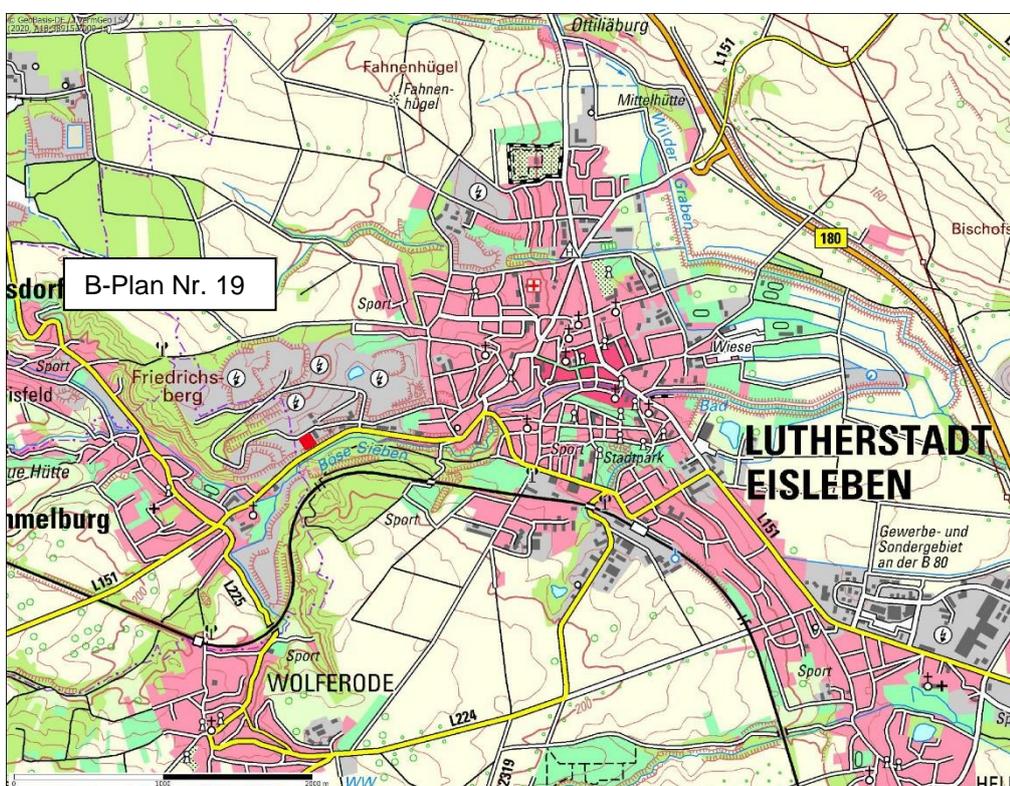


# LUTHERSTADT EISLEBEN

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Krughütte II“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)



© MLU LSA ([www.mlu.sachsen-anhalt.de](http://www.mlu.sachsen-anhalt.de))

© GeoBasis-DE /LVermGeo LSA,  
[2020, A18-38915-2009-14]

([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))



Stand: Entwurf  
September 2023

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Andrea Kautz  
Architekt für Stadtplanung  
Am Rosentalweg 10  
06526 Sangerhausen

Tel. 03464 579022

Fax 03464 579024

mail

[architekt.andrea.kautz@t-online.de](mailto:architekt.andrea.kautz@t-online.de)

## **Lutherstadt Eisleben**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Krughütte II“**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

#### **Begründung**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>1.1.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>1</b>
<b>1.2.</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Vorhandene Nutzung</b>	<b>3</b>
<b>2.3</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>3</b>
<b>2.4</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2.5</b>	<b>Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne</b>	<b>3</b>
<b>2.5.1</b>	<b>Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)</b>	<b>3</b>
<b>2.5.2</b>	<b>Regionaler Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle</b>	<b>4</b>
<b>2.5.3</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>2.5.4</b>	<b>Gesamträumlichen Planungskonzept zur Ermittlung von Potenzialflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Lutherstadt Eisleben</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsbericht</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>6</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>3.2.2</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>7</b>
<b>3.2.3</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>7</b>
<b>3.2.4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
<b>3.2.5</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>8</b>
<b>3.2.6</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>9</b>
<b>3.3</b>	<b>Bergbau</b>	<b>9</b>
<b>3.3</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b>	<b>10</b>

#### **Anlagen**

- **Artenschutzbeitrag, Därr Landschaftsarchitekten, 2023**

# 1. Einleitung

## 1.1. Ziel und Zweck der Planung

Die EURECUM GmbH & Co.KG möchte im Bereich der „Krughütte“ westlich der Lutherstadt Eisleben eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichten. Die Anlage wird als sinnvolle Folgenutzung im Bereich der erneuerbaren Energien angesehen.

