand Entwurf in der Ausarbeitung. *Nachbargemeinden*
- 67 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*
- 68 Für die Gemeinde besteht ein rechtswirksamer FNP i. d. F. April 2017. Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 Gewerbegebiet „Hundertacker“ stellt der FNP folgende Nutzungen dar:
- Gewerbliche Baufläche
 - Gewerbegebiet
 - Sondergebiet Solar
 - Grünfläche
 - Wald
 - Maßnahmenflächen und
 - Flächen für Abgrabungen.
- 69 Zudem werden als linienhafte Infrastrukturen Gas-, Strom- und Wasserleitungen sowie die Straße „Am Hundertacker“ und die L 160 dargestellt.



Ausschnitt FNP

Blaue Linie = Geltungsbereich B-Plan Nr. 1 Gewerbegebiet „Hundertacker“

Im Nordwesten grenzt das Plangebiets an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eigenheimstandort an der Ackerstraße“ und im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges LPG-Gelände“, einschließlich 1. Änderung.

B-Pläne

Die beiden Bebauungspläne wurden nach der Rechtskraft des B-Plans Nr. 1 Gewerbegebiets „Hundertacker“ aufgestellt.

Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine weiteren rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder sonstigen städtebaulichen Satzungen die kumulativ zu beachten sind.

Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein. Im vorliegenden Fall bestehen solche Satzungen allerdings nicht.

weitere Satzungen

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 70 Informelle Planungen und Konzepte der Gemeinde oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die die das Planvorhaben berühren, sind nicht vorhanden. *Informelle Planungen*
- 71 Für das B-Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Umweltfachpläne oder entsprechende Konzepte aus den Bereichen des Natur-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes relevant. *Umweltplanungen*

- 72 Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Teilflächen auf dem Gebiet der Stadt Lutherstadt Eisleben werden Fachplanungen erarbeitet. Der Untersuchungsraum beinhaltet auch die Flächen in Helbra:

*parallele
Fachplanungen*

- Artenschutzfachbeitrag
- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
- Bodengrunduntersuchung

Die Ergebnisse und Informationen daraus finden, soweit relevant, auch Eingang in die vorliegenden Unterlagen.

3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 bestehendes Baurecht B-Plan

- 73 Bei dem Geltungsbereich der vorliegenden Änderung handelt es sich um Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet „Hundertacker“ der Gemeinde Helbra.

Die nachfolgende städtebauliche Bestandsaufnahme umschreibt daher nicht nur den tatsächlich vorhandenen Bestand, sondern benennt auch das zulässige Planungsrecht (Festsetzungen des Bebauungsplanes) für die Änderungsgeltungsbereiche.

- 74  *Luftbild*

Änderungsfläche „Gewerbegebiete“

- 75 Im Bebauungsplan Nr. Gewerbegebiet „Hundertacker“ ist als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

*Art der Nutzung
Festsetzung*

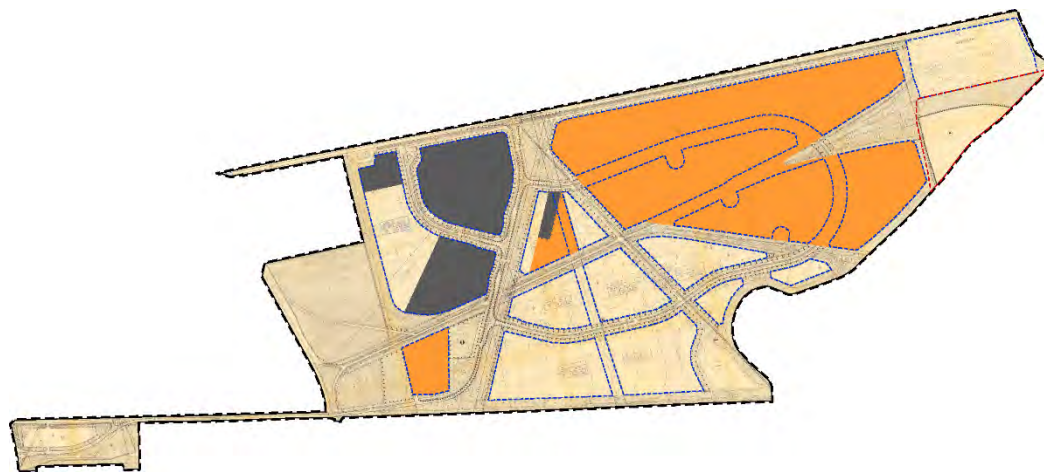
- 76 Der Nutzungskatalog wurde nicht modifiziert. Zur Einordnung von Gewerbebetrieben wird auf die Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen (Abstandserlass vom 21.03.90) verwiesen.

- 77 Nach der Festsetzung kann damit, unter Einhaltung des Abstandserlasses die gesamte Bandbreite der Gewerbebetriebe in den Gewerbegebietsflächen angesiedelt werden. Freiflächenphotovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

- 78 Zu den bis heute errichteten Anlagen zählen mittelständische Handels-, Handwerks- und Gewerbebetriebe, die sich innerhalb der westlichen Baufelder angesiedelt haben (Autohäuser, Lackierer, Baubetriebe ...). Produzierendes Gewerbe ist bisher nicht ansässig.

*Realnutzung
Gewerbegebietsflächen*

In der Mitte und östlich und auf einer kleineren Fläche im Süden sind großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen errichtet worden.



Schematische Darstellung, Übertragung aus dem Luftbild

grau = durch Gewerbe und andere Betriebe genutzte Flächen

orange = PV- Freiflächenanlagen

- 80 Von den im B-Plan festgesetzten Baugebietsflächen ist ca. die Hälfte durch großflächige PV-Freiflächenanlagen belegt. Durch die PV-Anlagen wurden im B-Plan festgesetzte Flächen zur Freihaltung, Straßenverkehrsflächen und Pflanzflächen und Maßnahmen überbaut
- 81 Circa 15 % der festgesetzten Gewerbegebietsflächen werden gegenwärtig durch Gewerbebetriebe genutzt. Unter Beachtung der Solaranlagen steht ca. ein Drittel der festgesetzten Gewerbegebietsflächen noch für eine Entwicklung zur Verfügung.
- 82 Das Maß der Nutzung wird im Bebauungsplan mithilfe von Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zu Baumassenzahl (BMZ), zu maximalen Geschossanzahl sowie zur Mindest- und Maximalhöhe geregelt.
- 83 Für alle Gewerbegebietsflächen ist eine GRZ von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10 festgesetzt. Die Geschossigkeit variiert zwischen II und III, analog schwankt auch die Festsetzung zur konkreten Höhe der baulichen Anlagen (OK) und liegt bei zweigeschossigen Baufeldern zwischen 3,5 m bis 12,0 m über Gelände und bei dreigeschossigen Baufeldern zwischen 3,5 m bis 15,0 m über Gelände.
- 84 Nach Auswertung des Luftbildes ist nicht davon auszugehen, dass die festgesetzten Kennzahlen überschritten werden. Die Bebauung ist geringer und nutzt die Festsetzungen nicht aus.
- 85 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Die Bauweise ist für alle Baufelder als offene Bauweise festgesetzt worden.
- 86 Die ansässigen Gewerbebetriebe konzentrieren sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Freiflächenphotovoltaikanlagen überschreiten die festgesetzten Baugrenzen und halten diese nicht ein.
- 87 Für die Gewerbegebiete sind neben den eigentlichen Pflanzmaßnahmen noch weitere Maßnahmen umzusetzen, die sich an den Überbauungsgrad binden. Vorgesehen sind z.B. Baumpflanzungen je 150 m² Freifläche, Anlage von Strauchpflanzungen auf 15% der Freifläche, Anlage 3 m breiter Gehölzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen ... , Es ist davon auszugehen, dass diese grünordnerischen Maßnahmen umgesetzt worden sind, da sie Bestandteil von Baugenehmigungen hätten sein müssen. Die Kontrolle obliegt der zuständigen Genehmigungsbehörde.
- 88 Neben den getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung im Geltungsbereich enthält der Bebauungsplan zusätzlich noch Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer der baulichen Anlagen, der Materialität von Fassadenverkleidungen und zu Werbeanlagen.

