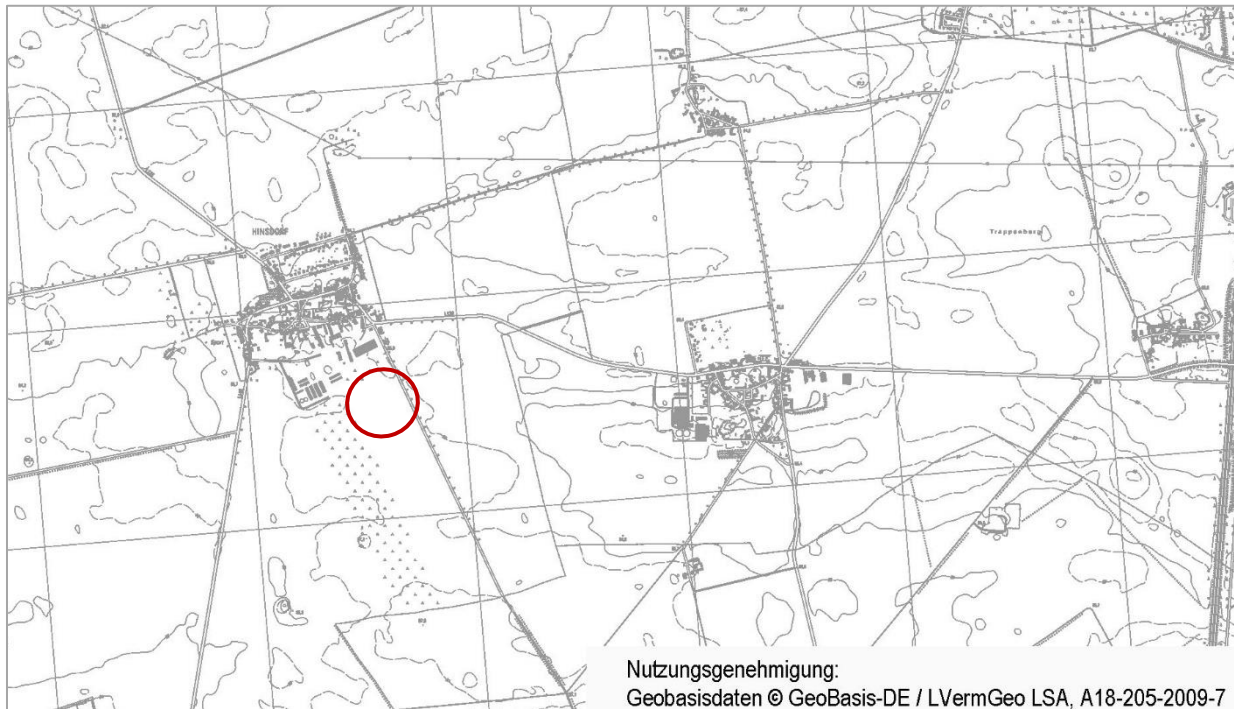


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/25

"Heizzentrale Hinsdorf"

der Stadt Südliches Anhalt



Begründung

Mai 2025

Stadt Südliches Anhalt
Weißandt-Gölzau
Hauptstraße 31
06369 Südliches Anhalt


Planungsbüro:
StadtLandGrün
Händlerstraße 8
06114 Halle (Saale)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 01/25 "Heizzentrale Hinsdorf"
der Stadt Südliches Anhalt**

Plangeber:

Stadt Südliches Anhalt
Weißandt-Gölzau
Hauptstraße 31
06369 Südliches Anhalt

Auftraggeber:

GP JOULE Think GmbH & Co. KG
Maierhof 1
86647 Buttenwiesen

Auftragnehmer:

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer 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 Bäumer
Grünordnung/Umweltbericht

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.:

23-520

Bearbeitungsstand:

Mai 2025

Vorentwurf

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2	Lage, räumlicher Geltungsbereich	3
3	Planungsrechtliche Situation.....	5
4	Planverfahren	5
5	Übergeordnete und sonstige Planungen	5
5.1	Landes- und Regionalplanung	5
5.2	Flächennutzungsplan/Vorzeitigkeit des Bebauungsplans.....	10
6	Bestandsaufnahme	11
6.1	Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse	11
6.2	Aktuelle Nutzung.....	11
6.3	Boden/hydrologische Verhältnisse	11
6.4	Topografie.....	12
6.5	Verkehrerschließung	12
6.6	Medientechnische Erschließung	12
7	Planungskonzept	12
7.1	Städtebauliches Zielkonzept	12
7.2	Planungsalternativen.....	12
8	Begründung der Festsetzungen	14
8.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	14
8.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	16
8.1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	17
8.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	17
8.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	18
8.3	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB)	19
8.4	Immissionsschutz.....	20
9	Flächenbilanz	21
10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	22
B	Teil II der Begründung - Umweltbericht.....	24
1	Einleitung	24
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans.....	24
1.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....	24
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	28
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

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/25 "Heizzentrale Hinsdorf" der Stadt Südliches Anhalt

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Südliches Anhalt 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 deshalb die 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 einer Wärmeversorgung im Stadtgebiet. In diesem Rahmen soll sich eine Heizzentrale in der Gemarkung Hinsdorf befinden. 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 und Wärme 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