Die „Krughütte“ ist ein Teil der vom jahrhundertelangen Abbau und der Verhüttung von Kupferschiefer geprägten Landschaft des Mansfelder Landes. Nach der Nutzungsaufgabe Anfang der 1970er Jahre wurden in den 1980er Jahren die Betriebsanlagen komplett abgerissen. 2012 wurde auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 "Solarpark Krughütte" der Lutherstadt Eisleben auf dem Gelände ein Solarpark errichtet.

Unmittelbar südlich daran angrenzend steht eine Fläche von ca. 8.400 m<sup>2</sup> zur Verfügung, auf der nun ergänzend ebenfalls eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichtet werden soll.

Der Lutherstadt Eisleben liegt ein entsprechender Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens i. S. des § 12 Abs. 2 BauGB für die zuvor genannte Fläche vor.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird das Ziel verfolgt, einen Beitrag zur alternativen Energiegewinnung zugunsten der Ressourcenschonung an anderen Stellen zu leisten. Aus Solarenergie wird elektrischer Strom erzeugt, der dann in das öffentliche Netz eingespeist wird und damit den Anteil an erneuerbarer Energie im bundesweiten Strommix erhöht.

Der weitere Ausbau der erneuerbaren Energien und die ambitionierte Steigerung der Energieeffizienz sind wesentliche Bestandteile des Energiekonzepts und der Beschlüsse der Bundesrepublik Deutschland zur Energiewende. Mittels entsprechender Maßnahmen und Ziele ist eine nachhaltige Energie- und Klimapolitik im Sinne des Klimaschutzes zu etablieren und somit ein Beitrag zur Umsetzung des Pariser Klimaabkommens zu leisten. Das besondere öffentliche Interesse am Ausbau der regenerativen Energie wird durch völker-, europa-, bundes- und landesrechtliche Vorschriften untersetzt und gesteuert. Dafür ist den räumlichen Erfordernissen für eine kostengünstige, sichere und umweltverträgliche Energieversorgung Rechnung zu tragen (§ 2 Abs. 2 Nr. 4 Satz 5 ROG).

Beim Standort handelt es sich um eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung. Die Errichtung des geplanten Solarparks auf einer Konversionsfläche entspricht der Bodenschutzklausel. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen, natürlich gewachsener Boden sowie landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) werden u. a. die Voraussetzungen für die finanzielle Förderung für Strom aus erneuerbaren Energien geregelt. Danach wird die Vergütung des Stroms, der aus PV-Anlagen gewonnen wird, an Voraussetzungen gekoppelt, die u. a. an die Aufstellung eines Bebauungsplans geknüpft sind.

Aus diesem Grund sollen mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung hergestellt werden.

## 1.2. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des zurzeit gültigen BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren kann nur zur Anwendung kommen, wenn es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet befindet sich aus planungsrechtlicher Sicht im Innenbereich.

Die vorgesehene Planung sieht die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brache von ca. 8.400 m<sup>2</sup> vor.

Im § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB wird die zulässige Grundfläche als Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren geregelt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Planung werden keine Vorhaben zugelassen oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen, bei deren Einhaltung eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden kann.

Die geforderten planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB sind erfüllt. Somit erfolgt das Planverfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1. i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

Auf Grund der gesetzlichen Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des hier zur Anwendung kommenden beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht zur Anwendung kommen.

Da es sich um ein konkretes Bauvorhaben handelt, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Investor als Vorhabenträger, für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Planung und Erschließung entsprechend der Regelungen des Durchführungsvertrages innerhalb eines bestimmten Zeitraums zu realisieren.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Durchführung</b>
Aufstellungsbeschluss	
Auslegungsbeschluss zum formellen Entwurf	
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	
In-Kraft-Treten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung	

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand der Lutherstadt Eisleben. Er beinhaltet das Flurstück 1243 der Flur 12 in der Gemarkung Eisleben.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Flächen des Solarparks "Krughütte" und wird in östliche und westliche Richtung von gewerblichen Nutzungen eingeschlossen. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 171 m über NHN.