Maß der Nutzung
Festsetzung

Bestand

Baugrenzen / Bauweise
Festsetzung

Bestand

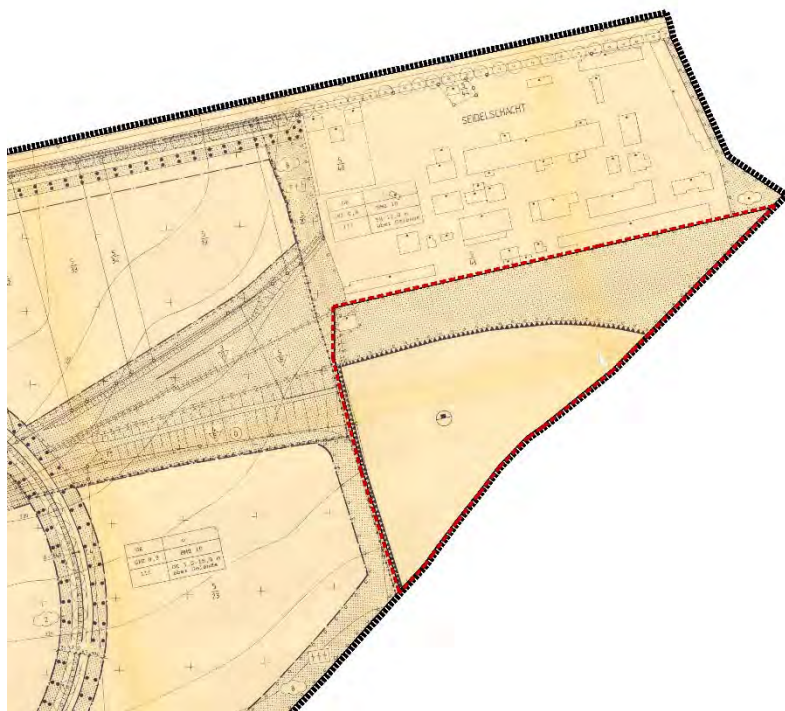
Grünordnerische
Festsetzung

Gestalterische
Festsetzungen

Änderungsfläche Solarpark „Hans-Seidel-Schacht“

89

Karte



rot = Geltungsbereich der Änderungsfläche Solarpark „Hans-Seidel-Schacht“

- 90 Die Änderungsfläche Solarpark „Hans-Seidel-Schacht“ ist als Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Bei dieser Nutzung handelt es sich letztlich ebenfalls um eine gewerbliche Nutzung. Für den Bereich ist sie nur sehr präzisiert, andere Nutzungen sind unzulässig.
- 91 Die Nutzung innerhalb der festgesetzten Aufschüttungsfläche wurde aufgegeben. Bergrecht besteht nicht mehr. Die Fläche wurde saniert und unterliegt der natürlichen Sukzession. Der B-Plan erlaubt aber jederzeit wieder die Innutzungnahme der Fläche für die festgesetzte Fläche.
- 92 Innerhalb der Änderungsfläche „Hans-Seidel-Schacht“ sind Flächen umgrenzt, auf denen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen geplant sind. Die Maßnahme Nr. 8 ist betroffen.
- 93 Folgende Textliche Festsetzung enthält der „Urplan“: Anpflanzen einer siebenreihigen Schutzpflanzung standortgerechter Arten mit vorgelagerten Wiesenstreifen. Hauptbaumart: *Quercus petraea* (Traubeneiche).
- 94 Die Pflanzmaßnahmen innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen wurden nicht angelegt. Diese Fläche unterliegt weitgehend der natürlichen Sukzession.

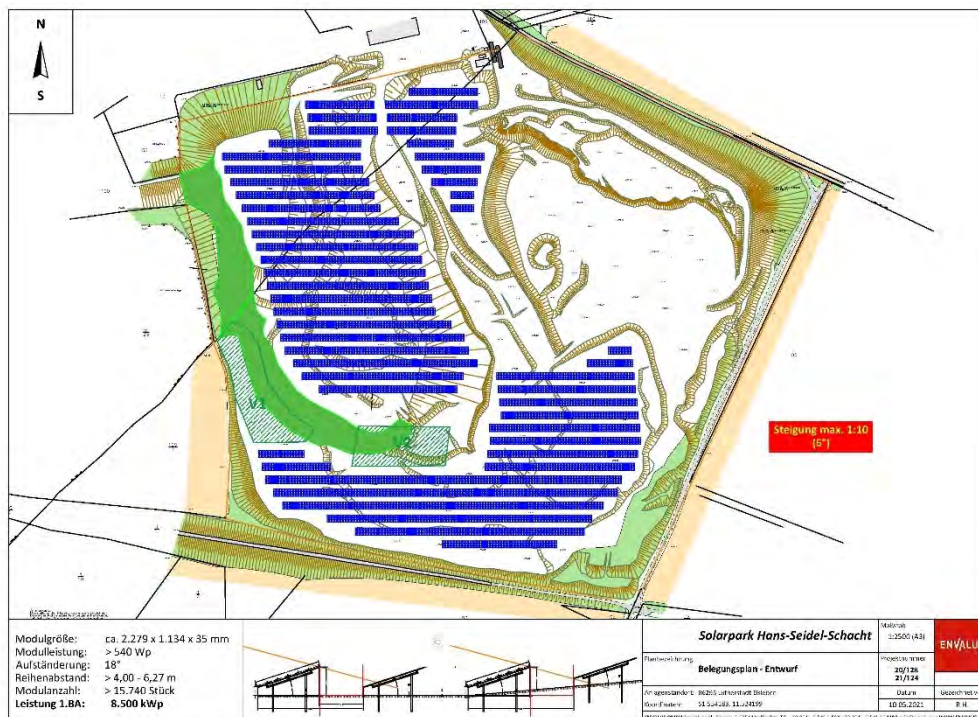
Aufschüttungsfläche

Grünordnerische
Festsetzung

Bestand

4 Planungskonzept

Die Gemeinde beabsichtigt die Umsetzung der Zielstellung der Planung wie folgt.



Für die im Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet „Hundertacker“ festgesetzten Gewerbegebiete wird der Nutzungskatalog modifiziert. PV-Freiflächenanlagen werden künftig, zur Sicherung der verbleibenden Gewerbegebietsflächen, ausgeschlossen und sind unzulässig.

*Modifizierung
Nutzungskatalog
Ausschluss PV*

Die Änderung des Nutzungskatalogs erstreckt sich nur auf die noch unbebauten entwicklungsfähigen Gewerbegebietsflächen. Für die Gewerbegebietsflächen die bereits als PV-Freiflächenanlage entwickelt sind, wird der Nutzungskatalog nicht geändert. Die „Verschlankung“ des Baurechts könnte hier zu Schadensersatzansprüchen der Solarparkbetreiber führen.

Bei den übrigen Gewerbegebietsflächen ist das nicht zu erwarten. Die Flächeneigentümer haben ihre Rechte seit Aufstellung des B-Plans nicht in Anspruch genommen.

Weitere Änderungen sind für die Gewerbegebietsflächen nicht zu erwarten.

Für die Änderungsfläche „Hans-Seidel-Schacht“ im Osten wird dagegen eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ festgesetzt, um die Planungsziele eines gemeinsamen Solarparks mit der Nachbargemeinde umsetzen zu können.

*Solarpark
Hans-Seidel-Schacht*

Die Abgrenzung der Sondergebietsfläche erfolgt entsprechend der Planungen des Vorhabenträgers.

Durch die Planänderung beanspruchte Anpflanzflächen werden an anderer Stelle im Änderungsgeltungsbereich flächengleich untergebracht.

- 95 Die vorhandene Erschließung des Solarparks erfolgt über die Zufahrt von der Landesstraße. Außer während der kurzen Bauphase ist mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Erschließung

- 96 Für die innere Erschließung ist im Betrieb ein unbefestigter Haupt- bzw. ein Rundweg und einige Wege zu den Trafostationen ausreichend. Der Bau von weiteren Wegen ist nicht erforderlich.

Eine Befahrbarkeit der Zwischenräume zwischen den Modultischen ist grundsätzlich gegeben und zur Freiflächenpflege notwendig.

- 97 Zur Einspeisung in das Stromnetz sowie zur Eigenversorgung der Anlagen wird eine unterirdische Neuverlegung von Stromleitungen notwendig. Dies erfordert u. U. zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen, die sicherstellen, dass eine Einspeisung in das bestehende Netz erfolgen kann.

*Netzanschluss
technische Infrastruktur*

- 98 Die erzeugte elektrische Energie wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist.

- 99 Der Netzanschluss der Anlage ist gesichert.

- | | | |
|-----|--|-----------------------------|
| 100 | Die Nutzbarkeit des Plangebietes für die Gewinnung von Solarenergie ist durch die Größe der zur Verfügung stehenden Fläche sowie durch die Geländebeschaffenheit und das weitgehende Fehlen einer relevanten Verschattung und der vorhandenen Vorbelastungen gegeben. | <i>Vorhaben</i> |
| 101 | Die Flächen stehen zur Verfügung. | <i>Flächenverfügbarkeit</i> |
| 102 | Für die Solarnutzung ist ein Steigungsverhältnis von 1:10 vorteilhaft. | <i>Geländemodellierung</i> |
| 103 | Es steht zu befürchten, dass bei Starkregen und anderen Unwettern Erosionen und Grundbruch entstehen könnte und damit die Standsicherheit der PV-Anlage beeinträchtigt sein kann. Der Vorhabenträger wäre bei einem Steigungsverhältnis steiler als 1:10 zu erhöhten Aufwendungen bei der Gründung gezwungen, was schnell zu einer Unwirtschaftlichkeit des Vorhabens führen kann. Teilweise wäre dann ggf. die Gründung mit Betonringen notwendig. | |
| 104 | Aus diesen Gründen soll im Bebauungsplan die Geländemodellierung bis zu einem Verhältnis von 1:10 ermöglicht werden. | |
| 105 | Zunächst ist die Realisierung eines ersten Bauabschnittes auf den Flächen der Westhalde geplant. Hier ist die „Sanierung“ abgeschlossen.
Die bebaubaren Flächen sollen mit PV-Modultischen bebaut werden. Die steilen Böschungen werden für Pflanzmaßnahmen genutzt, um ein Abrutschen der Böden bei Niederschlägen oder anderen Unwetterereignissen zu unterbinden. Die Flächen stehen gleichzeitig als Ausgleichsfläche zur Verfügung. | <i>Bauabschnitte</i> |
| 106 | Die Areale werden nicht dauerhaft und irreversibel in klassisches Bauland umgewandelt. Vielmehr bleibt der Boden offen und kann extensiv genutzt werden, wodurch positive Effekte auf die örtliche Biodiversität möglich sind. | <i>Überbauungsgrad</i> |
| 107 | Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich die Errichtung sowie der Betrieb von Freiflächenanlagen zur Erzeugung von Strom aus Solarenergie, einschließlich aller dazugehörigen Nebenanlagen (Speicher, Wechselrichter, Trafos und Schaltanlagen sowie sonstige wie Anlagen zur Wandlung des produzierten Stromes und Anlagen und Einrichtungen für Überwachungs-, Einspeise- und Instandhaltungszwecke ...) vorgesehen.
Nicht auszuschließen ist das Erfordernis später weitere bauliche Anlagen zu errichten. Das können z.B. Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Eigenversorgung mit Strom sein.
Die Solarmodule werden in Südausrichtung aufgestellt. Die Module werden mittels eines Montagesystems für die reihenförmige Anordnung fest aufgeständert. Die entsprechenden Parameter der technischen Anlagen richten sich nach dem Stand der Technik. Die Bauhöhe der Module wird auf das maximal erforderliche Maß begrenzt. Andererseits erfordert die Bewirtschaftung bzw. Pflege der Grundstücksfläche eine Freihöhe von mindestens 0,8 m unter den Modulen.
Die Modultische werden allgemein mit Erdankern bzw. Erdbohrern gegründet. Auf diese Weise sind Betonbefestigungen entbehrlich, wodurch die effektive Inanspruchnahme der Bodenfläche sehr gering bleibt. Der tatsächliche Versiegelungsgrad, also der Bodenverlust, beträgt weniger als 1 % der Nettobaufläche. | <i>Bebauung</i> |
| 108 | Bei der Bebaubarkeit des Grundstücks werden die Bestimmungen des Straßengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt eingehalten. Die Anbauverbotszone von 20,0 m zur Straßengrenze wird eingehalten. | <i>§24 StrG LSA</i> |
| 109 | Aus Sicherheitsgründen vor unbefugtem Betreten, zur Vermeidung von Unfällen durch Stromschlag sowie aus Gründen des Versicherungsschutzes ist eine effektive Einfriedung des Betriebsgeländes mit Übersteigschutz erforderlich.
Die Einfriedung muss so erreicht werden, dass ein Eindringen von Menschen und auch großen Wildtieren unterbunden wird. Diese können einen erheblichen Schaden an der Anlagentechnik verursachen auch können die Tiere selbst zu Schaden kommen und getötet werden.
Da der Solarpark aber einen ungestörten Lebensraum für Kleinsäugetiere bieten kann, sollte die Einfriedungen diesen Tieren gegenüber durchlässig sein. | <i>Einfriedung</i> |
| 110 | Weitere Anlagen zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind nicht erforderlich. | |