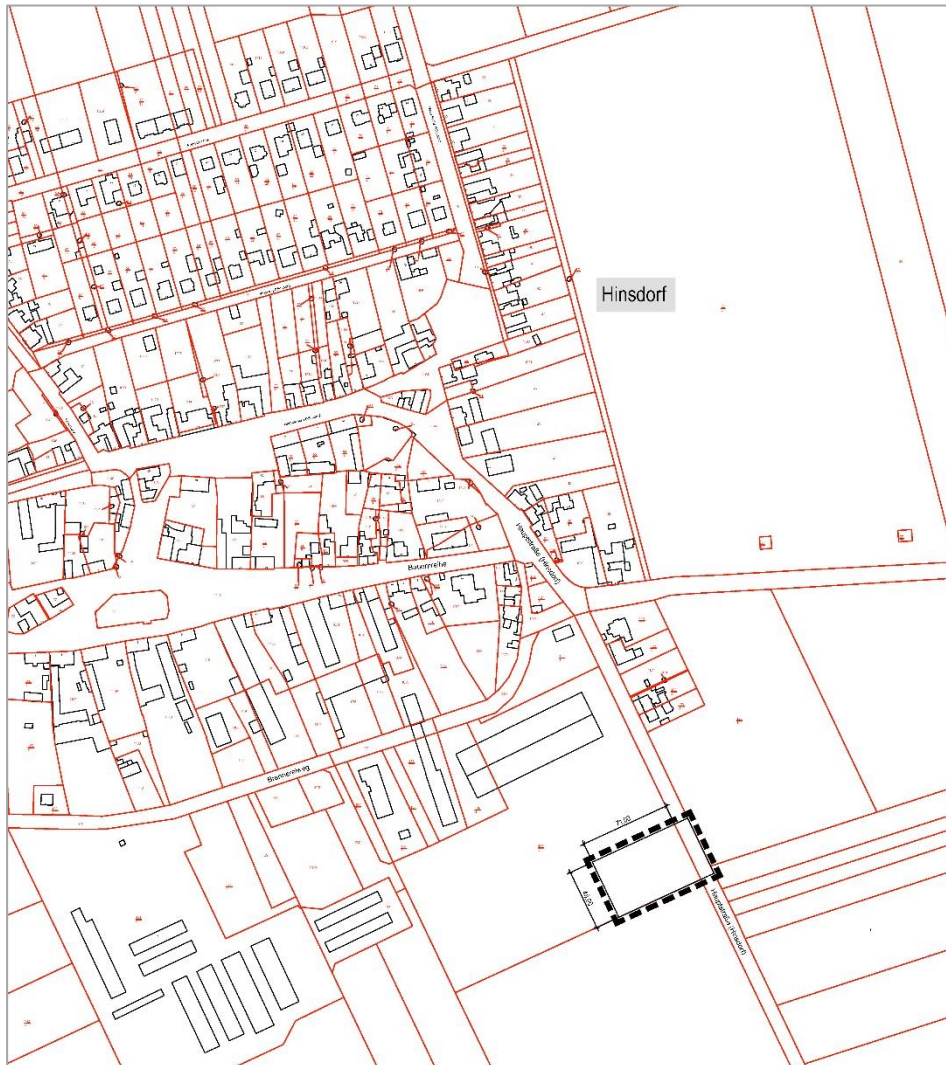
Die Stadt Südliches Anhalt liegt im Süden Sachsen-Anhalts zwischen den Oberzentren Dessau-Roßlau und Halle (Saale). Der Sitz der Stadtverwaltung befindet sich im Ortsteil Weißandt-Götzau.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Ortslage Hinsdorf und hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

Er umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Hinsdorf, Flur 2:

135/34 und 171 (jeweils teilweise).

Abb. 1: Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes



Kartengrundlage: Geobasisdaten©Geobasis-DE/LVermGeo LSA (2022, A18-2025-2009-7)

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist 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 ist planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. 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 § 35 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.

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

Mit der Einbeziehung der Hauptstraße in Höhe des Plangebietes in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und ihrer Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche handelt es sich bei dem aufzustellenden Bebauungsplan um einen **qualifizierten Bebauungsplan**, da Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen getroffen werden. Somit ist der Bebauungsplan der ausschließliche Maßstab für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich.

4 Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Südliches Anhalt hat in seiner Sitzung am 9. April 2025 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/25 "Heizzentrale Hinsdorf" der Stadt Südliches Anhalt gefasst (EGSA-SR-.../2025). Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 06/2025 vom 12. Juni 2025 ortsüblich bekannt gemacht.

5 Übergeordnete und sonstige Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

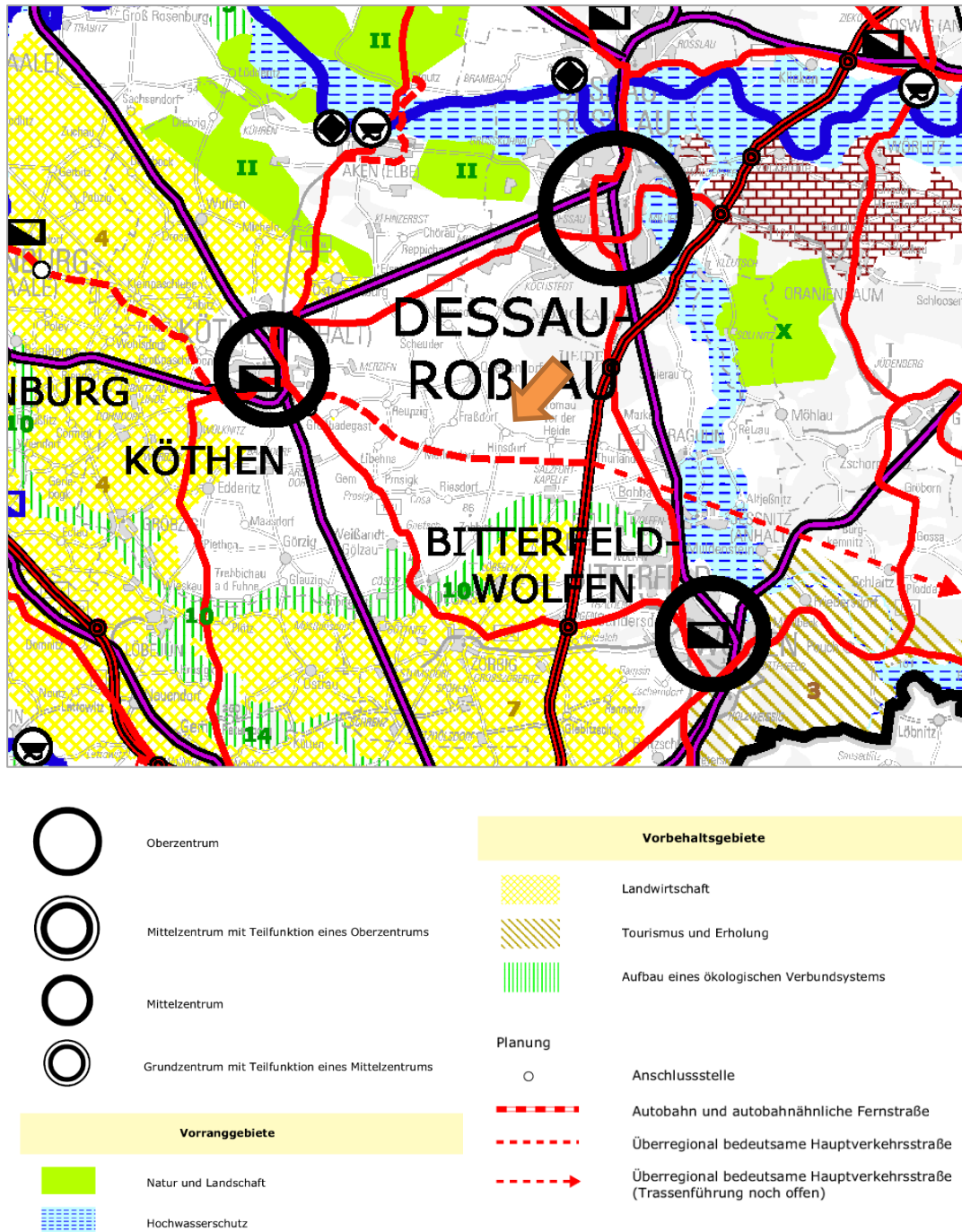
Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- 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 27.04.2019, 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:

Abb. 2: Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt - Auszug



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.

