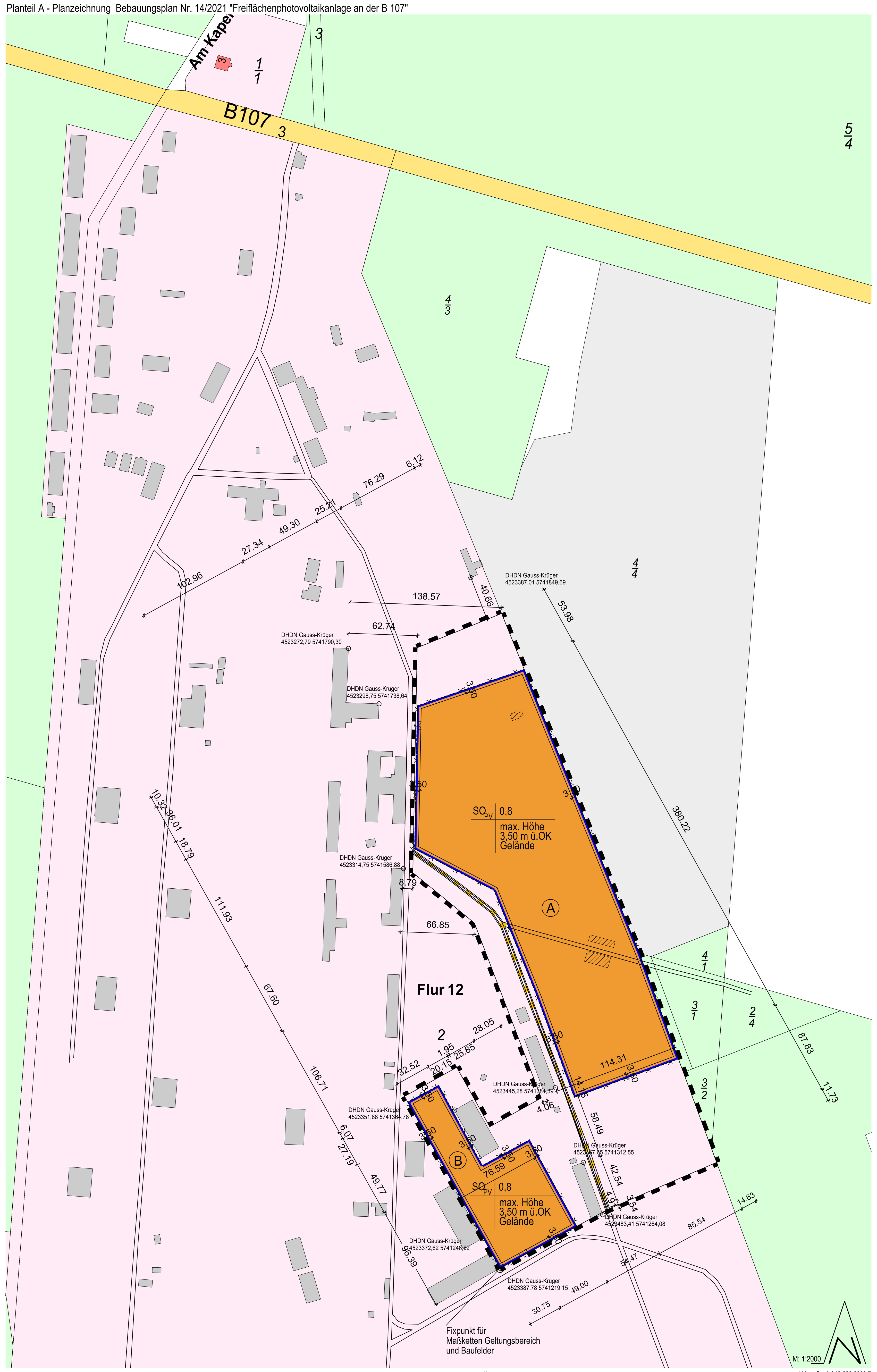
Planteil A - Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 14/2021 "Freiflächenphotovoltaikanlage an der B 107"



Nachrichtliche Übernahmen

Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass der Bereich als militärisch genutztes Gelände (Verursacherszenario Militärischer Regelbetrieb) und WGT Fläche (05HALL216) und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen ist. Das bedeutet, dass in Bombenabwurfgebieten, soweit keine abschließende flächendeckende Kampfmittelräumung durchgeführt wurde, der Verdacht auf Kampfmittel bestehen könnte.

