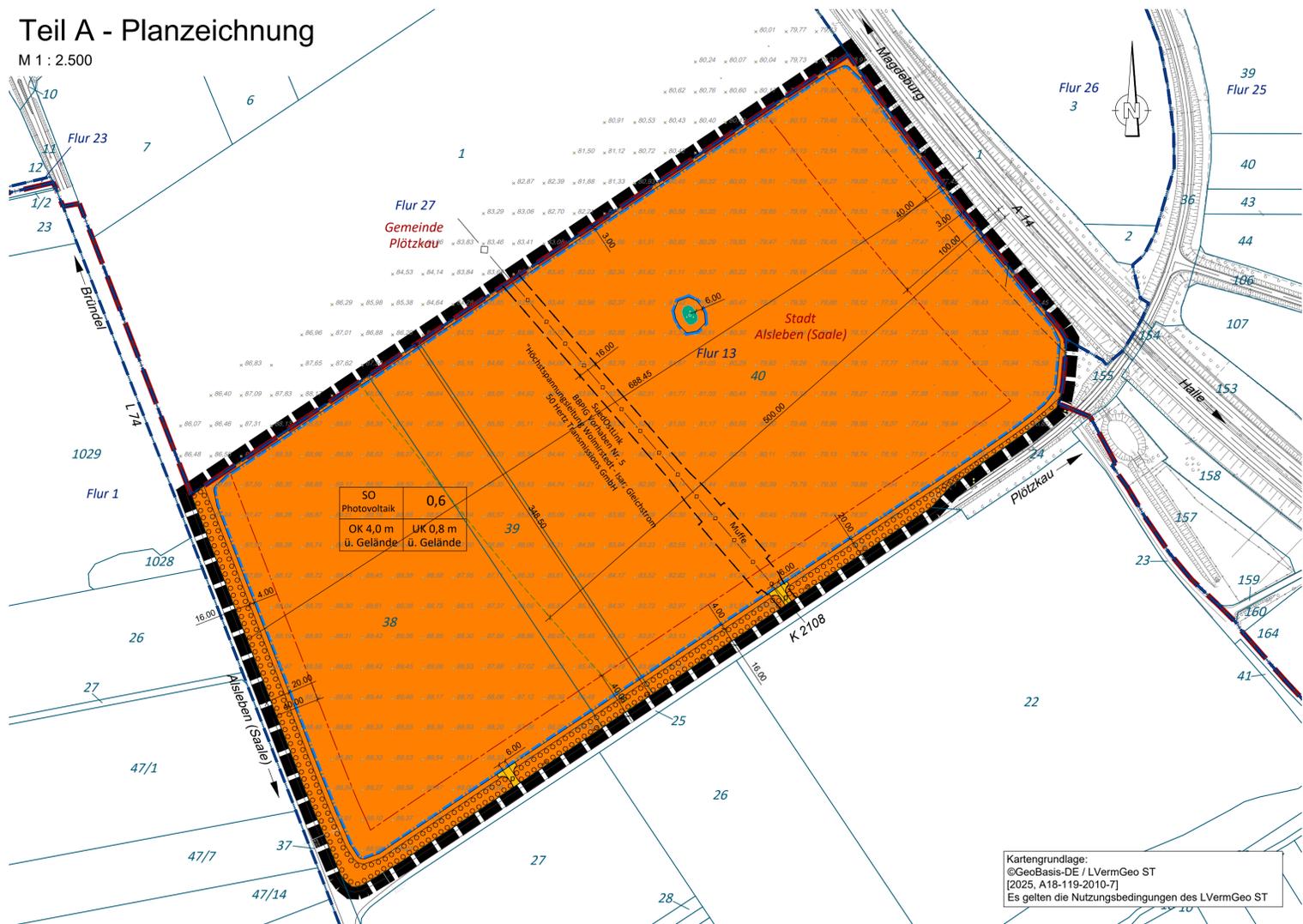


# Teil A - Planzeichnung

M 1 : 2.500



Kartengrundlage:  
©GeoBasis-DE / LVermGeo ST  
[2025, A18-119-2010-7]  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST

## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstiges Sondergebiet SO  
**Photovoltaik** Zweckbestimmung: Photovoltaik

### 2. Maß der baulichen Nutzung

OK 4,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante, 4,00 m ü. NHN im DHHN2016 (§ 18 BauNVO)  
UK 0,80 m Höhe baulicher Anlagen als Mindestmaß für die Unterkante, 0,80 m ü. NHN im DHHN2016 (§ 18 BauNVO)  
0,6 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

### 3. Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### 4. Verkehrsflächen

**P** private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 5. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen unterirdisch  
Zweckbestimmung:  
Hochspannungsleitung = SuedOstLink (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

### 6. Flächen für Wald

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

### 8. Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze der Anbaubeschränkungzone (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 FStRG, bzw. § 24 Abs. 2 Nr. 1 StrG LSA)
- Grenze der Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStRG)
- Grenze des vergütungsfähigen Bereichs für den Strom aus Freiflächenanlagen (§ 37 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. c EEG)

### 9. Nutzungsschablone

Nutzungsart	Grundflächenzahl (GRZ)
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK) in m ü. NHN im DHHN2016	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Unterkante (UK) in m ü. NHN im DHHN2016

### 10. Bestandsangaben

- Gemeindegrenze 39 Flurnummer/Flurstücksnummer
- Flurgrenzen 79,35 Höhenangabe mit Bezug DHHN2016
- Flurstücksgrenzen Begrenzungslinie
- Fahrbahnrand
- Böschung
- Zaun

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie
  - batterieelektrische Anlagen zur Speicherung von Energie
  - Stellplätze
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
  - Einfriedigungen
- Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nur für einen Zeitraum von 40 Jahren zulässig. Der Zeitraum beginnt mit der Aufnahme der Nutzung im Sinne von § 81 Abs. 2 BauO LSA. Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird die Folgenutzung mit Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

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

- Das festgesetzte Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen von 4,0 m für die Oberkante (OK) im Sonstigen Sondergebiet SO bezieht sich gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf die Geländehöhe in m ü. NHN. Das festgesetzte Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen darf durch Videomasten und durch batterieelektrische Anlagen zur Speicherung von Energie überschritten werden. Abweichend von dem festgesetzten Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen für die Oberkante (OK) im Sonstigen Sondergebiet SO darf der Zaun um die Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie nur eine Höhe von durchschnittlich bis zu 2,0 m Geländehöhe in m ü. NHN haben.
- Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ beträgt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Mindesthöhe für die Unterkante von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie 80 cm über Geländeoberfläche.
- Die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen. Batterieelektrische Anlagen zur Speicherung von Energie, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 5.000 m<sup>2</sup> zulässig. Stellplätze, Verkehrsflächen, Zufahrten und Nebenanlagen um Batteriespeicher herum sind mit einer Fläche von bis zu 500 m<sup>2</sup> zulässig. Batterieelektrische Anlagen zur Speicherung von Energie und Nebenanlagen sind mit einer Fläche von bis zu 4.500 m<sup>2</sup> zulässig.
- Die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ darf durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO nicht überschritten werden.

