

**STADT NIENBURG (SAALE)**

**BEBAUUNGSPLAN**

**NR. 1/2020 „PV-ANLAGE NÖRDLICH  
JAHNSTRASSE NIENBURG“**

**BEGRÜNDUNG**

**VORENTWURF**

**STAND: 04.08.2020**

**PLANVERFASSER:**

**BAUMEISTER  
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**  
Steinstraße 3i  
06406 Bernburg

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow  
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß  
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c  
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

## Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG.....	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES .....	4
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	5
3.1	Raumordnung .....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	13
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	14
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	15
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	17
5.4	Verkehrsflächen .....	18
5.5	Ver- und Entsorgung .....	18
5.6	Immissionsschutz.....	22
6.	UMWELTPRÜFUNG.....	22
6.1	Einleitung .....	22
6.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	22
6.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	24
6.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	24
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	25
6.3	Geprüfte Alternativen .....	30
6.4	Zusätzliche Angaben.....	30
6.4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	30
6.4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten.....	30
6.4.3	Überwachung.....	31
6.4.4	Gesamtbewertung.....	32
6.4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	33
6.5	Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.....	34
6.6	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	38
7.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	41
8.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	42
9.	FLÄCHENBILANZ.....	42
	LITERATUR.....	42

# 1. Veranlassung

## Einführung

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

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

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

## Veranlassung

Auf dem Plangebiet nördlich der Jahnstraße befand sich früher eine Gärtnerei. Nach der Aufgabe der Gärtnerei wurde das Grundstück von dem Veranlasser der Aufstellung des Bebauungsplans erworben. Vorgesehen ist, auf dem Grundstück eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten.

Der Stadtrat Nienburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 04.06.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes soll nach § 1 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) eine nachhaltige Energieversorgung ermöglicht werden und die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien gefördert werden. Ziel des EEG ist es gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 EEG, den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch zu steigern auf

1. 40 bis 45 Prozent bis zum Jahr 2025,
2. 55 bis 60 Prozent bis zum Jahr 2035 und
3. mindestens 80 Prozent bis zum Jahr 2050.

Zu den erneuerbaren Energien gehört gemäß § 3 Nr. 21 Buchst. c EEG auch die solare Strahlungsenergie. Die Ausbauziele für erneuerbare Energien nach § 1 Abs. 2 Satz 1 EEG sollen gemäß § 4 Nr. 3 EEG erreicht werden durch einen jährlichen Brutto-Zubau von Solaranlagen mit einer installierten Leistung von 2.500 Megawatt (MW).

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde ein Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen Stadt Nienburg (Saale) erstellt, die inzwischen im Entwurf vorliegt. Das Standortkonzept ermittelt die Standorte, an denen Strom aus Solaranlagen nach § 37 Abs. 1 Nr. 3 EEG vergütungsfähig ist und welche dieser Standorte nach Verschneidung mit harten und weichen Tabukriterien als Eignungsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen verbleiben. Die auf diese Weise ermittelten Eignungsflächen sollen im Flächennutzungsplan als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dargestellt werden.

Bei dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans handelt es sich um eine dieser Eignungsflächen. Es handelt sich bei der Fläche einer ehemaligen Erwerbsgärtnerei im Sinne des § 37 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b EEG um eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sollen in den Darstellungen des 3. Entwurfs des Flächennutzungsplans entsprechend berücksichtigt werden. Auf diese Weise wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Der Bebauungsplan soll entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Das Plangebiet umfasst nur das Grundstück der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Als Kartengrundlage für die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte als darstellender Teil des Liegenschaftskatasters im Maßstab 1:1.000 mit Stand Mai 2020 verwendet. Die Kartengrundlage wird ergänzt durch eine Vermessung des Plangebietes vom Mai 2020.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

### **Abgrenzung**

Der westliche Rand des Plangebiets wird durch den östlichen Rand des Grundstücks der Bahnanlagen gebildet. Der östliche Rand des Plangebiets verläuft an den rückwärtigen Grenzen der Flurstücke an der westlichen Seite der Calbeschen Straße. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Trasse einer früheren Werksbahn, die vom Kalksteinbruch Nienburg zur Saale führte.

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 25 der Flur 8 der Gemarkung Nienburg.

### **Beschreibung**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsgebiet der Stadt Nienburg (Saale). Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von etwa 1,1 ha. Das Plangebiet wird mit Duldung durch den Eigentümer gegenwärtig intensiv mit Ziegen beweidet. Außerdem sind im Plangebiet auf untergeordneten Teilflächen noch die Gebäude der früheren Gärtnerei vorhanden. Im Plangebiet findet gegenwärtig keine landwirtschaftliche Nutzung statt. Das Plangebiet liegt auch nicht innerhalb eines Feldblocks. Das Plangebiet ist allseits von Heckenstrukturen umgeben, ist selbst jedoch nahezu frei von Gehölzen. Die früheren Anzuchtbeete der Gärtnerei sind zwischenzeitlich zurückgebaut worden.

Das Gelände ist nahezu eben und fällt leicht in östliche Richtung ab. Die niedrigste Geländehöhe liegt am östlichen Rand des Plangebiets mit etwa 68 m ü. NHN.

Das Plangebiet wurde in den letzten Monaten beräumt. Die westlich gelegenen Bahnanlagen liegen geringfügig höher als das Plangebiet.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Raumordnung**

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

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

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 7. Oktober 2005 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 9. November 2005 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft am 24. Dezember 2006 in Kraft getreten. Die vorherigen Bekanntmachungen waren unwirksam. Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind die regionalplanerischen Ziele festgelegt.

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

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

## Landesentwicklungsplan

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

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

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

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Bei der Nutzung des Plangebiets für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage handelt es sich in diesem Sinne um die Nutzung einer Brachfläche (trotz der gegenwärtigen nicht-landwirtschaftlichen Beweidung mit Ziegen) und um leerstehende Bausubstanz.

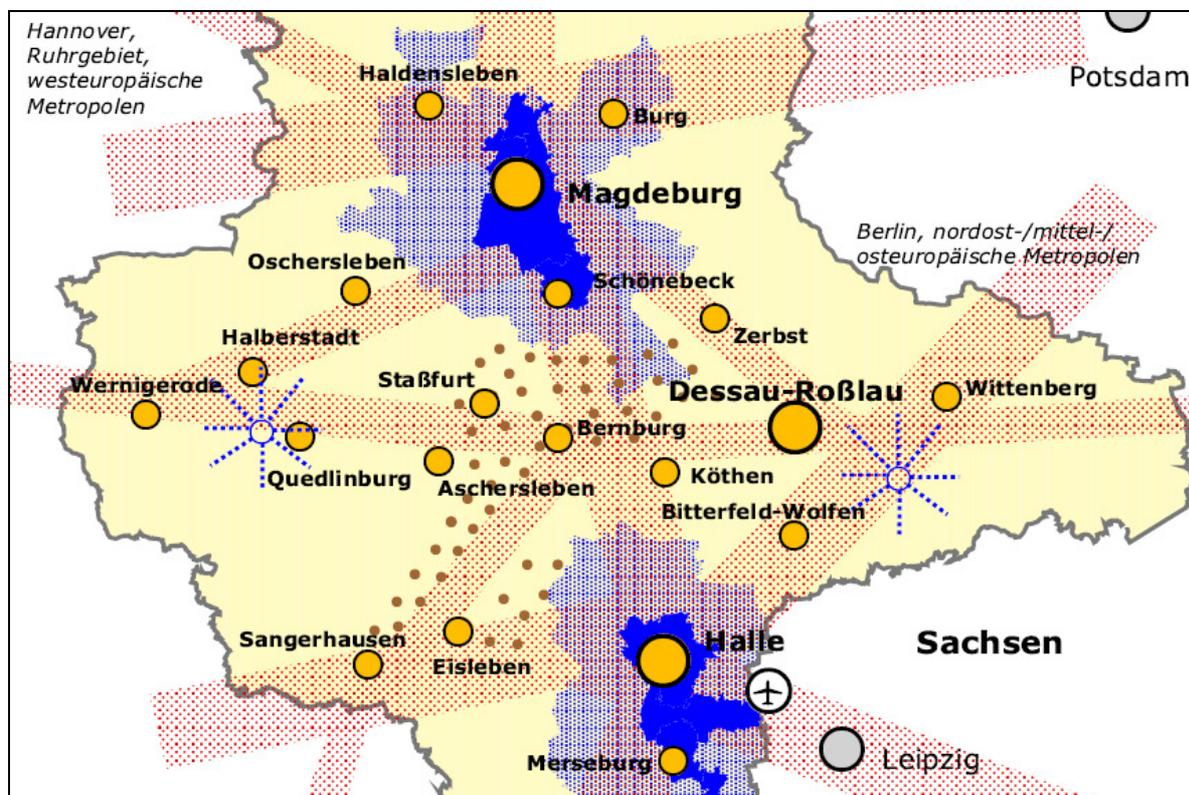


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Beikarte 1 zum Landesentwicklungsplan 2010

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und

Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

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

Grundzentren sind nach Ziel 39 des Landesentwicklungsplans in den Regionalen Entwicklungsplänen festzulegen. Die Stadt Nienburg (Saale) ist nach Ziel 5.2.3 des REP A-B-W als Grundzentrum eingestuft. Grundzentrum ist danach der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ein Grundzentrum soll in der Regel über mindestens 3.000 Einwohner verfügen.