### 2.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen im Plangebiet unterliegen gegenwärtig keiner Nutzung.

### 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.

### 2.4 Rechtsgrundlagen

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den derzeitigen Fassungen:

#### Bundesgesetze/ -verordnungen

- Raumordnungsgesetz (ROG), Artikel 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV),
- Bundes-Naturschutzgesetz,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

#### Landesgesetze/ -verordnungen in den derzeitigen Fassungen

- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt,
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt,
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt,
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

## 2.5 Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne

### 2.5.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)

Im LEP-LSA sind folgende Ziele der Raumordnung für das Plangebiet festgeschrieben:

#### Zentralörtliche Gliederung

Im System der zentralen Orte ist die Lutherstadt Eisleben als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Das zur Lutherstadt Eisleben nächstgelegene Mittelzentrum ist die Kreisstadt Sangerhausen. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Halle (Saale).

Im LEP liegt das Mittelzentrum Lutherstadt Eisleben auf der Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung „Rhein/ Ruhrgebiet, Südwesteuropa“.

#### Vorrangstandorte

Die Lutherstadt Eisleben ist als **Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen außerhalb der Oberzentren** festgelegt.

Gemäß Z 115 sind „Photovoltaikfreiflächenanlagen in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf

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

zu prüfen.“

#### Landschaftsbild:

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich, gegenüber der südlich den Standort tangierenden Landesstraße um ca. 5 m erhöht bzw. von dieser durch einen ca. 20 m breiten Gehölzstreifen optisch abgeschirmt. In alle übrigen Richtungen wird das Plangebiet von weiteren PV-Anlagen sowie von gewerblicher Nutzung begrenzt. Damit wird nach Fertigstellung dieses vergleichsweise kleinen Plangebietes die Gesamtfläche als optische Einheit wahrgenommen.

Unzumutbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden an dem zu betrachtenden Standort nicht erwartet.

#### Naturhaushalt:

Es wird davon ausgegangen, dass sich der ökologische Wert der Fläche im Zuge der Errichtung des Solarparks im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand nicht verschlechtern wird.

#### baubedingte Störung des Bodenhaushalts

Durch den Bau der Photovoltaikfreiflächenanlage wird der Anteil der versiegelten Flächen nur geringfügig erhöht, die Pfosten werden ohne Fundamente in den Boden gerammt.

Mit der Errichtung der Photovoltaikfreiflächenanlage werden keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten sein.

*G 84 „Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.“*

*G 85 „Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden.“*

Die Grundsätze 84 und 85 werden mit der vorliegenden Planung beachtet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Lutherstadt Eisleben geht davon aus, dass die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

## **2.5.2 Regionaler Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle**

Gemäß den Zielen der Regionalplanung sind für das Plangebiet folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen:

#### Zentralörtliche Gliederung

Wie im LEP, ist auch im REP Halle die Lutherstadt Eisleben als **Mittelzentrum** ausgewiesen.

Das geplante Sondergebiet „Solarpark“ ist mit den Funktionen eines Mittelzentrums vereinbar.

#### Vorrangstandort

Analog zum LEP erfolgt im REP Halle die Ausweisung der Lutherstadt Eisleben als **regional bedeutsamer Standort für großflächige Industrieanlagen**.

Die landes- und regional bedeutsamen Vorrangstandorte werden mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Die mit der Ausweisung eines Vorrangstandortes für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen verfolgte Zielstellung kann u. U. mit der geplanten Errichtung von PV-Anlagen positive Impulse erhalten, indem potenziellen Industrieunternehmen Angebote zur Nutzung des aus Solarenergie gewonnenen Stroms unterbreitet werden können.

#### Vorbehaltsgebiete

Das Plangebiet wird vom **Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Ausläufer des Harzes"** berührt.

Im o. g. Vorbehaltsgebiet soll insbesondere der Erhalt vorhandener Magerrasen und zahlreicher Gehölze in dem durch Bergbau geprägtem Gebiet gesichert werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Betriebsfläche, die im Zusammenhang mit den früheren Nutzungen mit einer ungebundenen Deckschicht geschottert wurde. Innerhalb des Plangebietes sind weder Magerrasen noch Gehölze anzutreffen, die Fläche ist weitestgehend vegetationslos. Die Vorbehaltsnutzung schließt das geplante Vorhaben zur Errichtung und den Betrieb von PV-Anlagen grundsätzlich nicht aus. Nach Fertigstellung des Solarparks werden die offenen Flächen unter und zwischen den PV-Modulen der Sukzession überlassen. Es wird davon ausgegangen, dass das geplante Sondergebiet „Solarpark“ mit dem o. g. Vorbehaltsgebiet vereinbar ist.