- | | | |
|-----|---|----------------------------|
| 111 | <p>Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Zu beachten ist, dass der Anteil an starken Regenereignissen klimabedingt zunehmen wird. Das heißt, dass deutlich mehr mit kurzen aber dafür heftigen Gewittern zu rechnen ist.</p> <p>Die Vernässungsverhältnisse vor Ort sind vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss. Die vorhandenen Böden weisen keine hohe Wasserspeicherefähigkeit auf, sodass der anfallende Niederschlag fast vollständig ohne Pufferung zur Versickerung kommt und dem Grundwasser zugeführt wird.</p> | <i>Niederschlagswasser</i> |
| 112 | <p>Durch die PV-Anlage kommt es zu einer Vollversiegelung von ca. 1% der Plangebietsfläche. Die übrigen Flächen stehen weiterhin der Versickerung zur Verfügung. Die vorhandenen Standortbedingen zeigen auf, dass die Niederschlagswasserversickerung möglich ist. Bisher gibt es auch Hinweise auf Probleme mit dem Standort.</p> | |
| 113 | <p>Für Photovoltaikanlagen muss eine Löschwasserentnahme in der Regel aus mindestens zwei Löschwasserentnahmestellen über den Zeitraum von mindestens zwei Stunden sichergestellt werden. Jede Entnahmestelle für sich betrachtet muss ein Fassungsvermögen von mindestens 48 m³ ausweisen und eine Förderung von mindestens 800 l/min Löschwasser ermöglichen.</p> | <i>Löschwasser</i> |
| 114 | <p>Über die gesicherte Löschwasserversorgung ist gegenwärtig nichts bekannt.</p> | |
| 115 | <p>Aufgrund der verwendeten Baumaterialien mit sehr geringer Brandlast ist die Wahrscheinlichkeit eines Brandes der Anlagen sehr gering. Dennoch sind Störfälle durch Kurzschluss als Brandursache nicht völlig auszuschließen. Betroffen sind erfahrungsgemäß die Trafostationen.</p> <p>Die Zufahrt der Löschfahrzeuge zu den Photovoltaikanlagen und den Wasserentnahmestellen ist zu gewährleisten (Mindestbreite 3,00 m, Mindesthöhe von 3,50 m) Ggf. sind Wendemöglichkeiten, Aufstellflächen oder Umfahrungen zu schaffen.</p> <p>Um den Kräften der Feuerwehr im Brandfall jederzeit einen gewaltfreien Zugang zur Photovoltaikanlage zu ermöglichen, wird die Errichtung eines Feuerwehrschrüsselrohrdepots oder einer Feuerwehrschrüsselanlage empfohlen.</p> | <i>Brandschutz</i> |
| 116 | <p>Die im Urplan festgesetzten Anpflanzflächen für Bäume, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, die durch den Solarpark beansprucht wird, soll an anderer Stelle im Änderungsgeltungsbereich neu ausgewiesen werden.</p> | <i>Ausgleichsmaßnahmen</i> |

5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

- 117 Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden verbindlichen Festsetzungen getroffen.

Es werden nur die für die Änderungsbereiche getroffenen Festsetzungen erläutert. Für den Änderungsbereich des Solarparks „Hans-Seidel-Schacht“ wird eine Planzeichnung erstellt. Auf dieser Planzeichnung wird auch die Modifizierung des Nutzungskatalogs für den Änderungsbereich „Gewerbegebiet“ nebst eines Beiplans als textliche Festsetzung aufgenommen.



B-Plan des Änderungsbereichs Solarpark „Hans-Seidel-Schacht“ und Beiplan

5.1 Geltungsbereich

- 119 Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsfläche „Gewerbegebiete“ erstreckt sich für die Modifizierung des Nutzungskatalogs auf die Gewerbegebietsflächen, die zum Stand Mai 2021 nicht bebaut sind. *Änderungsfläche Gewerbegebiete*
- 120 Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsfläche Solarpark „Hans-Seidel-Schacht“ erstreckt sich über das Flurstück 84, der Flur 4, Gemarkung Helbra. *Solarpark „Hans-Seidel-Schacht“*
- 121
- 122 Die zeichnerische Festsetzung erfolgt entsprechend der Flurstücksgrenzen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Gewerbegebiet (GE)

- 123 Im „Urplan“ sind die Gewerbegebietsflächen nicht nummeriert, sodass eine Zuordnung zu den Gewerbegebieten nicht möglich ist. *Vorbemerkung*
- 124 Um die Festsetzungen zuordnen zu können werden die **Gewerbegebiete** wie folgt **nummeriert und im Beiplan gekennzeichnet**. Der Beiplan ist Bestandteil der Festsetzung.
- 125 *Beiplan*

- 126 Den Planungszielen entsprechend sollen gewerbliche Nutzungen, die keine Arbeitsplätze schaffen und große Flächen beanspruchen innerhalb der Gewerbegebietsflächen künftig ausgeschlossen werden. Insbesondere geht es um großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen. Andere flächenintensive Nutzungen wie Logistik schaffen Arbeitsplätze. *Modifizierung*
- 127 Insbesondere geht es darum zu gewährleisten, dass tatsächlich vorwiegend Betriebe des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes mit einem angemessenen Angebot an Arbeitsplätzen am Standort ihren Platz finden.
- 128 Der § 1 BauNVO mit den Abs. 4 bis 9 lässt in den Baugebieten unter bestimmten Voraussetzungen eine weit reichende Gliederung bzw. Differenzierung der Zulässigkeitsregelungen zur Anpassung der Festsetzungen zur Art der Nutzung an die konkreten Gegebenheiten und Planungsziele zu. *Rechtsgrundlage*
- 129 Diese Feinsteuerung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung liegen.
- 130 Im vorliegenden Fall kommen diese Gliederungs- bzw. die Differenzierungsmöglichkeiten zur Anwendung, um die Planungsziele durchzusetzen.
- 131 Großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen beanspruchen große Flächen und schaffen keine Arbeitsplätze. Sie haben durch Wartungsarbeiten lediglich arbeitsplatzsichernde Funktion gegenüber Betrieben, die auf solche spezifischen Dienstleistungen ausgerichtet sind. *Freiflächenphotovoltaikanlagen*
- 132 Es ist aber gewollt und soll auch weiterhin möglich sein, dass z.B. großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen auf Hallendächern von Produktionsstätten als Selbstständige Anlage oder als Nebenanlage zur Eigenstromversorgung errichtet werden können. Großflächige bodengebundene Freiflächenphotovoltaikanlagen als Nebenanlagen sind allerdings auch unzulässig.
- 133 **Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet "Hundertacker" festgesetzten Gewerbegebiete mit der Bezeichnung GE 04, GE 08 – GE 10 sowie GE 14 – GE 17 sind von Gebäuden unabhängige großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen unzulässig. Die Lage und die Bezeichnung der Gewerbegebiete ist dem Beiplan zu entnehmen, der Bestandteil der Festsetzung ist.** *Festsetzung 1*
- 134 Mit der Festsetzung ist gesichert, dass eigenständige auf dem Boden verankerte Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht mehr innerhalb der noch freien Gewerbegebietsfläche errichtet werden können.

5.2.2 Sonstiges Sondergebiet (SO ...)

5.2.2.1 Vorbemerkungen sonstiges SO-Gebiet

- 135 Die vorgesehene Nutzung in der Änderungsfläche Solarpark "Hans-Seidel-Schacht" lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen. *Sonstiges Sondergebiet*
- 136 Deshalb sind die entsprechenden Flächen als „**Sonstiges Sondergebiet**“ nach § 11 BauNVO festzusetzen.
- 137 Der § 11 BauNVO führt entsprechende Arten von SO-Gebieten beispielhaft auf.