Altlastverdachtsfläche

Beim Plangebiet handelt es sich um Teile des Areals des ehemaligen Truppenübungsplatzes. Dieses Gelände wird wegen seiner früheren Nutzung im Kataster der unteren Bodenschutzbehörde als Altlastverdachtsfläche „Garn. Kapen Militärstädtchen 1" geführt.

Archäologie

Das Plangebiet ist von hoher archäologischer Relevanz. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet ein ausgedehntes urgeschichtliches Grabhügelfeld, welches in der jüngeren Bronzezeit (ca. 1200 bis 800 v. u. Z.) angelegt wurde. Dabei handelt es sich um ein archäologisches Kulturdenkmal im Sinne von § 2 (2) 3 DenkmSchG-LSA. Das Denkmal ist durch Teildokumentation nachgewiesen worden.
Im durch das Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle gekennzeichneten Bereich, der mögliche „urgeschichtliche Grabhügelfelder an der B 107" kennzeichnet, muss im bebaubaren Bereich des B-Planes eine baubegleitende Überwachung durch das LA für Denkmalschutz und Archäologie Sachsen-Anhalt durchgeführt werden. Dies betrifft bereits die Phase der Rodungs- und Fällarbeiten.

Bereich, der mögliche „urgeschichtliche Grabhügelfelder an der B 107" kennzeichnet

Hochwasserrisikogebiet

Die Fläche befindet sich innerhalb des Risikogebietes HQ200 nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind.

In die Bewertung der Flächen in der Bauleitplanung fließen die wahrscheinlichen (möglichen) Überschwemmungstiefen gem. Risikomanagementkarten des LHW ein. Danach ergibt sich für diesen Bereich eine Wassertiefe von 0 - 0,5 m. In der östlichen Senke 1-2 m Wassertiefe, im Süden der Senke bis 4 m Wassertiefe. (Gemäß Hochwassergefahrenkarte HQ200 – Auszug aus dem Internet vom 08.12.2022). Ein HQ200 bezeichnet ein Risikogebiet bei einem extremen Hochwasserereignis, welches statistisch gesehen nur alle 200 Jahre zu erwarten ist. Da es sich bei der PV-Freiflächenanlage um eine dezentrale Energieversorgung handelt, wäre ein Ausfall nicht als Systemrelevant für das Versorgungsnetz zu betrachten. Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft teilt in seinen Stellungnahmen vom 10.10.2022 und 17.04.2023 mit, dass er keine Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplan hat.

Übersichtsplan o.M. Quelle: Google earth, Auszug vom 16.05.2022

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)
-
- **Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)**, vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- **Hauptsatzung** der Stadt Oranienbaum-Wörlitz in der aktuellen Fassung

Planzeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
   - SO PV – Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Photovoltaikanlage
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
   - Baugrenze
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
     Hier: Privatweg mit Gestattungsvertrag zum Begehen und Befahren
   - Wegebegrenzungslinien Umfahrungsweg
4. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (schmale Fläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
   - Flurstück
   - 2 – Flurstücksnummer
   - 3,50 – Bemaßung
   - Tor
   - Zufahrt
   - Zaun
   - vorhandene Gebäude
   - zum Abriss vorgesehene Gebäude
   - Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl | Höhe baulicher Anlagen – Erläuterung der Nutzungsschablone

Teil B - Textteil

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage" festgesetzt.
1.2 Zulässig ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sowie der dafür notwendigen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatorstationen, Übergabestationen, Verkabelungen, Schalt- und Sicherheitseinrichtungen.
1.3 Die beiden PV-Modulflächen innerhalb des Plangebietes werden aus Gründen der Sicherheit vor unbefugtem Betreten, zur Vermeidung von Unfällen durch Stromschlag sowie aus Gründen des Versicherungsschutzes jeweils mit einer Zaunanlage aus Stabgittermatten mit einer maximal Höhe von 2,30 m inklusive aufmontierten Übersteigschutz und notwendigen Toren umzäunt. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von 10 cm bis 15 cm zwischen der Unterkante Zaun und der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.