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

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

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

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

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

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

Durch die dauerhafte Verschattung der Flächen unter den Modulen ergeben sich Veränderungen des Bodens. Da Photovoltaik-Freiflächenanlagen in aller Regel mit einem Zaun um

die gesamte Anlage eingefriedet werden, kann durchaus eine zerschneidende Wirkung, insbesondere für größere Tiere eintreten. Darüber hinaus führen Photovoltaik-Freiflächenanlagen regelmäßig zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Ob diese als nachteilig einzuschätzen sind, hängt wesentlich von der Vornutzung der betroffenen Fläche ab.

Die in Ziel 115 geforderte Prüfung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist Gegenstand der Aufstellung des Standortkonzepts für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gebiet der Stadt Nienburg (Saale).

Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen nach Grundsatz 84 vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden. Diesem Grundsatz folgt der Bebauungsplan dadurch, dass für die geplante Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage eine Konversionsfläche verwendet wird.

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

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

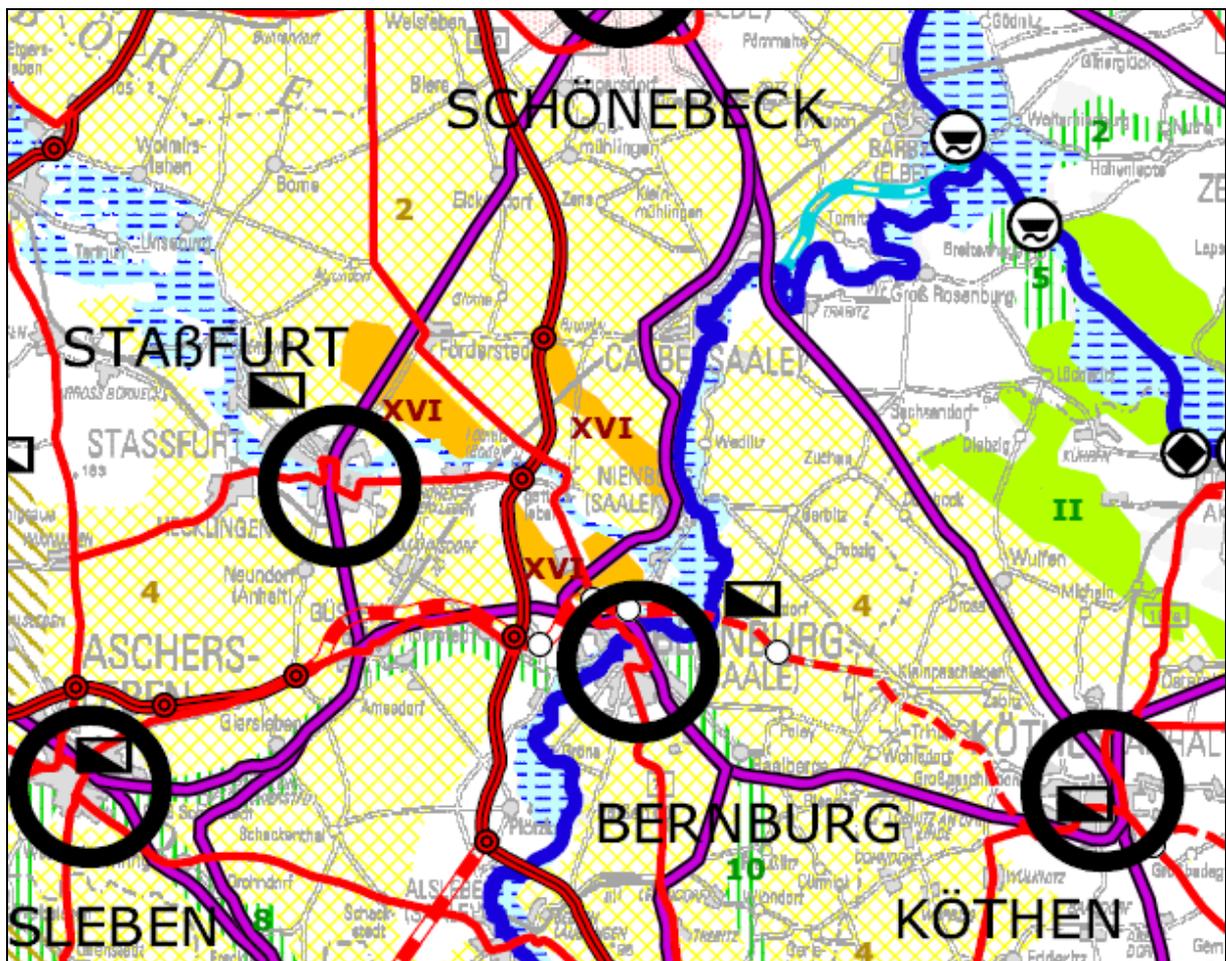


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

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

Da im Plangebiet keine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt, wird diesem Grundsatz entsprochen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten des Landesentwicklungsplans.

### **Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg**

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

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) enthält keine Ziele und Grundsätze, die sich ausdrücklich an Photovoltaik-Freiflächenanlagen richten. Für das Gebiet dieses Bebauungsplans sind im Regionalen Entwicklungsplan keine Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete festgelegt.

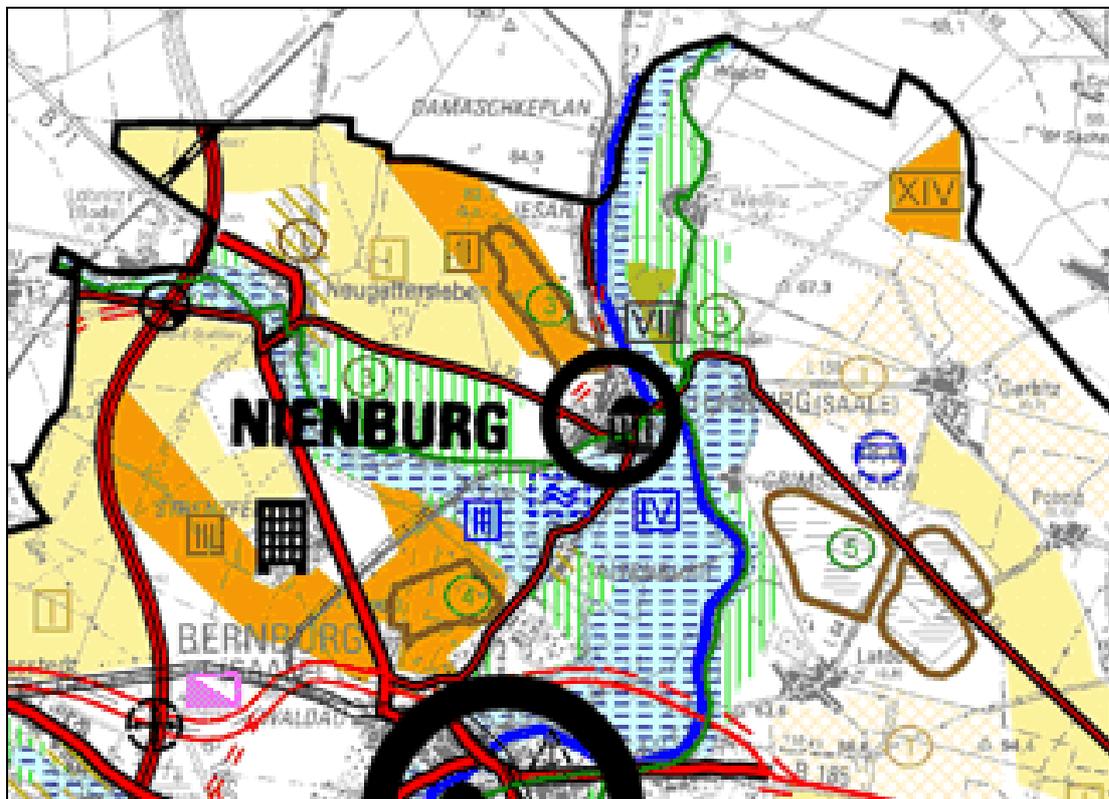


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

## **Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg (Entwurf)**

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg lag in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 öffentlich aus. Somit sind die Ziele des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

Sobald das Aufstellungsverfahren für den Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg beendet sein wird, sind bei der Aufstellung von nachfolgenden Bebauungsplänen für die Photovoltaik-Freiflächenanlagen die Ziele des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg zu beachten und dessen Grundsätze zu berücksichtigen. Deshalb sollen vorsorglich bereits jetzt die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg beachtet werden.

Im Verdichtungsraum ist gemäß Ziel 4 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen nur auf solchen Flächen zulässig, die weder einer baulichen Wiedernutzbarmachung noch einer freiräumlichen Folge-nutzung zugeführt werden können. Dieses ist zu dokumentieren. Bei dem Verdichtungsraum handelt es sich nach Kapitel 1.3 des Landesentwicklungsplans um die Oberzentren und angrenzende Gemeinden mit hohem Verflechtungsgrad. Somit ist das Gebiet der Stadt Nienburg (Saale) von Ziel 4 nicht betroffen.

