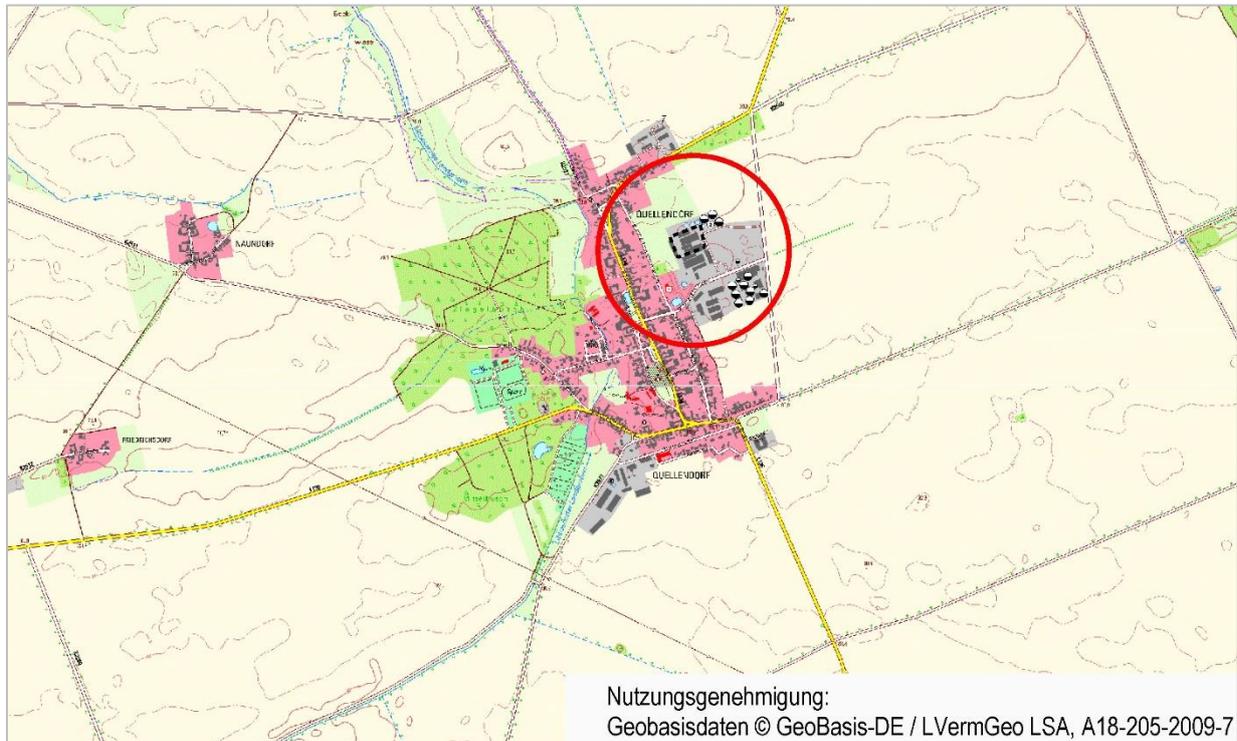


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13/23 "Heizzentrale Quellendorf" der Stadt Südliches Anhalt



Begründung

März 2024

Stadt Südliches Anhalt
Weißandt-Gölzau
Hauptstraße 31
06369 Südliches Anhalt


Planungsbüro:
StadtLandGrün
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13/23 "Heizzentrale Quellendorf" der Stadt Südliches Anhalt

Plangeber:	Stadt Südliches Anhalt Weißandt-Görlau Hauptstraße 31 06369 Südliches Anhalt
Auftraggeber:	GP JOULE Think GmbH & Co. KG Maierhof 1 86647 Buttenwiesen
Auftragnehmer:	StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäume und Astrid Friedewald GbR Händelstraße 8 06114 Halle (Saale) Tel.: (03 45) 23 97 72 – 13
Autoren:	Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung Astrid Friedewald Dipl.-Agraring. Anke Bäume Grünordnung/Umweltbericht Yvette Trebel CAD-Bearbeitung
Vorhaben-Nr.:	23-520
Bearbeitungsstand:	März 2024 Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis der Planaufstellung	3
2	Lage, räumlicher Geltungsbereich.....	3
3	Planungsrechtliche Situation	4
4	Planverfahren	4
5	Übergeordnete und sonstige Planungen	4
5.1	Landes- und Regionalplanung	4
5.2	Flächennutzungsplan/Vorzeitigkeit des Bebauungsplans.....	9
6	Bestandsaufnahme	10
6.1	Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse	10
6.2	Aktuelle Nutzung.....	10
6.3	Boden/hydrologische Verhältnisse	11
6.4	Topografie.....	11
6.5	Verkehrerschließung	11
6.6	Medientechnische Erschließung	11
7	Planungskonzept	11
7.1	Städtebauliches Zielkonzept	11
7.2	Planungsalternativen.....	12
8	Begründung der Festsetzungen	13
8.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	13
8.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
8.1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	16
8.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	16
8.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	17
8.3	Immissionsschutz.....	18
8.4	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise	18
8.5	Medientechnische Erschließung	19
9	Flächenbilanz.....	20
10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
B	Teil II der Begründung - Umweltbericht	23
1	Einleitung	23
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans.....	23
1.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....	23
2	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen.....	25
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	25
2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	25
2.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	25
2.1.3	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete.....	28

2.1.4	Weitere Schutzgebiete	28
2.2	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	29
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	29
3.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft.....	29
3.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	29
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	31
3.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
3.5	Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB.....	33
4	Zusätzliche Angaben.....	34
4.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	34
4.2	Maßnahmen zur Überwachung	34
4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	34
4.4	Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung.....	35

Anlagen:

Anlage 1: OEKOPLAN Halle Jörg Hauke, Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung,
Stand 12.03.2024

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13/23 "Heizzentrale Quellendorf" der Stadt Südliches Anhalt

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt strebt eine bilanzielle Selbstversorgung mit Wärme- und Elektroenergie an. Dazu soll das Integrierte Energiekonzept „Fuhne“ umgesetzt werden, bei dem alle Bürger der Stadt die Möglichkeit der Versorgung über ein Nahwärmenetz erhalten.

In der Stadt Südliches Anhalt wurden im Jahr ca. 220 GWh Strom aus regenerativen Energien erzeugt. Der Stromverbrauch liegt bei ca. 150 GWh; allerdings liegt der Primärenergieverbrauch mit 420 GWh wesentlich höher. Bis zur bilanziellen Selbstversorgung muss die deshalb Energieerzeugung mindestens verdoppelt werden. Vorgesehen ist, dass die geplanten PV-Freianlagen bis 2035 350 GWh Strom erzeugen. Die Windenergieanlagen werden nach einem Repowering ca. 288 GWh erzeugen können.

Bestandteil des Integrierten Energiekonzeptes „Fuhne“ ist die Errichtung von zehn Heizzentralen im Stadtgebiet, wovon sich eine in der Gemarkung Quellendorf befindet. Zur Schaffung von Planungsrecht für die Heizzentrale ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Planung erfolgt im Einklang mit der Energiepolitik des Bundes, die das Ziel verfolgt, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern.

Dafür gibt es eine doppelte Dringlichkeit: Zum einen spitzt sich die Klimakrise zu. Zum anderen zeigt der völkerrechtswidrige Einmarsch Russlands in die Ukraine, wie wichtig es ist, aus den fossilen Energien auszusteigen und den Ausbau der Erneuerbaren voranzutreiben. Mit aktuellen Gesetzesänderungen wird der Ausbau der erneuerbaren Energien umfassend beschleunigt. Im Jahr 2035 soll der Strom in Deutschland nahezu vollständig aus erneuerbaren Energien stammen.

Zur Beschleunigung des Ausbaus in allen Rechtsbereichen wurde mit der letzten Änderung im Erneuerbare-Energien-Gesetz ("Gesetz zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor" vom 28. Juli 2022 (kurz: EEG 2023)) der Grundsatz verankert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im **überragenden öffentlichen Interesse** liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. Damit sollen die erneuerbaren Energien bis zum Erreichen der Treibhausgasneutralität als **vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung** eingebracht werden.

2 Lage, räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Südliches Anhalt liegt im Süden Sachsen-Anhalts zwischen den Oberzentren Dessau-Roßlau und Halle (Saale). Der Sitz der Stadtverwaltung befindet sich im Ortsteil Weißandt-Götzau.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans wurde zum Entwurf des Bebauungsplans geändert. Der Standort der Heizzentrale wurde innerhalb des Areals des Landwirtschaftsbetriebs nach Osten verschoben.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.165 m². Er liegt am östlichen Rand der Ortslage Quellendorf umfasst jeweils Teilflächen der Flurstücke 1007, 1008, 1022 und 1043 der Gemarkung Quellendorf, Flur 3.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind der Planzeichnung - Teil A - im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

Die Stadt Südliches Anhalt verfügt über eine Lizenzvereinbarung für das Geoleistungspaket des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt für kommunale Gebietskörperschaften (Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, [2022, A 18-205-2009-7). Dem Übersichtsplan wurden die digitalen topografischen Karten (DTK 10) zu Grunde gelegt, dem Bebauungsplan ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte. Bestandteil dieser Vereinbarung ist auch eine Vervielfältigungserlaubnis.

3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet beurteilt sich aufgrund der vorhandenen Bebauung planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist für das Plangebiet eine städtebauliche Planung erforderlich. Die verbindliche Bauleitplanung dient insbesondere der Steuerung des Standortes und der Gestaltung des Vorhabens. Im Übrigen würde – selbst wenn sie rechtlich in Betracht käme – eine dauerhafte Realisierung von Bauvorhaben in dem Plangebiet auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht die Einflussmöglichkeiten der Kommune eröffnen, die notwendig sind, um zu einer Besiedlung des Areals zu gelangen, die auch ihren berechtigten Interessen Rechnung trägt.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt, d. h. mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (mit dem Vorentwurf und mit dem Entwurf des Bebauungsplans).

4 Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Südliches Anhalt hat in seiner Sitzung am 11. Oktober 2023 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13/23 "Heizzentrale Quellendorf" der Stadt Südliches Anhalt gefasst (EGSA-SR-90-06/2023). Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 14/2023 vom 9. November 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Oktober 2023 sowie die Begründung mit Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20. November 2023 bis zum 21. Dezember 2023 auf der Internetseite der Stadt Südliches Anhalt veröffentlicht. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 16. November 2023 frühzeitig über die Planung informiert.