5.2.2.2 Art der baulichen Nutzung

- 138 Im letzten Anstrich der Aufzählung in § 11 Abs. 2 BauNVO sind „Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen“ aufgeführt.
- 139 Konkretes Ziel der Planung ist es, einen sogenannten Solarpark für Freiflächen-PV-Anlagen zuzulassen. Dabei steht das Kürzel „PV“ für den Begriff „Photovoltaik“ d. h. für das mittels Solarzellen direkte Erzeugen von Strom aus Sonnenlicht. *SO Photovoltaik*
- 140 Die Zweckbestimmung wird wie folgt präzisiert. *Zweckbestimmung*
- Das Sondergebiet „Solarpark“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen, die der Nutzung, Entwicklung oder der Erforschung der Sonnenenergie dienen.** *Festsetzung 2*
- 141 Im Plangebiet sind (als Hauptanlagen) Stromerzeugungsanlagen auf der Basis der Sonnenenergie (Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen) zulässig. *Art der Nutzung*
- Die Art der Nutzung wird wie folgt festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebiets „Solarpark“ sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

Festsetzung 3

- 142 Damit schließt der B-Plan eine thermische Nutzung der Sonnenenergie nicht grundsätzlich aus. Das vorrangige Ziel bleibt das Errichten einer Fotovoltaik-Anlage.
- 143 Die Regelungen orientieren sich an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 u. § 11 BauNVO.
- 144 Im Plangebiet sind nur Stromerzeugungsanlagen auf der Basis der Sonnenenergie (insbesondere Photovoltaikanlagen) und die hierfür erforderlichen Nebenanlagen (Wechselrichter, Transformatoren, Schaltanlagen, Speicher ...) zulässig.
- 145 Als Nebenanlage zu einer Photovoltaikanlage sind folgende Anlagen denkbar: Trafo- und Übergabestationen, Anlagen für die Speicherung von elektrischem Strom sowie Wege und Zufahrten und Anlagen zur Eigenstromversorgung ...
- 146 Speichertechnologien als Nebenanlagen werden zukünftig ein zentrales Element in der Energiewende einnehmen müssen, um die fluktuierende Energie aus Photovoltaikanlagen bedarfsgerecht zu verteilen und um Lastspitzen im Stromnetz abzufangen.
- 147 Die Bandbreite der Speichieranlagen reicht von thermischen und elektrochemischen Speichern (bzw. Batterie-Speicher) über chemische Speicher, wie Power-to-Gas oder Power-to-Liquid Anwendungen, bis hin zu mechanischen Speichern wie Pumpspeichern und Lageenergiespeichern.
- 148 Solche Anlagen sollen im Plangebiet zulässig sein, solange es sich um Nebenanlagen handelt und für die Speicherung der vor Ort erzeugten Sonnenenergie dienen.

Nebenanlagen

Stromspeicher

5.2.2.3 Maß der baulichen Nutzung

- 149 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.
- 150 Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.
- 151 Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.
- 152 Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.
- 153 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Obergrenzen für die GRZ aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen kann aber unter bestimmten Umständen abgewichen werden.
- 154 Der Überbauungsgrad wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert.
Anzurechnen auf die Grundflächenzahl, ist die gesamte von PV-Modulen überschirmte Grundfläche, gemessen lotrecht von den Außenkanten der Module.
- 155 Die zulässige GRZ für den Solarpark, wird einheitlich mit 0,6 (**GRZ 0,6**) festgesetzt.
- 156 Dieses Maß ist ausreichend, um alle notwendigen Anlagen für die Solarstromerzeugung in der vorgesehenen Art und Weise errichten zu können.
- 157 Bei Solarparks muss deutlich zwischen der Überbauung (bzw. Überschirmung) der Bodenfläche, die durch das Bestimmen der Grundfläche geregelt wird, und der tatsächlichen Bodeninanspruchnahme durch Versiegelung unterschieden werden.
Die versiegelte d. h. die vollständig in Anspruch genommene Bodenfläche ist deutlich geringer, als die festgesetzte GRZ suggeriert, da die Modultische nur punktuell mit dem Boden verbunden werden. Lediglich für Gebäude oder bauliche Anlagen für Wechselrichter, Speicher o. ä. ist eine Vollversiegelung unumgänglich. Diese Anlagen beanspruchen aber nur einen sehr geringen Anteil an der Gesamtfläche.
Eine Befestigung (d. h. Versiegelung) von Wegen ist nicht notwendig. Diese Tatsachen sind für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung von besonderer Bedeutung.
- 158 Die Fläche für Nebenanlagen darf gem. § 19 BauNVO die festgesetzte Grundfläche (GR) überschreiten, sodass mit der relativ geringen GRZ für den Betrieb keine unzumutbaren Einschränkungen zu erwarten sind.

Vorbemerkungen

*Differenzierung
Gliederung*

Obergrenze

Grundflächenzahl

Festsetzung GRZ

*Grundflächen für
Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen, ...*

- 159 Insgesamt gesehen, bleibt der Boden im weitaus überwiegenden Teil des Solarparks „offen“ und begrünt. Die Bodenfunktionen unter den Modulen werden sich zwar ändern, sie werden aber nur geringfügig beeinträchtigt.
Die zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO (sie liegen für die GRZ für sonstige SO-Gebiete bei 0,8) werden im SO-Gebiet deutlich unterschritten.
Die Geschossflächen- oder die Baumassenzahl spielen bei einem Solarpark naturgemäß keine Rolle.
- 160 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.
- 161 Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch das Festsetzen der „Höhe baulicher Anlagen“ oder der „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.
- 162 Im vorliegenden Fall wird die **„Höhe baulicher Anlagen“ als Obergrenze bzw. Maximalgröße** bestimmt. Grundlage ist § 16 Abs. 4 BauNVO.
- 163 Die Höhe der baulichen Anlagen für den Solarpark wird in Form der maximalen Höhe (d. h. der OK der Module) festgesetzt. Sie wird dadurch bestimmt, dass die Modultische und Trafostationen im eingebauten Zustand bestimmte Höhendimensionen (Größenordnung 1,2 m bis 3,0 m), aufweisen. Zur Sicherung der Flexibilität wird ein Zuschlag von 0,5 m angesetzt.
- 164 Zur maschinellen Pflege der Bodenfläche oder bei einer Beweidung ist eine untere Freihaltezone (Größenordnung 0,8 m bis 1,0 m) erforderlich.
Die festgesetzte zulässige Höhe von maximal 3,5 m über dem Höhenbezug (**OK 3,5 m**) lässt für die Wahl der konkreten Gestellkonstruktion ausreichend Spielraum. Gleichzeitig können Beeinträchtigungen der Landschaft durch zu hohe Anlagen ausgeschlossen werden.
- 165 Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich.
- 166 Das Gelände ist geneigt. Umfangreiche Bodenmodellierungen sind noch notwendig. Ein bezifferter Höhenbezugspunkt kann nicht sinnvoll ermittelt und festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall wird auf die Höhe des neu modellierten Geländes Bezug genommen. Die hergestellte Geländeoberfläche wird als dann natürlichen Geländeoberfläche angesehen. Als Höhenbezugspunkt (**HB**) wird die natürliche Geländeoberfläche (**OGK**) bestimmt. Maßgeblich sind die Höhen im Vermessungsplan im Baugenehmigungsverfahren.

Einhaltung der gesetzlichen Oberwerte

Vorbemerkungen Höhe der baulichen Anlagen

Höhe baulicher Anlagen

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

- 167 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt.
- 168 Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Bei einem Solarpark sind das die Unterkonstruktionen mit den PV-Modulen.
- 169 Im vorliegenden Fall werden **Baugrenzen zeichnerisch** festgesetzt. Sie sind im notwendigen Umfang vermasst oder mit Koordinaten versehen.
- 170 Die Lage der Baugrenze wird bestimmt durch einen **Mindestabstand von 5,0 m** zu angrenzenden Nutzungen oder zur Grenze des SO-Gebiets. Im Übergang zum nordwestlichen Teilbereich des Solarparks, der sich auf der Gemarkung Lutherstadt Eisleben fortsetzen wird, ist die Baugrenze offen.
- 171 Die Baugrenzen beziehen sich nur auf die Hauptanlagen. Als Hauptanlagen sind hier die PV-Tische und die Trafostationen anzusehen.
Außerhalb dieser durch Baugrenzen umgrenzten Flächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.
- 172 Das bedeutet, Wege und alle andere Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet und genutzt werden, soweit nicht andere gesetzliche Regeln oder Vorgaben (Naturschutz, Brandschutz, Wasserrecht, ...) entgegenstehen.

Vorbemerkungen

Zulässigkeit baulicher Anlagen außerhalb

5.4 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 173 Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.
- 174 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB können Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bebauungsplan festgesetzt werden. *Rechtsgrundlage
Geländemodellierung*
- 175 Das Plangebiet wird gegenwärtig noch als Berghalde zur Gewinnung von Rohstoffen genutzt. Die Sanierungsarbeiten haben in Teilbereichen schon begonnen und erfolgen durch die Einbringung von Steinen und Erden (Bauabfälle, Abraum ...). Für die Sanierung gibt es eine Fachplanung / Genehmigung, in welcher die Endzustände für die Geländeoberfläche festgelegt sind. Dieses festgelegte Geländere Relief macht eine Nutzung von Teilflächen des Areals für die PV-Nutzung unmöglich bzw. führen zu sehr erhöhten Aufwendungen bei der Gründung der PV-Anlagen. Große Flächen können in diesem Zustand nicht genutzt werden.
- 176 Zur Herstellung einer für die Errichtung von PV-Anlage geeigneten geneigten Fläche ist es erforderlich, dass Erdarbeiten im größeren Umfang zulässig sind, um die nach der Sanierungsplanung festgesetzte Oberfläche entsprechend bearbeiten zu können.
- 177 Um Bauvorhaben zu gründen, ist es üblich, dass Bodenarbeiten auch im größeren Umfang erforderlich und umgesetzt werden. Nur bei PV-Anlagen wird dieser Bauabschnitt der Gründung nicht erwartet. Üblicherweise erfolgt die Gründung durch in den Boden eingerammt Punktfundamente. Um klarzustellen, dass im vorliegenden Fall erhebliche Bodenarbeiten notwendig sind, wird die nachfolgende Festsetzung getroffen.
- 178 **Innerhalb des Sondergebiets sind Geländemodellierungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen mit Steinen und Erden zur Herstellung einer geneigten Oberfläche im Steigungsverhältnis von bis zu 1:10 zulässig.** *Festsetzung 4*
- 179 Zur Umsetzung der notwendigen Erdarbeiten ist die Anfuhr auch von Steinen und Erden auch von außerhalb des Plangebietes möglich.