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

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 8. März 2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen.

Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) freigegeben. Im Zeitraum vom 29. Januar 2024 bis einschließlich 12. April 2024 wurde sowohl Bürgerinnen und Bürgern als auch berührten öffentlichen Stellen Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Laut erstem Entwurf des LEP sind keine neuen, für die Planung relevanten Festlegungen vorgesehen.

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 am Rand einer ausgeräumten Ackerlandschaft; gliedernde Elemente fehlen mit Ausnahme von straßen- und wegebegleitenden Gehölzen fast vollständig,
- nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Waldgebiet der Mosigkauer Heide,
- 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 landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt ist, sind keine erheblichen 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.

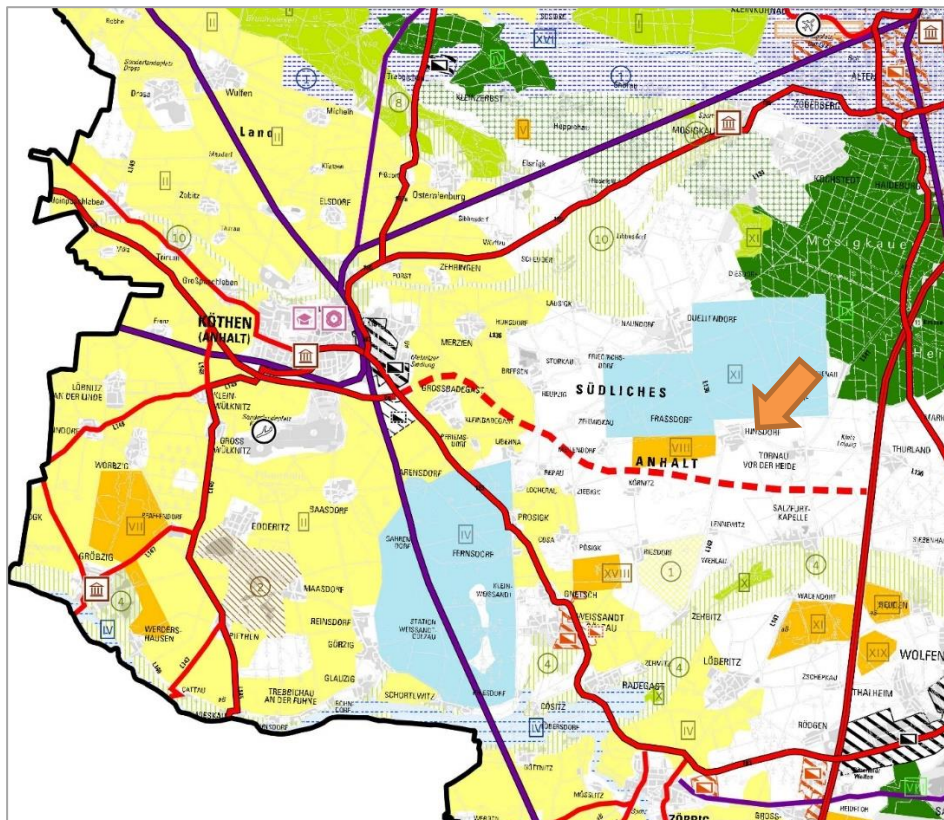
Die vorliegende Planung betreffend, sind im REP A-B-W 2018 folgende regionalplanerische Vorgaben genannt:

- Vorranggebiet für Wassergewinnung XI Quellendorf-Süd

Das Vorranggebiet befindet sich nördlich der Ortslage und berührt das Plangebiet nicht.

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

Abb. 1: REP Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg – Auszug



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

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

4.3.1 Wirtschaft

	Landesbedeutsame Industrie- und Gewerbestandorte	Regional bedeutsame 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			
Planung			

	Straßennetz	Autobahn und autobahnähnliche Fernstraße	Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße	Regional bedeutsame Hauptverkehrsstraße
Bestand				
Planung				

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 früher selbstständige Gemeinde Hinsdorf liegt jedoch kein Flächennutzungsplan vor. Der Flächennutzungsplan für die gesamte Stadt Südliches Anhalt wird derzeit aufgestellt.

Der Vorentwurf liegt vor. Da zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfs noch von einem anderen Standort für Heizzentrale ausgegangen wurde, ist das Plangebiet im Vorentwurf des Flächennutzungsplans entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Derzeit erfolgen die frühzeitigen Beteiligungen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14. Februar 2025 frühzeitig über die Planung informiert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 23. März 2025 bis zum 25. April 2025 stattgefunden. Derzeit erfolgt die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen.

Aufgrund dessen 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 festgesetzt.

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. Das Vorhaben zielt langfristig auf die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung ab.

6 Bestandsaufnahme

6.1 Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse

Das Flurstück 135/34, Flur 2 befindet sich in Privateigentum. Das Flurstück 171, Flur 2 (Hauptstraße) ist in kommunalem Eigentum.

6.2 Aktuelle Nutzung

Die Fläche des Plangebietes grenzt auf seiner Nordseite unmittelbar an die bebaute Ortslage von Hinsdorf an. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück befindet sich eine leerstehende, aber mit Solarmodulen bestückte Halle. Westlich des Plangebietes ist eine Stallanlage der Wimex Group vorhanden.

Die innerhalb des Flurstücks 135/34 gelegene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Sanddornanbau).

Das Flurstück 171, Flur 2 wurde in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, da über die Hauptstraße die Verkehrserschließung der Fläche gesichert ist. Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogene Teilfläche der Straße wird als Straße genutzt. Straßenbegleitend ist beidseitig ein Gehölzstreifen vorhanden.

6.3 Boden/hydrologische Verhältnisse

Im Plangebiet stehen Böden mit einer Ackerzahl von 42 an.

Die Grundwasserführung ist an pleistozäne Sande und Kiese z. T. unter gering durchlässiger Geschiebemergelbedeckung gebunden. Nach dem Grundwasserkataster des Landesamtes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 8 m unter Gelände.

Das Grundwasserkataster des LHW (<https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/>) weist für das betroffene Gebiet eine mittlere bis hohe flächenhafte Grundwassergeschütztetheit aus.

6.4 Topografie

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Geländehöhe liegt bei ca. 86 m ü. NHN.

