

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 „An der Hochkippe Jaucha“**

auf den Flurstücken 61 und 62, Flur 15 der Gemarkung Hohenmölsen

# Agenda



1. Planungsziel
2. Verfahrensstand und Verfahrensbeteiligte
3. Gesamtüberblick
4. Vorgelagerte Planungen
5. Inhalte des Bebauungsplans
6. Umweltinformationen
7. Flächenbilanz
8. Fazit
9. Weiteres Vorgehen
10. Fragen

# 1. Planungsziel



- Schaffung von Planrecht für die Errichtung einer **Photovoltaik-Freiflächenanlage** mittels Bebauungsplan (Satzung)
- Erzeugung einer voraussichtlichen Leistung von bis zu **40 MWp**
- Anbindung und Einspeisung des zu erzeugenden Stroms in das vorhandene Stromnetz
- langfristige Nutzungsdauer – kalkulierte **Betriebszeit**: bis zu **30 Jahre**

## 2. Verfahrensstand und Verfahrensbeteiligte



- **Aufstellungsbeschluss** durch den Stadtrat (als vorhabenbezogener Bebauungsplan)  
am 20.06.2024 (Beschluss-Nr. 028/2024)
  - **Erarbeitung** des Vorentwurfes B-Plan Nr. 36 „An der Hochkippe Jaucha“
  - fachliche Beratung im **Bauausschuss** am 06.05.2025
- **voraus. Billigung des Planvorentwurfes** sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit durch den Stadtrat am 22.05.2025

## 2. Verfahrensstand und Verfahrensbeteiligte



**Planungshoheit:** Stadt Hohenmölsen  
Am Markt 1  
06679 Hohenmölsen



**Projektentwicklung:** wpd onshore GmbH & Co. KG

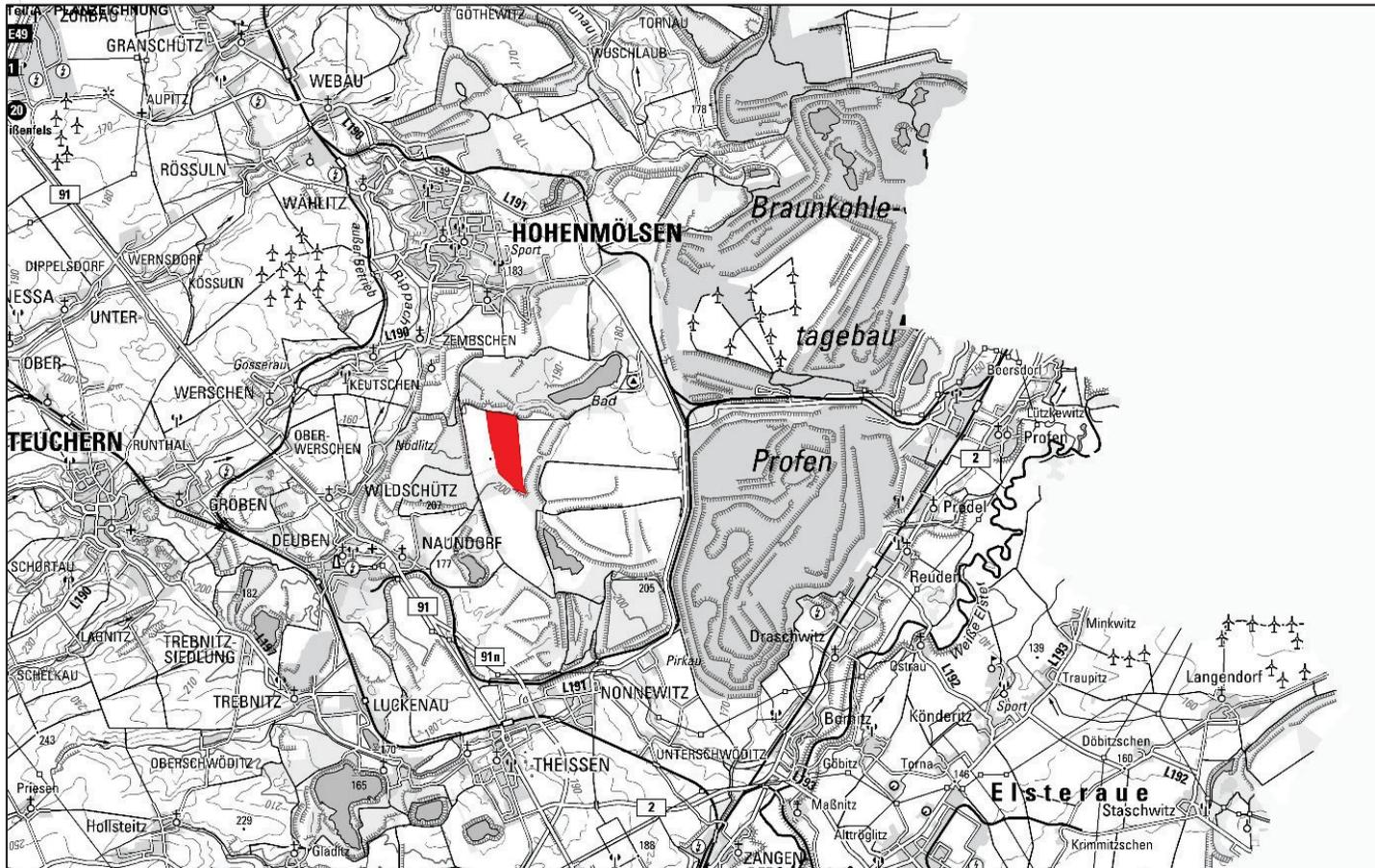
- *Fläche verbleibt im Eigentum der derzeitigen Eigentümer (Pacht)*
- *Kosten werden vom Investor getragen*