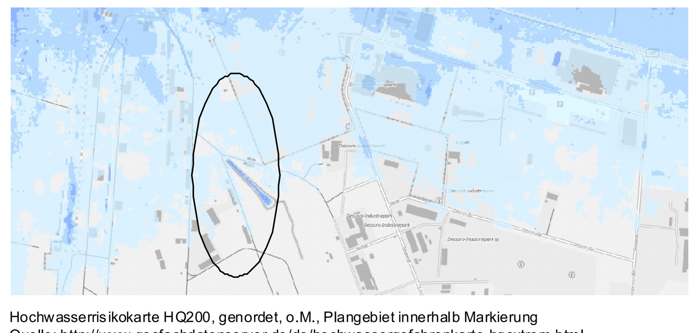
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)
2.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgelegt.
2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO z. B. durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.
2.3 Die maximale Höhe der Photovoltaikanlagen und der Nebenanlagen wird auf 3,50 m festgesetzt.
2.4 Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten, dass der Mindestabstand zwischen der natürlichen Bodenoberkante und der unteren Unterkante der Module 0,80 m nicht unterschritten wird.
2.5 Die PV-Module sind auf eine Tischkonstruktion in einem Winkel von 15° bis 20° zu errichten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)
3.1 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen.
3.2 Das Errichten von Zaun und Toranlagen, Zuwegungen und von Nebenanlagen für elektrische und sonstige Betriebseinrichtungen sowie von Nebenanlagen für die Erschließung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.

4. Verkehrserschließung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4.1 Die äußere Erschließung erfolgt über die privaten Verkehrswege des Eigentümers. Zwischen dem Eigentümer (SABUS Export-Import GmbH, Mücheln) und der Sybac Solar GmbH, Kehrig als Vorhabenträger wurde ein Gestattungsvertrag zum Geh- und Fahrrecht geschlossen. Für die Bauphase wurde mit Schreiben vom 16.12.2024, AZ: O7232-31023-B107-44-7814/1 die Erlaubnis durch die Landesstraßenbaubehörde Ost gegenüber dem Eigentümer SABUS Export Import GmbH erteilt, an der Bundesstraße B 107 zwischen Oranienbaum-Wörlitz und Dessau-Roßlau von Netzknoten 424 027 nach Netzknoten 4139 028 in km 5,127 im Sinne der Stationierung – links, in der Gemarkung Oranienbaum, Flur 12, Flurstück 3 die bestehende Zufahrt zu ändern. Die Zufahrt dient folgendem Zweck: als temporäre Baustellenzufahrt zur Errichtung einer Solarenergieanlage die im Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage an der B 107" durch die Stadt Oranienbaum-Wörlitz und im Entwurf 2024 vorliegt.
Für die Betriebsphase liegt hier gemäß § 8a Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) keine Sondernutzung vor, da die Zufahrt nicht neu angelegt oder geändert wird. Weiterhin dient die Zufahrt gegenüber dem bisherigen Zustand keinem erheblich größeren oder einem anders-artigen Verkehr als bisher, so dass hier keine Sonder-nutzungserlaubnis erforderlich ist. Eine Befahrung der Anlage erfolgt gem. den Angaben des Betreibers mit durchschnittlich 2 PKW innerhalb von 5 Jahren. Somit ist die Photovoltaikfreiflächenanlage erschlossen.
4.2 Die innere Erschließung der beiden PV-Modulflächen innerhalb des Plangebietes erfolgt jeweils durch einen 3,50 m breiten Umfahrungsweg entlang der Grenzen der PV-Modulflächen als eine Ringerschließung lediglich für die Servicefahrzeuge mit Anschluss an die vorhandenen Wirt-schaftswege und weiter an die öffentliche Erschließungs-straße B 107 im Norden.

5. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5.1 Der Zufahrts- und Umfahrungsweg ist unversiegelt als Wiesenweg anzulegen.
5.2 Die unbefestigten Aufstellflächen sind unter und zwischen den PV-Modulen durch Ansaat von Gräsern und Kräutern zu begrünen, um eine ausdauernde Begrünung zu initiieren.
5.3 Die Ansaat ist nur mit einem gebietsheimischen, zertifizierten Saatgut vorzunehmen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
Da die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches über die privaten Verkehrswege des Eigentümers erfolgt, wird sie als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Betreibers der Freiflächenphoto-voltaikanlage sowie für Feuerwehr-, Kranken-, Polizei- oder sonstige Fahrzeuge festgesetzt.