6.5 Verkehrserschließung

Die Fläche ist über die Hauptstraße zu erreichen, die auf der Ostseite des Plangebietes verläuft.

6.6 Medientechnische Erschließung

Die für die Errichtung der Heizzentrale vorgesehene Fläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich momentan medientechnisch nicht erschlossen.

6.7 Archäologie/ Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld.

Aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen weitere Bodendenkmale entdeckt werden. Gemäß § 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA Gleichbehandlung.

7 Planungskonzept

7.1 Städtebauliches Zielkonzept

Über den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Errichtung und der Betrieb einer Heizzentrale zur Wärmeerzeugung bauplanungsrechtlich gesichert. Diese Heizzentrale bildet die Voraussetzung für den Aufbau eines Nahwärmenetzes zur Versorgung der Ortslage Hinsdorf. Die Heizzentrale wird vorerst vornehmlich durch Netzstrom betrieben – dabei findet ein bilanzieller Ausgleich über die, in der Nachbarschaft geplante PV-Freiflächenanlage statt. Perspektivisch soll jedoch die Möglichkeit bestehen, die Wärmepumpe der Heizzentrale direkt über den erzeugten Strom der benachbarten PV-Anlage zu betreiben.

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

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Hauptstraße.

7.2 Planungsalternativen

Der Standort der Heizzentrale sollte so gewählt sein, dass er sich in der Nähe der Ortschaft Hinsdorf, nahe der geplanten PV-Anlage sowie an einer befestigten Straße zur Zufahrt befindet. Dies dient der Reduzierung von Wärmeverlusten, der Minimierung der Rohrdurchmesser sowie der perspektivischen Möglichkeit der Kopplung mit der geplanten PV-Anlage. Durch die Zufahrt über eine bestehende Straße wird zusätzliche Flächenversiegelung vermieden.

Der ursprünglich geplante Standort für die Heizzentrale Hinsdorf war aus verschiedenen Gründen nicht verfügbar und nicht für das Vorhaben geeignet. Nach intensiver Suche nach einer Alternativfläche sowie Abstimmungen mit Eigentümern und Pächtern stellte sich der nun vorliegende Standort als beste verfügbare Alternative heraus.

Neben der Flächenverfügbarkeit und ihrer grundsätzlichen Lage wurden folgende Kriterien bei der Standortwahl berücksichtigt, die der vorliegende Standort erfüllt. Damit ist dieser für das Wärmenetz Hinsdorf optimal geeignet:

Kriterien für die Standorteignung und Alternativenprüfung:

- Abstand zur Wohnbebauung und Schallemissionen der Heizzentrale
- Geringe Distanz zu potenziellen Wärmeabnehmern (zur Minimierung von Wärmeverlusten)
- Vereinbarkeit mit der Netzplanung (geringe Distanz zur Stromversorgung und zu einem potenziellen Netzverknüpfungspunkt)
- Anschlussmöglichkeit an vorhandene oder zu erschließende Medien (Wasser, Abwasser, Mittelspannung, Gas)
- Sicherung der Zufahrt und der für die Haupttrasse erforderlichen Flurstücke
- Keine Konflikte mit bestehenden Hauptleitungen (Strom, Gas)

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

In Vorbereitung der Bauleitplanung ist zudem 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. Ziel war es, vorrangig solche Flächen für die Errichtung von Solaranlagen zu nutzen, die bereits baulich oder anderweitig beansprucht sind und nur eingeschränkt für andere Nutzungen zur Verfügung stehen.

Das Ergebnis der Studie zeigt, dass diese Dachflächen nur bedingt für eine Sektorenkopplung geeignet sind. Nach Einschätzung der Baubehörde Südliches Anhalt kann die tatsächlich nutzbare Dachfläche für die solare Energiegewinnung auf etwa 40 ha beziffert werden.

Die Untersuchung der Konversionsflächen ergab, dass keine weiteren Solaranlagen auf diesen Flächen errichtet werden konnten. Einige Flächen sind bereits mit Solarparks bebaut, andere stehen nach mehrmaliger Rücksprache mit den Eigentümern nicht zur Verfügung. Die im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen sind teilweise langfristig verpachtet, sodass sie in absehbarer Zeit nicht nutzbar sind.

Insgesamt würde die Fläche aller Konversionsflächen nicht 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 Ausbauzielen des Klimaschutzgesetzes und des EEG 2023 sowie den restriktiveren Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) hat ergeben, dass auch landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringen Erträgen (z. B. durch Trockenheit infolge des Klimawandels) für die Errichtung von PV-Anlagen in Betracht gezogen werden sollen (vgl. hierzu Punkt 5.1).

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.

Da vorliegend noch keine abgestimmte Anlagenplanung vorliegt, wurde der Vorentwurf zunächst als Rechtsplan erarbeitet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zum Entwurf ergänzt.

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 Hinsdorf 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 hauptsächlich strombetriebenen Typ handeln (Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher, durch Netzstrom betrieben. Perspektivisch soll der Betrieb über Solarstrom ermöglicht werden). Im Falle einer Störung/eines Ausfalls, ist diese mittels Gaskessel und perspektivischem Heizstab gesichert. Eine Detaillierung der Auslegung des Anlagentypus erfolgt bis zum Entwurf des Bebauungsplans.

Die Luft-Wärme-Pumpe wird nach aktuellem Planungsstand vorerst über Netzstrom versorgt. Die nahegelegenen PV-Anlagen sorgen jedoch durch die Stromerzeugung für einen bilanziellen Ausgleich. Dadurch kann gemäß diesem Ausgleich für den Standort langfristig ein nachhaltiges und regeneratives klimafreundliches Energiekonzept umgesetzt werden. Perspektivisch ist die Versorgung der Wärmepumpe über benachbarte PV-Anlagen angestrebt.