5 Übergeordnete und sonstige Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015
(GVBl. LSA S. 170), in Kraft seit 1. Juli 2015, geändert durch § 2 des Gesetzes vom
30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W vom 14. September 2018, Beschluss Nr. 06/2018, unter einer Maßgabe genehmigt durch oberste Landesentwicklungsbehörde am 21. Dezember 2018, Beitritt der Regionalversammlung zu der Maßgabe am 29. März 2019 mit Beschluss Nr. 03/2019, in Kraft getreten am 27. April 2019, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 27. April 2019, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 26. April 2019, Stadt Dessau-Roßlau vom 26. April 2019).

Im **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** [1] werden folgende, für die Planung besonders relevante Ziele formuliert:

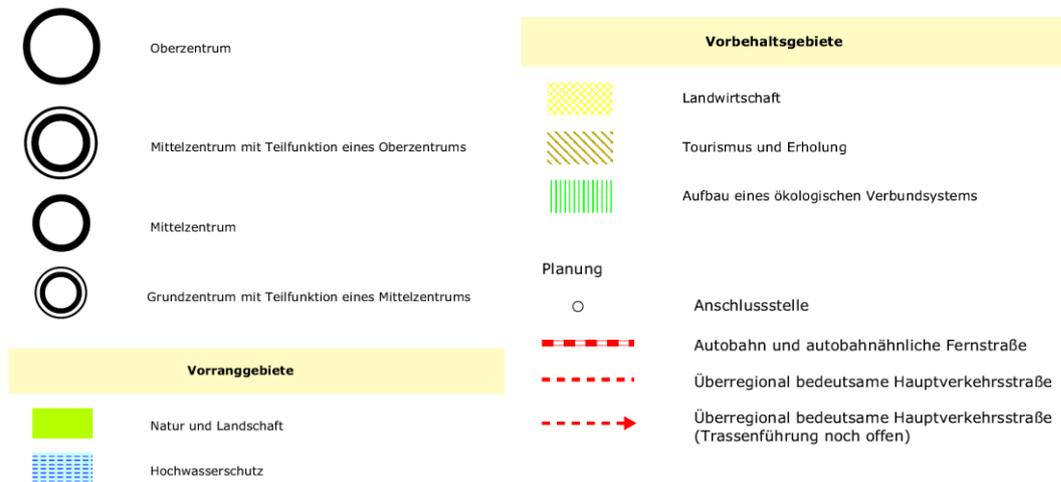
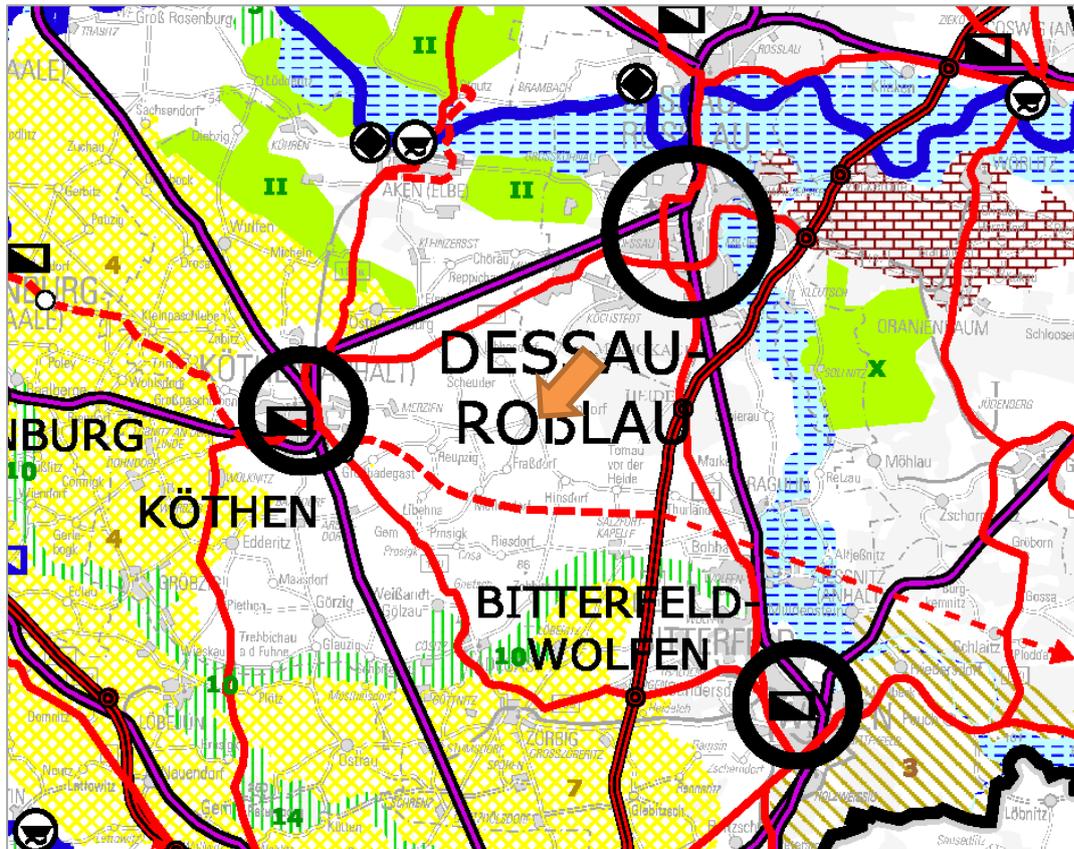
Die Stadt Südliches Anhalt gehört zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Die Stadt Köthen ist das, der Stadt Südliches Anhalt zugeordnete, Mittelzentrum (LEP Z 37).

Die Stadt Südliches Anhalt gehört zum ländlichen Raum, der unter Punkt 1.4 des LEP LSA 2010 wie folgt charakterisiert wird:

„Der ländliche Raum leistet aufgrund seines großen Flächenpotenzials insbesondere für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Sein Potenzial für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt ist von herausragender Bedeutung.“

Weiterhin wird der Neubau der B 6n mit vordringlichem Bedarf im LEP (G 57 und Z 85) als Planung festgelegt.

Abb. 1: Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt - Auszug



Im Planverfahren ist die Auseinandersetzung mit dem Grundsatz 2 des Landesentwicklungsplans erfolgt:

Grundsatz 2

„Die Kulturlandschaft in Sachsen-Anhalt soll in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Dabei sollen ihre historischen Elemente bewahrt und entwickelt werden.“

*Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die **Nutzung regenerativer Energien** und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.“*

Bezogen auf das Plangebiet ist Folgendes festzustellen:

- es liegt im Bereich eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudekomplexes am östlichen Ortsrand von Quellendorf,
- östlich des Plangebietes befindet sich das Waldgebiet der Mosigkauer Heide, westlich der Ortslage der Quellendorfer Busch
- die geplante Heizzentrale dient der Entwicklung des Raumes und der Nutzung regenerativer Energien.

Bezogen auf die vorliegende Planung sind vor allem die Ziele Z 103 und Z 115 sowie der Grundsatz G 75 im LEP 2010 von Bedeutung, die wie folgt lauten:

Z 103

„Es ist sicher zu stellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.“

Darüber hinaus soll die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen (G 75).

Diesen raumordnerischen Erfordernissen entspricht die vorliegende Planung, da damit zur zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien im Land Sachsen-Anhalt beigetragen wird.

Im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Naturgüter sowie baubedingte Störungen des Bodenhaushaltes (Z 115 LEP) erfolgte die Prüfung im Rahmen Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Da der Standort bereits durch die landwirtschaftlichen Bauten vorgeprägt ist, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Neben grundsätzlichen, werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W 2018) hat den Regionalen Entwicklungsplan 2005 ersetzt.

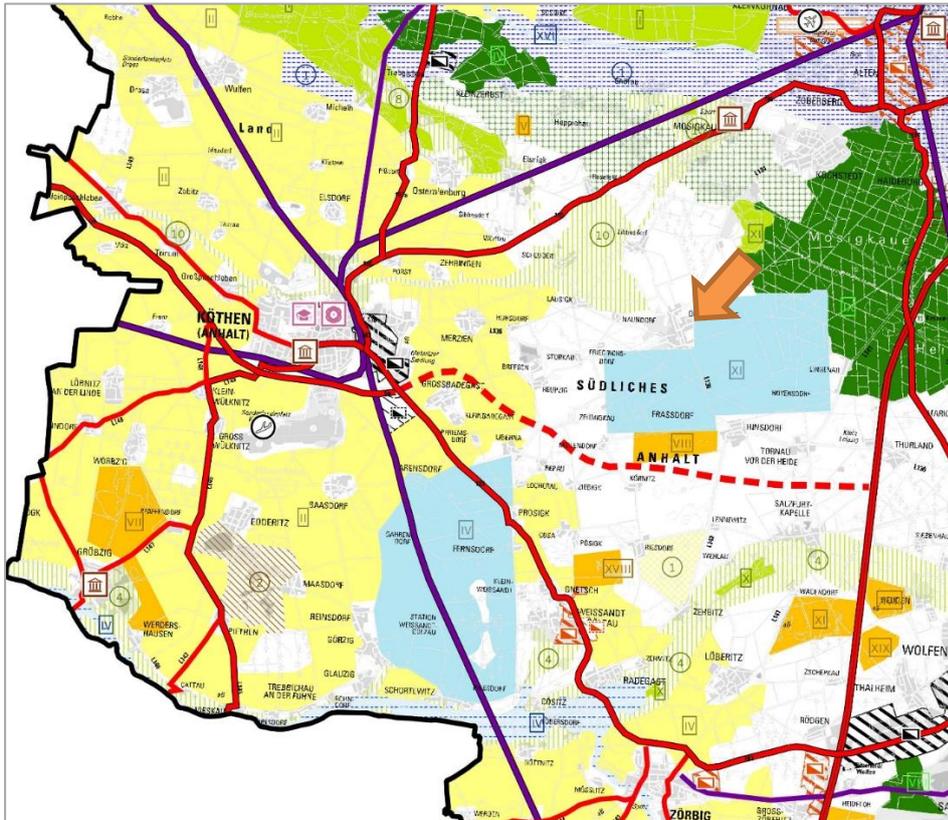
Die vorliegende Planung betreffend, sind im REP A-B-W 2018 folgende regionalplanerische Vorgaben genannt:

- Vorranggebiet für Wassergewinnung XI Quellendorf-Süd

Das Vorranggebiet grenzt östlich an das Plangebiet an.