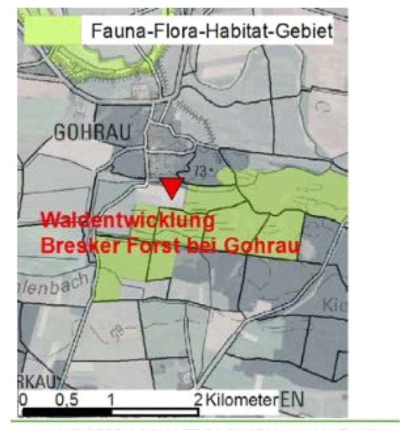
Hochwasserrisikokarte HQ200, genordet, o.M., Plangebiet innerhalb Markierung
Quelle: http://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hqextrem.html
hellblaue Farbgebung: 0 – 0,5 m Wassertiefe, in östlicher Senke 1-2 m Wassertiefe, im Süden der Senke bis 4 m Wassertiefe

Externe Kompensationsmaßnahme:
Die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt verfügt als anerkannter Flächenmanager nach § 7 NatSchG LSA über Ökopunkte im Rahmen von Ökokontomaßnahmen. Sie kann die benötigten Punkte bereitstellen, die der Vorhabenträger per Vertrag käuflich erwerben kann. Die ausgleichsverpflichteten Eingreifer können sich eines Ökopools in der Region bedienen und hier die volle Verantwortung auf die Landgesellschaft übertragen. Der Vertrag hat eine komplett befreiende Wirkung für die Eingreifer. Die Landgesellschaft übernimmt hier die volle Verantwortung der Vorbereitung, Umsetzung und vor allem der dauerhaften Pflege der Ausgleichsmaßnahmen. Alle erforderlichen Regelungen werden innerhalb eines Vertrages über die Übertragung von Ökopunkten zwischen dem Vorhabenträger und der Landgesellschaft Sachsen- Anhalt festgeschrieben.

Der Vorhabenträger hat bei der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt eine Reservierung für die errechneten 208.911 Wertpunkte getätigt. Für den Kompensationsbedarf wird das Ökopoolprojekt „Waldentwicklung am Bresker Forst bei Gohrau" genutzt.

Das Gebiet liegt im Landkreis Wittenberg in der Gemarkung Schleesen und im Kompensationsraum „Übergang zwischen Landschaften am Südrand des Tieflandes und Flusstäler und Niederungslandschaften". Die Maßnahme umfasst eine naturschutzfachliche Erstaufforstung mit Orientierung am standörtlichen naturnahen Waldtyp sowie eine dauerhafte Betreuung. Weiterhin liegt das Gebiet im Biosphärenreservat „Mittelelbe" und unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet „Bresker Forst östlich Oranienbaum".

Das Projektgebiet soll als reich strukturierter, den standörtlichen Gegebenheiten angepasster Laubmischwaldkomplex mit vereinzelten Sukzessionsbereichen entwickelt werden.



Projektgebiet Ökopool „Waldentwicklung Bresker Forst",
Quelle: https://www.lgsa.de/upload/kompensationsflaechen/oekopool_37_Gohrau.pdf,
Aufruf vom 15.05.2024

Übersicht Lage des Plangebietes (rot markiert) und des Projektgebietes Ökopool „Waldentwicklung Bresker Forst" (blau markiert)

Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet
(Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauvorhaben „Photovoltaikanlage Kaserne Oranienbaum", Büro LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, 28. November 2022)

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen (V-Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen.

Es sind folgende Maßnahmen der Vermeidung festzuschreiben:
V1 Verlegung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit der Vögel (Brutvögel)
Die Beseitigung des Oberbodens, der Abriss von Gebäuden und notwendige Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen. Zur Vermeidung von Störungstatbeständen sollen Arbeiten zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgen (Bauzeit nicht vom 01.03. bis 31.08.). Bauvorbereitende Maßnahmen und alle Baumaßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum 01.09. eines Jahres bis 28.02. des Folgejahres zulässig. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit fortgeführt werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen.