#### Ziel 5.1.3.2.2.

Das Plangebiet gehört zum ländlichen Raum außerhalb des Verdichtungsraums mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen:

- *Teilraum um das Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Hettstedt über Klostermannsfeld/ Mittelzentrum Lutherstadt Eisleben, Rothenschirmbach bis zum Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Querfurt.*

#### Grundsatz 5.1.3.2.3.

*Die genannten Räume (Ziel 5.1.3.2.2.) sollen aufgrund der bestehenden Standortbedingungen und entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit zu Schwerpunkten im wirtschaftlichen Bereich im ländlichen Raum entwickelt werden. Kooperationsnetze zwischen Unternehmen sollen geschaffen werden. Eigenständige zukunftsfähige Wirtschaftsprofile sollen gestärkt werden.*

#### Ziel 5.6.1.3.

*Für das Mansfelder Kupferschieferbergbauggebiet (MSH) ist durch gezielte Maßnahmen das ökologische Gleichgewicht wieder herzustellen bzw. zu stabilisieren sowie allgemein erforderliche Maßnahmen zur Sanierung dieses durch bergbauliche Tätigkeiten beeinflussten Gebietes voranzutreiben, besonders durch Sanierung der Altlasten sowie Entwicklung und Erhaltung der gewachsenen Kulturlandschaft.*

Das geplante Sondergebiet „Solarpark“ ist mit den o. g. Zielen und Grundsätzen vereinbar.

Darüber hinaus sind folgende einzelfachlichen Grundsätze des REP Halle besonders relevant:

#### 6.2. Bodenschutz

*Der Boden ist als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen als Teil des Naturhaushaltes und als prägendes Element von Natur und Landschaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

#### 6.10. Energie

*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. Bei der Abwägung ist dem Landschaftsbild und der Erholungsfunktion der Landschaft ein besonderer Stellenwert beizumessen. 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.*

Das geplante Sondergebiet „Solarpark“ ist mit den o. g. einzelfachlichen Grundsätzen vereinbar.

### **2.5.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan 2025 der Lutherstadt Eisleben vom 29.08.2013 wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Planung aus dem Flächennutzungsplan der Lutherstadt Eisleben entwickelt und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Übereinstimmung steht.

## **2.5.4 Gesamträumlichen Planungskonzept zur Ermittlung von Potenzialflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Lutherstadt Eisleben**

Die in Rede stehende Photovoltaik-Freiflächenanlage soll auf dem Konversionsstandort "Krughütte" errichtet werden. Diese Flächen wurden explizit für die Errichtung solcher Anlagen ausgewiesen. Da nicht davon auszugehen ist, dass das momentan noch im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Grundstück gewerblich entwickelt wird und die übrigen Flächen bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" ausgewiesen sind, stimmt das Vorhaben mit der Konzeption des Gesamträumlichen Planungskonzeptes überein.

## **3. Planungsbericht**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Im Plangebiet soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO für die Nutzung erneuerbarer Energien entstehen. Ziel ist die Errichtung und der Betrieb eines Solarparks zur Erzeugung elektrischer Energie.

Es ist vorgesehen, zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie die Module mit einem Neigungswinkel von ca. 15° in parallelen Reihen nach Süden ausgerichtet, aufzustellen. Das Gestellsystem ist nicht beweglich. Zur Gründung werden die Pfosten in den Boden gerammt. Die geplante maximale Gestellhöhe beträgt 2,0 m über Gelände. Der Abstand zwischen Modulunterkante und Gelände beträgt minimal 0,8 m. Der Reihenabstand der Modultische (Pfosten zu Pfosten) wird ca. 6,5 m betragen. Die geplante Leistung der Freiflächenphotovoltaikanlagen im Plangebiet wird ca. 858.60 kWp erreichen.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird von Bebauung freigehalten, um hier private Stellplätze unterbringen zu können.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wird über die vorhandene Zufahrt im Bereich der Kasseler Straße erfolgen.