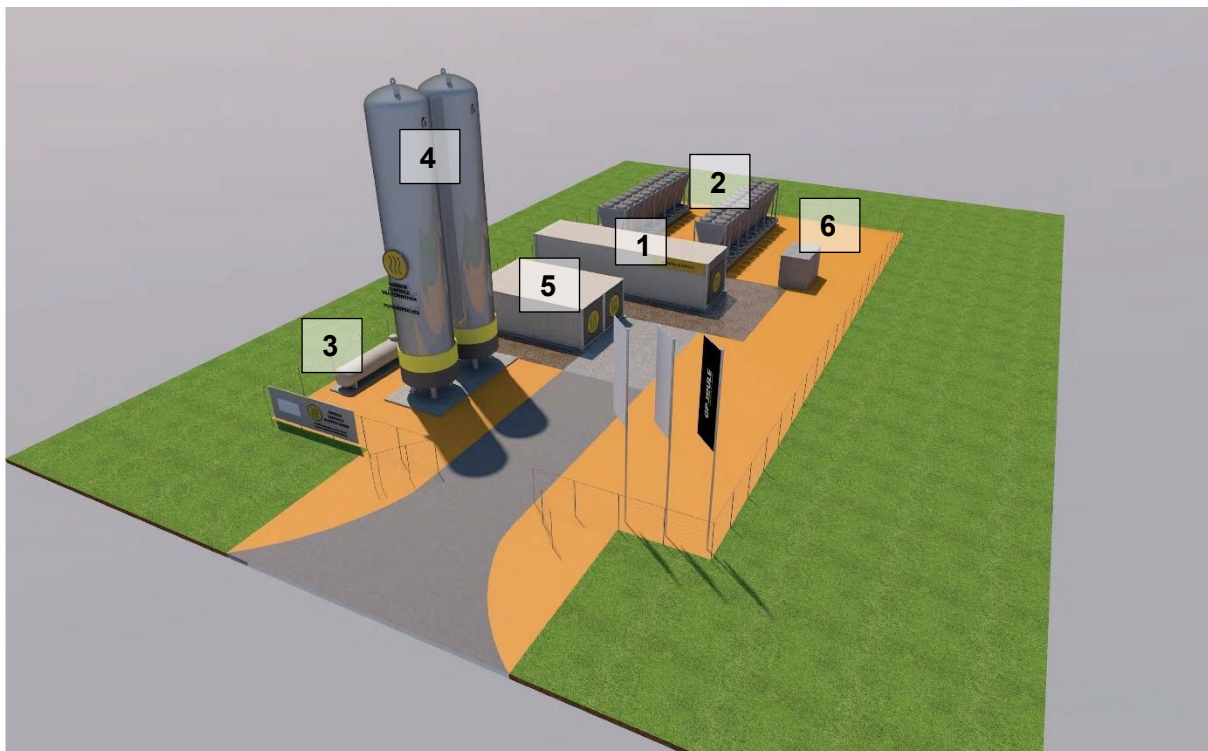
Die Heizzentrale besteht im Wesentlichen aus dem Wärmepumpencontainer (1), den Rückkühlern der Wärmepumpe (2), dem Flüssiggastank (3), einem oder mehreren Pufferspeichern (4), einem Zusatz- und einem Standardgascontainer (5) sowie einem Trafo (6) (vgl. Abb. 3).

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 Heizzentrale erforderlichen technischen Anlagen, Gebäude, Zuwegungen und Stellplätze errichtet werden.

Abb. 3: 3D-Perspektive der geplanten Heizzentrale (unverbindliche Darstellung)



Quelle: GP Joule

Um das Plangebiet, soweit wie möglich, landschaftlich einzubinden, ist zudem eine Randeingrünung der Heizzentrale mittels Strauchhecke vorgesehen.

Ein detailliertes Konzept der baulichen Entwicklung liegt derzeit noch nicht vor. Demzufolge kann momentan noch kein Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet werden.

Gestaltung und Lage der baulichen Anlagen werden bis zum Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans entwickelt, so dass im Rahmen der Veröffentlichung des Entwurfs des

vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage für die Festsetzungen des Rechtsplans vorliegt.

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 0,60 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 0,60 festgesetzt. Das entspricht 60 % der Grundstücksfläche und

lässt dem Vorhabenträger einen ausreichenden Spielraum zur Errichtung der Gebäude und Anlagen 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 ca. 17 m aufweisen. Die weiteren Anlagen sind wesentlich niedriger. Sie werden voraussichtlich Höhen von ca. 1,50 m (Flüssiggastank) bis 3,50 m (Rückkühler, Wärmepumpencontainer und Gascontainer) bzw. Gascontainer inkl. Kamin bis zu 6,0 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 im Außenbereich 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.

Aufgrund der derzeit noch nicht bestimmten Gebäudegestaltung der Heizzentrale wird die überbaubare Grundstücksfläche großzügig dimensioniert. Damit besteht auch ein ausreichender Spielraum für spätere Erweiterungen der Anlagen und Einrichtungen gemäß den Vorgaben aus dem Bebauungsplan.

Das Baufenster ist so ausgebildet, dass das Grundstück weitestgehend flexibel bebaut werden kann. Die Baugrenze wird im Norden und Westen mit einem Abstand von 10 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Im Süden wird mit der Baugrenze ein Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze eingehalten, die gleichzeitig die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

des Bebauungsplans bildet. Im Osten wird die Baugrenze mit einem Abstand von 11 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Zu den Pflanzgeboten wird ein Abstand von 1 m eingehalten.

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.

8.1.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, das Maß der Abstandsflächentiefe „abweichend“ vom Bauordnungsrecht zu regeln, sodass die im Bebauungsplan festgesetzten Maße dem Abstandsflächenrecht des jeweiligen Landes vorgehen. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend mit der folgenden Festsetzung Gebrauch gemacht:

TF 4.1 *Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO des Landes Sachsen-Anhalt dürfen sich abweichend von § 6 Abs. 3 BauO des Landes Sachsen-Anhalt überdecken.*

Für die Festsetzung von abweichenden Abstandsmaßen bedarf es einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung; auch sind die – erkennbaren – Belange der konkret betroffenen Nachbarn besonders zu prüfen.

Zur städtebaulichen Begründung ist Folgendes auszuführen:

Die geplanten baulichen Anlagen dienen ausschließlich der Wärmeversorgung beziehungsweise Wärmespeicherung für das neue Wärmenetz Hinsdorf. Es gibt keine Aufenthalts- oder Sozialräume. Daher bestehen bezüglich der Überschneidung der Abstandsflächen, keine Bedenken hinsichtlich der Belichtung oder Belüftung.

Zudem werden Anlagenkomponenten mit möglichst kurzen Abständen geplant, um Wärmeverluste zu minimieren. Weiterhin ermöglicht die kompakte Bauweise die Reduzierung nötiger versiegelter und geschotterter Fläche.

Die brandschutztechnischen Gebäudeabstände (3,0 m zu Gebäuden auf eigenem Grund und 3,0 m zur Grundstücksgrenze) werden auf eigenem Grundstück nachgewiesen. Somit bestehen auch keine brandschutztechnischen Bedenken bezüglich der Überschneidung der Abstandsflächen.

Nachbarn sind von der Überdeckung der Abstandsflächen nicht betroffen.

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 werden daher Erfassungen zu ausgewählten Tierartengruppen (Brutvögel, Reptilien und Feldhamster) durchgeführt, 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 5.1 *Die Einfriedung der Nahwärmanlagen 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 Nahwärmanlage 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 5.2 *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 0,6) ist die unbebaute Fläche nicht ausreichend, um das gesamte Wasser aufzunehmen. Mit der Festsetzung wird zumindest Niederschlagswasser anteilig auf den Verkehrsflächen versickert.