V2 Ausbringung von Nisthilfen (Brutvögel).
Durch die Entnahme von Gehölzen und den Abriss der verfallenen Gebäude gehen Niststrukturen der im Gebiet nachgewiesenen Brutvögel verloren. Um diesen Verlust auszugleichen sind im Umkreis Nisthilfen erforderlich. Eine ausreichende Kompensation wird durch je 3 Nisthilfen für Stare, Meisen und Feldsperlinge erreicht. Nistkästen für Feldsperlinge, welche teils in den ruinösen Gebäuden brüten, können neben den umliegenden Bäumen auch an den randlichen Ständern der Solarmodule befestigt werden. Die Nisthilfen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Entnahme von Strukturen anzubringen, damit sie mit Beginn der anschließenden Brutphase zur Verfügung stehen. Eine (temporäre) Verringerung der Eignung als Bruthabitat wird so für die erfassten Arten ausgeschlossen.

V3 Vergrämung durch Umgestaltung der Baufläche (Reptilien)
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durch Schädigung bis zur Tötung von Individuen soll der Vorhabenbereich durch gezielte Vergrämungsmaßnahmen derart gestaltet werden, dass die Habitateignung für Reptilien erheblich reduziert wird. Ziel ist das eigenständige Abwandern der Tiere aus dem Vorhabenbereich in geeignete angrenzende Lebensraumstrukturen.
In diesem Zusammenhang sind während der Ruhe-/ Überwinterungsphase der Tiere alle oberirdischen Versteckmöglichkeiten einschließlich der Vegetation zu entfernen. Neben der Fällung der Bäume beinhaltet dies den Abriss der Gebäude und eine Flächenmahd der Vegetation im Zeitraum vom 1. November bis 1. März (Beginn der Vogelbrutzeit). Anfallendes Material (Holz, Gebäudeschutt) ist unmittelbar von der Fläche zu beräumen. Anteilig ist das entnommene Holz außerhalb des Baufeldes anzuhäufen. Im April, innerhalb des Aktivitätszeitraums der Reptilien, sind die verbleibenden Stubben schrittweise zu entnehmen. Die so verursachte Störung schreckt die Tiere auf und veranlasst ein Fluchtverhalten. Insgesamt besteht im Zeitraum vom 15. März bis 15. Mai für die Tiere die Möglichkeit, die für sie unattraktiv gestaltete Fläche eigenständig zu verlassen (Vergrämung).

Vor der Eiablage, im Zeitraum vom 15. bis 30. Mai, ist ein Schutzzaun zu errichten, der ein Zurückwandern der Individuen verhindert. Nach dem erfolgten Aufstellen des Zauns ist die Fläche an mindestens zwei Terminen zu geeigneten Witterungsbedingungen gutachterlich auf verbleibende Individuen zu kontrollieren. Erfolgt ein Nachweis sind die Tiere zu fangen und hinter den Schutzzaun aus dem Baufeld zu setzen. Sind keine Individuen mehr vorhanden, erfolgt die Baufreigabe. Der Reptilienschutzzaun ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten zu erhalten, seine Funktionalität muss gewährleistet werden.

Eine Vergrämungsmaßnahme ist durchführbar, da im Umfeld geeignete Strukturen vorhanden sind, die zu erwartende Zahl der Reptilien sehr gering ist und das Vorhabenfeld seine Eignung für Reptilien nur während der Bauphase verliert. Ersatzhabitate sind, mit Ausnahme von mehreren kleinen Anhäufungen des vor Ort entstehenden Holzschnittes, nicht erforderlich.

Die Projektfläche besitzt eine mittlere Relevanz für geschützte Tier- und Pflanzenarten. Unter Berücksichtigung der aufgestellten Vermeidungsmaßnahmen ist ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. a Nr. 1 - 3 BNatSchG auszuschließen.

Ökologische Baubegleitung

Zur Einhaltung und Kontrolle der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie zur Überwachung sonstiger naturschutzfachlicher Auflagen ist eine ökologische Baubegleitung einzubeziehen.
Die ökologische Baubegleitung kontrolliert und dokumentiert alle landschaftspflegerischen und artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte.
Weiterhin erfolgt eine Unterrichtung und Dokumentation der Maßnahmen gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde.

Waldersatz

Das Areal wird als Wald i.S. des Landeswaldgesetzes (LWaldG) LSA angesprochen. Dazu zählen auch die offenen, nicht bestockten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, z.B. die Wiese im Osten des Plangebietes an den ehemaligen Schweineställen.