**Planverfasser:** BPM Ingenieurgesellschaft mbH  
Ammonstraße 70  
01067 Dresden



### 3. Gesamtüberblick



Lage des Plangebiets (rot)

- Lage: zwischen Teuchern und Hohenmölsen
- Nähe Naturschutzgebiet „Grubenland Nordfeld Jaucha“ und Mondsee
- nächste Orte:
  - Jaucha im Norden
  - Zembschen nordwestlich
  - Nödlitz (Teuchern) westlich
  - Wildschütz (Teuchern) südwestlich
  - Naundorf (Teuchern) südwestlich

### 3. Gesamtüberblick



Geltungsbereich (rot) mit Luftbild und Flurstücksgrenzen (orange)

- 44,1 ha auf der Flur 15 der Gemarkung Hohenmölsen (Flurstücke 61 und 62)
- Nord-Süd: 1,1 km / Ost-West: 460 m
- Begrenzung
  - regionale Radroute und Wald (N)
  - Acker und Wald (O)
  - Wald (S)
  - Acker, Verwaltungsgrenze zur Einheitsgemeinde Stadt Teuchern (W)

### 3. Gesamtüberblick



Aktuelle Nutzung des Baugebiets: Intensivacker

### 3. Gesamtüberblick



Im Westen: gesetzlich geschütztes Biotop (ruderalisierte Nasswiese)



### 3. Gesamtüberblick



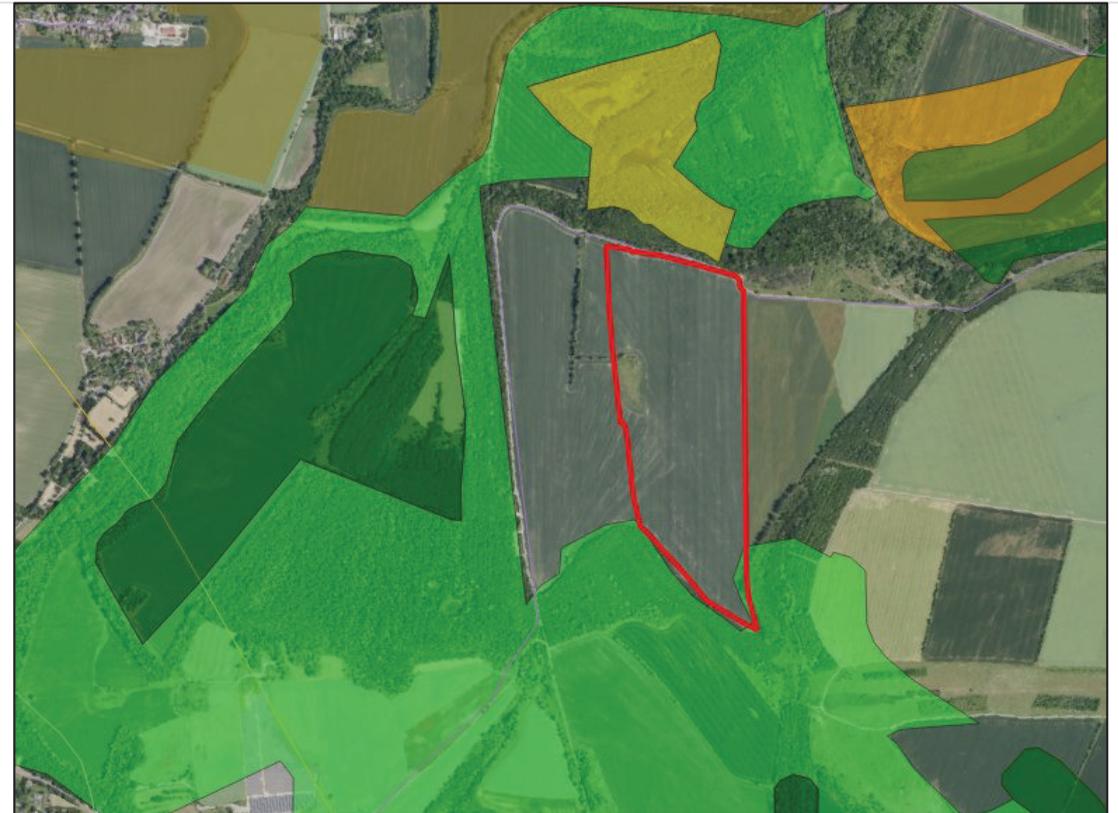
**Randlich: Nebengraben mit Baumbestand (nicht im Geltungsbereich des B-Plans)**