TF 5.3 *Maßnahmen zum Artenschutz
sind im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung zu ergänzen*

8.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB)

Es werden innerhalb des Plangebietes grünordnerische Festsetzungen getroffen, die der Vermeidung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen.

TF 6.1 *Innerhalb der gekennzeichneten Flächen P sind freiwachsende Strauchhecken aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Es ist ausschließlich Pflanzgut gebietseigener Herkunft des Vorkommensgebietes 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden.*

Pflanzraster: 1,5 x 1,5 m

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer ausgedehnten Ackerflur. Daher werden zur Einbindung der Nahwärmanlagen Randbepflanzungen vorgesehen.

Neben den positiven Wirkungen auf das Landschaftsbild soll die Strauchhecke auch dem Ausgleich von Eingriffen dienen. Daher sind nur gebietsheimische Arten zu pflanzen.

Um eine abwechslungsreiche Hecke zu gestalten, wird die Verwendung von 5 verschiedenen Arten vorgeschrieben. Die Hecke soll frei wachsen, das schließt einen regelmäßigen Schnitt zur Erziehung einer Formschnitthecke aus. Pflegeschnitte sind daher im Wesentlichen zum Freihalten des Zauns und Betriebsanlagen zulässig. Damit wird eine gute Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum erreicht.

Die Strauchhecken werden mit Ausnahme des Zufahrtsbereiches an der Hauptstraße umlaufend festgesetzt. Es ist mit den festgesetzten Breiten möglich, gestufte Anpflanzungen vorzunehmen und in den innenliegenden Reihen auch höherwüchsige Straucharten anzuordnen. Damit können sich abwechslungsreiche Hecken entwickeln, in die mit einem Pflegeschnitt nur extensiv eingegriffen werden muss.

8.4 Straßenverkehrsfläche

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde die östlich angrenzende Hauptstraße in Höhe der geplanten Heizzentrale einbezogen. Sie wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Über die Hauptstraße, die unmittelbar an die Versorgungsfläche anschließt, ist die Erschließung der geplanten Heizzentrale gesichert.

8.5 Immissionsschutz

Von der Heizzentrale ausgehende Emissionen können mit Ausnahme der Geräusche von ein bis zwei Fahrzeugen pro Monat auf dem Betriebsgrundstück im Regelbetrieb weitgehend ausgeschlossen werden. Mit einem höheren Fahrzeugaufkommen ist lediglich in der Bauphase zu rechnen.

Störungen der Wohnruhe im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser in Hinsdorf können ausgeschlossen werden.

8.6 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

Archäologische Kulturdenkmale

Das Plangebiet liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DenkmSchG LSA. Weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des sogenannten Altsiedellandes in Sachsen-Anhalt, das - insbesondere aufgrund seiner außergewöhnlich fruchtbaren Böden - seit der frühesten Sesshaftwerdung der Menschheit in der Jungsteinzeit vor ca. 7.500 Jahren besiedelt worden ist.

Dies schlägt sich im Plangebiet und seiner Umgebung in einer Siedlungsagglomeration nieder, die über alle archäologischen Epochen hinweg etwa sieben Jahrtausende lang Bestand hatte. Luftbildauswertungen zeigen, dass die Siedlungen außergewöhnlich große räumliche Ausdehnungen aufwiesen.

Die Dokumentation derartiger Fundplätze gerade in dem beschriebenen Altsiedelrandbereich ist für die Erfassung früher Wanderungs- und Siedlungsbewegungen ausschlaggebend und hat somit einen hohen wissenschaftlich-gesellschaftlichen Wert.

Aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleich-

barer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei o. g. Vorhaben weitere Bodendenkmale entdeckt werden.

8.7 Medientechnische Erschließung

Die Heizzentralen dienen der Wärmeversorgung der Liegenschaften der Ortschaft Hinsdorf. Die in der Heizzentrale erzeugte Wärme wird über ein noch zu verlegendes Wärmenetz zu den Anwohnern transportiert.

Damit beschränken sich die Maßnahmen zur medientechnischen Erschließung des Plangebietes weitgehend auf die Verlegung des Nahwärmenetzes. Für den Betrieb der Heizzentrale ist voraussichtlich die Erschließung weiterer Medien am Standort nötig (Gas, Strom, Datenkabel, Wasser).

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 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 Verlauf des Verfahrens eine entsprechende wasserrechtliche Einleitgenehmigung dieser Wässer beantragt.

Abfallentsorgung

In der Heizzentrale entstehen keine Abfallprodukte.

9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/25 umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha, die sich wie folgt aufteilt:

Nutzungsart	Fläche
Fläche für Versorgungsanlagen	3.430 m ²
davon: Pflanzgebot	1.530 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	550 m ²

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

auf Umwelt, Natur und Landschaft

Die Fläche befindet sich außerhalb des Bebauungszusammenhangs der Ortschaft Hinsdorf.

Mit der Errichtung der Heizzentrale wird ein *Eingriff* in Natur und Landschaft im Sinne von §§ 14 BNatSchG verbunden sein. Daher sind im Bebauungsplan Maßnahmen festzusetzen, um einen vollständigen Ausgleich nachzuweisen.

Zur Berücksichtigung des *Artenschutzes* sind Regelungen zu treffen, 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“).

Die Zielerreichung ist hierbei nicht konfliktfrei und im Hinblick auf den Ausbau der Erneuerbare Energien geprägt durch Zielkonflikte und Flächennutzungskonkurrenzen. Im konkreten Vorhaben soll der derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzte Boden für den Bau einer Heizzentrale genutzt werden. Die im Rahmen der Potentialanalyse [5] ermittelten Erkenntnisse zu Bodengüte und landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit lassen den Schluss zu, dass sich bei der Planfläche um Acker mit einer schlechten Bodenfruchtbarkeit handelt.

Generell ist der Schutz hochwertiger Böden, auch für landwirtschaftliche Nutzungen, geboten. Im Hinblick auf die oben genannten Ziele ist es allerdings unerlässlich, die Transformationsfähigkeit der Region sicherzustellen. Für die Umsetzung des Integrierten Energiekonzeptes in der Stadt Südliches Anhalt ist die Errichtung von Heizzentralen in der Nähe der PV-Freiflächenanlagen erforderlich. Für die PV-Freiflächenanlagen wurden Flächen mit geringem Ertragspotenzial ausgewählt, um insbesondere auch den Entwicklungsdruck von hochwertigen landwirtschaftlichen Standorten zu nehmen und dennoch wichtige klima- und energiepolitische Zielsetzungen zu unterstützen.