Weitere Festlegungen, durch die der vorhabenbezogene Bebauungsplan berührt würde, werden nicht getroffen.

Abb. 2: REP Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg – Auszug



4.3 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur

4.3.1 Wirtschaft

	Landesbedeutende Industrie- und Gewerbestandorte	Regional bedeutende Standorte für Industrie- und Gewerbe
Bestand		
Planung		

4.3.2 Wissenschaft und Forschung

	Hochschulstandort	Standort für Forschung
Bestand		

4.3.3 Verkehr, Logistik

	Schiennetz	Überregionale Schienenverbindung	Regionale Schienenverbindung	
Bestand				
	Straßennetz	Autobahn und autobahnähnliche Fernstraße	Überregional bedeutende Hauptverkehrsstraße	Regional bedeutende Hauptverkehrsstraße
Bestand				
Planung				

4.4 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur

4.4.1 Schutz des Freiraums

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft		Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
--	--	--	---

Hochwasserschutz

	Vorranggebiet für Hochwasserschutz		Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz
--	------------------------------------	--	---------------------------------------

4.4.2 Freiraumnutzung

Landwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft		Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
	Vorranggebiet für Landwirtschaft (Symbol)		

Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Forstwirtschaft		Vorbehaltsgebiet für Erstaufforstung
--	-----------------------------------	--	--------------------------------------

Rohstoffsicherung

	Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung		Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (Symbol)
--	-------------------------------------	--	--

Wassergewinnung

	Vorranggebiet für Wassergewinnung
--	-----------------------------------

Tourismus und Erholung

Für die Planungsregion wurde der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 19.07.2014, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014, Stadt Dessau-Roßlau vom 26.07.2014) aufgestellt.

Darüber hinaus liegt der Sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vor (genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 01.08.2018, in Kraft getreten am 29.09.2018, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 29.09.2018, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 28.08.2018, Stadt Dessau-Roßlau vom 29.08.2018).

Beide Pläne enthalten keine Vorgaben für die vorliegende Planung.

Die vorliegende Planung betreffend, gibt es somit keine entgegenstehenden regionalplanerischen Vorgaben.

5.2 Flächennutzungsplan/Vorzeitigkeit des Bebauungsplans

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Für die Stadt Südliches Anhalt liegt noch kein gemeinsamer Flächennutzungsplan vor, sondern lediglich fortgeltende Flächennutzungspläne für einen Teil der bis zum Jahr 2010 selbstständigen Gemeinden. Für die früher selbstständige Gemeinde Quellendorf liegt jedoch kein Flächennutzungsplan vor.

Die Stadt Südliches Anhalt hat das Verfahren zur **Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans** für das gesamte Stadtgebiet am 11. Oktober 2023 eingeleitet (Beschluss EGSA-SR-71-06/2023). Derzeit wird der Vorentwurf erarbeitet. Eine abgestimmte Fassung des Vorentwurfs wird voraussichtlich im Sommer 2024 vorliegen.

Aus den **vg. Gründen** kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Er wird als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB aufgestellt, dessen Aufstellung begründet sein muss.

Gemäß § 8 Absatz 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird. Die erforderlichen Voraussetzungen sind hinreichend gegeben.

Im Plangebiet des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Heizzentrale Nahwärme festgesetzt. Der Bebauungsplan sowie die gesamtstädtische Alternativenprüfung und der am 27. Februar 2024 durch den Stadtrat zur Selbstbindung beschlossene Masterplan (EGSA/029/2024) [6] übernehmen hier faktisch eine Aufgabe, die ansonsten auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu erfüllen ist.

Die Darstellung aller Anlagen ist in dem vorliegenden **Masterplan** erfolgt. Er dient als informelle Planung der raumordnerischen Steuerung in Vorbereitung zu dem derzeit in der Aufstellung befindlichen gemeinsamen Flächennutzungsplan. Aufgrund einer nicht durchgängigen Privilegierung ist die geplante Aufstellung eines sachlichen Teilplanes Erneuerbare Energien nicht möglich. Um dennoch die notwendigen Belange der Raumordnung abzubilden, wurde der vorliegende Gesamtplan (Masterplan) erarbeitet.

Er wurde im Rahmen eines Scopingtermins zu den Belangen der Raumordnung am 22.02.2024 von den anwesenden Behörden als Grundlage anerkannt.

Der Masterplan umfasst das derzeitige Integrierte Energiekonzept "FUHNE", fortgeschrieben in der Gesamtschau auf den aktuellen Stand. Enthalten sind alle EE-Anlagengebiete PV, die derzeit geplanten Wärmenetze in den Ortschaften, die Standorte der derzeit erkundeten Heizzentralen, die von der Stadt Südliches Anhalt zur Stellungnahme an die Regionalplanung angegebenen Suchräume für Windeignungsgebiete, Flur- und Territorialgrenzen sowie sonstige, der Erläuterung dienende Planzeichen.

Der Masterplan dient der Verwaltung in der Praxis unabhängig von dem Gebot zur Gleichbehandlung nach Art. 3 Abs. 1 GG die Grundlage zur Beurteilung von Anträgen zum Ausbau von Anlagen der Erneuerbaren Energien im Hoheitsgebiet der Stadt Südliches Anhalt. Gleichzeitig steht der Masterplan der Stadt Südliches Anhalt als Orientierungshilfe für die Gesamtheit der derzeit geplanten Ausbauvorhaben zur Verfügung.

Subsumiert mit der Potentialanalyse und dem am 28.02.2024 gefassten Beschluss zur Beteiligung der Stadt Südliches. Der Plan dient er zur Ermessensentscheidung bei der Beurteilung anderer Vorhabenträger bei dem Begehren eines Aufstellungsbeschlusses für vergleichbare raumbedeutsame Anlagen.

Entscheidend für den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, dass die Planung in engem Zusammenhang mit dem nötigen Strukturwandel der Region zu sehen ist. Die Energie- und Klimaschutzziele der Bundesregierung fordern bis zum Jahr 2045 Klimaneutralität. Derzeit werden in der Bundesrepublik Deutschland erst etwa 45 % des Energiebedarfs aus erneuerbaren Energien gedeckt. Erklärtes Ziel ist es, ihren Anteil bis zum Jahr 2030 auf 65 % zu erhöhen. Das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien treibt eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung im Interesse des Klima- und Umweltschutzes voran (§1 Abs. 1 EEG). Ziel ist der beschleunigte und konsequente Ausbau erneuerbarer Energien. Im Jahr 2035 soll der Strom in Deutschland nahezu vollständig aus erneuerbaren Energien stammen.

Dieses Ziel kann nur durch einen konsequenten Ausbau der erneuerbaren Energien und eine generelle Reduktion der Treibhausgasemissionen in allen Sektoren erreicht werden. Im aktuellen EEG ist verankert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. Damit werden die erneuerbaren Energien bis zum Erreichen der Treibhausgasneutralität als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung eingebracht.

Eine versorgungssichere, wirtschaftliche und CO₂-neutrale Energieversorgung bildet somit den Schlüsselbaustein für den Strukturwandel der Wirtschaft im Raum Anhalt.

Neben den entsprechenden Innovationen zur Erreichung einer treibhausgasneutralen Industrie müssen aber auch Standorte für die Erzeugung von EE-Strom in der Region zur Verfügung stehen und Netze aufgebaut werden, die es ermöglichen, die erzeugte Energie zu den Verbrauchern zu transportieren.

Die Umsetzung des Vorhabens dient der Erreichung der energiepolitischen Ziele sowie die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen.

6 Bestandsaufnahme

6.1 Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse

Das innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegene Flurstück befindet sich im Eigentum eines Landwirtschaftsbetriebs ([Quellendorfer Dienstleistungen AG & Co. OHG](#)).

6.2 Aktuelle Nutzung

Die Fläche ist un bebaut und überwiegend unversiegelt. Sie wird derzeit durch das ansässige Landwirtschaftsunternehmen zum Abstellen von Fahrzeugen und Geräten genutzt.

Im Norden der Fläche ist eine Mulde zum Auffangen von Oberflächenwasser bei Starkregen vorhanden. Im Süden wurde mineralisches Material abgelagert.

6.3 Boden/hydrologische Verhältnisse

Im Plangebiet steht kein natürlich gewachsener Boden an. Die oberste Bodenschicht ist durch Abtrag und Auffüllungen vorgeprägt. Durch das Abstellen von Fahrzeugen ist die Fläche überwiegend stark verdichtet. Des Weiteren ist ein Eindringen von Sickerwasser aus dem benachbarten Silo zu verzeichnen.

Die Grundwasserführung ist an pleistozäne Sande und Kiese z. T. unter gering durchlässiger Geschiebemergelbedeckung gebunden. Nach Kartenunterlagen liegt der Grundwasserspiegel bereichsweise weniger als 5 m unter Gelände unter Gelände.¹

Das Grundwasserkataster des Landesamtes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (<https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/>) weist für das betroffenen Gebiet eine überwiegend mittlere flächenhafte Grundwassergeschüttheit aus.

6.4 Topografie

Das Gelände ist, **abgesehen von den oben erwähnten Aufschüttungen**, weitgehend eben. Die Geländehöhen bewegen sich bei ca. 80 m ü. NHN.

6.5 Verkehrserschließung

Das Betriebsgelände des Landwirtschaftsbetriebs, auf dem die Heizzentrale errichtet werden soll, ist über die Molkereistraße erschlossen, die das Betriebsgelände im Süden tangiert.

6.6 Medientechnische Erschließung

Es ist davon auszugehen, dass für die Errichtung der Heizzentrale vorgesehene Fläche aufgrund ihrer Lage innerhalb eines bestehenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Gebäudekomplexes bereits medientechnisch erschlossen ist.