Die Ausgestaltung der Freiflächenphotovoltaikanlagen (Kabelkanäle, Fundamente für Trafostationen usw.) wird so erfolgen, dass das anfallende Niederschlagswasser ungehindert versickern kann.

Der Energieeinspeisepunkt wird im nordöstlichen Teil des Plangebietes liegen.

Das Plangebiet wird aus Sicherheitsgründen mit einer Zaunanlage eingefriedet.

### **3.2 Planinhalt und Festsetzungen**

#### **3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als Sondergebiet mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

*TF 1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ festgesetzt.*

*TF 1.2 In dem sonstigen Sondergebiet sind zulässig:*

- *Photovoltaikfreiflächenanlagen zur Stromerzeugung sowie*
- *Nebenanlagen in Form von Verkabelungen, Trafo- und Wechselrichterstationen und anderen notwendigen Schalteinrichtungen,*

- *Anlagen zur Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,3 m. Die Einfriedung hat so zu erfolgen, dass ein Abstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante von mindestens 15 cm vorhanden ist.*

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die bebaubaren Flächen ausschließlich für die Errichtung des geplanten Solarparks genutzt werden und damit das Ziel der alternativen Energiegewinnung an diesem Standort umgesetzt werden kann.

Die aufgeführten zulässigen Nutzungsarten sollen die technische Funktionsfähigkeit des Solarparks gewährleisten. Die Festsetzung der maximalen Höhe der Einfriedungen soll die Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes minimieren. Die Festsetzung eines Mindestabstands zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante von 15 cm stellt sicher, dass vielen Kleintieren ein Durchschreiten des Zaunes ermöglicht wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die zulässige Grundflächenzahl sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Zusätzlich wird der Mindestabstand zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Photovoltaik-Module festgesetzt. Zur Umsetzung des Planungsziels, Elektroenergie aus Solarenergie zu erzeugen, ist eine effektive Nutzung des Standortes erforderlich. Um dennoch genügend Raum für Sukzession zu behalten, wird die Grundflächenzahl auf 0,6 begrenzt. Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modultische maßgebend.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 3,5 m begrenzt (inklusive Trafostation) und wird in m über NHN angegeben. Die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaße bezieht sich auf die vorhandenen Geländehöhe im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, die hier bei 174 m über NHN liegt.

*TF 1.3 Ausgehend von der vorhandenen Geländehöhe sind die Photovoltaikfreiflächenanlagen so zu errichten, dass ein Mindestabstand zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Photovoltaikmodule von 0,8 m nicht unterschritten wird.*

In diese Festsetzung eingeschlossen sind sämtliche bauliche Anlagen.

Damit soll sich die Anlage in den umgebenden Bestand einfügen.

### **3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen, die die maximal nutzbare Fläche umschließen. Zur optimalen Ausnutzung der verfügbaren Grundstücksflächen werden sie im Abstand von 3,0 m von den südlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen bzw. unmittelbar angrenzend an die private Verkehrsfläche platziert.

*TF 2. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.*

Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, den Versiegelungsgrad auf die mit der festgesetzten Grundflächenzahl zulässigen Größe zu beschränken. Auch hier steht eine effektive Nutzung des von früheren Nutzungen vorgeprägten Standortes im Vordergrund, um wertvolle Bodenressourcen an anderer Stelle zu schützen.

### **3.2.3 Verkehrserschließung**

Der Sondergebietsstandort wird über die Kasseler Straße (L151) an das öffentliche Straßennetz angebunden. Änderungen am Bestand der Landesstraße sind damit nicht geplant.

Innerhalb des Plangebietes werden im nördlichen Teil des Plangebietes private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: private Stellplätze, festgesetzt, die im Zusammenhang mit der benachbarten Betriebsfläche genutzt werden sollen.

### 3.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Durchführung der Erschließung erfolgt in Verantwortung des Vorhabenträgers entsprechend der Regelungen im Durchführungsvertrag.

Die geplante PV-Anlage benötigt weder Trinkwasser, noch produziert diese Abwasser. Damit ist weder ein Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Trinkwasserversorgung noch ein Anschluss an die Abwasserentsorgung erforderlich.

Eine Müllentsorgung ist nicht erforderlich.