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 mit den geplanten Pufferspeichern ausschöpfen werden und die weiteren Bestandteile der Heizzentrale eine maximale Höhe von 3,50 m erreichen werden sowie 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 sehr 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.

Der Bau der Heizzentrale führt zu einer Reduzierung der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Gegenzug kann die Bevölkerung von Hinsdorf künftig über das Nahwärmenetz mit Energie versorgt werden.

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 Hinsdorf planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung einer Heizzentrale für Nahwärme zu schaffen.

Es wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die zulässige GRZ beträgt 0,6 und die Höhe baulicher Anlagen max. 18,00 m.

Weiterhin wird eine randliche Eingrünung mittels Strauchhecke festgesetzt.

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

Für das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren für das Plangebiet nicht.

Die Ergebnisse von Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser- und Abfallrecht sind nicht vorhanden.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese dort dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z. B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit gibt der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung den Grad der Auswirkungen wieder, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umwelt- auswirkungen

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

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Der Ortsteil Hinsdorf befindet sich innerhalb einer ausgedehnten und ausgeräumten Ackerflur. Südlich der Ortschaft erstreckt sich in einer Entfernung von ca. 3,7 km in Nord-Süd-Ausrichtung die Fuhneau. Die Autobahn BAB 9 verläuft östlich der Ortschaft in ca. 4,3 km Entfernung. Die Ackerflächen werden nur durch Straßen und Wirtschaftswege bzw. Gräben gegliedert. Diese linearen Elemente werden nur ansatzweise durch Gehölze begleitet.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt südlich der Ortslage von Hinsdorf. Er wird derzeit intensiv als Acker genutzt. Im Osten wird eine Straße (Hauptstraße) einbezogen. Es sind keine Gehölze vorhanden.

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.

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.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Acker genutzt. Im Osten ist eine Verkehrsfläche einbezogen worden. Diese ist vollständig versiegelt. Beide Nutzungen werden durch einen ca. 2,5 m breiten Ackerrandstreifen voneinander getrennt. Es sind keine Gehölze im Plangebiet vorhanden.

Tiere

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen *faunistische* Sonderuntersuchungen. Diese umfassen folgende Artengruppen:

- Brutvögel
- Reptilien
- Feldhamster

Die Ergebnisse werden in eine artenschutzrechtliche Prüfung eingestellt. Ein sich daraus ggf. ergebendes Maßnahmenkonzept wird in den Entwurf zum Bebauungsplan übernommen.

Biologische Vielfalt

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine artenarme Ackerflur, die nicht durch Gehölze gegliedert ist. Die Bedeutung hinsichtlich Naturnähe und Strukturvielfalt ist aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzung sowie der Versiegelung nur sehr gering.

Das Schutzgut Biologische Vielfalt ist mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild, Menschen und Kultur über komplexe Zusammenhänge verknüpft. In Auswertung aller zu berücksichtigenden Einflussgrößen ist die Wertigkeit des Plangebietes hinsichtlich der Biologischen Vielfalt nachzeitigem Erkenntnisstand als sehr gering zu bewerten.

Fläche und Boden

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich bzw. als Verkehrsfläche genutzt. Es hat mit Ausnahme der im Rahmen der Ackernutzung notwendigen Bodenbearbeitung keine Überformung der obersten Bodenschichten stattgefunden. Im Zuge der Straßenbaumaßnahme ist der Oberboden einschließlich der Straßenrandbereiche vollständig abgetragen worden.

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.

Der Geltungsbereich dient als Standort für Pflanzen. Es stehen überwiegend Braunerden bis Parabraunerden an, die Bodenfruchtbarkeit ist gering. Für die Fläche wird eine Ackerzahl von 42 angegeben.

Auch die weiteren natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Abbau- und Ausgleichsmedium mit Filter- und Puffereigenschaften zum Schutz des Grundwassers) werden vollständig erfüllt.

Anfallendes Oberflächenwasser kann derzeit vollständig versickern, so dass es dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.

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.

Wasser

Grundwasser

Es sind keine Angaben zur Grundwasserqualität bekannt. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 8 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.

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.

Die Bedeutung des Landschaftsraumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist hoch, da sich das Plangebiet im freien Landschaftsraum befindet. Die Ackerflächen insgesamt fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete.

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 wird durch die ausgedehnte, nahezu ungegliederte Ackerflur geprägt. Nur wenige Gehölzreihen zeichnen sich ab.

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

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, im freien Landschaftsraum. Der Abstand zu der nördlich des Plangebietes gelegenen Ortslage Hinsdorf beträgt ca. 120 m, wobei sich die Ackerfläche bis zum Ortsrand fortsetzt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch besitzt das Plangebiet wirtschaftliche Ansprüche, da es landwirtschaftlich bewirtschaftet wird.

Für das Wohnumfeld bzw. eine Erholungsnutzung hat das Gebiet derzeit keine Bedeutung. Die Fläche ist Teil des agrarisch geprägten Freiraums.

Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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 Kleinsäugetieren 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. 4,6 km befindet.

2.1.4 Weitere Schutzgebiete

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend sind keine weiteren naturschutzrechtlichen Schutzgebiete verordnet. Das Landschaftsschutzgebiet „Fuhneau“ ist südlich einer Entfernung von ca. 3,9 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 bekannt.

2.2 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden intensiv landwirtschaftlich zum Anbau von Feldfrüchten genutzt. Wenn die Planung nicht durchgeführt werden würde, würde die ackerbauliche Nutzung fortgeführt werden.

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 Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens erfolgt eine Umwidmung als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Heizzentrale für Nahwärme. Die zukünftige Versorgungsfläche wird dem Naturraum als solchem entzogen. Der Bebauungsplan lässt eine Versiegelung von ca. 60 % des Geltungsbereiches zu, auf denen neben technischen und baulichen Anlagen auch Verkehrsflächen errichtet bzw. hergestellt werden.

Im Randbereich sollen sich Strauchhecken entwickeln.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgende Prognose zunächst die Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde legt. Mit Vorliegen der Vorhabenplanung zum Entwurf des Bebauungsplans wird die Prognose fortgeschrieben und konkretisiert.

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 Ortslage ausreichend groß bemessen ist, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu verzeichnen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Flächenversiegelung verbunden, die zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen führt. Daher sind im Hinblick auf den Boden erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Der Bebauungsplan lässt eine Versiegelung von maximal 60 % der gesamten Fläche zu. Der Geltungsbereich ist so groß bemessen, dass er die geplante Heizzentrale einschließlich der auch im Hinblick auf das Ausgleichserfordernis notwendigen Heckenanpflanzung sowie die erschließende Straße umfasst. Da der Bebauungsplan vorhabenbezogen aufgestellt wird, orientiert sich die zulässige Grundfläche ausschließlich am Vorhaben.