Vor der Festlegung von Gebieten für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist gemäß Ziel 99 ein gesamträumliches Konzept durch die Gemeinde zu erarbeiten, in dem potenzielle Flächen auf ihre Eignung und Konflikte mit anderen Raumfunktionen geprüft werden. Dabei ist nachzuweisen, inwiefern geeignete Dach- und Fassadenflächen, Haus- oder Lärmschutzwände genutzt werden können. Die Errichtung großflächiger Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Außenbereich ist gemäß Grundsatz 82 an versiegelte Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung, Deponien und anderen, durch Umweltbeeinträchtigungen belastete Freiflächen gebunden.

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie soll nach der Begründung zu Ziel 99 und Grundsatz 82 bevorzugt innerhalb bebauter Bereiche und an Dach- und Fassadenflächen oder Haus- bzw. Lärmschutzwänden erfolgen. Dies soll aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes und der Verringerung der Flächeninanspruchnahme berücksichtigt werden.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind keine privilegierten Vorhaben im Außenbereich, daher muss eine Bauleitplanung erfolgen und Sondergebiete müssen ausgewiesen werden. Aufgrund ihrer flächigen Ausdehnung und der notwendigen technischen Infrastrukturen sind sie raumbeeinflussend.

Die Erstellung eines gesamträumlichen Standortkonzeptes für Photovoltaik-Freiflächenanlagen dient nach der Begründung zu Ziel 99 und Grundsatz 82 der Standortwahl für geeignete Flächen. Um einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken, sind nur bestimmte vorbelastete Flächen für eine Errichtung vorzusehen. Zur Vermeidung von raumordnerischen Konflikten mit dem Hochwasserschutz, dem Natur- und Landschaftsschutz, der Landwirtschaft und der Rohstoffgewinnung sind solche Vorranggebiete von einer Bebauung ausgeschlossen. Bisher unversiegelte Flächen im Außenbereich und insbesondere landwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht zur Verfügung. Zum einen befinden sich in der Region Magdeburg Böden mit vorzüglichsten Ackerzahlen und zum anderen sind Flächen für die Grünlandnutzung wichtiger Bestandteil des Agrarsektors und der Ernährungswirtschaft. Die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen hat maßvoll zu erfolgen – dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass die Nutzung der Solarenergie in der Region Magdeburg natürliche Grenzen hat.

Zusätzlich hochwertige Ackerflächen der Landwirtschaft entziehen entspricht nicht einer nachhaltigen, flächensparenden Bodennutzung. Aufgrund des Vorranggebiets für die Nutzung der Windenergie „XIX Nienburg“ sowie weiterer Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind im Gebiet der Stadt Nienburg (Saale) bereits hohe Flächenverluste vorhanden.

Ziel 99 und Grundsatz 82 werden zunächst dadurch berücksichtigt, dass das Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen als gesamträumliches Konzept aufgestellt wurde. Diese beiden in Aufstellung befindlichen raumordnerischen Festlegungen werden auch dadurch berücksichtigt, dass die genannten Vorranggebiete im Standortkonzept als Tabuflächen für die Standortwahl von Photovoltaik-Freiflächenanlagen behandelt werden.

Das Standortkonzept dient der räumlichen Steuerung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen und somit von Freiflächenanlagen im Sinne des § 3 Nr. 22 EEG. In diesem Zusammenhang ist es nicht sinnvoll, nachzuweisen, inwiefern geeignete Dach- und Fassadenflächen, Haus- oder Lärmschutzwände genutzt werden können. Denn bei Dach- und Fassadenflächen, Haus- oder Lärmschutzwänden handelt es sich eben gerade nicht um Freiflächenanlagen im Sinne des § 3 Nr. 22 EEG, deren räumliche Steuerung durch dieses Konzept vorbereitet wird. Photovoltaikanlagen auf oder an Dach- und Fassadenflächen sowie Haus- oder Lärmschutzwänden sind Solaranlagen im Sinne des § 37 Abs. 1 Nr. 1 und 2 EEG, nämlich Solaranlagen auf, an oder in Gebäuden oder Lärmschutzwänden sowie auf sonstigen baulichen Anlagen, die zu einem anderen Zweck als der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie errichtet worden sind.

Dieses Konzept dient der landesplanerischen Abstimmung von raumbedeutsamen Photovoltaikfreiflächenanlagen im Sinne des Ziels 115 des Landesentwicklungsplans im Gebiet der Stadt Nienburg (Saale). Ob und in welchem Umfang im gleichen Gebiet Dach- und Fassadenflächen sowie Haus- oder Lärmschutzwände für die Errichtung von Photovoltaikanlagen genutzt werden können, kann nicht Gegenstand der landesplanerischen Abstimmung von raumbedeutsamen Photovoltaikfreiflächenanlagen sein, weil es sich nicht um vergleichbare Anlagenformen handelt.

Soweit es sich nicht um Flächen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, ist eine Zahlungsberechtigung für Solaranlagen auf zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen nach § 37 Abs. 1 Nr. 3 EEG nur denkbar auf Flächen, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans längs von Autobahnen oder Schienenwegen lag, wenn die Freiflächenanlage in einer Entfernung bis zu 110 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet werden soll. Die Vergütungsfähigkeit von Strom aus solarer Strahlungsenergie wurde mit der am 01.07.2010 in Kraft getretenen Fassung des EEG (EEG 2010) eingeführt.

Flächen längs von Autobahnen und Schienenwegen in einer Entfernung bis zu 100 Metern (nach Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 05.05.2010 durch die Angabe „110 Meter“ ersetzt, Bundestags-Drucksache 17/1604, Seite 4), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sind nach der Begründung zu der Einführung dieser Regelung (Bundestags-Drucksache 17/1147, Seite 10) durch Lärm und Abgase des Straßen- und Schienenverkehrs belastet und daher zu einem großen Teil sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch weniger wertvoll. Die Nutzung dieser Flächen zur Stromerzeugung mittels solarer Strahlungsenergie ist nach dieser Begründung sinnvoll, wenn den Anlagen keine anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Insbesondere dürfen die Anlagen die Sicherheit des Straßen- und Schienenverkehrs sowie wichtige Umweltbelange nicht beeinträchtigen. Um dies zu gewährleisten, ist die Nutzung dieser Flächen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie nur möglich, wenn sie im Bereich eines Bebauungsplans nach § 9 BauGB als entsprechend nutzbare Fläche ausgewiesen worden sind. Die zuständigen Planungsbehörden müssen dabei die be-

sonderen Sicherheitsaspekte beachten und die Belange des Umwelt- und Naturschutzes berücksichtigen.

Deutlich wird, dass der Gesetzgeber Flächen längs von Autobahnen und Schienenwegen in einer Entfernung bis zu 100 Metern als durch Lärm und Abgase des Straßen- und Schienenverkehrs vorbelastet angesehen hat. Der Satz, dass bisher unversiegelte Flächen im Außenbereich und insbesondere landwirtschaftlich genutzte Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen, ist nicht Bestandteil von Ziel 99 und Grundsatz 82, sondern nur der Begründung dieser beiden in Aufstellung befindlichen raumordnerischen Festlegungen. Zweifellos hat die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen maßvoll zu erfolgen, insbesondere vor dem Hintergrund von in der Region Magdeburg vorkommenden besonders fruchtbaren Böden.

Ziel 99 und Grundsatz 82 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg sollen werden dadurch berücksichtigt, dass das Gebiet dieses Bebauungsplans außerhalb von Vorranggebieten des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg liegt und dadurch, dass das Gebiet dieses Bebauungsplans außerhalb von landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt. Zudem liegt das Gebiet des Bebauungsplans innerhalb eines Abstandes von 110 m zu einem Schienenweg.

Nicht mehr genutzte bauliche Anlagen der Landwirtschaft sollen gemäß Grundsatz 133 einer Nachnutzung zugeführt werden. Wenn keine anderen Vorrangfestlegungen dagegen sprechen, können auf solchen Altstandorten Biomasse- oder Photovoltaik-Freiflächenanlagen errichtet werden. Ist dies nicht möglich, sollen sie saniert und entsiegelt werden. Die Realisierung von Biomasse- und Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf unversiegelter landwirtschaftlicher Fläche würde nach der Begründung zu diesem Grundsatz zu einer beträchtlichen Einschränkung der Funktionen des Bodens führen. Die landwirtschaftliche Bodennutzung durch Ackerbau wäre nicht mehr möglich. Die Nutzung bereits versiegelter Flächen ist aus diesem Grund unumgänglich.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (Entwurf)

Diesem Grundsatz wird dadurch Rechnung getragen, dass durch den Bebauungsplan keine unversiegelte landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wird.

Der Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg enthält für das Gebiet des Bebauungsplans keine Festlegungen von Vorranggebieten oder Vorbehaltsgebieten.

## **3.2 Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Nienburg (Saale) liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Der Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg (Saale) in ihrem Gebietsstand seit Jahresbeginn 2010 wurde gefasst.

Der 2. Entwurf des Flächennutzungsplans wurde am 19. September 2017 vom Stadtrat gebilligt. Der 2. Entwurf des Flächennutzungsplans und die Begründung haben vom 13. Oktober 2017 bis einschließlich 14. November 2017 öffentlich ausgelegen. Die zum 2. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden am 06.09.2018 vom Stadtrat abgewogen.