Der Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage an der B 107" mit einem Geltungsbereich von 8,51 ha erzeugt auf einer Fläche von 53.907 m² = ca. 5,39 ha (44.047 m² + 9.860 m²) eine Waldumwandlung. Das Areal innerhalb des Geltungsbereiches jedoch außerhalb des bebaubaren Bereiches unterliegt keiner Veränderung. Der Waldbestand bleibt erhalten, wie auch die Wege und Gebäude. Der Zaun fasst den bebaubaren Bereich ein.

Betroffen ist im
- nordöstlichen Gebiet (gesamt 47.044 m²) einen Mischbestand Nadelholz-Laubholz, Jungbestand – Code XGX (7.832 m²)
- nordöstlichen Gebiet einen Mischbestand Nadelholz-Laubholz, mittelalter Bestand – Code XGX (26.150 m²)
- nordöstlichen Gebiet ein unbestockter Bereich (Wiese) von 8.945 m²
- nordöstlichen Gebiet weitere unbestockter Bereiche (diverse) von 4.117 m²
- südwestlichen Gebiet (gesamt 9.860 m²) ein Kiefernaufwuchs stark durchsetzt mit Pioniergehölzen wie Birken und Pappel auf einer mit Beton befestigte Fläche als Mischbestand Nadelholz – Laubholz mit überwiegend heimischen Baumarten, Jungbestand, Code XGX (5.950 m²) sowie
- Mischbestand Nadelholz – Laubholz überwiegend heimischen Baumarten, mittelalter Bestand, Code XGX (3.910 m²)

In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde ist die Wertigkeit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie folgt festgelegt:
Vorrangig: Erstaufforstung
Nachrangig: Waldumbaumaßnahmen oder Entsiegelungen von Flächen innerhalb einer Waldfläche

Für die Fläche der Waldumwandlung von 53.907 m² = ca. 5,39 ha (44.047 m² + 9.860 m²), sollen die Maßnahmen der Erstaufforstung und der Waldumbaumaßnahmen zu ca. einem Drittel / zwei Drittel der Fläche angewendet werden. D.h. für eine Erstaufforstung wird eine Fläche von 20.000 m² (2 ha) zur Anrechnung gebracht. Für die Waldumbaumaßnahmen wird ebenfalls eine Fläche von 33.907 m² (3,39 ha) angerechnet.

Erstaufforstung
Gemarkung Oranienbaum, Flur 1, Flurstück 173/2 (tlw.)

Die Berechnung des Waldersatzes erfolgt immer nach Landeswaldgesetz Sachsen – Anhalt (LWaldG v. 25.02.2016, Verfügung vom 09.07.2009, Az.408-64002/09). Grundsätzlich ist bei einer Umwandlung von Wald ohne Waldfunktionen ein Verhältnis (Waldumwandlungsfläche zu Erstaufforstungsfläche) von 1:1 vorgeschrieben. Je höher die Wertigkeit der Waldfunktionen, desto größer wird das Verhältnis, d.h. desto mehr Erstaufforstungsfläche ist vorzusehen.

In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde wird hier ein Verhältnis von Waldumwandlungsfläche zu Erstaufforstungsfläche von 1:1 für Nichtholzboden (z.B. die o.a. Wiesen im Osten auf der Fläche A) und von 1:2 für bestockte Waldflächen bestimmt.

Für die junge Waldfläche, welche im Südwesten auf der mit Beton befestigten Fläche gestockt hat, kann aufgrund der über einen langen Zeitraum hinweg und aufgrund der Befestigung und der intensiven Nutzung dieses Bereiches, eingeschränkten Funktionen für den Naturhaushalt – eingeschränkte Versickerung, verstärkter oberflächlicher Ablauf von Wasser, eingeschränkte Durchwurzelbarkeit der oberen Bodenschichten, eingeschränkte obere belebte Bodenschicht, verfestigte Bodenschichten u.a. eine geringere Bedeutung für den Naturhaushalt und daher keine hochwertige Waldfunktion angenommen werden. Es wird ein geringeres Verhältnis der Waldumwandlungsfläche zur Erstaufforstungsfläche angenommen und ein Verhältnis von 1:1,5 angesetzt, d.h. für eine Waldumwandlungsfläche von 1,0 ha wird eine Erstaufforstungsfläche von mind. 1,5 ha benötigt. Für den Wald auf gewachsenem Boden wird das Verhältnis 1:2 angesetzt.