Das Plangebiet wird von Nordost nach Südwest von einem Gaskabel in Trägerschaft der Mitnetz mbH gequert (vgl. Planzeichnung). Nähere Angaben sind derzeit nicht bekannt.

7 Planungskonzept

7.1 Städtebauliches Zielkonzept

Über den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Errichtung und der Betrieb einer Heizzentrale zur Wärmeenergieerzeugung überwiegend aus dem Strom der benachbarten PV-Freiflächenanlagen bauplanungsrechtlich gesichert. Die Heizzentrale ist Voraussetzung für den Aufbau eines Nahwärmenetzes zur Versorgung der Ortslage Quellendorf.

Das Planvorhaben steht im Kontext zur Energiepolitik des Bundes, welche mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) auf die Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung

¹ Quelle: Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 19.12.2023

aus regenerativen Energien ausgerichtet ist. Die Dringlichkeit wurde mit dem Energiesofortmaßnahmenpakets (EEG 2023) nochmals unterstrichen (vgl. hierzu Pkt. 1).

7.2 Planungsalternativen

In Vorbereitung der Bauleitplanung ist eine Alternativenprüfung [5] zu möglichen Standorten für PV-Freiflächenanlagen im gesamten Stadtgebiet der Stadt Südliches Anhalt erfolgt.

Im Rahmen dieser Potenzialuntersuchung wurden die im Gebiet der Stadt Südliches Anhalt vorhandenen Solarflächen auf Dächern und Konversionsflächen untersucht. Das Ziel war und ist, diese Flächen vorzugsweise zur Anordnung von Solaranlagen zu nutzen, da hier bereits ohnehin eine Inanspruchnahme erfolgt ist und diese Flächen auch wenige andere Nutzungen zulassen.

Für die Dachflächen in der Stadt Südliches Anhalt wurde in der Potenzialanalyse eine Gesamtfläche von ca. 120 ha angegeben. Dieser Wert wurde aus Satellitendaten ermittelt und bezieht sich auf die Grundfläche aller Gebäude und Nebengebäude im Stadtgebiet. In der Vergangenheit wurden Potenziale oft auf dieser Basis überschlägig ermittelt. Allerdings stehen praktische Gründe einer Einbeziehung dieser Flächenwerte ohne Abminderung entgegen.

Einerseits sind nicht alle Gebäude für eine Solarnutzung geeignet. Statische Gründe oder der Erhaltungszustand der Dächer, die Ausrichtung, die Verschattung durch Bäume oder Gebäude, das Vorhandensein von Dachaufbauten (Gauben u. ä.) oder Dachflächenfenstern, Schornsteinen, Satellitenantennen und anderen Hindernissen stehen eine Solarnutzung entgegen.

Andererseits sind Dachflächen für die Sektorenkopplung auf Grund der überwiegend begrenzten Größe und der heterogenen Eigentumsverhältnisse nur bedingt geeignet.

Weiterhin sind auch nicht alle Gebäudeeigentümer bereit, Ihre Dachflächen für eine Solaranlage zu nutzen oder zur Verfügung zu stellen. Ästhetische Gründe oder der Denkmalschutz können hierfür Ursachen sein.

Nach Einschätzung der Baubehörde Südliches Anhalt ist daher davon auszugehen, dass die tatsächlich wirksamen Dachflächen für die solare Energiebereitstellung auf etwa 40 ha zu beziffern sind.

Die Konversionsflächen im Stadtgebiet wurden bei der Potenzialanalyse ebenfalls untersucht. Sie sind in einer abschließenden Liste zusammengefasst. Im Ergebnis konnten aber keine weiteren Solaranlagen auf Konversionsflächen angeordnet werden. Einige Flächen sind bereits mit Solarparks bestückt, weitere stehen nach mehrmaliger Rücksprache mit den Eigentümern nicht für eine Solarnutzung zur Verfügung und die im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen sind teilweise so verpachtet, dass die Pacht-verhältnisse erst in der fernerer Zukunft aufgelöst werden können.

Insgesamt würde die Fläche aller Konversionsflächen auch nicht ansatzweise ausreichen, um den Bedarf an regenerativ bereitgestellter Energie in der Stadt Südliches Anhalt zu decken. Daher sind weitere Flächen in die Planung einzubeziehen. Die Abwägung zwischen den Ausbauvorgaben im Klimaschutzgesetz und im EEG 2023 und den eher restriktiven Regelungen des LEP **hat** ergeben, dass auch landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringen landwirtschaftlichen Erträgen (aufgrund des Klimawandels/Trockenheit) für die Errichtung von PV-Anlagen genutzt werden sollen (vgl. hierzu **auch** Pkt. 5.2).

Da die Heizzentrale der Umwandlung eines Teils des erzeugten Stroms in Wärme dient, muss sie in der Nähe der PV-Anlagen sowie nahe an der zu versorgenden Ortschaft eingeordnet werden, um die Wärmeverluste und die Länge von Rohrleitungen mit großem Durchmesser gering zu halten.

Als weitere Kriterien für die Standortwahl der Heizzentralen sind zu beachten:

- die Schallemission der Heizzentrale,
- die Zugänglichkeit,
- Möglichkeit/Aufwand für medientechnische Erschließung (Strom/Wasser/Gas etc.)

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien ist die Standortwahl für die Heizzentrale Quellendorf erfolgt. Grundsätzliche Standortalternativen bestehen somit nicht.

8 Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu den jeweiligen Planinhalten im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind aufeinander abzustimmen. Die weiter gefassten Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewähren dem Vorhabenträger einen gewissen Spielraum bei der Umsetzung der Planung. Andererseits wird durch die Festsetzungen die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens sichergestellt.

8.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

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

Textliche Festsetzung (TF)

TF 1.1: Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Heizzentrale für Nahwärme sind bauliche Anlagen zur Wärmeerzeugung und alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich Einfriedungen zulässig.

Die Versorgungsfläche dient der Errichtung einer Heizzentrale für Nahwärme einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und Einfriedungen.

Mit der Planung soll die Errichtung eines Nahwärmenetzes zur Versorgung von Quellendorf ermöglicht werden.

Zeichnerisch wird insgesamt eine Versorgungsfläche festgesetzt, innerhalb der die Einordnung der notwendigen Anlagen erfolgen wird.

Erläuterungen zur Heizzentrale

Beim Typus der vorgesehenen Heizzentrale wird es sich gemäß des Planungsstandes um einen strombetriebenen Typ (Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher, durch Wind-/Solarstrom gespeist) handeln, der im Fall einer Störung/eines Ausfalls mittels Heizstabes gesichert ist.

Der über die PV-Anlagen erzeugte Strom wird zukünftig für den Betrieb der Luft-Wärmepumpe herangezogen. Dadurch kann am Standort langfristig ein nachhaltiges und regeneratives klimafreundliches Energiekonzept umgesetzt werden.

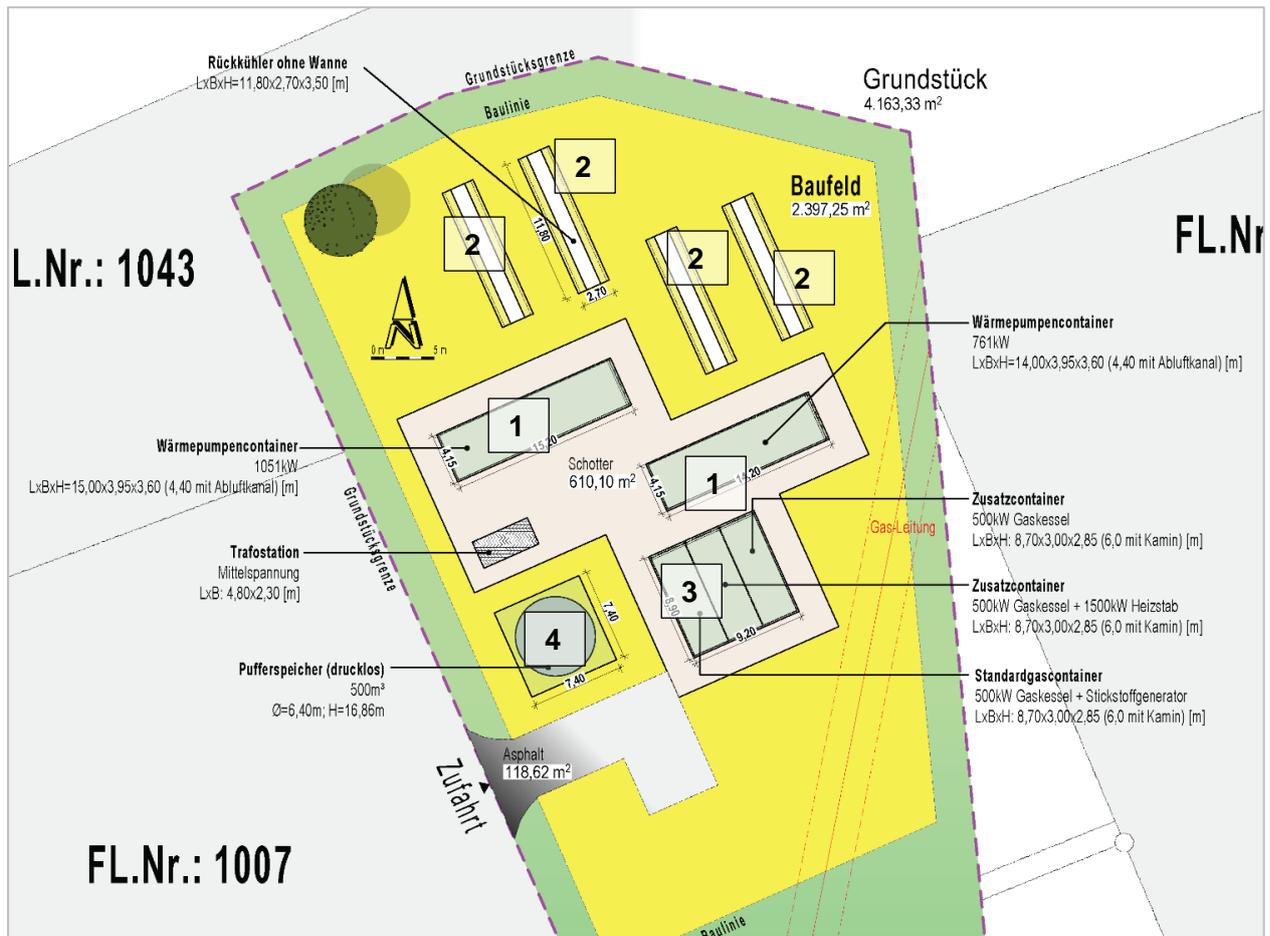
Die Heizzentrale besteht im Wesentlichen aus der Wärmepumpe (1), den Rückkühlern (2), dem Gascontainer (3) und einem Pufferspeicher (4) (vgl. Abb. 3).