## 4. Übergeordnete Planungen Regionaler Entwicklungsplan Halle (2010)



### Angrenzende raumordnerische Ziele und Grundsätze:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft (gelb)
- Vorbehaltsgebiet
  - für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (hellgrün; „Maibachtal, Hochkippe Pirkau, Vollert“)
  - für Wiederbewaldung (dunkelgrün; „Aufforstung Bergbaufolgelandschaft Profen“)
  - für Landwirtschaft (beige)
  - für Tourismus und Erholung (orange; am Mondsee)
- regional bedeutsamer Rad-, Wander- und Reitweg



Regionalplanerische Festlegungen im Regionalen Entwicklungsplan 2010  
rote Umrandung...Geltungsbereich

# 4. Übergeordnete Planungen

## Regionaler Entwicklungsplan Halle (Planänderung 2023)



### Angrenzende raumordnerische Ziele und Grundsätze:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (gelb)
- regional bedeutsamer Rad- und Wanderweg (braune Linie)



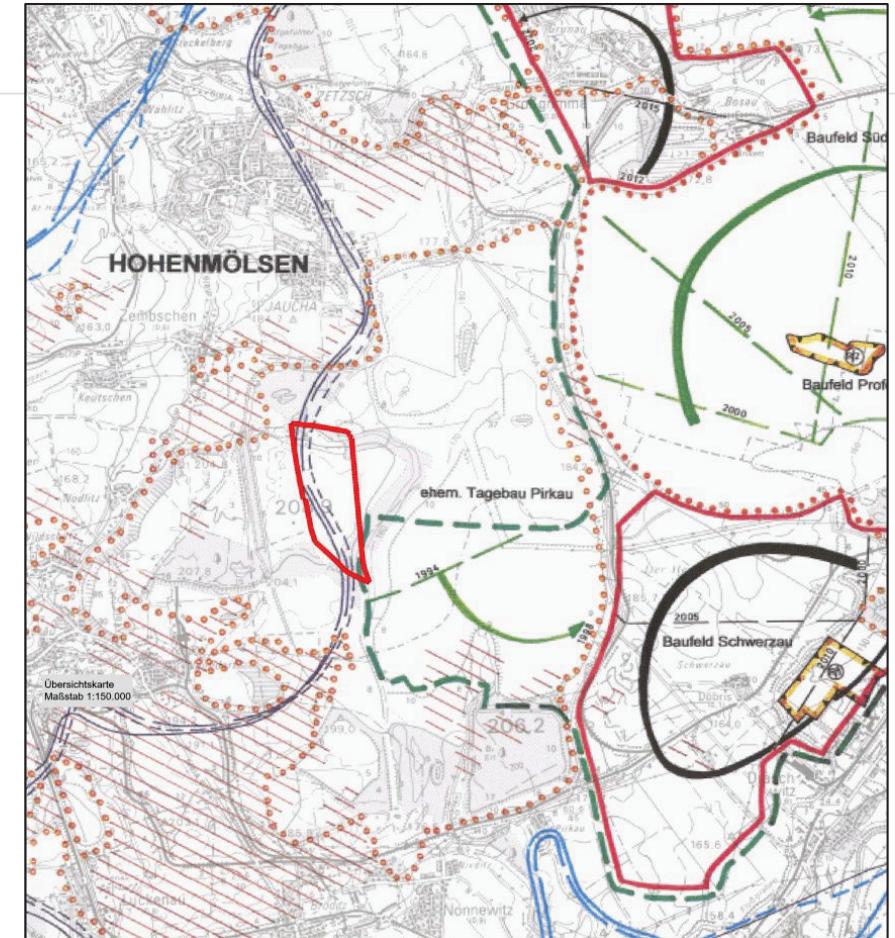
Regionalplanerische Festlegungen im Regionalen Entwicklungsplan Halle – Planänderung 2023  
rote Umrandung...Geltungsbereich