Im 3. Entwurf des Flächennutzungsplans wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dargestellt.

Die Fläche der westlich angrenzenden Bahnstrecke wird im Flächennutzungsplan als Bahnanlagen dargestellt. Östlich des Plangebietes werden beiderseits der Calbeschen Straße Gemischte Bauflächen dargestellt. Südlich wird zwischen dem Plangebiet und den bebauten Grundstücken an der Jahnstraße eine Grünfläche dargestellt.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufzustellen. Im Parallelverfahren wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans ein Bebauungsplan aufgestellt.

Ein beschleunigtes oder vereinfachtes Verfahren wird für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht angewendet.

Der Flächennutzungsplan soll die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart berücksichtigen, so dass der Bebauungsplan der von der Stadt Nienburg (Saale) beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechen wird.

## **Landschaftsplan**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind die Inhalte der Landschaftsplanung gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale) liegt seit 2002 vor (BAUMEISTER INGENIEURBÜRO). Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dem zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich der Stadt Nienburg (Saale) zugeordnet. Der Landschaftsplan enthält in seinem Entwicklungskonzept Maßnahmenvorschläge und Anforderungen an die Nutzungen. Für das Plangebiet wurden weder Maßnahmenvorschläge noch Anforderungen an die Nutzungen formuliert. Weiterhin enthält der Land-

schaftsplan Hinweise für die Bauleitplanung, gegliedert in Hinweisen zur Flächennutzungsplanung und zur Bebauungsplanung.

Neue Baugebiete sollten danach so gestaltet werden, dass bei möglichst geringer Gesamtfläche gleichzeitig ein möglichst geringer Anteil an versiegelten Flächen entsteht. Eine möglichst geringe Gesamtfläche eines Baugebiets kann durch eine flächensparende Anordnung der Nutzungen sowie eine sparsame und wirtschaftliche Verkehrserschließung erreicht werden.

Die Bodenversiegelung kann nach dem Landschaftsplan dadurch begrenzt werden, dass bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Grundflächenzahl unterschritten werden. Der Begrenzung der Bodenversiegelung kann weiter eine Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO und eine Beschränkung der Anzahl von Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dienen. Die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl des Bebauungsplans werden nicht unterschritten, weil eine optimale Ausnutzung der Bebaubarkeit des Geltungsbereichs des Bebauungsplans einen schonenden Umgang mit dem Boden ermöglicht, da auf diese Weise der Flächenverbrauch in der freien Landschaft reduziert wird.

Eine angemessene Durchgrünung der Baugebiete sollte durch die Festsetzung von Anpflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. a BauGB) im öffentlichen (Straßen-)Raum wie auch auf privaten Baugrundstücken sichergestellt werden. Durch Bindungen für die Anpflanzungen und zu deren Erhalt bzw. gleichwertigem Ersatz von Abgängen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB sind diese Anpflanzungen langfristig zu sichern. Dabei sollte die Auswahl der zulässigen Gehölzarten auf die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation beschränkt werden. Im Plangebiet werden keine öffentlichen Straßen festgesetzt, an denen im Sinne des Landschaftsplans Anpflanzungen festzusetzen wären. Eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes ist mit dem Ziel der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht zu vereinbaren, da diese die Sonneneinstrahlung auf die Module der Anlage und somit deren wirtschaftlichen Ertrag vermindern würde. Im Übrigen ist im Plangebiet ein nennenswerter Gehölzbestand nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen des jeweiligen Ortsbilds durch übermäßig hohe Gebäude sollten durch Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen vermieden werden. Möglichkeiten hierzu bestehen durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse (im Sinne von § 20 Abs. 1 BauNVO) und durch Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO. Diese Möglichkeiten werden im Bebauungsplan genutzt.

### **Benachbarte Bebauungspläne**

In räumlicher Nähe zu diesem Bebauungsplan sind keine anderen Bebauungspläne vorhanden.

## **4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

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

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

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

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

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

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

## **5. Planinhalte und Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet im Plangebiet wird im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

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

Auf der Grundlage des EEG wird der ins Netz eingespeiste Strom aus solarer Strahlungsenergie in Deutschland vergütet. Die Betreiber von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien erhalten Zahlungen für Strom aus erneuerbaren Energien auf der Grundlage der Regelungen in § 19 Abs. 1 EEG. Die Flächen, auf denen der Strom aus Solaranlagen vergütungsfähig ist, werden in § 37 Abs. 1 Nr. 3 EEG bestimmt.

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

Bei dem Sondergebiet handelt es sich um die Fläche einer ehemaligen Erwerbsgärtnerei und somit im Sinne des § 37 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b EEG um eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung.

Im Hinblick darauf, bei welchen Flächen es sich um Konversionsfläche (§ 37 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b EEG) handelt, wird als Auslegungshilfe auf die Empfehlung 2010/2 der Clearingstelle EEG<sup>1</sup>, einer neutralen Einrichtung zur Klärung von Streitigkeiten und Anwendungsfragen des EEG (heute: Clearingstelle EEG-KWKG), vom 01.07.2010 Bezug genommen.

Nach Nr. 2 der Empfehlung 2010/2 ist Voraussetzung für die Qualifizierung einer Fläche als Konversionsfläche, dass der ökologische Wert der Fläche infolge der ursprünglichen wirtschaftlichen oder militärischen Nutzung schwerwiegend beeinträchtigt ist. Die genehmigungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist dabei für die Qualifizierung der Fläche als Konversionsfläche nicht vorgreiflich. Vielmehr gilt ein EEG-spezifisches Anforderungsprofil. Der ökologische Wert des Plangebietes wurde durch die Nutzung als Gärtnerei dadurch beeinträchtigt, dass Gebäude und Gewächshäuser errichtet wurden.

Nach Nr. 3 dieser Empfehlung ist maßgeblich, ob sich der ökologische Wert der Fläche aufgrund der spezifischen Vornutzung schlechter darstellt als vor dieser bzw. ohne diese Nutzung. Dabei ist der Zustand sämtlicher Schutzgüter der Umwelt relevant. Ohne die frühere Nutzung als Gärtnerei wären im Plangebiet keine Gebäude und Gewächshäuser errichtet worden.

Bei dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans handelt es sich nicht nur um eine Konversionsfläche, sondern auch um eine Fläche längs eines Schienenweges in einer Entfernung bis zu 110 Meter im Sinne von § 37 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. c EEG. Der Schienenweg ist hier die DB-Bahnstrecke 6853 Bahnhof Bernburg-Waldau – Nienburg (Saale) – Calbe (Saale) West. Nach Nr. 2 des Hinweises 2011/8 der Clearingstelle EEG vom 28.02.2012 sind „Schienenwege“ alle aus Gleisbett und Schienensträngen bestehenden Fahrbahnen für Schienenfahrzeuge.

Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie
2. notwendige Stellplätze im Sinne des § 85 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauO LSA
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
4. Einfriedungen  
(textliche Festsetzung 1)

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

Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gehören nach § 14 Abs. 2 BauNVO auch die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen. Für die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage wäre als Nebenanlage beispielsweise eine Trafostation denkbar.

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

---

<sup>1</sup> Im Internet abrufbar unter <https://www.clearingstelle-eeg-kwkg.de/empfv/2010/2>

Die zulässige Anzahl der Stellplätze im Sondergebiet SO wird auf die notwendigen Stellplätze beschränkt. Damit wird gewährleistet, dass in dem Sondergebiet die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage die Hauptnutzung darstellen wird.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Im Sondergebiet SO wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

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

Das festgesetzte Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen für die Oberkante (OK) im Sonstigen Sondergebiet SO bezieht sich gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf die Geländehöhe in m ü. NHN (textliche Festsetzung 2.1). In der Planzeichnung wird dieses Maß mit 72,0 m ü. NHN festgesetzt. Das entspricht einem Höchstmaß von ca. 4 Metern über Gelände. Dieses Höchstmaß gilt für alle baulichen Anlagen im Plangebiet, so dass dieses Höchstmaß auch für die Nebenanlagen gilt. Eine Trafostation weist regelmäßig eine niedrigere Höhe auf.

Diese Festsetzung begrenzt die Einsehbarkeit der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage und somit deren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ beträgt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Mindesthöhe für die Unterkante von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie 50 cm über Geländeoberfläche (textliche Festsetzung 2.2).

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

## **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### **Bauweise**

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

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sondergebiet SO durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen ermöglichen eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung des Plangebiets. Die räumliche Lage der überbaubaren Grund-

stücksflächen berücksichtigt grundsätzlich die Mindestdiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA von 3,0 m.

## **5.4 Verkehrsflächen**

Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz ist über die Jahnstraße und die Calbesche Straße im Zuge der Landesstraße 65 möglich. Diese Landesstraße verläuft von Bernburg über Nienburg und Calbe nach Schönebeck. Alternativ wäre eine verkehrliche Erschließung auch über das städtische Grundstück Calbesche Straße 67 denkbar, auf dem das Klubhaus „Maxim Gorki“ und der Neubau der Feuerwehr stehen.