Verfahrenstechnisch beginnt der Prozess der Wärmebereitstellung mit der Entnahme von Umgebungswärme durch die Wärmetauscher der Wärmepumpe aus der Umgebungsluft. Die so entnommene Wärme wird durch die Wärme-Pumpe unter Einsatz von elektrischem Strom auf ein höheres Temperaturniveau gebracht. Das Temperaturniveau der erzeugten Wärme beim Austritt aus der Wärmepumpe ist so hoch, dass es für Heizzwecke verwendet werden kann.

Der Gas- bzw. -Hackschnitzelkessel dient als Redundanz (Reserve) und kann bei Bedarf kurzfristige Spitzenlasten decken. Die Heizwärme wird im Warmwasser-Pufferspeicher zwischengespeichert und es erfolgt eine zeitliche Entkopplung von Heizwärmeerzeugung zu Heizwärmebedarf. Vom Warmwasser-Pufferspeicher gelangt die Wärme über Rohrleitungen zum Nahwärmenetz. Das System zur Regelung und Absicherung der Komponenten stellt die prozesstechnische Funktionsweise sicher und sorgt für einen gesicherten Betrieb der gesamten Heizzentrale.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen können die für die Nahwärme erforderlichen technischen Anlagen, Gebäude, Zuwegungen und Stellplätze errichtet werden.

Abb. 3: Lageplan der Heizzentrale (Quelle: GP Joule)



Ergänzend wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF 1.2 *Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.*

Die Festsetzung Nr. 1.2 ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen festsetzt. Mit der Festsetzung wird klargestellt, dass nur solche Vorhaben umgesetzt werden können, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

Die Festsetzung beinhaltet gleichzeitig eine aufschiebende Bedingung. Mit ihr wird ermöglicht, dass andere Vorhaben als das, zu dessen Realisierung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, jeweils erst zulässig werden, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird. Will der Vorhabenträger das (zunächst) errichtete Vorhaben im Rahmen des vom Bebauungsplan zugelassenen Spektrums ändern, kann er in Übereinstimmung mit der Stadt Südliches Anhalt den Durchführungsvertrag ändern bzw. – wenn der Durchführungsvertrag bereits vollständig abgewickelt ist – einen neuen Durchführungsvertrag abschließen. Mit dieser Änderung – als Eintritt der aufschiebenden Bedingung – wird das nunmehr vom Durchführungsvertrag erfasste Vorhaben zulässig und kann genehmigt werden. Einer Änderung des Bebauungsplans und auch des Vorhaben- und Erschließungsplans bedarf es nicht.

„Dem Gesetzgeber ging es also darum, durch eine flexiblere Ausgestaltung der Festsetzungsmöglichkeiten der vorhabenbezogenen Planung einer sich später durch Änderung des Vorhabens ergebenden Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans zumindest in gewissem Umfang entgegenzuwirken. Zu diesem Zweck erlaubt der Gesetzgeber in Abs. 3a, dass die Gemeinde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebietes i. S. d. BauNVO oder auf sonstige Weise eine baulich oder sonstige Nutzung allgemein festsetzt. Sie muss allerdings in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB zugleich festsetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Fehlt es in den Festsetzungen des Plans an der aufschiebenden Bedingung, führt der Verstoß gegen diese zwingende gesetzliche Vorgabe zur Unwirksamkeit des gesamten Plans. (vgl. Bishopink, Külpmann, Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rand-Nr. 139, 5. Auflage 2021, vhw-Verlag)“

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

TF 2.1: *Für die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Heizzentrale für Nahwärme gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 als Obergrenze.*

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Aufgrund der innerhalb der Bauflächen und hier wiederum innerhalb der Baugrenze geplanten Anlagen wird eine GRZ von 0,80 festgesetzt. Das entspricht 80 % der Grundstücksfläche und lässt dem Vorhabenträger einen ausreichenden Spielraum zur Errichtung der Baukörper mit den Größenanforderungen der Heizzentrale.

Höhe baulicher Anlagen

TF 2.2: *Innerhalb der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Heizzentrale für Nahwärme ist gemäß § 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 18,00 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes.*

Die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß wird mit 18,00 m über Gelände bestimmt. Die festgesetzte Höhe orientiert sich an der geplanten Bebauung. Da noch keine endgültige Planung vorliegt und eine Heizzentrale einen Sonderbaukörper darstellt, wird im Bebauungsplan die Obergrenze so bestimmt, dass eine weitestgehend flexible Planung hinsichtlich der Höhen und eine spätere Erweiterung der baulichen Anlagen möglich sind. Nach jetzigem Planungsstand werden die Pufferspeicher eine Höhe von bis zu 18 m aufweisen. Die weitere Bebauung ist wesentlich niedriger. Sie wird voraussichtlich Höhen von 3 m bis 6 m aufweisen.

Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert als das senkrechte Maß von der genannten Bezugshöhe zur Oberkante der baulichen Anlage.

8.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Damit wird der Struktur der geplanten Anlage und der Lage am Ortsrand entsprochen.

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

8.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar. Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt.

TF 3.1 *Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze festgesetzt.*

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach BauO LSA innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert.

Das Baufenster ist so ausgebildet, dass der nördliche Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Abstandsflächen weitestgehend flexibel bebaut werden kann. Die Baugrenze wird in diesem Bereich mit einem Abstand von 3 m zu der jeweiligen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Der südliche Teil soll von Bebauung freigehalten werden.

Die grundsätzliche Notwendigkeit, im Allgemeinen zulässige Nebenanlagen und Stellplätze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der mittels Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen auszuschließen, besteht aus städtebaulicher Sicht nicht. Das betrifft insbesondere Einfriedungen, die außerhalb der Baugrenze zulässig sind. Zur Klarstellung erfolgt eine entsprechende Festsetzung.

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

Die nachfolgend dargestellten Maßnahmen werden zum einen vor dem Hintergrund der Eingriffsbewältigung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG und zum anderen zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG im Bebauungsplan festgesetzt.

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen. Von daher ist auf der Ebene des Bebauungsplans bereits eine Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans in Bezug auf Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung, wie sie sich im Artenschutzfachbeitrag widerspiegelt, eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Potenzial-einschätzung zu ausgewählten Tierartengruppen (z. B. Brutvögel und Reptilien) durchgeführt worden, deren Ergebnisse einschließlich der daraus abgeleiteten Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Darüber hinaus sind Maßnahmen festzusetzen, die dem allgemeinen Schutz von Pflanzen und Tieren dienen.

TF 4.1 *Die Einfriedung der Nahwärmeeinrichtungen ist so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (10 bis 15 cm) bzw. eine ausreichende Maschenweite für Kleinsäuger und Amphibien vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.*

Die Einfriedung der Nahwärmeeinrichtung ist so auszuführen, dass entweder ein ausreichend großer Bodenabstand oder im bodennahen Bereich größere Maschenweiten vorhanden sind. Damit wird eine Barrierewirkung der Einzäunung z. B. für Kleinsäuger verhindert.

TF 4.2 *Die Verkehrsflächen innerhalb der Versorgungsfläche sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.*

Zum Schutz des Wassers und des Klimas ist anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Aufgrund des hohen zulässigen Versiegelungsgrades (GRZ 0,8) ist die unbebaute Fläche nicht ausreichend, um das gesamte Wasser aufzunehmen. Mit der Festsetzung wird zumindest Niederschlagswasser anteilig auf den Verkehrsflächen versickert.

TF 4.3 *ökologische Baubegleitung*
Ausführung der ökologischen Baubegleitung durch einen Fachgutachter
Kontrolle der Einhaltung der Bauzeitenregelung nach Festsetzung 4.4
Kontrolle des Baufeldes auf Brutgeschehen und Festlegen geeigneter Maßnahmen bei Nachweisen bei einem Baubeginn in der Brutzeit der Vögel
Kontrolle der Einhaltung der Vorgaben zu Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen gemäß Hinweisen zu 3.
Dokumentation der Kontrollen

Um bei der Umsetzung des Bebauungsplans das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise gegeben. Es sind diesbezüglich Kontrollen bzw. ggf. auch eine Beratung der ausführenden Firmen notwendig. Daher ist eine ökologische Baubegleitung einzubinden, die durch einen Fachgutachter auszuführen ist.

TF 4.4 *Bauzeitenregelung*

Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit der Vögel (01. März bis 31. Juli) zu beginnen.

Die Baumaßnahmen sind auf die Zeit zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang zu begrenzen.

Zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen wird diese Bauzeitenregelung getroffen. In Bezug auf Brutvögel soll insbesondere eine Betroffenheit von Brut- und Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern vermieden werden.

Die Bauzeiteneinschränkung auf die Tagzeit zielt auf den Schutz von Fledermäusen, die bei der Jagd durch sich im Bereich der Beleuchtung ansammelnde Insekten angelockt werden und dann ggf. durch Kollision mit Baufahrzeugen geschädigt werden.

8.3 Immissionsschutz

Von der Heizzentrale gehen im Betriebszustand Schallemissionen aus. Deshalb ist im Rahmen einer schalltechnischen Voruntersuchung geprüft worden, ob es zu Lärm-belästigungen in der Ortslage Quellendorf kommt [7]. Dabei ist der Gutachter von dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen.

Die Untersuchung für drei verschiedene Betriebskombinationen hat ergeben, dass bei den Beurteilungspegeln tagsüber sowohl wochentags als auch sonntags die Immissionsrichtwerte deutlich um mindestens 18 dB(A) unterschritten werden. Nachts werden die Immissionsrichtwerte bei den Betriebskombinationen 1 und 2 um mindestens 8 dB(A), bei der Betriebskombination 3 um mindestens 6 dB unterschritten. Ebenfalls wird für alle drei das Kriterium für kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten.