## 4. Übergeordnete Planungen

### Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Profen (1996)



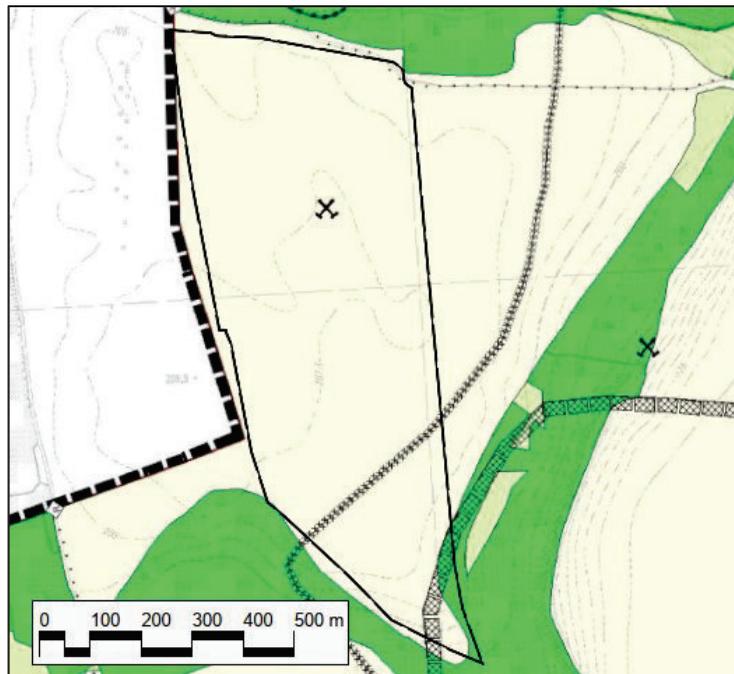
- innerhalb der Abbau- und Verkipfungsgrenzen  
ehemaliger Braunkohletagebaue (orange gepunktete Linie)
- angrenzend: Sicherheitslinie für das Vorranggebiet  
Rohstoffgewinnung (blau gestrichelte Linie)



Teilentwicklungsprogramm Profen (1996)  
rote Umrandung...Geltungsbereich

## 4. Übergeordnete Planungen

### Flächennutzungsplan Hohenmölsen (2016)



wirksamer Flächennutzungsplan (FNP):

- Fläche für die Landwirtschaft (beige)



in Aufstellung befindliche partielle FNP-Änderung:

- Sonderbaufläche „Photovoltaikanlage“ (orange)

## 4. Vorgelagerte Planungen

### Strategie zur Steuerung von Rauminanspruchnahme und Flächenverbrauch für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (2023)



- Stadtratsbeschluss vom 09.11.23
  1. Definition eines Ausbauziels von 80 ha im Gemeindegebiet
  2. Steuerungsmethodik mit Kriterienkatalog (Ausschluss-, Abwägungs- und Eignungskriterien)
- Abwägungskriterien mit Punktesystem (positiv = 2, neutral = 1, negativ = 0)

# 4. Vorgelagerte Planungen

## Strategie zur Steuerung von Rauminanspruchnahme und Flächenverbrauch für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (2023)