#### Energieversorgung

Die Anbindung der PV-Anlage an das öffentliche Energienetz (die geplante Einspeisung) erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber, der envia Netz. Der Einspeisepunkt wird im nordöstlichen Teil des Plangebietes liegen.

#### Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung befindet sich im Eingangsbereich der „Kruhhütte“ ein Hydrant.

Bei Photovoltaikfreiflächenanlagen besteht grundsätzlich nur eine geringe Brandlast. Die Anlagen bestehen aus nicht brennbaren Gestellen, den Solarpaneelen und Kabelverbindungen. Um dennoch im Havariefall den Einsatz vor Ort zu ermöglichen, wird der zuständigen Feuerwehr ein Lageplan mit Darstellung der Anlagenteile, der Leitungsführungen sowie der Standorte der Wechselrichter und Transformatoren übergeben. Die Zufahrt zum Solarpark wird so gestaltet, dass sie als Brandschutzzufahrt genutzt werden kann. Am Eingangstor wird ein Schlüsseldepot für die Feuerwehr installiert.

#### Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück weiter breitflächig versickern.

### 3.2.5 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB u. a. die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

*Da es nicht auszuschließen ist, dass es trotz aller dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsminderung beim Betrieb emittierender Anlagen in der unmittelbaren Umgebung dieser Anlagen zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche kommen kann, wenn der Abstand zwischen Emissionsquellen und schutzbedürftigen Gebieten zur Herabsetzung der Immissionen in diesen Gebieten nicht ausreicht, kommt einem ausreichendem Abstand solcher Anlagen zu Wohngebieten in der Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zu. („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlass)“ gem. RdErl. des MU vom 26.08.1993)*

Es ist davon auszugehen, dass vom geplanten Solarpark, der nach dem gegenwärtigen Stand der Technik errichtet wird, keine Emissionen ausgehen, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen, wie beispielsweise durch elektrische oder magnetische Felder oder Lärm, benachbarter schutzwürdiger Bereiche führen.

Lichtreflexionen bzw. Spiegelungen, welche zu Blendwirkungen führen können, sind nicht zu erwarten. Zwischen dem Plangebiet und benachbarter Wohnbebauung bzw. öffentlichen Straßen bestehen keine direkten Sichtbeziehungen.

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 Seveso II-RL1 in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Natur-

schutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Diese Regelung dient, sofern sie den Schutz vor schweren Unfällen bzw. deren Auswirkungen betrifft, der Umsetzung von Art. 12 Abs. 1 UAbs. 2 Seveso II-RL.

Es wird davon ausgegangen, dass Belange, die den Schutz vor schweren Unfällen bzw. deren Auswirkungen betreffen und damit der Umsetzung von Art. 12 Abs. 1 UAbs. 2 Seveso II-RL dienen, durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ festgesetzt. Diese besondere Nutzungsart sieht weder Wohnungen noch sonstige bauliche Anlagen zum Aufenthalt von Personen oder andere der o. g. schutzbedürftigen Nutzungen vor. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Im näheren Umfeld sind keine Störfallbetriebe bekannt.

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung werden keine Konflikte in Bezug auf mögliche vorhandene oder geplante Störfallbetriebe erwartet.

### **3.2.6 Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit wird im vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht zur Anwendung kommen.

Bezüglich des Artenschutzes wird auf die Ausführungen des Artenschutzbeitrags verwiesen, der als Anlage Bestandteil der Begründung ist. Demzufolge kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

### **3.3 Bergbau**

Das Gebiet der ehemaligen Krughütte in Eisleben liegt im Wesentlichen im Einwirkungsbereich des hier fast vollständig erfolgten Kupferschieferabbaus des Bergbaus ohne Rechtsnachfolger (Altbergbau, vor 1945). Die daraus resultierenden Abbausenkungen sind nach aktuellem Kenntnisstand seit Jahrzehnten abgeklungen.

### **3.3 Denkmalschutz**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 DenkmSchG LSA bekannt. Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden ebenfalls nicht berührt.

Die bauausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

## **4. Flächenbilanz**

Plangebietsfläche (gesamt)	8.395 m <sup>2</sup>
davon	
Sondergebietsfläche	6.385 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.010 m <sup>2</sup>

## **5. Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der entsprechenden Fachgutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Die Übernahme weiterer Kosten, insbesondere die Kosten der Baumaßnahme inklusive Erschließung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, wird im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen der Lutherstadt Eisleben und dem Vorhabenträger geregelt.