8.4 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

Grenzeinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vorhanden, die nicht verändert oder beseitigt werden dürfen.

Altlastenverdacht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Altlastenverdachtsfläche, welche unter der Katasternummer 20348 „Stall Ost I“ im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld registriert ist. Es handelt sich um einen Altstandort, auf dem derzeit Tierzucht betrieben wird.

Für das Plangebiet liegen keine Ergebnisse aus Bodenuntersuchungen vor.

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Rückbau-/Aufbrucharbeiten Verunreinigungen befestigter Flächen angetroffen bzw. bei erdeingreifenden Maßnahmen Bodenverunreinigungen angeschnitten bzw. ausgehoben werden.

Kampfmittelverdacht

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Seitens des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz wurde jedoch informiert, dass Kampfmittelfunde unwahrscheinlich sind, da bereits Tiefbauarbeiten im Straßenbereich und im Gehweg nach 1945 durchgeführt und außerdem diverse Leitungen verlegt wurden.

Kampfmittelfunde jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die Leitstelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu informieren.

Belange des Artenschutzes

Neben den unter Pkt. 8.2 der Begründung Teil A beschriebenen Artenschutzmaßnahmen umfasst das Vermeidungskonzept im Artenschutzfachbeitrag (Anlage 1) auch sogenannte Handlungsempfehlungen. Diese werden als Hinweise auf der Planzeichnung aufgebracht.

Es sind Emissionen zu vermeiden, die durch Abgase, Schall und Licht hervorgerufen werden. Insofern werden Hinweise zu den Maschinen und Fahrzeugen sowie zur Beleuchtung gegeben.

8.5 Medientechnische Erschließung

Die Heizzentralen dienen der Umwandlung des erzeugten Solarstroms in Wärme, die über ein noch zu verlegendes Nahwärmenetz zu den Liegenschaften der Anwohner „transportiert“ wird.

Damit beschränken sich die Maßnahmen zur medientechnischen Erschließung des Plangebietes weitgehend auf die Verlegung des Nahwärmenetzes.

Für den Betrieb der Heizzentrale ist kein Personal vor Ort erforderlich. Demzufolge werden auch keine Aufenthaltsräume benötigt, die eine Wasserver- oder Schmutzwasserentsorgung bedingen würden.

Die Ableitung von Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz ist nicht erforderlich. Es wird sichergestellt, dass das durch die Errichtung und den Betrieb anfallende Wasser auf dem Gelände zurückgehalten und vor Ort in einer Versickerungsgrube versickert wird.

Bei diesen Wässern handelt es sich um abgeleitetes Oberflächenwasser aufgrund der Versiegelung (Aufstellflächen/Gebäude) sowie Kondensationswasser der Luftkühler. Eine Kontamination des eingeleiteten Wassers wird durch eine kontinuierliche Anlagenüberwachung und Dichtigkeitskontrolle der Anlage sowie geeignete Auffangräume unter den gefährdeten Anlagenbereichen sichergestellt.

Für den Betrieb der Anlage wird im folgenden [Genehmigungsverfahren](#) eine entsprechende wasserrechtliche Einleitgenehmigung dieser Wässer beantragt.

Löschwasser

Die für das Vorhaben die erforderliche Löschwassermenge von 96m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden steht im Umkreis von 300 m zur Verfügung.

Abfallentsorgung

In der Heizzentrale entstehen keine Abfallprodukte. Müll fällt lediglich in der Bauphase an.

9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13/23 umfasst eine Fläche von ca. 4.165 m². Er wird vollständig als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt (vgl. hierzu Pkt. 8.1.1).

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

auf Umwelt, Natur und Landschaft

Die Fläche befindet sich außerhalb des Bebauungszusammenhangs der Ortschaft Quellendorf innerhalb eines östlich der Ortslage gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Gebäudekomplexes.

Im Bestand ist das Plangebiet durch die Nutzung als Abstellfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte vorgeprägt. Des Weiteren sind Ablagerungen vorhanden. Mit Errichtung der Heizzentrale werden Bodenflächen versiegelt, die als Standort für Pflanzen verloren gehen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die weiteren Naturgüter lassen sich daraus nicht ableiten.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes sind Regelungen getroffen worden, die bei Umsetzung der Planung das Eintreten von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeiden.

Die Energie- und Klimaschutzziele der Bundesregierung fordern bis zum Jahr 2045 Klimaneutralität. Derzeit werden in der Bundesrepublik Deutschland erst etwa 45 % des Energiebedarfs aus erneuerbaren Energien gedeckt.

Die Energie- und Klimaschutzziele können nur durch einen konsequenten Ausbau der erneuerbaren Energien und eine generelle Reduktion der Treibhausgasemissionen in allen Sektoren erreicht werden. Im Jahr 2016 hatte sich die Landesregierung das Klimaschutzziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen im Land bis zum Jahr 2020 auf 31,3 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente zu begrenzen.

Zum Erreichen der Energie- und Klimaschutzziele ist ein Strukturwandel in der Region erforderlich („Kohleausstieg“).

Da vorliegend eine anthropogen geprägte Fläche für die Errichtung der Heizzentrale genutzt wird, sind mit der Umsetzung der Planung keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden.

auf die Wirtschaft

Die Planung steht auch in engem Zusammenhang mit dem nötigen Strukturwandel der Region.

Mit Blick auf den Strukturwandelprozess in der Region ist die zentrale Herausforderung der Umbau der Industrie und der schon immer damit verknüpften Energiewirtschaft. Neben der Erreichung einer treibhausgasneutralen Industrie und Energiewirtschaft durch die Entwicklung von neuen Verfahren und Energieträgern (EE-Strom, grüner Wasserstoff), gilt es auch die Kompetenzen und Arbeitsplätze für die sozio-ökonomische Zukunftsfähigkeit der Region zu sichern.

Eine versorgungssichere, wirtschaftliche und CO₂-neutrale Energieversorgung ist somit der Schlüsselbaustein für den Strukturwandel der Industrie im Raum Anhalt.

Neben den entsprechenden Innovationen zur Erreichung einer treibhausgasneutralen Industrie müssen Standorte für die Umsetzung eines Integrierten Energiekonzeptes in der Stadt zur Verfügung stehen. Dem dient u. a. die vorliegende Planung.

auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils

Wie bereits unter Pkt. 1 dargelegt, erfolgt die Planung für die Nutzung erneuerbarer Energien und damit im Sinne der Energiepolitik des Bundes.

Sie dient somit indirekt auch der Stärkung und dem Erhalt des Industriestandorts Weißandt-Gölzau.

Insoweit sind durch die Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Stadt Südliches Anhalt bzw. das Plangebiet zu erwarten.

auf das Ortsbild

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist festzustellen, dass sich das Plangebiet in einem durch großflächige Landwirtschaft geprägten Bereich befindet. Angrenzend an die geplante Heizzentrale befinden sich keine Erholungsflächen. Die Agrarlandschaft ist weitgehend ungegliedert.

Die Umsetzung der Planung wird Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild haben. Da die geplanten Gebäude und Anlagen die festgesetzte Höhe aber nur teilweise ausschöpfen werden und eine Eingrünung der Fläche vorgesehen ist, ist der Eingriff in das Ortsbild insgesamt gering.

auf den Verkehr

Auswirkungen auf den Verkehr ergeben sich vor allem während der Bauphase; während des Betriebs der Anlage ist das Verkehrsaufkommen gering. Es beschränkt sich auf wenige Fahrbewegungen pro Monat.

auf die Belange der Bevölkerung

Durch den bauzeitlich bedingten Verkehr und den Baubetrieb kommt es vorübergehend zu einer zusätzlichen Lärm- und Staubbelastung der angrenzenden Wohnbebauung.

Von der Heizzentrale gehen im Betriebszustand Schallemissionen aus. Deshalb ist im Rahmen einer schalltechnischen Voruntersuchung [7] geprüft worden, ob es zu Lärmbelastungen in der Ortslage Quellendorf kommt.

Die Untersuchung hat ergeben, dass für die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen keine Lärmbelastungen zu befürchten sind (vgl. hierzu Pkt. 8.4).

Von Vorteil für die Bevölkerung von Quellendorf ist, dass sie künftig über das Nahwärmenetz mit Energie versorgt werden kann.

auf den städtischen Haushalt

Zur Übernahme der Planungskosten einschließlich der ggf. erforderlichen Fachgutachten wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Südliches Anhalt ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen.

B Teil II der Begründung - Umweltbericht **nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 3 BauGB**

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 1, 2 und 6 des vorliegenden Begründungstextes Teil I verwiesen.

Es ist beabsichtigt, in der Gemarkung Quellendorf planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung einer Heizzentrale für Nahwärme zu schaffen.

Es wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die zulässige GRZ beträgt 0,8 und die Höhe baulicher Anlagen max. 18,00 m.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 8 der vorliegenden Begründung Teil I sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Zur Größe der festgesetzten Flächen wird auf Pkt. 9 der Begründung verwiesen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

1.2.1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB und betrachtet die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange und insbesondere die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind aufgrund seiner besonderen räumlichen Lage auch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Hierbei ist insbesondere eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft sicherzustellen.

Der besondere Artenschutz ist in § 44 BNatSchG geregelt und wird gleichfalls in die Umweltprüfung eingestellt. Es wird dabei auf den vorliegenden Artenschutzfachbeitrag (Anlage 1) abgestellt.