Es werden keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Das Plangebiet grenzt südöstlich an ein Wegeflurstück an, das die Trasse der früheren Werksbahn vom Kalksteintagebau Nienburg zur Saale quert. Südlich hiervon befindet sich ein öffentliches Wegegrundstück, das bis zur Jahnstraße führt und auch zahlreiche Sammelgaragen verkehrlich mit der Jahnstraße verbindet.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets sind Brücke und Weg ausreichend breit.

Entsprechend der geplanten Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage sind im Plangebiet Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs weder vorhanden noch geplant.

## **5.5 Ver- und Entsorgung**

### **Elektroenergie**

Betreiber des Verteilnetzes für Strom im Gebiet der Stadt Nienburg (Saale) ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom). Somit ist der in der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage in das Stromnetz dieses Unternehmens einzuspeisen. Der genaue Einspeisepunkt in das Stromnetz ist noch nicht bekannt. In der südlich benachbarten Jahnstraße sind Stromkabel vorhanden.

### **Gas**

Die Ortslage Nienburg wird durch die Erdgas Mittelsachsen GmbH mit Gas versorgt. Das Plangebiet wird bisher nicht mit Gas versorgt, eine Versorgung des Plangebiets mit Gas ist für die geplante Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auch nicht erforderlich.

### **Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA). Die der Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser dienenden Leitungen befinden sich in den benachbarten vorhandenen öffentlichen Straßen, der Jahnstraße und der Calbeschen Straße.

### **Löschwasser**

Die Stadt Nienburg (Saale) hat gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser

durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblattes).

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

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

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl werden neben der Geschossfläche auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitgerechnet. Angesichts der Hauptnutzung durch die Freiflächen-Photovoltaikanlage und angesichts dessen, dass keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die höher sind als Gebäude mit einem Vollgeschoss, kann davon ausgegangen werden, dass eine Geschossflächenzahl von 0,7 eingehalten werden wird.

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

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

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

**Tabelle 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung <sup>e)</sup>**

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) <sup>a)</sup>		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	–
Geschossflächenzahl <sup>b)</sup> (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	–
Baumassenzahl <sup>c)</sup> (BMZ)		–	–	–	–	BMZ ≤ 9
<b>Löschwasserbedarf</b>						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung <sup>e)</sup> :			m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	48	96	48	96	96	96
mittel	96	96	96	96	192	192
groß	96	192	96	192	192	192
	<b>Überwiegende Bauart</b>					
	feuerbeständige <sup>d)</sup> , hochfeuerhemmend <sup>d)</sup> oder feuerhemmende <sup>d)</sup> Umfassungen, harte Bedachungen <sup>d)</sup>					
	Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen <sup>b)</sup>					
	Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.					

**Erläuterungen:**

- a) soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen (siehe Abschnitt 5, 4. Absatz) fallend
- b) Geschossflächenzahl = Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche
- c) Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zu Grundstücksfläche
- d) Die Begriffe „feuerhemmend“, „hochfeuerhemmend“ und „feuerbeständig“ sowie „harte Bedachung“ und „weiche Bedachung“ sind baurechtlicher Art
- e) Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchsstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit.“ Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso größer, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereiches erweist.

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

Da im Gebiet des Bebauungsplans nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen und mit harten Bedachungen vorhanden und auch künftig zu erwarten sind, wird von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen. Bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung beträgt der Löschwasserbedarf für Gewerbegebiete mit einer Geschossflächenzahl von  $\leq 0,7$  und einer Zahl der Vollgeschosse von bis zu drei  $48 \text{ m}^3/\text{h}$ .

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich ein gesamter Löschwasserbedarf von  $96 \text{ m}^3$ . Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst.

Es wird davon ausgegangen, dass die nächstgelegenen Hydranten auf Trinkwasserleitungen diesen Bedarf decken.

Die Trinkwasserlieferung der MIDEWA erfolgt nach Können und Vermögen. Es werden keine Maximalmengen garantiert, insbesondere nicht für Feuerlöschzwecke. Die MIDEWA toleriert die Benutzung von Hydranten zur Entnahme von Trinkwasser im Brandfall, ohne die Haftung für die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit und eine ausreichende Menge der Hydranten zu übernehmen. Im Rahmen der planmäßigen Ortsnetzkontrolle prüft die MIDEWA ihre im Netz befindlichen Hydranten und unterzieht diese einem Leistungstest. Hierbei wird in Listenform die Leistung eines jeden Hydranten als Momentanwert dokumentiert. Die entsprechende Hydrantenübersicht liegt der Stadt Nienburg (Saale) vor.

### **Abwasser**

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AZV) Saalemündung. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt in einem vorhandenen modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser und das stärker verschmutzte Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen werden zur Kläranlage Calbe des Abwasserzweckverbands geleitet. Angesichts der Hauptnutzung im Plangebiet durch die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage ist von einem Anfall an Schmutzwasser nicht auszugehen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann wie bisher großflächig verteilt auf der Fläche versickern.

### **Telekommunikation**

Das Plangebiet ist an das Telekommunikations-Festnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien nicht erforderlich. Eine Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Telekom AG im Plangebiet ist nicht erforderlich.

### **Abfall**

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

## **5.6 Immissionsschutz**

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG,
  2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen
- auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

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

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

## **6. Umweltprüfung**

### **6.1 Einleitung**

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

#### **6.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

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

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

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwä-

gung erforderlich ist. Folgende Festlegungen wurden zu den einzelnen zu betrachtenden Schutzgütern im Detail getroffen:

Tiere und Pflanzen:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: Biotoptypen

Boden:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: Bodenkarte

Wasser:

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

Luft:

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

Klima:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: gemäß klimatischer Grundgegebenheiten

Landschaft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich  
Detaillierungsgrad: gemäß Biotoptypen

Menschen:

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

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

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

Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge:

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

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

### **6.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

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

### **6.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Wie die einzelnen Ziele der in einschlägigen Fachgesetzen und im Landschaftsplan festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, bei dessen Aufstellung berücksichtigt werden, kann Kapitel 6.2 entnommen werden.

## 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen	<p>Tiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Angaben vorhanden (<i>Bewertung nicht möglich</i>)</li> <li>- keine Anhaltspunkte für Vorkommen streng geschützter Arten oder von europäischen Vogelarten</li> <li>- bei vorsorglich durchgeführten Artenschutzuntersuchung im Jahr 2020 wurden keine besonders geschützten Arten nachgewiesen</li> </ul> <p>Biototypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- weit überwiegend "Intensivgrünland" (GIA), im Bereich vorhandener Gebäude "Einzelstehendes Haus" (BWA) (<i>geringe Bedeutung</i>)</li> </ul> <p>Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenart bekannt und auch nicht zu erwarten (<i>ohne Bedeutung</i>)</li> </ul> <p>Potentielle natürliche Vegetation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traubeneichen-Hainbuchenwald (<i>ohne Bedeutung</i>)</li> </ul> <p>Schutzgebiete und -objekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Plangebiet kein Schutzgebiet</li> <li>- 350 m östlich jenseits der Saale FFH-Gebiet „Nienburger Auwald-Mosaik“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Verlust von nachgewiesenen Lebensräumen mit hoher Bedeutung</li> <li>- im Sondergebiet geringer Anteil Flächenversiegelung trotz hoher Grundflächenzahl zu erwarten</li> <li>- nach der Art der zulässigen baulichen Nutzungen keine Beeinträchtigung des nächstgelegenen FFH-Gebiets zu erwarten</li> <li>- erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auszugleichen</li> </ul>	<p>Fachgesetze: keine</p> <p>Landschaftsplan: keine</p>	nicht erheblich

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Fläche und Boden	<p>Fläche: Inanspruchnahme von weit überwiegend bisher unbefestigten ehemals gartenbaulich genutzten Flächen</p> <p>Bodentyp: weit überwiegend Tschernosem</p> <p>Bodenart: Lehm, Entstehungsart Löss</p> <p>Bodenzahl und Ackerzahl:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenzahl 95, Ackerzahl 99</li> </ul> <p>sehr geringe Naturnähe (= Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften), sehr gute Ertragsfähigkeit (= Natürliche Bodenfruchtbarkeit), sehr gute Wasserleitfähigkeit (= Wasserhaushaltspotenzial, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt)</p> <p>Versiegelungsgrad: &lt;25%</p> <p><i>(nach Rechtskraft des Bebauungsplans hoher Versiegelungsgrad zulässig, jedoch nach der zulässigen Hauptnutzung Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht zu erwarten)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringer Versiegelungsgrad trotz hoher Grundflächenzahl von 0,8, dadurch nur geringer Verlust von Boden</li> <li>- anders als bei Gartenbaunutzung keine Einträge von Schadstoffen aus Düngemitteln zu erwarten</li> <li>- anders als bei Gartenbaunutzung keine mechanische Bodenbearbeitung</li> <li>- Ausgleich der zulässigen Bodenversiegelung durch Ausgleichsmaßnahmen</li> </ul> <p><i>(erhebliche nachteilige Auswirkungen)</i></p>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)</li> </ul> <p>Landschaftsplan: keine</p> <p><i>(Berücksichtigung durch geringen Versiegelungsanteil mit schonendem Umgang mit dem Boden)</i></p>	nicht erheblich
Wasser	<p>Oberflächengewässer: weder im Plangebiet noch in näherer Umgebung vorhanden</p> <p>Grundwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauptgrundwasserleiter Festgestein (Kluft- und Karst-Grundwasserleiter)</li> <li>- Grundwasser &gt;10 m unter Flur, Wasserhaltung im benachbarten Kalksteintagebau</li> <li>- Fließrichtung Grundwasser in Richtung Saale</li> </ul> <p><i>(geringe Bedeutung)</i></p> <p>Schutz-/ Überschwemmungsgebiete: nicht vorhanden</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- auf weit überwiegendem Anteil des Plangebiets erstmals hoher Versiegelungsgrad von ca. 80% zulässig, jedoch nicht zu erwarten</li> <li>- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Boden nur auf untergeordneten Teilflächen</li> <li>- Keine Erhöhung des Hochwasserrisikos</li> <li>- keine Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten</li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung einer Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers (§ 47 Abs. 1 WHG)</li> </ul> <p>Landschaftsplan: keine</p> <p><i>(weit überwiegender Anteil des Plangebiets erstmals mit hohem zulässigen Versiegelungsgrad, dieser jedoch nicht zu erwarten, Berücksichtigung des Ziels durch die festgesetzte bauliche Hauptnutzung)</i></p>	nicht erheblich