Berechnung Erstaufforstung für 20.000 m² Waldumwandlungsfläche:

Wald:	6.667 m²	x 2= 13.334 m²=	1,33 ha Erstaufforstungsfläche
Nichtholzboden:	6.667 m²	x 1= 6.667 m²=	0,67 ha Erstaufforstungsfläche
Wald auf Fläche B:	6.666 m²	x 1,5= 9.999 m²=	1,00 ha Erstaufforstungsfläche

Ergebnis:
Für die Waldumwandlung über Erstaufforstung werden insgesamt 3 ha Erstaufforstungsfläche notwendig.

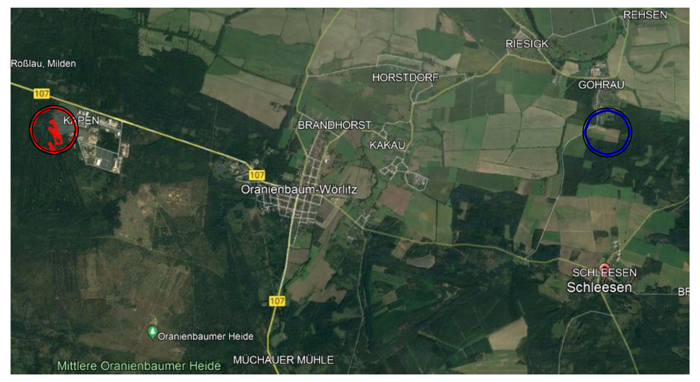
Die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt verfügt als anerkannter Flächenmanager nach § 7 NatSchG LSA über Ökopunkte im Rahmen von Ökokontomaßnahmen. Sie kann, neben den benötigten Punkten ebenso Flächen für eine Erstaufforstung zur Verfügung stellen, die der Vorhabenträger per Vertrag käuflich erwerben kann. Die ausgleichsverpflichteten Eingreifer können sich eines Ökopools in der Region bedienen und hier die volle Verantwortung auf die Landgesellschaft übertragen. Der Vertrag hat eine komplett befreiende Wirkung für die Eingreifer. Die Landgesellschaft übernimmt hier die volle Verantwortung der Vorbereitung, Umsetzung und vor allem der dauerhaften Pflege. Alle erforderlichen Regelungen werden innerhalb eines Vertrages über die Übertragung einer Erstaufforstung zwischen dem Vorhabenträger und der Landgesellschaft Sachsen- Anhalt festgeschrieben.

Der Vorhabenträger hat bei der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt eine Reservierung für die errechneten 3 ha Erstaufforstung getätigt. Auch hier wird das Ökopoolprojekt „Waldentwicklung am Bresker Forst bei Gohrau" genutzt.

Das Gebiet liegt im Landkreis Wittenberg in der Gemarkung Schleesen und im Kompensationsraum „Übergang zwischen Landschaften am Südrand des Tieflandes und Flusstäler und Niederungslandschaften". Die Maßnahme umfasst eine naturschutzfachliche Erstaufforstung mit Orientierung am standörtlichen naturnahen Waldtyp sowie eine dauerhafte Betreuung. Weiterhin liegt das Gebiet im Biosphärenreservat „Mittelelbe" und unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet „Bresker Forst östlich Oranienbaum".

Das Projektgebiet soll als reich strukturierter, den standörtlichen Gegebenheiten angepasster Laubmischwaldkomplex mit vereinzelten Sukzessionsbereichen entwickelt werden.

Projektgebiet Ökopool „Waldentwicklung Bresker Forst",
Quelle: https://www.lgsa.de/upload/kompensationsflaechen/oekopool_37_Gohrau.pdf,
Aufruf vom 15.05.2024



Übersicht Lage des Plangebietes (rot markiert) und des Projektgebietes Ökopool „Waldentwicklung Bresker Forst" (blau markiert)

Waldumbaumaßnahmen:
Gemarkung Oranienbaum, Flur 12, Flurstück 2 (tlw.)