1.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad für die zu ermittelnden Belange sind im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung durch die Stadt Südliches Anhalt festgelegt worden. Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in der Umweltprüfung relevant:

- Schutzgut Mensch
Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 1 Abs. 1 BImSchG), Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und Förderung des Klimaschutzes, insbesondere auch in der Stadtentwicklung

(§ 1 Abs. 5 BauGB),
Minderung der Treibhausgasemissionen (§ 3 Abs. 1 KSG) sowie
Sicherung des Erholungswertes (§ 1 Abs. 1 BNatSchG)

- Schutzgut Fläche
Begrenzung zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke (Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, S. 155 ff),
Erhalt von Freiräumen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, als Kultur- und Naturlandschaften sowie als Erholungsräume (ebenda).
- Schutzgut Boden
sparsamer Umgang mit Grund und Boden (1a Abs. 2 BauGB),
Schutz des Bodens vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 4 BBodSchG) und nachhaltige Sicherung natürlicher Bodenfunktionen.
- Schutzgüter Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt
Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 1 BNatSchG)
- Schutzgut Wasser
Vermeidung einer Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses (§ 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))
- Schutzgüter Klima/Luft
Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und Förderung des Klimaschutzes, insbesondere auch in der Stadtentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- Schutzgut Landschaft
Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 1 BNatSchG)
- Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter
Vermeidung von Umweltauswirkungen auf die Substanz der Kulturgüter und sonstigen Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d) BauGB)

1.2.3 Fachplanungen

Im Hinblick auf die Umweltbelange existieren Ziele von Fachplänen für das Plangebiet wie folgt:

- Landesentwicklungsplan 2010
Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg:
Vorranggebiet für Wassergewinnung
- Flächennutzungsplan der Stadt Südliches Anhalt (in Aufstellung)
daher noch keine Ziele zu beachten
- Landschaftsrahmenplan:
Erhalt der charakteristischen Feldgehölze und Feldhecken
Erhalt und Entwicklung eines Biotopverbundes zwischen der Fuhneau und der Zietheniederung

Weitere Ausführungen sind Pkt. 5 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Der Ortsteil Quellendorf befindet sich innerhalb einer ausgedehnten und ausgeräumten Ackerflur. Die Ackerflächen werden nur durch Straßen und Wirtschaftswege bzw. Gräben gegliedert. Diese linearen Elemente werden nur ansatzweise durch Gehölze begleitet. Östlich der Ortschaft erstreckt sich in einer Entfernung von ca. 2,6 km eine Waldfläche.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt östlich der Ortslage von Quellendorf. Er umfasst eine Teilfläche eines Landwirtschaftsbetriebs und ist durch die derzeitige Nutzung als Abstellfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte vorgeprägt.

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

2.1.2.1 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Pflanzen

Das Plangebiet ist anthropogen überprägt. Es hat sich eine Ruderalflur ausgebildet, die aus überwiegend einjährigen Arten gebildet wird. Aufgrund der fortlaufenden Störung der Vegetationsschicht durch Befahren bzw. Ab- und Umlagerungen sind Vorkommen ausdauernder Arten zu vernachlässigen. Zudem wird das Artenspektrum durch Sickerwasser aus dem angrenzenden Silo beeinflusst.

Tiere

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgten faunistische Bewertungen auf der Grundlage einer Begehung und daraus abgeleitet einer Potenzialeinschätzung [13]. Das Plangebiet weist aufgrund der vorherrschenden Nutzungen nur ein Potenzial auf für:

- Brutvögel
- Fledermäuse

Gemäß der Potenzialeinschätzung sind Brutvögel nur als Gebäudebrüter zu erwarten, wobei Rauch- und Mehlschwalben ausgeschlossen werden. Es sind an den Außenfassaden des angrenzenden Gebäudes keine alten Brutstätten vorhanden. Auch ein Vorkommen des Steinschmätzers als Bodenbrüter wird aufgrund fehlender Brutstrukturen ausgeschlossen. Das Plangebiet wird allenfalls als Nahrungshabitat genutzt.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist ggf. in der Aufzuchtzeit durch Beunruhigung infolge der Bautätigkeit nicht vollständig auszuschließen. Allerdings sind die zu erwartenden Gebäudebrüter ausgesprochen störungstolerant.

Biologische Vielfalt

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine naturferne Fläche, die für die biologische Vielfalt keine Bedeutung hat.

2.1.2.2 Fläche

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einer Teilfläche innerhalb einer Betriebsstätte eines Landwirtschaftsbetriebes. Der Bereich liegt insgesamt am östlichen Ortsrand von Quellendorf.

2.1.2.3 Boden

Die Fläche ist unversiegelt, jedoch ist der Boden durch das Abstellen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Geräten verdichtet und durch das Eindringen von Sickerwasser aus dem benachbarten Silo beeinträchtigt. Es steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung auch die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im Geltungsbereich sind natürliche Bodenfunktionen dahingehend zu verzeichnen, dass die Fläche als Standort für Pflanzen dient. Die weiteren Kriterien werden, wenn überhaupt, nur sehr bedingt aufgrund der Überformung erfüllt.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Das Plangebiet weist eine Nutzungsfunktionen für die Landwirtschaft auf ([Quellendorfer Dienstleistungen AG & Co. OHG](#)).

2.1.2.4 Wasser

Grundwasser

Es sind keine Angaben zur Grundwasserqualität bekannt. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 6 – 7 m.

Im Planungsgebiet selbst bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Planungsgebietes bzw. unmittelbar angrenzend sind keine dauerhaften Fließgewässer vorhanden. Im Plangebiet sind auch keine stehenden Gewässer vorhanden.

2.1.2.5 Klima/Luft

Das Plangebiet gehört zum Binnenlandklima im Vorland der Mittelgebirge. Die Jahresmitteltemperaturen liegen im langjährigen Durchschnitt bei ca. 8,5°C. Durch die Lage des Gebietes im Zentrum der Regenschattenwirkung des Harzes liegen die durchschnittlichen Niederschlagsmengen unter 500 mm pro Jahr. Als eine klimatische Besonderheit ist das relativ häufige Auftreten von sommerlichen Starkniederschläge zu nennen.

Lufthygienische Vorbelastungen sind nicht zu verzeichnen.

2.1.2.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Landschaftsbild im Bereich der Ortschaft Quellendorf wird durch die ausgedehnte, nahezu ungliederte Ackerflur geprägt. Nur wenige Gehölzreihen zeichnen sich ab. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand und stellt eine Teilfläche [eines landwirtschaftlichen Betriebes](#) dar.

Weder das Plangebiet noch die umgebenden Räume weisen eine Erholungsfunktion auf.

2.1.2.7 Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet befindet sich, wie bereits ausgeführt, am Ortsrand von Quellendorf.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch besitzt das Plangebiet wirtschaftliche Ansprüche, da es Teil einer [landwirtschaftlichen Betriebsstätte](#) ist.

Für das Wohnumfeld bzw. eine Erholungsnutzung hat das Gebiet keine Bedeutung.

2.1.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht vorhanden. Es befinden sich keine Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz im Plangebiet.

2.1.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z. B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Für den Geltungsbereich sind keine Wechselwirkungen zu ermitteln, die über die zu den einzelnen Schutzgüter beschriebenen Wirkungen hinausgehen.

2.1.3 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i. S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Fuhnequelle Vogtei westlich Wolfen“ (DE 4338 301), das sich südlich in einem Abstand von ca. 7,4 km befindet.

2.1.4 Weitere Schutzgebiete

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete verordnet. Das Naturschutzgebiet „Vogtei“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 7,4 km südlich und das Landschaftsschutzgebiet „Fuhneau“ ist gleichfalls südlich einer Entfernung von ca. 7,1 km verordnet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA geschützten Biotope.

Weitere Schutzgebiete, z. B. nach Wasserrecht, sind nicht vorhanden.

2.2 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet wird als Fahrzeugabstellplatz sowie zur Ablagerung von mineralischen Stoffen nahezu vollständig genutzt. Wenn die Planung nicht durchgeführt werden würde, könnten diese Nutzungen weiterhin erfolgen.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nicht.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Nutzung der Fläche erfolgt eine Umwidmung als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Heizzentrale für Nahwärme. Es handelt sich dabei um eine bereits vorgeprägte Fläche. Der Bebauungsplan lässt eine Versiegelung von ca. 80 % des Geltungsbereiches zu, auf denen neben technischen und baulichen Anlagen auch Verkehrsflächen errichtet bzw. hergestellt werden.

3.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagenbedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führen dazu, dass im Plangebiet eine Heizzentrale errichtet werden kann. In der Bauphase werden voraussichtlich keine über die Versorgungsfläche hinausgehenden Flächen genutzt. Baubedingt sind jedoch Lärm- und Abgasemissionen zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf die Anlieferung der Materialien (Baustoffe, -material, Maschinen, Zaun usw.) zurückzuführen sind. Da der Abstand zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung ausreichend groß bemessen ist, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu verzeichnen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist zwar eine Versiegelung von Bodenfläche zu verzeichnen (nach GRZ ca. 3.330 m²), jedoch ist keine erhebliche Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind aufgrund der geringen Eingriffsfläche und insbesondere der Vorprägung nicht zu ermitteln.

Anlagebedingt ist eine Versiegelung von Bodenfläche zu verzeichnen, die ein Standortpotenzial für Pflanzen aufweist. Auswirkungen auf die Tierwelt sind nur baubedingt durch die in der Bauphase zu erwartenden Beunruhigungen zu verzeichnen.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden auf der Vorhabenfläche keine natürlichen Ressourcen in Anspruch genommen. Der Standort ist in hohem Maße überformt. Aufgrund der Lag innerhalb einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte und der geringen Eingriffsfläche sind keine Auswirkungen auf Fläche, Wasser und Klima zu erwarten. In der obersten Bodenschicht steht kein natürlich gewachsener Boden an. Dennoch weist der Boden derzeit ein Standortpotenzial für Pflanzen auf.

Ziel des Vorhabens ist es, den Bau einer Heizzentrale zu ermöglichen, die einen Baustein des Integriertes Energiekonzeptes der Stadt Südliches Anhalt bildet. Mithilfe der Heizzentrale wird die in den benachbarten PV-Freiflächenanlagen erzeugte elektrische Energie in Wärmeenergie umgewandelt, die über ein zu errichtendes Nahwärmenetz an die Haushalte verteilt wird.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Emissionen in der Bauphase werden durch Verkehr hervorgerufen, der u. a. der Anlieferung des Materials und der Baumaschinen dient. Weitere Emissionen sind baubedingt nicht zu erwarten.

Der Betrieb der Heizzentrale ist mit Emissionen verbunden. Diese sind als Abwärme z. B. durch die Luft-Wärme-Pumpe sowie eines Gaskessels bzw. einer Hackschnitzelanlage zu verzeichnen. Die technischen Anlagen verursachen ggf. auch Lärm. Ein LKW-Verkehr ist für den Transport der Hackschnitzel notwendig. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Emissionen im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens untersucht werden.