5.4.1 Grünordnerische Festsetzungen

- 180 Das Erfordernis, „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Kommune.
Unter diesem Begriff werden einige der in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet.
- 181 Folgende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. *Minderungsmaßnahmen*
- 182 Im Interesse des Bodenschutzes sind Zufahrten und Wege nur luft- und wasserdurchlässig herzustellen. Insbesondere Vollversiegelungen sind nur im Ausnahmefall erforderlich und (nur dann) zulässig.
- 183 **Erforderliche Zufahrten und Wege im Sondergebiet sind wasser- und luftdurchlässig ohne zusätzliche Versiegelung herzustellen.** *Festsetzung 5*
- 184 Zur Minderung der negativen Auswirkungen auf die Tierwelt, die sich durch die notwendige neu zu errichtende Einfriedungen des Solarparks ergeben werden, sollen neu zu errichtende Zäune auch für an den Boden gebundene Kleintiere durchlässig sein. *Einfriedungen*
Dazu ist eine untere Freihaltezone erforderlich, die aber dennoch ein Eindringen von Personen in den Solarpark ausschließt. Damit ist auch gesichert, dass Kinder nicht unbefugt eindringen können.
- 185 **Im Sondergebiet ist zwischen der Unterkante von neu zu errichtenden Einfriedungen und der Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 10 cm bis maximal 20 cm einzuhalten. Die offenen Bereiche müssen eine Mindestlänge von 20 m aufweisen und dürfen untereinander durch geschlossene Bereiche mit einer Länge von maximal 20 m unterbrochen werden.** *Festsetzung 6*
- 186 Es sollte dabei darauf geachtet werden, dass die Einfriedung so ausgeführt wird, dass kein Wild oder Kinder eindringen können und nur die Zugänglichkeit für Kleintiere gewährleistet ist.

- 187 Um das Ziel zu erreichen ist es nicht zwingend erforderlich, die Durchgängigkeit über die gesamte Zaunlänge zu ermöglichen. Ausreichend ist es, wenn relativ kleine Abschnitte und insgesamt ca. 50 % der Zaunlänge offengehalten werden.
- 188 Nach Beendigung der Bautätigkeit sollen die Freiflächen im Solarpark als Blühwiese bestehend aus Gras- und Wildblumenarten geplant. Heimisches Saatgut ist zu verwenden. *Blühwiese*
- 189 **Die nicht versiegelten Flächen im Solarpark sind als Blühwiese zu entwickeln. Verwendet werden darf nur zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut des Vorkommensgebietes 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“.** *Festsetzung 7*
- 190 Mit der Umsetzung dieser Extensivierungsmaßnahme sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie Tiere und Pflanzen gemindert. Diese Maßnahme ist sowohl für Insekten und Vögel aber auch als Brutrevier für Bodenbrüter mittelfristig geeignet. Weitere positive Auswirkungen ergeben sich allgemein für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser.
- 191 Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der Zauneidechse ist eine CEF-Maßnahme vor der geplanten Bautätigkeit durchzuführen. *CEF-Maßnahmen*
- 192 Als Maßnahme ist die Umsiedlung der vorkommenden Zauneidechsen geplant. Dafür wird im angrenzenden B-Plan „Solarpark Hans-Seidel-Schacht“ der Stadt Eisleben eine Ausweichfläche hergerichtet. Die Fläche wird in der Planzeichnung gekennzeichnet und wird durch den Eigentümer der Fläche zur Verfügung gestellt. *Zauneidechse*
- Die Umsetzung der Maßnahme muss, da sie sich außerhalb des Plangebiets befindet, vertraglich gesichert werden.
- 193 Die Ausweichfläche ist aufzuwerten, damit sie als Ersatzhabitat geeignet ist. Die Errichtung einer „Eidechsenburg“ und die Anlage von Sonnen und Eiablagebereich aus Sand/Rohboden ist notwendig. Weiterhin sind Strukturelemente als Versteck notwendig. Die gesamten Maßnahmenflächen sind durch Pflegemaßnahmen vorzubereiten und durch einen Zaun, der verhindert, dass die Zauneidechsen abwandern, zu schützen.
- 194 **Die Zauneidechsen sind auf der Sondergebietsfläche abzusammeln und in die Ausweichfläche, nachrichtlich dargestellt mit dem Planzeichen 13.1 und mit Nr. I bezeichnet, umzusetzen. Der Maßnahmenzeitraum ist: April - September. Je 250 m² der Ausweichfläche ist ein Strukturelement wie Feldsteinhaufen, Totholzhaufen oder Erdhaufen anzulegen. Je 500 m² dieser Fläche ist ein potenziell als Winterquartier geeignetes Habitat anzulegen. In die Feldsteinhaufen ist jeweils eine Niststätte für Halbhöhlenbrüter einzubauen. Die Abwanderung der Zauneidechsen ist mit geeigneten Maßnahmen für die Bauzeit zu unterbinden. Die Umsetzung der Maßnahme ist verträglich zu sichern.** *Festsetzung 8*
- 195 Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden ehemals als Anpflanzfläche festgesetzte Flächen in der Größenordnung von ca. 8000 m² überplant, die an anderer Stelle im Änderungsgeltungsbereichs wieder neu anzulegen sind. *Pflanzmaßnahmen*
- 196 Betroffen ist die Anpflanzfläche mit der Maßnahme Nr. 8.
- Folgende Textliche Festsetzung enthält der „Urplan“: Anpflanzen einer siebenreihigen Schutzpflanzung standortgerechter Arten mit vorgelagerten Wiesenstreifen. Hauptbaumart: Quercus petraea (Traubeneiche).
- 197 Die ehemals festgesetzten Anpflanzungen sind bisher nicht realisiert.
- 198 Die Anpflanzung von Bäumen im Nahbereich von Freiflächenphotovoltaikanlagen verringert die Effizienz der PV-Anlagen und steht der Entwicklung entgegen. Die Traubeneiche wird je nach Standort zwischen 25 m bis 35 m hoch (selten) und wächst in den Anfangsjahren schnell um sich mit zunehmendem Alter deutlich langsamer zu entwickeln.
- Weiterhin handelt es sich bei der Alternativfläche um eine Böschung. Die Böschung ist für Baumanpflanzungen aufgrund der Bodeneigenschaften ungeeignet. Geeignet ist nur der untere Böschungsfuß. Der Höhenunterschied zwischen dem unteren Böschungsfuß und dem Plateau beträgt ca. 18 m. Wenn die Bäume also am Böschungsfuß gepflanzt werden, erreichen sie in der finalen Wuchshöhe eine Höhe von ca. 7,0 m über der Geländehöhe des Plateaus und das wahrscheinlich zu einem Zeitpunkt, an dem der Förderzeitraum der PV-Anlage bereits abgelaufen ist. .
- 199 Die alternative Pflanzfläche grenzt direkt an die Ausweichfläche der CEF-Maßnahme der Zauneidechsenumsiedlung an. Eine Strukturierung der angrenzenden Böschungsfäche würde das Zauneidechsenhabitat zusätzlich aufwerten

- 200 Folgende textliche Festsetzung wird getroffen. Es wird sich an der Zielstellung der Pflanzmaßnahme des „Urplans“ orientiert.
- 201 **Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 Nr. 1 ist eine siebenreihige Schutzpflanzung standortgerechter Arten unter Verwendung von Pflanzen der Pflanzliste mit einer Mindestqualität 60-100 cm anzulegen. Der Reihenabstand beträgt 1,5 m, der Pflanzabstand 2,0 m.** **Festsetzung 9**
- Auf mindestens 50 % der mit dem Planzeichen 13.2.1 Nr. 2 bezeichneten Fläche sind gebietsheimische Gräser und Kräuter trockener Standorte anzusäen und durch Mahd zu erhalten. Die übrige Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Verwendet werden darf nur zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut des Vorkommensgebietes 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“.**
- Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 Nr. 3 bezeichneten Fläche sind insgesamt mindestens 25 Bäume der Mindestqualität 16/18 der Pflanzliste zu pflanzen, Hauptbaumart: Traubeneiche Quercus petraea.**
- 202 **Straucharten** **Pflanzliste**
- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Hecken-Rose | <i>Rosa corymbifera</i> |
| Wein-Rose | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| Filz-Rose | <i>Rosa tomentosa</i> |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> |
| Eingriffeliger Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Kreuzdorn | <i>Rhamnus carthatica</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Baumarten | |
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
- 203 Insgesamt ist ein größerer Flächenanteil an Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, als im „Urplan“ ursprünglich vorgesehen. Es wurden ca. 915 m² zusätzlich festgesetzt. Diese Flächen können zusätzlich aus Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden.