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

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Luft	Immissionswerte der TA Luft und der 39. BImSchV wurden an der nächstgelegenen Messstation Bernburg im Jahr 2018 unterschritten (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2019)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Emissionen von Luftschadstoffen und von Verkehrslärm im Sondergebiet</li> <li>- geringe Immissionen von Verkehrslärm aus der Nachbarschaft (benachbarte Bahnstrecke nur mit Personenverkehr)</li> </ul>	<p>Fachgesetze: keine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG)</li> </ul> <p>Landschaftsplan: keine <i>(Ziel erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen in dem Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Photovoltaik" nicht zu erwarten)</i></p>	nicht erheblich
Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lufthygienisch belastetes Gebiet</li> <li>- kein Gebiet mit klimatischer Ausgleichsfunktion</li> </ul> <p>Luftleitbahnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Leitbahnen für Kalt- bzw. Frischluft betroffen</li> </ul> <p><i>(wegen der lufthygienisch Vorbelastung und der fehlenden Betroffenheit von Luftleitbahnen geringe Bedeutung)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Sondergebiet keine wesentliche Veränderung des lokalen Mikroklimas durch die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage</li> <li>- Durchlüftungssituation wird wegen der geringen Höhe der Module der Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht wesentlich verändert</li> <li>- Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien durch die Freiflächen-Photovoltaikanlage ist als Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirkt, im Interesse des Klimaschutzes <i>(geringe Auswirkungen wegen der fehlenden Betroffenheit von Luftleitbahnen)</i></li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG)</li> </ul> <p>Landschaftsplan: keine <i>(Ziel erfüllt, da durch vorhandene Vorbelastung und fehlende Betroffenheit von Luftleitbahnen keine Beeinträchtigung des Klimas zu erwarten, und zudem die Verwirklichung des Bebauungsplans im Interesse des Klimaschutzes)</i></p>	nicht erheblich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturraum „Städtisches Siedlungsgebiet Nienburg“ mit hohem Wert, der ursprüngliche Charakter des kleinstädtischen Siedlungsgebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verschlechterung des Landschaftsbilds durch Errichtung baulicher Anlagen</li> </ul>	<p>Fachgesetze: keine</p> <p>Landschaftsplan: keine</p>	nicht erheblich

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

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Landschaft (Forts.)	<p>überwiegt, im Bereich des Plangebiets stellen die Bahnanlagen den Siedlungsrand am westlichen Stadtrand dar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebiet wegen vorhandener Gehölze kaum aus der Nachbarschaft einsehbar</li> <li>- Plangebiet unzugänglich</li> <li>- Bäume allenfalls am unmittelbaren Rand des Plangebiets vorhanden</li> </ul> <p><i>(mittlerer Wert des Landschaftsbilds)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen und damit der Einsehbarkeit, dadurch keine erhebliche Veränderung der landschaftlichen Situation</li> <li>- Abschirmende Wirkung der umgebenden Gehölze bleibt erhalten</li> </ul>		
Biologische Vielfalt	<p>konkrete Angaben liegen nicht vor</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie Beitrag zur biologischen Vielfalt</li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 2 BNatSchG)</li> </ul> <p>Landschaftsplan: keine</p> <p><i>(Ziel erfüllt, durch Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie Beitrag zur biologischen Vielfalt)</i></p>	nicht erheblich
Mensch und seine Gesundheit	<p>Wohnen: Geltungsbereich unbewohnt (keine Bevölkerung vorhanden)</p> <p>Lärm</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Vorbelastung mit Gewerbelärm</li> <li>- geringe Vorbelastung durch Verkehrslärm von westlich angrenzender Bahnstrecke</li> </ul> <p>Geruch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Vorbelastung</li> </ul> <p>Erholung</p> <p>keine Erholungsfunktion, keine Erholungsnutzung wegen fehlender Erholungsmöglichkeiten und fehlender Zugänglichkeit</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine zusätzlichen Emissionen von Luftschadstoffen</li> <li>- keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm aus dem Plangebiet</li> <li>- keine Verluste von Wegeverbindungen</li> <li>- in der Bauphase in geringem Umfang zusätzliches Verkehrsaufkommen</li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG)</li> <li>- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (TA Lärm)</li> </ul> <p>Landschaftsplan: keine</p> <p><i>(Ziele erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen durch die Art der zulässigen baulichen Nutzung nicht zu erwarten)</i></p>	nicht erheblich

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

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Kulturdenkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Plangebiet keine Kulturdenkmale vorhanden</li> <li>- in der Nachbarschaft Baudenkmal Klubhaus Maxim Gorki (Kulturhaus)</li> </ul> <p>Sachgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude im Eigentum des Veranlassers des Bebauungsplans vorhanden, darüber hinaus Anlagen und Leitungen nicht vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Auswirkungen</li> <li>- Klubhaus Maxim Gorki wird durch die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht beeinträchtigt <i>(Kulturgüter und Sachgüter sind zu erhalten)</i></li> </ul>	<p>Fachgesetze:</p> <p>Erhaltungspflicht für archäologische Bodenfunde (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt)</p> <p>Genehmigungspflicht für Eingriffe in Kulturdenkmale (§ 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt)</p> <p>Landschaftsplan: keine</p>	nicht erheblich
Vermeidung von Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Emissionen aus dem Plangebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie vermeidet Emissionen von Luftschadstoffen an anderer Stelle</li> </ul>	Fachgesetze: keine	nicht erheblich
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Anfall von Abfall</li> <li>- kein Anfall von Abwasser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein Aufkommen an Schmutzwasser und an Abfall zu erwarten</li> </ul>	Fachgesetze: keine	nicht erheblich
erneuerbare Energien, Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsplan dient der Nutzung erneuerbarer Energien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie im Plangebiet</li> </ul>	Fachgesetze: keine	nicht erheblich
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorhandene Gehölze an den Rändern des Plangebiets führen zu einer fehlenden Einsehbarkeit</li> <li>- durch fehlende Oberflächengewässer und hohen Grundwasserflurabstand nur geringe Bedeutung für Schutzgut „Wasser“</li> </ul>	-	-	nicht erheblich
<b>Gesamtbewertung</b>			<b>nicht erheblich</b>	

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

## **6.3 Geprüfte Alternativen**

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

Die Prüfung von Standortalternativen ist bei der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt. Nach Grundsatz 13 des LEP-LSA 2010 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Bei der Nutzung des Plangebiets für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage handelt es sich in diesem Sinne um die Nutzung einer Brachfläche (trotz der gegenwärtigen nicht-landwirtschaftlichen Beweidung mit Ziegen) und um leerstehende Bausubstanz.

Das im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans erstellte Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen Stadt Nienburg (Saale) ermittelt die Standorte im Gebiet der Stadt Nienburg (Saale), an denen Strom aus Solaranlagen nach § 37 Abs. 1 Nr. 3 EEG vergütungsfähig ist und welche dieser Standorte nach Verschneidung mit harten und weichen Tabukriterien als Eignungsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen verbleiben. Bei dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans handelt es sich um eine dieser Eignungsflächen. Insofern dient das Standortkonzept auch als Prüfung von Standortalternativen.

Vorhabensalternativen sind mit den Zielen und Zwecken der Aufstellung des Bebauungsplans nicht vereinbar, weil sie nicht zu der beabsichtigten Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie als einer erneuerbarer Energie führen.

## **6.4 Zusätzliche Angaben**

### **6.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Kapitel 6.2 enthalten. Darüber hinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

### **6.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte auf der Grundlage der im Kapitel 6.2 genannten Unterlagen. Nach dem gegenwärtigen Wissensstand können nur orientierende Angaben zu den zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gemacht werden, da zu konkreten Bauvorhaben bisher keine Planungen bekannt sind.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes bestanden nicht.

### 6.4.3 Überwachung

Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c Satz 1 BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Die Behörden unterrichten gemäß § 4 Abs. 3 BauGB die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Die Überwachung beschränkt sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen und die Durchführung von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Daraus folgt, dass im Umweltbericht für die Umweltauswirkungen auch die Erheblichkeitsschwellen zu bestimmen sind. Die Überwachung erstreckt sich auf alle erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung des Bebauungsplans auftreten. Die Überwachung beschränkt sich nicht auf diejenigen erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Verwirklichung der Projekte entstehen, für deren Zulassung der Bebauungsplan den Rahmen setzt.