Zum Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt [7]. Die Untersuchung für drei verschiedene Betriebskombinationen hat ergeben, dass bei den Beurteilungspegeln tagsüber sowohl wochentags als auch sonntags die Immissionsrichtwerte deutlich um mindestens 18 dB(A) unterschritten werden. Nachts werden die Immissionsrichtwerte bei den Betriebskombinationen 1 und 2 um mindestens 8 dB(A), bei der Betriebskombination 3 um mindestens 6 dB unterschritten. Ebenfalls wird für alle drei das Kriterium für kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten (vgl. hierzu Teil A, Pkt. 8.3).

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Durch die Errichtung und den Betrieb der Heizzentrale werden keine Abfälle erzeugt.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Von der Heizzentrale gehen diesbezüglich keine Risiken aus. Zudem sind im unmittelbaren Umkreis keine Objekte des kulturellen Erbes vorhanden. Risiken für die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen bestehen mit Ausnahme eines Brandes auch nicht. Die eingesetzten Materialien weisen nur eine geringe Brandlast auf. Im Rahmen der Detailplanung ist zu

beachten, dass ein ausreichender Abstand zwischen Gebäuden und Pflanzungen eingehalten wird.

Im Rahmen einer schalltechnischen Voruntersuchung [7] ist geprüft worden, ob es zu Lärmbelastungen in der Ortslage Quellendorf kommt. Die Untersuchung hat ergeben, dass für die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen keine Lärmbelastungen zu befürchten sind (vgl. hierzu Teil A, Pkt. 8.4).

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umkreis sind *in Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan* keine Vorhaben geplant bzw. keine Nutzungen vorhanden, die hinsichtlich kumulierender Wirkungen zu beachten sind.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Das Planvorhaben steht im Kontext zur Energiepolitik des Bundes, welche auf die Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ausgerichtet ist. Das Vorhaben hat insofern Auswirkungen auf den Klimawandel, da es eine ressourcenschonende Erzeugung von Energie darstellt und zur Reduzierung herkömmlicher Energieerzeugung beiträgt.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Das Vorhaben wird unter Pkt. 8.1.1 der Begründung beschrieben. Der Bebauungsplan trifft jedoch diesbezüglich keine Festsetzungen.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Nutzung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Ein Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet im Allgemeinen aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Aus der Planungsprognose haben sie keine nachteiligen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben. Es sind demnach keine Maßnahmen notwendig.

Artenschutz

Im Ergebnis der faunistischen *Betrachtungen wurden Vermeidungsmaßnahmen abgeleitet, die in den Bebauungsplan übernommen worden sind.*

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

Das Plangebiet wird, wie bereits beschrieben, überwiegend als Fahrzeugabstellplatz genutzt. Im Süden sind zudem Ablagerungen vorhanden. Der nachfolgenden Abbildung ist die Lage der Nutzungen zu entnehmen. Im Hinblick auf die Zuordnung der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen wird für den Fahrzeugabstellplatz ein Mittelwert zwischen unbefestigtem Platz und einjähriger Ruderalflur angesetzt. Der Platz ist stark verdichtet und die aufwachsende Vegetation wird durch das Befahren immer wieder zurückgedrängt. Die Ablagerungen sind teilweise mit einer Vegetationsschicht bewachsen, jedoch ist die Verweildauer der Ablagerungen nur sehr kurz und teilweise auf befestigten Flächen.

Abb. 4: Bestandsplan



Im Bebauungsplan wird eine Versorgungsfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Daraus errechnet sich eine zulässige Versiegelung von 80 % bzw. 3.332 m².

Das rechnerische Ergebnis spiegelt nicht unbedingt die verbale Einschätzung insbesondere zum Boden wider.

Tab.: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
VPX Ablagerungen	2	1.260	-	2.520	-
VPX/URB Fahrzeugabstellplatz	6	2.450	-	14.700	-
URB Ruderalflur	10	455	-	4.550	-
BS bebaubar nach GRZ (0,8)	0	-	3.332	-	-
GSB Fläche außerhalb zulässiger Grundfläche	7	-	833	-	5.831
<i>Summe</i>		4.165	4.165	21.770	5.831
Bilanz					-15.939

Im Ergebnis der Gegenüberstellung ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von ca. 15.939 Biotoppunkten. Es werden keine Festsetzungen zur Kompensation im Plangebiet getroffen. Es handelt sich um einen bereits vorgeprägten Standort, der sich zudem innerhalb einer Betriebsstätte befindet. Um eine künftige Weiterentwicklung der Heizzentrale nicht einzuschränken, wird insbesondere auch vor dem Hintergrund der angrenzenden Nutzungen auf grünordnerische Festsetzungen verzichtet.

Für den Nachweis der Kompensation wird der sich parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 01/23 „Sondergebiet Photovoltaik-Solarpark Hinsdorf“ herangezogen. Die zu diesem Bebauungsplan vorgenommene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung weist einen Überschuss von ca. 164.322 Biotoppunkte aus, so dass der Ausgleichsbedarf für die Heizzentrale gedeckt werden kann. Die Zuordnung führt zu folgendem Ergebnis:

	Ergebnis der Anrechnung
Bebauungsplan Nr. 01/23 Hinsdorf	+ 164.322 Biotoppunkte
Bebauungsplan Nr. 07/23 Quellendorf	- 117.114 Biotoppunkte
Bebauungsplan Nr. 13/23 Heizzentrale Quellendorf	-15.939 Biotoppunkte
verbleiben	+ 31.269 Biotoppunkte

Der Biotoppwertüberschuss des Bebauungsplans Nr. 01/23 PV Hinsdorf ist ausreichend hoch, um die Kompensation für den vorliegenden Bebauungsplan nachzuweisen.

3.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Bezug auf *Planungsalternativen* wird auf die Standortalternativenprüfung [5] verwiesen, die das gesamte Stadtgebiet hinsichtlich der Eignung von Flächen zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen geprüft hat. Im Rahmen dieser Prüfung sind neben den Ausbauvorgaben im Klimaschutzgesetz und im EEG 2023 auch die restriktiven Regelungen des LEP eingestellt worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass für die Stadt Südliches Anhalt auch Ackerflächen mit geringen Ertragserwartungen zu berücksichtigen sind.

Da die Heizzentrale der Umwandlung eines Teils des erzeugten Stroms in Wärme dient, muss sie in der Nähe der PV-Anlagen sowie nahe an der zu versorgenden Ortschaft eingeordnet werden. Grundsätzliche Standortalternativen bestehen somit nicht.

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Pkt. 7.2 in Teil A verwiesen.

3.5 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, ergeben sich nicht aus der Vorhabenumsetzung.

Von dem geplanten Vorhaben geht keine Gefahr für schwere Unfälle oder Katastrophen für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a bis d und i BauGB aus.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Methodik

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten **ist eine Potenzialeinschätzung erfolgt**, deren Ergebnisse in den Entwurf übernommen **worden sind**..

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stützt sich auf das Modell Sachsen-Anhalt nach Biotop- und Nutzungstypen.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung

Absicherung der Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen werden im Bebauungsplan verankert. Das gewährleistet, dass die Flächen dauerhaft nicht für andere Zwecke zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus wird über die Durchführung der Maßnahmen und ihre dauerhafte Sicherung ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, der bei Bedarf ergänzt wird.

Monitoringkonzept

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überprüft.

Weiterhin soll die zuständige Behörde 3 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlage die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen prüfen.

Weitergehende Monitoringmaßnahmen auch für die Bauphase sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht abzuleiten.

4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt östlich der Ortslage Quellendorf. Der Landschaftsraum im Bereich Quellendorf ist durch eine ausgedehnte Ackerflur geprägt.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche **eines Landwirtschaftsbetriebs**, die **anthropogen überprägt** ist.

Innerhalb der Fläche des Plangebietes soll eine Heizzentrale für Nahwärme errichtet werden. Es werden eine maximale Höhe der Anlagen von 18,00 m sowie eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Im Hinblick auf Umweltauswirkungen hat die Umweltprüfung *nur eine geringe* Betroffenheit der Schutzgüter ergeben. *Das dennoch ermittelte Defizit wird durch den Biotopwertüberschuss des sich parallel in Aufstellung befindenden Bebauungsplan Nr. 01/23 gedeckt.*

Die Untersuchungen zum besonderen Artenschutz dauern noch an. Die Ergebnisse und ggf. notwendige Vermeidungsmaßnahmen *wurden* in den Bebauungsplan übernommen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der festgesetzten bzw. festzusetzenden Maßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

4.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Es wurden keine über die im nachfolgenden Quellenverzeichnis aufgeführten Quellen für die Umweltprüfung herangezogen.

Quellen- und Literaturangaben

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 13. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraum-struktur“ (REP A-B-W vom 14.09.2018, Beschluss Nr. 06/2018, unter einer Maßgabe genehmigt durch oberste Landesentwicklungsbehörde am 21.12.2018, Beitritt der Regionalversammlung zu der Maßgabe am 29.03.2019 mit Beschluss Nr. 03/2019, in Kraft getreten am 27.04.2019, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 27.04.2019, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 26.04.2019, Stadt Dessau-Roßlau vom 26.04.2019)
- [3] Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 19.07.2014, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014, Stadt Dessau-Roßlau vom 26.07.2014) aufgestellt
- [4] Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vor (genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 01.08.2018, in Kraft getreten am 29.09.2018, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 29.09.2018, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 28.08.2018, Stadt Dessau-Roßlau vom 29.08.2018)
- [5] Stadt Südliches Anhalt, Potentialanalyse für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen, StadtLandGrün, Oktober 2022
- [6] Masterplan Erneuerbare Energien Stadt Südliches Anhalt, Quartal 1 2024
- [7] Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Schalltechnische Voruntersuchung ,März 2024,
- [8] Landesamt für Umweltschutz des Landes Sachsen-Anhalt: Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV), Stand 2014

- [9] Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie, Stand 28.02.2023
- [10] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt: Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Fortschreibung 2001
- [11] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt: Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung, vom 12.03.2009
- [12] Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: Eingriffsbilanzierung für Freiflächen-PV-Anlagen, Stand 20.10.2022
- [13] OEKOPLAN Halle Jörg Hauke, Projekt „Fuhne“ – Heizzentrale Quellendorf, Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung, 12.03.2024