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 204 Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 3 BauO LSA erlassen.
- 205 Im Gegensatz zu den Solarmodulen und den übrigen Nebenanlagen soll der Zaun um das Betriebsgelände nicht höher als 2,5 m sein. Das ist aus Sicherheitsgründen ausreichend und im Interesse der größtmöglichen Wahrung des Landschaftsbildes. Maßgeblich ist die jeweilige tatsächliche Geländehöhe.
- Die Zaunhöhe wird vorwiegend aus gestalterischen Gründen wie folgt begrenzt.
- 206 **Die erforderliche Einfriedung um den Solarpark darf eine Höhe von 2,5 m über Gelände nicht überschreiten.** **Festsetzung 10**

5.6 Sonstige Planinhalte

5.6.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

- 207 Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.

5.6.1.1 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

- 208 Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, ...) getroffen wurden, die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen. *Nachrichtliche Übernahmen*
- 209 Es besteht kein Erfordernis für nachrichtliche Übernahmen.
- 210 Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter. Diese sind zeichnerisch auf der Planzeichnung dargestellt. *Kennzeichnungen*
- 211 Kippenböden stellen einen Risikobaugrund dar. Insbesondere im Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden ist mit erheblichen Setzungs- und Sackungsunterschieden zu rechnen und es kann bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen bei der Herstellung des Baugrundes kommen. *Bodenverhältnisse*
- 212 In der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten des Landes Sachsen-Anhalt (DsBA) **sind altlastverdächtigen Flächen** vermerkt. Das Flurstück wird **zeichnerisch** gekennzeichnet. *Altlasten*
- 213 Die Bergehalde Hans-Seidel-Schacht, Helbra mit der Kennziffer 06105 besteht zum größten Teil aus Zechsteinkalk-Bergematerial. Im Westteil sind selektiv Kupferschiefer-Ausschläge gelagert, diese verbleiben als Resthalde. Zur Profilierung und Rekultivierung der Resthalde am Westrand wurde nicht verwertbares Material, z. B. verkippte Asche aus dem Nordteil der Halde, umgelagert sowie unbelasteter Erdaushub angenommen und eingebaut.
- 214 Des Weiteren liegt die archivierte altlastverdächtige Fläche Schießstand Seidelschacht bei Helbra im südöstlichen Teil des Flurstückes. Durch Haldenrückbau ist der gesamte Schutzwall/Schießkanal nicht mehr vorhanden. Die Fläche wurde abschließend mit Mutterboden überzogen und begrünt.

5.6.2 Vermerke / Hinweise

- 215 Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.
- 216 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Katastererlass 1997“ Katastervermerk aufgebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird. *Vermerke*
- 217 **Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.** *Katasterrechtliche Bescheinigung*
- 218 Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.
- 219 Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst. *Hinweise*
- 220 Auf der Planzeichnung wird auf die zum **Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung des BauGB** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen.
- 221 Für Photovoltaikanlagen muss eine Löschwasserentnahme in der Regel aus mindestens zwei Löschwasserentnahmestellen über den Zeitraum von mindestens zwei Stunden sichergestellt werden. *Löschwasserentnahmestellen*
- Jede Entnahmestelle für sich betrachtet muss ein Fassungsvermögen von mindestens 48 m³ ausweisen und eine Förderung von mindestens 800 l/min Löschwasser ermöglichen.
- 222 Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind im Rahmen der Realisierung von Vorhaben zwingend Maßnahmen zum Schutz der u. U. relevanten Arten erforderlich, da nicht auszuschließen ist, dass es zu entsprechenden Verstößen kommen kann. *Artenschutz*

Andererseits ist es nicht sicher und unabwendbar, dass es zu Verstößen kommt.

Es sind also auf der B-Plan-Ebene keine entsprechenden Festsetzungen erforderlich.

223 Die Sicherstellung der gesetzlichen Forderungen des § 44 BNatSchG ist abhängig vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung auf unterschiedliche Weise umsetzbar.

224 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

225 **Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.** *Hinweis Artenschutz*

226 Verstöße gegen die Zugriffsverbote können insbesondere und wirkungsvoll durch eine Bauzeitenregelung und die an den Anforderungen des Artenschutzes orientierte turnusmäßige Pflege der Anlage abgewendet werden. *Bauzeitenregelung*

227 Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, kann über die Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich werden. Darüber entscheidet die zuständige Behörde zum Zeitpunkt der Antragsstellung. Diese umfasst auch eine mit der Realisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung. *ökologische Baubetreuung*

228 Im vorliegenden Fall ist die Bauzeitenregelung eine zwingende Voraussetzung, um Konflikte mit dem Artenschutz auszuschließen.

229 Es besteht kein Erfordernis für weitere Hinweise auf der Planzeichnung.

5.7 Umweltbelange

Umweltbericht / Umweltprüfung

230 Für den Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet „Hundertacker“ gibt es keinen Umweltbericht. Im Zuge der Änderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB kann gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht verzichtet werden. *Umweltbericht*

231 Auswirkungen auf die Umwelt sind nur im Zuge der Planänderung Solarpark „Hans-Seidel-Schacht“ zu erwarten. Durch die Nutzungsmodifikation der Gewerbegebiete sind keine Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Nachfolgend wird sich daher nur mit dem Solarpark auseinandergesetzt.

232 In der Planung ist dennoch die Umsetzung von Minderungsmaßnahmen zu prüfen und ggf. umzusetzen. *Minderungsmaßnahmen*

233 Folgende Minderungsmaßnahmen wurden in der Planung umgesetzt:

- Anlage einer Blühwiese auf den Freiflächen des Solarparks und zwischen und unter den Tischreihen
- Anlage von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Konstruktionen
- Minderung der Barrierewirkung der Zaunanlage für Kleinsäugetiere
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen
- Reduzierung der GRZ auf das für das Vorhaben unbedingt notwendige Maß

234 Im „Urplan“ sind zahlreiche Pflanzmaßnahmen geplant und festgesetzt. Im Zuge der Änderung der Festsetzungen in der Änderungsfläche Solarpark „Hans-Seidel-Schacht“ wird eine Pflanzfläche mit der Maßnahme Nr. 8 beansprucht und an anderer Stelle im Änderungsgeltungsbereich neu festgesetzt. *Ausgleichsmaßnahmen*

235 Die ursprünglich vorgesehene Pflanzmaßnahme ist bisher nicht umgesetzt, sodass es nicht zu Eingriffen in bereits bestehende Ausgleichsmaßnahmen kommt.

236 Die Maßnahme Nr. 8 wird im Zuge der Planänderung modifiziert, sodass es keine negativen Auswirkungen auf den Solarpark durch Verschattung kommt. Die Grundzüge der Festsetzung bleibt erhalten.

237 Der ursprünglich konzipierte Ausgleich basiert auf einer GRZ von 0,8 für die Gewerbegebiete und auf einer vollständigen Überformung der Aufschüttungsfläche.

238 Im Zuge der Planänderung erfolgt durch die Festsetzung eines Solarparks mit einer GRZ von 0,6 und mit der Herausnahme der gesamten Aufschüttungsfläche aus der zulässigen Nutzung ein wesentlich geringerer Eingriff in die Umwelt.

239 Mit Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind voraussichtlich zum jetzigen Planungsstand keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar, die auszugleichen sind. *Vorhabenbezogen*

Schutzgutbezogene Darstellung des Bestands und der Auswirkungen

- 240 Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind vollständig vom Menschen überprägt, natürliche oder schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden. *Boden*
Die Fläche ist als Altlastenverdachtsfläche eingestuft.
Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht überbaut bzw. versiegelt. Eine aktive Nutzung der Fläche liegt momentan nicht vor.
- 241 Die Planung schafft die Voraussetzungen dafür, dass der Standort für die vorgesehene Nutzung vollständig zur Verfügung gestellt werden kann. Die Bestandsnutzung (Aufschüttungsfläche) geht verloren. *Auswirkungen*
Weitere Auswirkungen auf die Bodenfunktionen entstehen vor allem durch die Befestigung / Versiegelung und Modellierung von Flächen. Dadurch werden alle Bodenfunktionen dauerhaft betroffen. Zu berücksichtigen sind die vorhandenen Vorbelastungen aus der vorangegangenen Nutzung.
Im Gegenzug findet unter den Modultischen und in den nicht überschränkten Zwischen- und Randflächen eine Aufwertung des Bodens durch dauerhafte Begrünung und extensive Bewirtschaftung statt. Die dadurch entstehende geschlossene Vegetationsdecke beugt der Bodenerosion vor und trägt dazu bei, dass der Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers verlangsamt / gepuffert wird.
Dies hat positive Auswirkungen auf den Boden, die vorhandene gestörten Bodenfunktionen können sich regenerieren, da eine Verdichtung des Bodens durch schwere Baumaschinen entfällt und keine mechanische Bodenbearbeitung erfolgt, die weiterhin ohne Änderung des B-Plans zulässig wäre.
Der Boden wird für die kommenden mindestens 20 Jahre nicht wesentlich beeinträchtigt.
- 242 Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser versickert vor Ort und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei. Aufgrund der Durchlässigkeit der vorhandenen Böden ergibt sich ein Risiko für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. *Wasser*
- 243 Für die Grundwasserneubildung entstehen keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben. Trotz der punktuellen Bodenversiegelung an den Trafostationen und der Überdeckung der Fläche mit Modulen kann das Niederschlagswasser nach Umsetzung der Planung vollständig und ungehindert im Boden versickern. Die Grundwasserneubildung wird somit nicht reduziert. *Auswirkungen*
Anlagebedingt werden keine wassergefährdenden Stoffe verwendet. Für die Errichtung der Modultische auf Rammfundamenten ist eine Absenkung des Grundwassers im Plangebiet nicht erforderlich. Bau- und anlagebedingt sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.
- 244 Das Untersuchungsgebiet unterliegt der natürlichen Sukzession. Der Änderungsbereich besitzt, dadurch, dass er seit einigen Jahren der Sukzession unterliegt, einen eher ruderalen Charakter bewachsen mit Stauden, Gräsern und niedrigen Buschwerk und Gehölzen (Rainfarn, Beifuß, Natternkopf, Steinklee ..) trockener Standorte. *Tiere- und Pflanzen*
Zu beachten ist auch hier, dass der B-Plan jederzeit eine Nutzung der Flächen zulässt.
- 245 Im Frühjahr 2021 (März bis Mai) fanden zahlreiche Begehungen des Areals statt. Ein Nachweis für das Vorkommen von geschützten Arten wurde bisher nur für die Zauneidechse erbracht. Die blauflügelige Ödlandschrecke wurde bisher nicht wieder nachgewiesen. *Artenschutz*
Zauneidechse
Blaublügelige
Ödlandschrecke
- 246 Mit der Errichtung der PV-Anlage ist eine Umwandlung von gewerblichen Flächen in Dauergrünland trockener Standorte verbunden. Die Errichtung der Module kann für die Arten zu negativen Auswirkungen führen, die diesen Lebensraum ganz oder teilweise meiden, was für seltene Arten problematisch sein kann. Zahlreiche Arten nutzen jedoch die Zwischenräume und Randbereiche von PV-Anlagen als Jagd-, Nahrungs- und Brutgebiet. Solarmodule werden, wie Beobachtungen zeigen, auch als Ansitz- oder Singwarte genutzt. *Auswirkungen*
Die Zauneidechsen können als CEF-Maßnahme abgesammelt und in Ausweichquartiere verbraucht werden. Die Freiflächen sind nach der Realisierung wieder als Lebensraum auch für die Ödlandschrecke nutzbar, welche während der Baumaßnahme in umliegende Bereiche ausweichen kann.
- 247 Das Plangebiet befindet sich im Bereich des stärker kontinental geprägten ostdeutschen Binnenklimas mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und relativ geringen Niederschlägen. *Klima / Luft*