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

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

Somit lassen sich drei Gruppen von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt unterscheiden:

- vorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund fehlgeschlagener Prognosen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund veränderter äußerer Umstände

Erhebliche Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht nicht prognostiziert.

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

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

Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
–	–	–	–
Überwachung der Maßnahmen zum Ausgleich	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Anpflanzungen	Abschluss Pflanzung, Ende Fertigstellungspflege, Ende Entwicklungspflege	Untere Bauaufsichtsbehörde / Untere Naturschutzbehörde	Zustandskontrolle

Tabelle 2: Überwachung der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zum Ausgleich

Die Überwachung der Maßnahmen zum Ausgleich soll nicht in festen Zeitabständen erfolgen, sondern an das Ausmaß der Durchführung des Bebauungsplans gekoppelt werden.

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

#### 6.4.4 Gesamtbewertung

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

Die einzelnen beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen zeigen, dass eine Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen gegeben ist.

Es ist kein Verlust von nachgewiesenen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere zu erwarten. Durch die Festsetzung des Sondergebietes im Plangebiet ist erstmals ein hoher Überbauungsanteil des Bodens, jedoch nur mit einem geringen Versiegelungsgrad von ca. 80% zu erwarten. Mit der Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien in der Folge der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird dem Klimawandel entgegengewirkt, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans im Interesse des Klimaschutzes ist.

Durch den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sind keine Emissionen von Luftschadstoffen, kein Gewerbelärm und auch keine Geruchsimmissionen zu erwarten.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen und damit deren Einsehbarkeit werden begrenzt, dadurch ist keine erhebliche Veränderung der landschaftlichen Situation zu erwarten. Das Plangebiet ist ohnehin nicht einsehbar.

Der Geltungsbereich ist unbewohnt. Aus der westlich angrenzenden Bahnstrecke besteht in geringem Umfang eine Vorbelastung durch Verkehrslärm. Vorbelastungen durch Gewerbelärm bestehen nicht.

Für die Erholungseignung wird es keine Beeinträchtigungen geben, da das Plangebiet keine Erholungsmöglichkeiten aufweist und auch nicht zugänglich ist.

Kulturdenkmale und Sachgüter sind im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zeigt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind auszuschließen, so dass angenommen werden kann, dass dies auch in der medienübergreifenden Gesamtbewertung der Fall ist.

Deshalb werden die Festsetzungen des Bebauungsplans als mit den gesetzlichen Umweltanforderungen vereinbar angesehen. Der Bebauungsplan erfüllt die gesetzlichen Umweltanforderungen.

#### **6.4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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

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

Die einzelnen festgelegten Ziele des Umweltschutzes können Tabelle 1 entnommen werden. Als Fachplan ist der Landschaftsplan für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft „Nienburg (Saale)“ für die Aufstellung des Bebauungsplans von Bedeutung.

Neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter werden die Ziele der Fachgesetze genannt. Es konnte festgestellt werden, dass alle Immissionswerte der TA Luft und der 39. BImSchV unterschritten werden.

Für den Bebauungsplan werden auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands die prognostizierten Umweltauswirkungen ermittelt. Danach lässt sich feststellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten sind.

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Tabelle 1 enthalten. Darüber hinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

Grundsätzlich ist für den Bebauungsplan eine Überwachung von deren Umweltauswirkungen durchzuführen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, Gegenstand der Überwachung ist jedoch auch die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Der Umweltbericht zeigt, dass eine Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den gesetzlichen Umweltauflagen gegeben ist. Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt. Insgesamt werden die Festsetzungen des Bebauungsplans als mit den gesetzlichen Umweltauflagen vereinbar angesehen. Der Bebauungsplan erfüllt die gesetzlichen Umweltauflagen.

## 6.5 Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

### Grundlagen

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

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

„Natura 2000-Gebiete“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2012/14/EU der Kommission vom 14.12.2018 zur Verabschiedung einer zwölften aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region ist das „Nienburger Auwald-Mosaik“ als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

In einer Entfernung von etwa 350 m zum Geltungsbereich befindet sich ein Teilgebiet des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ (Code: DE 4136 301). Dabei handelt es sich um den Bereich Sprohne. Mit diesem Teilgebiet dieses Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich in der Umgebung des Geltungsbereichs ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG.

Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

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

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

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

### **Beschreibung der Maßnahme**

#### Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am westlichen Rand des Siedlungsbereichs der Stadt Nienburg (Saale). In einer Entfernung von etwa 350 m zum Geltungsbereich befindet sich ein Teilgebiet des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“.

#### Art der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit einem Wert von 0,8 festgesetzt. Es wird keine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Verkehrserschließung erfolgt über das von der Jahnstraße in nördliche Richtung führende Wegegrundstück.

#### Größe der Maßnahme

Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt 1,1 ha. Diese Fläche wird vollständig als Sondergebiet festgesetzt.

#### Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

### **Empfindlichkeit der Schutzgüter**

Der derzeitige Umweltzustand wurde bereits in Kapitel 6.2 beschrieben. Das Kapitel enthält auch Angaben zur Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter im Einwirkungsbereich. Der Untersuchungsrahmen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für jedes Schutzgut gesondert festgelegt.

Aufgrund des Mindestabstands des nächstgelegenen Teilgebiets des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ vom Geltungsbereich von etwa 350 m kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des „Nienburger Auwald-Mosaik“ ausschließlich auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Die Größe der Betrachtungsräume der jeweiligen Schutzgüter spiegelt deren jeweilige Einwirkungsbereiche wieder. Es zeigt sich, dass bei keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass Beeinträchtigungen aus dem Geltungsbereich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ überhaupt erreichen können.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der

FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

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

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist in § 2 der Anlage Nr. 3.109 der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck des Gebietes umfasst:

1. die Erhaltung des überwiegend in der rezenten Saaleaue gelegenen Wald-Offenlandmosaiks mit seinen gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere der überwiegend reich strukturierten Hartholzauenwälder, ehemaligen Abgrabungsflächen mit Kleingewässern, Röhrichten und Feuchtgebüsch, einem großen Saalealtwasser und kleinflächigeren, artenreichen Grünlandbeständen wechselfeuchter bis frischer Standorte,
2. die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:  
Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I FFH-Richtlinie:  
Prioritäre LRT: 91E0\* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae),  
Weitere LRT: 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), 91F0 Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (Ulmenion minoris), einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Drosselrohrsänger (*Acrocephalus arundinaceus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Schilfrohrsänger (*Acrocephalus schoenobaenus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*); konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen,  
Arten gemäß Anhang II FFH-RL:  
Biber (*Castor fiber*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Kammmolch (*Triturus cristatus*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*)

In der Verordnung sind die Angaben nicht nach Teilgebieten des Gebietes differenziert. Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 192<sup>2</sup> kommen alle genannten Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie in dem dem Plangebiet nächstgelegenen Teil des Gebiets „Nienburger Auwald-Mosaik“ vor.

Von den genannten Lebensraumtypen ist der mit "\*" markierte Typ „Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*“ (Code: 91E0) ein prioritärer natürliche Lebensraumtyp im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG. Eine prioritäre Art im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG wurde nicht ausgewiesen.

---

<sup>2</sup> [https://www.natura2000-lsa.de/natura\\_2000/upload/2\\_natura\\_2000/LVO/Karten/Detailkarten\\_FFH/FFH\\_Detail\\_192\\_n.pdf](https://www.natura2000-lsa.de/natura_2000/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_192_n.pdf)

## **Schwere und Dauer der Auswirkungen**

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ und gegebenenfalls auf prioritäre natürliche Lebensraumtypen oder prioritäre Arten.

### **Einschätzung**

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

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

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

Aufgrund des Mindestabstands des nächstgelegenen Teilgebiets des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ vom Geltungsbereich von etwa 350 m zeigt sich, dass bei den Einwirkungsbereichen von keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass sie überhaupt das „Nienburger Auwald-Mosaik“ erreichen können.

## **Bewertung**

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

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans – gemessen an den Erhaltungszielen der Gebiete – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob der Bebauungsplan im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, das „Nienburger Auwald-Mosaik“ erheblich zu beeinträchtigen. Es sind der Stadt Nienburg (Saale) jedoch keine anderen konkreten Projekte oder Pläne bekannt, die in zeitlichem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen des „Nienburger Auwald-Mosaik“ führen können.

Deshalb wird der Bebauungsplan auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ erheblich beeinträchtigen zu können.

## 6.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Das festgesetzte Sondergebiet erstreckt sich ausschließlich auf Flächen im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit Veränderungen der Nutzung von Grundflächen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten.

Die räumliche Abgrenzung der jeweiligen Biotoptypen kann den Beikarten „Biotoptypen Bestand“ und „Biotoptypen Planung“ entnommen werden.

Für die Bewertung und die Bilanzierung der Eingriffe, die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie der Ausgleichsmaßnahmen wird die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) verwendet. Die Anwendung dieses Bewertungsmodells ermöglicht grundsätzlich den Erwerb von Wertpunkten für bereits freiwillig durchgeführte Maßnahmen anderer Träger zum Ausgleich der durch die 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation erforderlichen durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage für die Einstufung der Biotoptypen in diesem Bewertungsmodell ist die „Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt“ des Landesamtes für Umweltschutz (Stand: 11.05.2010).