Die bauliche Entwicklung der Fläche wird aufgrund des hohen zulässigen Versiegelungsgrades zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft führen. Im Vergleich zur Landwirtschaftsfläche wird es zu einem Aufheizen der Fläche insbesondere in den Sommermonaten führen. Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht mehr ungehindert versickern.

Für die Flora sind Auswirkungen dahingehend zu erwarten, dass ein Intensivacker bebaut wird. Daraus ergibt sich ein Ausgleichserfordernis.

Die Auswirkungen auf die Tierwelt werden auf der Grundlage des Artenschutzfachbeitrags bewertet. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird sich das Vorhaben nicht wesentlich auswirken, da die zulässige Höhe voraussichtlich nur punktuell und nicht im gesamten Plangebiet ausgeschöpft werden wird.

Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben nach jetzigem Kenntnisstand nicht berührt.

Nutzung natürlicher Ressourcen

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

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird Bodenfläche dahingehend beansprucht, dass die Flächen überwiegend bebaut und versiegelt werden. Es werden ca. 1.500 m² zulässig versiegelbar. Die Straße (Hauptstraße) ist bereits vorhanden. Ein Ausbau ist nicht erforderlich.

Ziel des Vorhabens ist es, den Bau einer Heizzentrale zu ermöglichen, die einen Baustein des Integriertes Energiekonzeptes der Stadt Südliches Anhalt bildet. Mittels der Heizzentrale wird die anliegende Ortschaft über das zu errichtende Wärmenetz mit nachhaltiger Wärme versorgt. Vorerst soll die Heizzentrale über Netzstrom versorgt werden. Perspektivisch soll jedoch die Möglichkeit bestehen, die Heizzentrale über die elektrische Energie der benachbarten PV-Freiflächenanlage zu versorgen. Das Gesamtvorhaben ordnet sich damit in den allgemeinen und übergreifenden Ressourcenschutz ein, auch wenn es zunächst in Bezug auf die Heizzentrale mit einem Flächenverbrauch verbunden ist.

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.

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

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umkreis sind keine Vorhaben geplant bzw. keine Nutzungen vorhanden, die hinsichtlich kumulierender Wirkungen zu beachten sind. Angrenzend werden Freiflächen-Photovoltaikanlagen errichtet, deren Betrieb jedoch emissionsfrei ist.

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 zu Techniken und Stoffen 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. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind. Nachfolgend werden auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs Maßnahmen aufgezeigt, die mit der Vorhabenplanung zum Entwurf fortgeschrieben werden.

Auch für in der Prognose ermittelte anderweitige Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden nachfolgend durch ein Maßnahmenkonzept vermindert oder ausgeglichen.

Schutzgüter Mensch sowie Kultur und Sachgüter

Da für die genannten Schutzgüter mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Auswirkungen zu erwarten sind, sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich notwendig.

Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser können durch Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers gemindert werden. Das Niederschlagswasser kann somit wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Ob und wie weit eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgen kann, ist im Rahmen der weiteren Planung über eine Bodenuntersuchung zu prüfen. Als Minderungsmaßnahme werden sickerfähige Bodenbeläge für Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild werden durch die Eingrünung des Plangebietes gemindert.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Das Ausgleichskonzept umfasst folgende Maßnahmen:

- Anpflanzung von Strauchhecken zur Randeingrünung

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen ist festzustellen, dass mit Anpflanzung der Hecke die Kompensation vollständig auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann.

Artenschutz

Im Ergebnis der faunistischen Untersuchungen, die noch andauern, sowie einer darauf aufbauenden artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan sind, sofern Betroffenheiten besonders oder streng geschützter Arten nicht auszuschließen sind, Maßnahmen zur Vermeidung und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Diese werden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Das Maßnahmenkonzept ist im Punkt 3.3 des Umweltberichts bzw. Punkt 8.2 und 8.3 der Begründung Teil I beschrieben.

Die Bilanzierung dient im Allgemeinen als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden können.

Um die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Planungsbereich erfasst und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestands- mit dem ökologischen Neuwert lässt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich

ist. Hinsichtlich der Erfassung der Planungssituation wird auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgestellt, denn nur diese sind rechtswirksam.

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.

Die rechnerische Bilanzierung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
AI	Intensiv-Acker	5	3.330	-	16.650	-
URA	Ackerrandstreifen	14	100	-	1.400	-
BS	überstellbar nach GRZ (0,6)	0	-	2.058	-	-
	Fläche außerhalb zul. Grundfl. (40 %)		-	1.372	-	-
HHA	dav. Strauchhecke	14	-	1.530	-	21.420
VSB	Verkehrsfläche	0	550	550	-	-
	<i>Summe</i>		3.980	3.980	18.050	21.420
	Bilanz Geltungsbereich					3.370

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 perspektivisch ermöglicht werden soll, durch die Heizzentrale einen Teil des erzeugten Stroms in Wärme umzuwandeln, muss sie in der Nähe der geplanten PV-Anlagen sowie nahe der zu versorgenden Ortschaft eingeordnet werden. Grundsätzliche Standortalternativen bestehen somit nicht.

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 erfolgen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Erfassungen, deren Ergebnisse in den Entwurf übernommen werden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stützt sich auf das Modell Sachsen-Anhalt nach Biotop- und Nutzungstypen. Sie wird für die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

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 Ausgleichsmaßnahmen 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 jetzigen Kenntnisstand nicht abzuleiten.

4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Auch das Plangebiet wird derzeit intensiv als Acker genutzt.

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 0,6 festgesetzt. Zur Einbindung in den Landschaftsraum ist die Versorgungsfläche mit einer Strauchhecke zu umgeben.

Im Hinblick auf Umweltauswirkungen hat die Umweltprüfung keine Betroffenheit der Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter ergeben.

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit einem erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden verbunden sein. Dieser wird mit den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen kompensiert.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima/Luft verbunden. Als Minderungsmaßnahme für das Schutzgut Wasser werden sickerfähige Bodenbeläge festgesetzt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft werden durch die Eingrünung des Plangebietes gemindert.

Die Untersuchungen zum besonderen Artenschutz dauern noch an. Die Ergebnisse und ggf. notwendige Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden in den Entwurf zum 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

Für die Umweltprüfung wurden folgende Quellen verwendet:

- Regionale Planungsgemeinschaft für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Regionaler Entwicklungsplan [2]
- Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Fortschreibung 2001
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt: Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung, vom 12.03.2009

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