In näherer Umgebung zum Plangebiet befinden sich die Landesstraße, die als Quelle von Luftverunreinigungen zu bewerten ist. Zusätzlich entstehen im Plangebiet durch die gewerbliche Tätigkeit Luftverschmutzungen durch Baufahrzeuge und Staub.

Lufthygienisch ist dem Plangebiet keine besondere Bedeutung z. B. als Ausgleichsfläche (Kaltluftentstehungsgebiet) zuzuordnen.

Für die Luftreinhaltung spielt das Plangebiet ebenfalls keine Rolle.

- | | | |
|-----|--|---------------------|
| 248 | <p>Die Nutzung der Sonnenenergie zielt in erster Linie auf eine Verbesserung des Klimas durch die mittelbar ermöglichte Einsparung von CO₂ ab. Klimaschädliche Emissionen werden betriebsbedingt nicht verursacht. Durch die Überbauung der Fläche mit Modulen ist mit kleinflächigen Veränderungen des lokalen Klimas zu rechnen: Bei intensiver Sonneneinstrahlung kann es zum Aufheizen der Module kommen. Infolgedessen erwärmt sich die über den Modulen befindliche Luftschicht. Durch die aufströmende warme Luft können Luftverwirbelungen und Konvektionsströme entstehen. Ebenso kann die Luftfeuchtigkeit sinken. Diese mikro-klimatischen Veränderungen bleiben auf den Nahbereich der PV-Anlage beschränkt. Großräumig wirksame Auswirkungen auf das Klima entstehen nicht.</p> <p>Die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels können auch den Standort treffen.</p> <p>Hierbei geht es um stärkere Niederschlagsereignisse, die beim Nachweis der Niederschlagsentwässerung zu berücksichtigen sind (Hanglage), auf der anderen Seite um größere Trockenheit und speziell auch um stärkere Stürme, die den Vegetationsbestand aber auch bauliche Anlagen betreffen können.</p> <p>Es werden künftig keine Nutzungen zugelassen, die die Luftqualität merklich beeinflussen werden.</p> | <i>Auswirkungen</i> |
| 249 | <p>Das Landschaftsbild der geplanten PV-Anlage ist recht karg und durch einen Wechsel landwirtschaftlich genutzter Offenlandflächen, junger linienhafter Vegetationsstrukturen entlang ehemaliger Verkehrsinfrastruktur, der Bergbaufolgelandschaft und gewerblichen Nutzungen gekennzeichnet.</p> <p>Das Gelände fällt nach Süden ab. Die mehrjährigen Randstrukturen aus Bäumen und Gehölzen im Norden, Süden und Südosten der Plangebietsgrenze (gesamter Solarpark) bilden Raumkanten, erhöhen die Strukturvielfalt und tragen so zur Aufwertung bei. Landschaftsästhetisch wertvolle Elemente sind Baum- und Gehölzreihen an den umliegenden Wegen und Straßen.</p> <p>Die vorhandenen Windkraftanlagen im Umfeld sowie die angrenzende Freiflächenphotovoltaikanlage aber auch der Schacht an sich belasten den Bereich ästhetisch erheblich vor. Die Harmonie des Landschaftsbildes ist so bereits durch hohe technische Bauwerke und Geräusche gestört.</p> | <i>Landschaft</i> |
| 250 | <p>Bei einer Photovoltaik-Freiflächenanlage handelt es sich um ein landschaftsfremdes Objekt, welches das Landschaftsbild verändert.</p> <p>Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen durch die Errichtung eines weiteren technischen, landschaftsfremden Objektes. Betroffen ist davon ein Landschaftsausschnitt, der zum einen in Teilen sichtbar, zum anderen durch die vorhandenen WKA deutlich vorgestört ist. Die Vorhabenfläche ist zu drei Seiten fast vollständig von Gehölzen umgeben, die die Sicht auf die PV-Anlage aus größeren Entfernungen verstellen. Lichtreflexionen sind zu erwarten, die durch die Südhanglage des Solarparks weit in die Landschaft wirken können. Für die von Photovoltaik-Anlagen ausgehenden Blendwirkungen sind vom Normgeber keine Richtwerte festgelegt worden.</p> <p>Die genauen Auswirkungen von Blendwirkungen durch Reflexionen hängt auch von der Ausrichtung der Module und dem Modul selbst ab. Allgemein wirkt eine Blendung nur bis zu einer Entfernung von 100 m störend.</p> <p>Durch die Beschränkung der baulichen Höhe und durch die Verwendung reflexionsarmer Module können die Auswirkungen minimiert werden.</p> | <i>Auswirkungen</i> |
| 251 | <p>Das Plangebiet wird bisher nicht durch den Menschen für Wohn- und teilweise für Erholungszwecke genutzt und steht dafür aufgrund des bestehenden Bergrechts nicht zur Verfügung.</p> <p>In der Umgebung sind ein Einzelgehöft und eine kleine Kleingartenanlage vorhanden. Die angrenzenden Wege werden durch die lokale Bevölkerung genutzt.</p> <p>Vorbelastungen bestehen durch den Lärm und der Luftverschmutzung und Staub.</p> | <i>Mensch</i> |
| 252 | <p>Es werden keine Nutzungen vorbereitet von denen schädlich gesundheitsgefährdende Emissionen ausgehen werden.</p> | <i>Auswirkungen</i> |

- 253 Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da sie nicht vorhanden sind. *Kultur- und Sachgüter
Auswirkungen*

5.7.1 Habitatschutz

- 254 Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG, werden nicht beeinträchtigt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen.

5.7.2 Besonderer Artenschutz

- 255 Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) scheitern muss, ist nicht umsetzbar.
- 256 Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben, erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend beurteilt und gelöst werden.
- 257 Es geht im Rahmen der Bauleitplanung allerdings darum vorausschauend zumindest zu prüfen, ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse der Planumsetzung entgegenstehen müssen und ob ein Verstoß die Durchführung eines B-Planes generell infrage stellt.
- 258 Ein solcher Plan wäre unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann.
- 259 Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. *Artenschutzfachbeitrag*
- Der Fachbeitrag ist in Ausarbeitung. Momentan erfolgt die Kartierung der Arten. Durch Begehungen im Zeitraum März – Mai erfolgte bisher lediglich der Nachweis des Vorkommens von Zauneidechsen.
- Geschützte Biotope wurden bisher auch nicht festgestellt.
- Im Plangebiet sind Biotope mit spezifischen Randbedingungen für das Vorkommen von relevanten Arten vorhanden. Für Gruppen von Arten kann das Vorkommen und damit eine potenzielle Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden.
- 260 Durch geeignete Maßnahmen können Verbotstatbestände abgewendet werden.
- Die wichtigste Vermeidungsmaßnahme, um bei der Vorhabenrealisierung nicht in Konflikt mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu geraten, ist die so genannte „Bauzeitenregelung“ in Kombination mit einer (in Bezug auf die Realisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes und Baubetreuung erwiesen. Mit deren Anwendung lassen sich insbesondere Verstöße gegen das Störungs- und Tötungsverbot wirkungsvoll vermeiden.
- 261 Dabei geht es um die Beschränkung von Eingriffen (wie z. B. die Baufeldfreimachung Abrissarbeiten, Baumfällarbeiten, ...) in die Zeiten, in denen die sensiblen Arten nicht brüten, ihre Jungen aufziehen oder Eier ablegen. Die entsprechenden Zeiten sind artspezifisch.
- 262 Eine generelle absolut verbindliche Bauzeitenregelung ist aber nicht erforderlich.
- Wenn durch ein konkretes Vorhaben nachweislich z. B. keine Arten betroffen sind, darf natürlich zu jeder Zeit gebaut werden.
- Eine strikt festgesetzte Bauzeitenregelung wäre dann nicht erforderlich. Sie würde die Baufreiheit im Übermaß beeinträchtigen.
- Das gilt aber nicht für Eingriffe in den Gehölzbestand. In diesem Fall wären dann die einschlägigen Verbote des BNatSchG maßgeblich.
- 263 Eine Vermeidung der Anwendung der Bauzeitenregelung ist also durch eine, im Bezug zur Vorhabenrealisierung, zeitnahe Kontrolle und Bestandsüberprüfung z. B. im Rahmen einer sogenannten „ökologischen Baubegleitung“ möglich. *Ökologische
Baubegleitung*
- Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine entsprechende Baubetreuung erforderlich.
- Konkret ist eine obligatorische Überprüfung von Höhlenbäumen, Gebäuden u. a. potenziellen Brutplätzen, die in Anspruch genommen werden, erforderlich.
- 264 Die genannten Maßnahmen sind geeignet und wahrscheinlich ausreichend damit einer Betroffenheit der relevanten Arten ausgeschlossen werden kann.