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

- Die Unterkante von Einfriedungen im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ muss zur Durchgängigkeit für Kleintiere einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländehöhe aufweisen.
- Eine Veränderung der Höhenlage der Geländeoberfläche ist im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ unzulässig. Eine Umlagerung von Boden im Bereich von Kabelgräben und befestigten Wegen bzw. Stellflächen für batterieelektrische Anlagen zur Speicherung von Energie sowie Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze bleiben von dieser Festsetzung unberührt und zulässig.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung sind die Module von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf Verankerungen zu befestigen, die ohne Fundamente aus Beton in den Boden gerammt werden. Diese textliche Festsetzung gilt nicht für die Verankerung der Module von Freiflächen-Photovoltaikanlagen innerhalb der mit Leitungsrecht belasteten Flächen.
- Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft zu versickern.
- Stellplätze, Verkehrsflächen, Zufahrten und Nebenanlagen um Batteriespeicher herum sind nur in nichtdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert C<sub>m</sub> nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016) von höchstens 0,7 zulässig. Eine wasserdurchlässige Befestigung ist ausgeschlossen bei Batteriespeichern und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- Benachbarte Modulreihen sind mit einem leichten Mindestabstand voneinander von 3,50 m zu errichten.
- Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ist auf dem Boden unter den Modulen der Freiflächen-Photovoltaikanlage ein biodiversitätsförderndes Pflegekonzept im Sinne des § 37 Abs. 1a Nr. 2 EEG anzuwenden.
- Zum Schutz bodenbrütender Vögel ist die erste Mahd bis Mitte März und die zweite Mahd nach Mitte Juli durchzuführen. Mulchen und Schlegel sind im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ innerhalb des Zauns um die Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie ganzjährig nicht zulässig. Die zweite Mahd hat mit einer Schnitthöhe von 10 cm über Gelände zu erfolgen. Alternativ zur zweischürigen Mahd ist auch eine Beweidung zulässig.
- Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ sind die Module von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie alle in dieselbe Himmelsrichtung auszurichten.
- Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dürfen keine Pflanzenschutz- oder Düngemittel ausgebracht werden. Die Verwendung von Reinigungsmitteln ist nur zulässig, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Verschmutzungen ohne den Einsatz der biologisch abbaubaren Reinigungsmittel nicht entfernt werden können.

#### 4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Die Flächen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ bis zu einem Abstand von jeweils 16,0 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 74 und der K 2108 sind, soweit die angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen bebaut sind, mit Dauerkulturen aus Chinaschilf (*Miscanthus x giganteus* oder deren Sorten) zu bepflanzen. Die Pflanzen sind in Reihen und in einer Dichte von mindestens 1 Pflanze je m<sup>2</sup> zu pflanzen. In benachbarten Reihen sind die Pflanzen jeweils auf Lücke mit halbem Abstand in der Reihe versetzt zu pflanzen. Die Pflanzen sind in Zeitabständen von mindestens 3 Jahren und höchstens 20 Jahren ohne Rodung zu ernten. Das geerntete Material ist unmittelbar nach der Ernte abzutransportieren. In einem Jahr darf in einem Abschnitt der Dauerkulturen höchstens die Hälfte der Reihen geerntet werden. Die übrigen Reihen dürfen in demselben Abschnitt der Dauerkultur frühestens drei Jahre später geerntet werden. Auf der Fläche der Dauerkulturen dürfen keine Pflanzenschutzmittel und keine Düngemittel ausgebracht werden. Die Dauerkulturen sind dauerhaft bis zum Rückbau der Freiflächen-Photovoltaikanlage im Sonstigen Sondergebiet SO zu betreiben.

#### 5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Auf Teilflächen des Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ wird ein Leitungsrecht zugunsten der 50 Hertz Transmission GmbH für Erdkabel der Höchstspannungs-Gleichstromverbindung SuedOstLink festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Breite von mindestens 16,0 m. Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig.
- Für die Aufstellung von Modulen einer Photovoltaik-Freiflächenanlage innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist eine vorherige Zustimmung des Leitungsbetreibers erforderlich und durch den Vorhabenträger einzuholen.

## II Nachrichtliche Übernahme

### Naturschutz

Bei dem auf einer Teilfläche des Flurstücks 40 der Flur 13 der Gemarkung Alsleben gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommenen Feldgehölz handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 22 Abs. 1 Nr. 8 NatSchG LSA.

<sup>1</sup> Diese Norm kann bei der Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin bezogen werden oder beim Fachbereich Bau der Verbandsgemeinde Saale-Wipper eingesehen werden

## Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394), hat der Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) den Bebauungsplan Nr. 14 „PV Anlage Alsleben - Nord“ gemäß § 9 Abs. 4 BauGB bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und die Begründung beschlossen.