Grundlage des Bewertungsverfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen, diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. In der Bewertungsliste des Modells wurde jedem Biotoptyp entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Dabei entspricht der Wert „30“ dem höchsten naturschutzfachlichen Wert. Die Bezugseinheit ist jeweils 1 m<sup>2</sup>.

Die Wertstufen der Biotoptypen werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert. Aus dem Vergleich der so ermittelten dimensionslosen Indizes wird die eingriffsbedingte Differenz nach dem Eingriff ermittelt. Diese Differenz stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Ausgleichsumfang dar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich weit überwiegend um "Intensivgrünland" (Code: GIA), die Grundflächen der beiden vorhandenen Gebäude werden als Biotoptyp "Einzelstehendes Haus" (Code: BWA) bewertet. Von der südöstlichen Ecke des Plangebiets verläuft längs der östlichen Seite des Plangebiets ein wassergebunden befestigter Weg zu den vorhandenen Gebäuden. Die Wegefläche wird als Biotoptyp „Befestigter Weg“ (Code: VWB) kartiert.

### **Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich**

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgender Biotopwert:

Biototyp	Code	Wert- einheiten je ha	Flächen- größe in ha	Wert- einheiten
Intensivgrünland	GIA	10	1,017	101.700
Einzelstehendes Haus	BWA	0	0,023	230
Befestigter Weg	VWB	3	0,015	450
Summe = Eingriffsflächenwert	-	-	1,055	102.380

Tabelle 3: Biotopwert im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für die Ausgangssituation ergibt sich ein Biotopwert von 102.380.

### Zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft

Die Berechnung des Ausgleichswertes beruht auf den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) innerhalb der Baugebiete. Da die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht eingeschränkt wird und die Überschreitungsmöglichkeit auf eine Grundflächenzahl von 0,8 begrenzt ist, wird für alle Teilgebiete des Sondergebietes von einem überbaubaren Grundstücksflächenanteil von 80% ausgegangen.

In der Regel ist der Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Anteil der versiegelbaren Grundstücksflächen gleichzusetzen.

Die Grundflächenzahl gibt nach § 19 Abs. 1 BauNVO an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Multiplikation der Flächengröße des Baugrundstücks mit der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl ergibt die zulässige Grundfläche.

Die senkrechte Projektion einer oberirdischen baulichen Anlage ergibt die überdeckte Fläche in m<sup>2</sup>. Bei baulichen Anlagen mit schräger Oberseite (wie bei Modulen einer Freiflächen-Photovoltaikanlage) ist die Grundrissausdehnung mit dem höchsten Wert für die überdeckte Fläche maßgebend.

Diese Vorgehensweise führt dazu, dass die Flächen unter den Modulen der Freiflächen-Photovoltaikanlage als von baulichen Anlagen überdeckt gelten, obwohl der Boden auf den Flächen unter den Modulen nicht versiegelt wird. Deshalb ist bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen die überbaubare Grundstücksfläche nicht mit der versiegelbaren Grundstücksfläche gleichzusetzen.

Stattdessen sind die von den Modulen der Freiflächen-Photovoltaikanlage überdeckten Flächen nach dem konkreten Einzelfall zu bewerten und zu bilanzieren.

Die Flächen unter den Modulen der Freiflächen-Photovoltaikanlage wie auch die Flächen zwischen den Modulreihen werden grundsätzlich nicht befestigt. Die beiden vorhandenen Gebäude werden im Zuge der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage zurückgebaut werden, da auf deren Flächen ansonsten keine Module errichtet werden könnten.

Der Bebauungsplan setzt weder zwischen einzelnen Modulen noch zwischen Modulreihen einen Mindestabstand fest. Vielmehr ermöglicht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen eine umfassende bauliche Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Deshalb ist es zulässig, die Module und Modulreihen mit einem so geringen Abstand zueinander zu errichten, dass der Boden unter ihnen verschattet wird und dort aus Mangel an Sonnenlicht dauerhaft keine Vegetation vorhanden sein wird. Für die Bewertung und Bilanzierung der

überbaubaren Grundstücksflächen kommt deshalb ein vegetationsgeprägter Biotoptyp nicht in Frage.

Der Biotoptyp "Befestigter Weg (wassergebundene Decke)" (Code: VWB) mit einer Bewertung von 3 Werteinheiten ist hier angemessen. Auf der Fläche unter den Modulen findet dauerhaft keine Bodenbearbeitung statt und es werden dauerhaft weder Dünge- noch Pflanzenschutzmittel verwendet. Die Fläche unter den Modulen wird zudem in keiner Weise befestigt. Dies spricht gegen eine Bewertung mit der gleichen Anzahl Wertpunkten wie der von gepflasterten Straßenflächen.

Gleichzeitig lässt eine Bewertung der Fläche unter den Modulen mit dem Biotoptyp "Befestigter Weg (wassergebundene Decke)" Abstand zu Biotoptypen für Sport- und Spielanlagen mit durchgehend geschlossener Vegetationsdecke wie "Sportplatz" (Code: PSA) und einer Bewertung mit 4 Wertpunkten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebiets entfällt künftig die gegenwärtige intensive Weidenutzung. Die Wegefläche von der südöstlichen Ecke des Plangebiets zu den beiden vorhandenen Gebäuden wird nach der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage nur noch sehr selten zu Wartungszwecken befahren werden, so dass sich auf dieser Wegefläche eine geschlossene Vegetationsdecke entwickeln wird.

Die gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden künftig nur so häufig gemäht werden müssen, dass dort ein Aufwuchs von Gehölzen vermieden wird. Ein Gehölzaufwuchs auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen würde die energetische Ausnutzung der solaren Strahlung durch die Module mindern.

Dadurch, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine geschlossene Vegetationsdecke zu erwarten ist und gleichzeitig einem Gehölzaufwuchs vorgebeugt werden wird, wird es sich bei diesen Flächen (auch) künftig um Grünland handeln. Diese Flächen werden deshalb dem Biotoptyp „Mesophiles Grünland“ (Code: GMA) zugeordnet.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Planwert:

Biotoptyp	Code	Werteinheiten je ha	Flächengröße in ha	Werteinheiten
Befestigter Weg (wassergebundene Decke) <i>(überbaubaren Grundstücksflächen)</i>	VWB	3	0,902	27.060
Mesophiles Grünland <i>(nicht überbaubare Grundstücksflächen)</i>	GMA	16	0,153	24.480
Summe = Eingriffsflächenwert	-	-	1,055	51.540

Tabelle 4: Planwert im Geltungsbereich

Für den Zustand nach der Verwirklichung des Bebauungsplans ergibt sich ein Planwert von 51.540.

## Bilanzierung

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

Biotopwert	102.380
- Planwert	<u>51.540</u>
= Differenz	-50.840

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

## Ausgleich

Nach der Bilanzierung verbleiben Umfang Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

## Durchführung und Sicherung des Ausgleichs

Der Ausgleich soll durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Nienburg (Saale), dem Veranlasser des Bebauungsplans und dem Salzlandkreis als unterer Naturschutzbehörde gesichert werden. Der Vertrag soll rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen werden.

# 7. Maßnahmen zur Verwirklichung

## Bodenordnung

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

## Entschädigungen

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

## Erschließung

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich über den von der Jahnstraße in nördliche Richtung abzweigenden Weg erschlossen. Eine leitungsmäßige Erschließung ist bisher nicht vorhanden.

## Ausgleichsmaßnahmen

Für die Sicherung der Durchführung der außerhalb des Plangebiets erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen soll bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Nienburg (Saale) und dem Salzlandkreis als unterer Naturschutzbehörde geschlossen werden.

## 8. Wesentliche Auswirkungen

### Umwelt

Die Umweltauswirkungen werden in der Umweltprüfung (Kapitel 6) beschrieben. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Zeitlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird eine artenschutzrechtliche Prüfung (BfU) durchgeführt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises erfolgen artenschutzrechtliche Kontrollen zu den Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien. Der Bericht zu dieser artenschutzrechtlichen Prüfung liegt noch nicht vor und wird nach Vorliegen in die Begründung eingearbeitet. Nach mündlicher Mitteilung des Bearbeiters wurden im Plangebiet keine Vorkommen besonders geschützter Arten nachgewiesen.

### Städtebauliche Entwicklung

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

### Verkehr

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

## 9. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des B-Plans in ha
Sondergebiet (SO)	1,055
Gesamt	1,055

Tabelle 5: Flächenbilanz

## Literatur

BAUMEISTER INGENIEURBÜRO (2002):  
Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Nienburg „Saale“. Bernburg.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2006):  
DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“. Berlin.

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):  
Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasser-  
versorgung“. Bonn.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2019):  
Immissionsschutzbericht 2018. Halle.

## **Rechtsvorschriften**

### **Bund**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

### **Land Sachsen-Anhalt**

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 191), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), berichtigt am 13.04.1992 (GVBl. LSA S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

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

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Beschluss vom 07.10.2005. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Köthen.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. Entwurf vom 02.06.2016. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

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