Sollten die Bauzeitenregelung und ökologische Baubegleitung nicht ausreichen, so können immer noch CEF-Maßnahmen umgesetzt werden (Anbringen von Nisthilfen, Umsiedeln der Reptilien ...)

- 265 Die vorgefundenen Individuen wurden im Bereich der Westthalde im Übergang der Böschungen nachgewiesen. *Zauneidechse*

Während der Baumaßnahme können potenziell vorkommende Individuen der Zauneidechse durch Baumaschinen verletzt oder getötet werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen bei tieferen Temperaturen (< 20 °C) der Fall, da die Tiere dann nicht schnell genug fliehen können. Da die Tiere auch nur einen sehr geringen Aktionsradius haben, ist die Gefahr von Tötungen vor allem während der Geländemodellierung und des Rammes der Modultischpfosten nicht ganz auszuschließen. Werden keine Maßnahmen zum Schutz der Reptilien getroffen, ist die Baumaßnahmen für potenziell vorkommende Reptilien als erheblicher Eingriff zu bewerten.

Ein baubegleitendes Abfangen der Zauneidechsen ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung möglich, welche in zuvor geschaffen Ersatzhabitate umgesiedelt werden können. Mit einer Bauzeitenregelung mit Ausschluss der Bautätigkeit, bzw. Geländemodellierung in der Winterzeit kann vermieden werden, dass im lockeren Boden überwinternde Individuen getötet werden.

5.7.3 Prognose

- 266 In der Prognose werden Aussagen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung getroffen.
- 267 Aufgrund der Bestandsnutzung und der damit verbundenen geringen bis mäßigen Umweltausstattung ist das Plangebiet als Ganzes für die Umwelt von geringem Wert. Dem entsprechend wird kein hochwertiger Landschaftsraum, im Sinne des Naturschutzes, durch das Vorhaben beansprucht.
- 268 Zu beachten ist das Vorkommen von geschützten Arten
- 269 Für den Naturhaushalt kann überwiegend eine geringe Empfindlichkeit gegenüber den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffen festgestellt werden.

5.7.4 Prognose bei Nicht-Durchführung

- 270 Ohne das geplante Vorhaben sind kurzfristig keine Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten. Die Westthalde wird weiterhin der Sukzession überlassen. Nach Einstellung der gewerblichen Tätigkeit wird auch die übrige Fläche der Natur „zurückgegeben“. Langfristig wird sich Wald entwickeln.

5.7.5 Prognose Durchführung der Planung

- 271 Mit Umsetzung des Vorhabens sind für den Untersuchungsraum deutliche Veränderungen verbunden.
- 272 Mit der Flächeninanspruchnahme und Überbauung wird sich der bestehende Lebensraum wie auch das Landschaftsbild verändern.
- 273 Mit der Durchführung der Planung und unter Beachtung der geplanten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen würden die vorab beschriebenen Umweltauswirkungen mit großer Wahrscheinlichkeit eintreten.
- 274 Erhebliche Auswirkungen sind auf die Schutzgüter nicht zu erwarten. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6 Planrechtfertigung / Auswirkungen

- 275 Ergänzend zu den u. U. im Rahmen der Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen dargelegten Abwägungsentscheidungen werden nachfolgend weitere erläutert. *Vorbemerkungen*

6.1 Entwicklung aus dem FNP

- 276 B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklungsgebot*

- 277 Der FNP stellt für die Plangebietsbereiche, die durch die vorliegende Planung geändert werden, gewerbliche Baufläche dar. Die Änderungsfläche des Solarparks „Hans-Seidel-Schacht“ ist als Fläche für Aufschüttungen dargestellt. Dabei handelt es sich auch um eine gewerbliche Nutzung.
- 278 Die Modifizierung des Nutzungskatalogs verändert nicht den Charakter der im B-Plan festgesetzten Gewerbegebiete.
- 279 In Bezug auf die Änderungsfläche des Solarparks „Hans-Seidel-Schacht“ wird eine konkrete Gewerbenutzung durch eine andere ersetzt. Es bleibt eine Gewerbenutzung.
- 280 Die Entwicklung der Planungen aus den Darstellungen des FNP ist folglich gegeben. Die Flächendarstellung kann im Zuge der Berichtigung des FNP erfolgen.

6.2 Verfahrenswahl

Verfahren § 13, § 13a, § 13b

- 281 v
- 282 Dies ist beispielsweise bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt möglich.
- 283 Mit der vorliegenden Änderungsplanung erfolgt nur eine Modifizierung des Nutzungskatalogs der festgesetzten Gewerbegebiete. Freiflächenphotovoltaikanlagen werden konkret ausgeschlossen. Alle anderen gewerblichen Nutzungen sind weiterhin im Rahmen der Festsetzungen zulässig.
- 284 In Bezug auf die Änderungsfläche des Solarparks „Hans-Seidel-Schacht“ wird eine konkrete Gewerbenutzung durch eine andere ersetzt. Es bleibt eine Gewerbenutzung.
- 285 Die vorliegende Planungsabsicht ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der eigentlichen Planung.

6.3 Landes- und Regionalplanung

- 286 Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.
- Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.
- Die Ziele der Raumordnung werden nicht beeinträchtigt oder stehen den Planungszielen entgegen.
- Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht.
- Es werden Konversionsflächen bzw. ehemalige zugeschüttete Grubenflächen beansprucht.
- Mit der Realisierung der Planung werden die klimapolitischen Zielstellungen des Landes auf vorbelasteten Standorten umgesetzt.
- Die Planungen sind damit mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.

6.4 Alternativprüfung

Grundsätzliche Planungsalternativen

- 287 Unter der Prämisse der Beibehaltung des formulierten Planungskonzeptes sind keine Alternativen zu den vorgenommenen Festsetzungen oder den gewählten Plangebieten erkennbar.
- 288 Hierbei ist insbesondere das Ziel einer gemeinschaftlichen Entwicklung der ehemaligen Bergbauflächen zusammen mit der Stadt Lutherstadt Eisleben von Bedeutung. Dies lässt keinen alternativen Standort zu.

6.5 Arten- und Habitatschutz

- 289 Mit der Realisierung von Vorhaben auf der Grundlage des B-Planes sind unweigerlich Beeinträchtigungen der Umwelt verbunden. Die Auswirkungen sind allerdings nicht erheblich.

- 290 Neben den „normalen“ Umweltbelangen spielen im Rahmen der Bauleitplanung folgende Schutzaspekte eine „besondere Rolle“.
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck „besonders geschützter Gebiete“ (der Natura 2000-Gebiete d. h. der FFH- und Vogelschutz- bzw. SPA-Gebiete) nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (nachfolgend Habitat-schutz) sowie
 - die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. §44 Abs. 1 BNatSchG für die „besonders und streng geschützten Arten“ (nachfolgend Artenschutz)
- 291 Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann.
- Die Fragen des Arten- und Habitatschutzes sind durch die gemeindliche Abwägung nicht zu überwinden.
- 292 Der Habitatschutz als Belang wird durch die Planung nicht berührt.
- 293 Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben, erst auf dieser Ebene können sie abschließend beurteilt und gelöst werden.
- Für B-Pläne sind die Bestimmungen aber dann relevant, wenn ein Verstoß die Durchführung eines B-Planes generell in Frage stellt. Ein solcher Bauleitplan, der nicht umgesetzt werden kann, wäre dann „nicht erforderlich“.
- Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglich ist.
- 294 Im vorliegenden Fall kann der B-Plan aus Artenschutzsicht umgesetzt werden. Für die betroffenen Arten sind Ersatzmaßnahmen realisierbar.

6.6 Sonstige Auswirkungen

- 295 Die Eingriffsregelung ist im Planverfahren nicht notwendig. Es erfolgte aber eine kurze Schutzgutbezogene Auseinandersetzung mit der Planungsabsicht. *Eingriffsregelung*
- Neben umfangreichen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Gebiet sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb nicht vorgesehen und notwendig.

6.7 Flächenbilanz für Solarpark „Hans-Seidel-Schacht“

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Überbauungsgrad	Fläche (ha)	Überbauungsgrad	Fläche (ha)
Fläche für Aufschüttungen	2,15	100%	0,00		-2,15
Sondergebiet Solar			2,05	60 %	+2,05
Pflanzfläche	0,80	0 %	0,90	0 %	+0,10
Summe	2,95	73 %	2,95	70 %	0,00

Durch die Planänderung kommt es zu einer Verringerung der Überbauung / Überformung des Bodens.

Die zulässige Überbauung (GRZ) im Solarpark ist weiterhin nicht mit einer „Vollversiegelung“ verbunden. Die Fläche wird lediglich durch die Solar-Module überschirmt. Die Versiegelung beträgt maximal 1% hier ca. 205 m²

6.8 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S.1728)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
KVG LSA	Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288)	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 166)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit 01.03.2010	zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.9.2017 I 3434 (Nr. 64)
NatSchG LSA	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),	zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.12.2018 I 2254 (Nr. 43)
WG LSA	Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011	zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
BauO LSA	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441 [Nr. 213,37]	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)