Kriterium	Punktezahl laut Mail v. Herrn Beck 13.12.2023	Begründung	Punktezahl W&D, Prüfung am 12.01.2024	Begründung
Topografie des Standorts				
Exposition: Süden = 2, Westen / Osten = 1, Norden = 0	2	keine Exposition	1	neutral (optimal 2 Pkt. bei leichtem Gefälle nach Süden)
Sonneneinstrahlung / Verschattung	2	keiner Beeinträchtigung der Sonneneinstrahlung	2	
Gefälle	2	kein Gefälle	1	neutral (optimal 2 Pkt. bei leichtem Gefälle nach Süden)
Bodenbeschaffenheit / Tragfähigkeit	2	Bodenbeschaffenheit /Tragfähigkeit kein Problem	2	
Allgemeine Erschließungssituation	2	Erschließung sichergestellt	1	Zuschnitt unregelmäßig, einzelne „Biotopinseln“
Potenzielle verkehrliche Erschließung	2	sichergestellt durch vorhandenes Wegenetz	1	Zuwegung (Baustr./Wartung) vorhanden, führt durch Naherholungsgebiet Mondsee
Anbindungspotenzial an das Stromnetz / Nähe zu Einspeisepunkten	2	Netzanschluss kann durch MitNetz sichergestellt werden	1	keine besondere Lagegunst, nächste 110-kV-Leitung ca. 2,3 km entfernt (GE/GI-Geb. Deuben)
geringer Störungsgrad für das Landschaftsbild	2	keine Störung des Landschaftsbildes	1	Fl.-st. befinden sich in halboffener, mit Gehölzen bestockter Landschaft, Beeinträchtigung im UB zu prüfen

Ausschnitt Checkliste (Wenzel & Drehmann PEM GmbH)

# 4. Vorgelagerte Planungen

## Strategie zur Steuerung von Rauminanspruchnahme und Flächenverbrauch für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (2023)



Mindestabstände / Puffer zu schutzbedürftigen Flächen und Bereichen: < 50 m = 0, 50 bis 200 m = 1, > 200 m = 2	2	Einhaltung von festgeschriebenen Abständen zu schutzbedürftigen Bereichen	0	nördlich angrenzend NSG Grubengelände Nordfeld Jaucha, geringster Abstand 40 m, Beeinträchtigung ist im Umweltbericht zu prüfen
Vermeidung einer Umbauung von Wohnsiedlungsflächen	2	keine Umbauung durch PVFA möglich	2	
Vermeidung von Blendwirkung / Reflexion	2	keine Beeinträchtigung	2	
Potenzielle Minimierung der Eingriffsauswirkungen hinsichtlich Biotopqualität	2	Umwandlung in Grünland (= Erhöhung der Biotopqualität), sonst keine Beeinträchtigungen	1	Umwandlung der Ackerfläche in Grünland nur ein Aspekt, alle potenziellen Auswirkungen sind zu betrachten (z. B. Kaltluftentstehung, Querung durch Wildtiere, Avifauna u.a.)
Vorhandene PVFA in der Nähe (< 1.000 m)	2	keine PVFA in der Nähe im Gemeindegebiet HHM	1	nächstgelegene Bestands-PVFA in 1,4 km Entfernung in Flur 3 Gemarkung Deuben, weiteres Projekt (BP SO PVFA mit 33 ha) in 0,8 km Entfernung (Flur 7 Gem. Deuben)
Sonstige Beschaffenheitsmerkmale:				
Flächengröße: < 2 ha = 0, 2 bis 10 ha = 1, > 10 ha = 2	2	Fläche > 10 ha	2	
Versiegelung: nicht v. = 0, tlw. v. = 1, vollständig v. = 2	2	Es wird geringfügige Versiegelung angestrebt.	0	Fläche ist nicht versiegelt
Summe: (max.: 30 Punkte)	30		18	

Ausschnitt Checkliste (Wenzel & Drehmann PEM GmbH 2024)

## 4. Vorgelagerte Planungen

### Potenzialflächenanalyse „Photovoltaik“ (2025)



- digitale Flächenanalyse für das gesamte Gebiet der Stadt Hohenmölsen
- Anwendung der
  - in der vorgenannten Strategie festgelegten Ausschluss- und Eignungskriterien
  - Arbeitshilfe – Raumplanerische Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Kommunen (Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt)

## 4. Vorgelagerte Planungen

### Potenzialflächenanalyse „Photovoltaik“ (2025)



- hiesige **Fläche als Potenzialfläche mit einem Gunstkriterium** ermittelt  
(bergbauliche Vorbelastung, Kippenboden)

## 5. Inhalte des Bebauungsplans

- **Sonstiges Sondergebiet** nach § 11 BauNVO
- Zweckbestimmung „**Photovoltaik**“
- **Grundflächenzahl (GRZ): 0,6**  
(max. 60 % der Fläche mit Solarmodulen überschirmt)
- Höhe der Module: maximal **4,0 m**
- Abstand Modulunterkante zur Geländeoberkante:  
mindestens **0,8 m**