Stadt Alsleben (Saale), \_\_\_\_2025

Bürgermeister

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 27.11.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Saale-Wipper am 05.12.2024 erfolgt.

Stadt Alsleben (Saale), \_\_\_\_2025

Bürgermeister

#### 2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist in der Zeit vom \_\_\_\_20 bis einschließlich zum \_\_\_\_20 während folgender Zeiten in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper in 39439 Güsten, Platz der Freundschaft 1 im Sitzungssaal:

Montag 9.00 - 12.00 Uhr  
Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr  
Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr  
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

und während folgender Zeiten im Bürgerbüro Alsleben (Saale), Fachbereich Bau in 06425 Alsleben (Saale), Markt 1:

Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr  
Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr

sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Saale-Wipper nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Saale-Wipper am \_\_\_\_20 und am \_\_\_\_20 bekannt gemacht worden.

Stadt Alsleben (Saale), \_\_\_\_2025

Bürgermeister

#### 3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde vom Stadtrat am \_\_\_\_20 gebilligt. Der Entwurf lag in der Zeit vom \_\_\_\_20 bis einschließlich zum \_\_\_\_20 während folgender Zeiten in der Verbandsgemeinde Saale-Wipper in 39439 Güsten, Platz der Freundschaft 1 im Sitzungssaal:

Montag 9.00 - 12.00 Uhr  
Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr  
Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr  
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

und während folgender Zeiten im Bürgerbüro Alsleben (Saale), Fachbereich Bau in 06425 Alsleben (Saale), Markt 1:

Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr  
Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr

sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Saale-Wipper nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Saale-Wipper am \_\_\_\_20 bekannt gemacht worden.

Stadt Alsleben (Saale), \_\_\_\_2025

Bürgermeister

#### 4. Der Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_20 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Alsleben (Saale), \_\_\_\_2025

Bürgermeister

#### 5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am \_\_\_\_20 vom Stadtrat der Stadt Alsleben (Saale) als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Alsleben (Saale) vom \_\_\_\_20 gebilligt.

Stadt Alsleben (Saale), \_\_\_\_2025

Bürgermeister

#### 6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt.

Stadt Alsleben (Saale), \_\_\_\_2025

Bürgermeister

#### 7. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Saale-Wipper am \_\_\_\_20 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Ernteschadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am \_\_\_\_20 in Kraft getreten.

Stadt Alsleben (Saale), \_\_\_\_2025

Bürgermeister

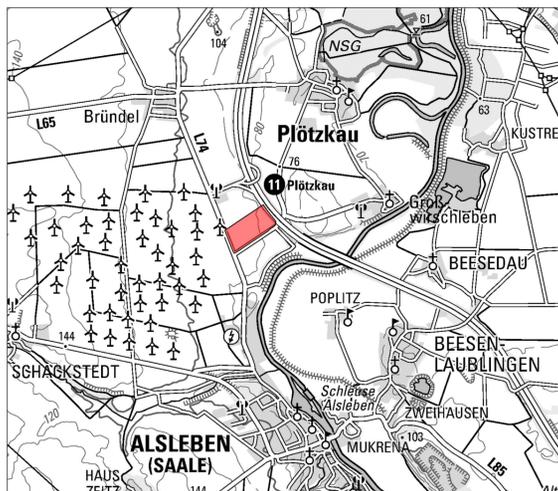
## Stadt Alsleben (Saale) Bebauungsplan Nr. 14 „PV-Anlage Alsleben-Nord“



Verfahrensstand: Vorentwurf

Maßstab: 1 : 2.500

Datum: 16.06.2025



Kartengrundlage:  
©GeoBasis-DE / LVermGeo ST  
[2025, A18-119-2010-7]  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST

**baumeister**  
ingenieur gmbh bermburg  
planung und beratung

steinstraße 3i  
06406 bermburg  
fon 03471 - 313 556

Städtischer Tiefbau  
Verkehrsanlagen  
Freianlagen  
Bauleitplanung

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow  
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d  
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kießel  
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c  
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d