Ausschnitt aus der Planzeichnung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

# 5. Inhalte des Bebauungsplans

## Erschließung



vorhandener Weg nördlich des Geltungsbereichs

- **Verkehrerschließung** über bestehende Wirtschaftswege
- **Niederschlagswasser** ist vor Ort zu versickern
- **Netzeinspeisepunkt** wird noch definiert



## 6. Umweltinformationen Bestandsaufnahme: Biotoptypen

### Durchgeführte Kartierungen:

- Brutvogelkartierung (2021)
- Biotoptypenkartierung (2021/2023)

### Kenntnislücken:

- Feldhamster
- Amphibien

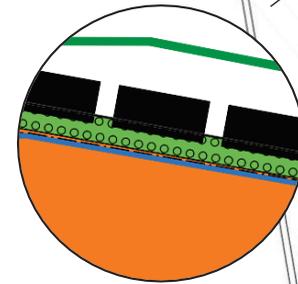
→ Ergebnisse vorauss. Herbst 2025



Biotoptypenkarte (Bestand)

## 6. Umweltinformationen Geplante Maßnahmen

- Etablierung von **5 m breiten** Hecken zwischen Radweg und Anlage (Sichtschutz) im Norden
- **Erhalt** der Biotopstrukturen im Westen
- **Einfriedung** vorgesehen (Höhe: max. 2 m inkl. 0,15 m Bodenfreiheit)



Ausschnitt aus der Planzeichnung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

## 7. Flächenbilanz



	Fläche in ha	Anteil in %
<b>Sonstige Sondergebiete</b> (§ 11 BauNVO) – Zweckbestimmung „Photovoltaik“	<b>42,40</b>	<b>96,15</b>
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6)	25,44	57,69
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>0,007</b>	<b>0,016</b>
<b>Private Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	<b>1,70</b>	<b>3,85</b>
<b>Geltungsbereich insgesamt</b>	<b>44,10</b>	<b>100</b>

Flächenbilanz für den Bebauungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 „An der Hochkippe Jaucha“

Folie 24 von 28

## 8. Fazit 1



**Grundsätzlich wird das Vorhaben als mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaft vereinbar eingeschätzt, wenngleich entsprechende naturschutzfachliche Maßnahmen erforderlich werden können.**

- nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter *Wasser/Wasserhaushalt, Boden/Fläche, Kultur-/Sachgüter, Luft/Klima, Mensch/Gesundheit und Landschaft/Landschaftsbild*
- abschließende Bewertung für das Schutzgut *biologische Vielfalt/Flora/Fauna/Biotope* stehen noch aus

### **zur Entwurfsfassung:**

- ausführlicher Umweltbericht
- Artenschutzfachbeitrag
- weitere Maßnahmen (Ausgleich, Vermeidung etc.)

## 8. Fazit 2



- Fläche **außerhalb von Schutzgebieten** oder regionalplanerischen Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten
- vorhandene Biotopausstattung (intensive Ackernutzung) im Bereich der Baufläche ohne besondere Funktion für Natur und Landschaft
- keine Beeinträchtigung vorhandener gesetzlich geschützter Biotope
- Fernwirkung der Photovoltaik-Freiflächenanlage durch flache Topografie und umgebende Waldflächen ausgeschlossen
- **Vorbelastung der Kippenböden**
- Plangebiet bereits verkehrlich **erschlossen**
- schadloser **Rückbau** möglich

## 9. Weiteres Vorgehen



### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

- Bekanntmachung (online und im Amtsblatt)
- 30 Tage Offenlage

Auswertung und Erörterung der Stellungnahmen

Einarbeitung in die **Entwurfsfassung** mit Umweltbericht

Auslegungsbeschluss

### Förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Auswertung und Erörterung der Stellungnahmen

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

# Vielen Dank!

**M. Sc. Lydia Kern**  
Projektingenieurin Bauleitplanung

Telefon: +49 351 21788698  
E-Mail: [l.kern@bpm-ingenieure.de](mailto:l.kern@bpm-ingenieure.de)

**M. Sc. Laura Saske**  
Projektingenieurin für Umwelt- und Landschaftsplanung

Telefon: +49 351 21787391  
E-Mail: [l.saske@bpm-ingenieure.de](mailto:l.saske@bpm-ingenieure.de)