Die Anpassung der Wälder an die veränderten Klimabedingungen erfordert in vielen Fällen einen zielgerichteten Umbau des existierenden Bestands. Naturverjüngung führt nicht immer zu einem Baumartenwechsel, vor allem wenn keine Samenbäume von geeigneten Baumarten in der Umgebung zu finden sind. Ausnahmen bilden höchstens Aufwüchse aus natürlichem Samenanflug mit sehr leichten Samen von beispielsweise Kiefern, Birke oder Pappeln, die auch aus größerer Entfernung in einen Bestand eingeweht werden können und durch Hähersaat oder Eichhörnchen verbreitete Eichen und Buchen.

Um nicht standortgerechte Nadelholzbestände in Mischwälder umzubauen oder auch gezielt wärmetolerante Arten oder Herkünfte in Bestände einzubringen, sind Verfahren der künstlichen Verjüngung zwingend erforderlich. Dabei werden die gewünschten Baumarten durch Saat oder Pflanzung in die Bestände eingebracht und – wenn es aufgrund eines zu hohen Wildeinflusses notwendig ist – durch Schutzmaßnahmen in ihrem Aufwuchs gesichert. Auf diesem Wege können auch gezielte Ergänzungen der spontanen Naturverjüngung vorgenommen werden. (www.umweltbundesamt.de)

Berechnung Waldumbau:
Die Waldumbaumaßnahmen werden auf dem Flurstück 2, Flur 12, Gemarkung Oranienbaum ausgeführt. Die Teilfläche haben eine Gesamtgröße von 33.907 m² = 3,39 ha.

Im Norden des Flurstückes, westlich des Geltungsbereiches, werden zwei Bereiche (a2 und a3) und im Süden des Flurstückes ein Bereich (bestehend aus den Flächen a2 und c1) für Waldumbaumaßnahmen vorgesehen.
(Abkürzungen: GKI – Gemeine Kiefer- Pinus sylvestris
HBU – Hainbuche – Carpinus betulus
SEI – Stieleiche – Quercus robur)

Fläche a2 (Norden):
Bestandeszustandstyp: Bst. 1 = Kieferntyp mit geringem Mischbaumartenanteil (<20%)
Bestandesentstehung: Bst. 1 = Naturverjüngung – natürliche Sukzession
Schadensart: keine Schäden vorhanden
Bestandesentstehung: GKI, schwaches Stangenholz bis starkes Stangenholz, licht bis lückig

Waldumbaumaßnahme: 0,8 ha mulchen und pflügen
davon 0,5 ha bepflanzen, (Restfläche 0,3 ha - Naturverjüngung)

Fläche a3 (Norden):
Bestandeszustandstyp: Bst. 1 = Kieferntyp mit geringem Mischbaumartenanteil (<20%)
Bst. 2 = Kieferntyp mit geringem Laubbaumartenanteil (<20%)
Bestandesentstehung: Bst. 1 = Naturverjüngung – natürliche Sukzession
Bst. 2 = Naturverjüngung – natürliche Sukzession
Schadensart: keine Schäden vorhanden
Bestandesbeschreibung: GKI, schwaches Stangenholz, geschlossen
GKI , schwaches Baumart

Waldumbaumaßnahme: 1,5 ha mulchen und pflügen
davon 1 ha bepflanzen, (Restfläche 0,5 ha - Naturverjüngung)

Fläche a2 (Süden):
Bestandeszustandstyp: Bst. 1 = Kieferntyp mit hohem Laubbaumanteil (>/=20%)
Bestandesentstehung: Bst. 1 = Naturverjüngung – natürliche Sukzession
Schadensart: keine Schäden vorhanden
Bestandesentstehung: GKI, schwaches Stangenholz bis schwaches Baumholz, räumdig bis lückig, HBU, SEI „unterbestockt"

Waldumbaumaßnahme: 0,5 ha mulchen, pflügen und pflanzen

Fläche c1 (Süden):
Bestandeszustandstyp: Bst. 1 = Kieferntyp mit hohem Laubbaumanteil (>/=20%)
Bst. 2 = Eichentyp mit hohem Laubbaumanteil (>/= 20%)
Bestandesentstehung: Bst. 1 = Naturverjüngung – natürliche Sukzession
Bst. 2 = Naturverjüngung – natürliche Sukzession
Schadensart: keine Schäden vorhanden
Bestandesentstehung: GKI, schwaches Stangenholz bis schwaches Baumholz, stark differ.,
HBU, SEI
HBU schwaches Stangenholz; SEI „vorhandene Bestandeslöcher"

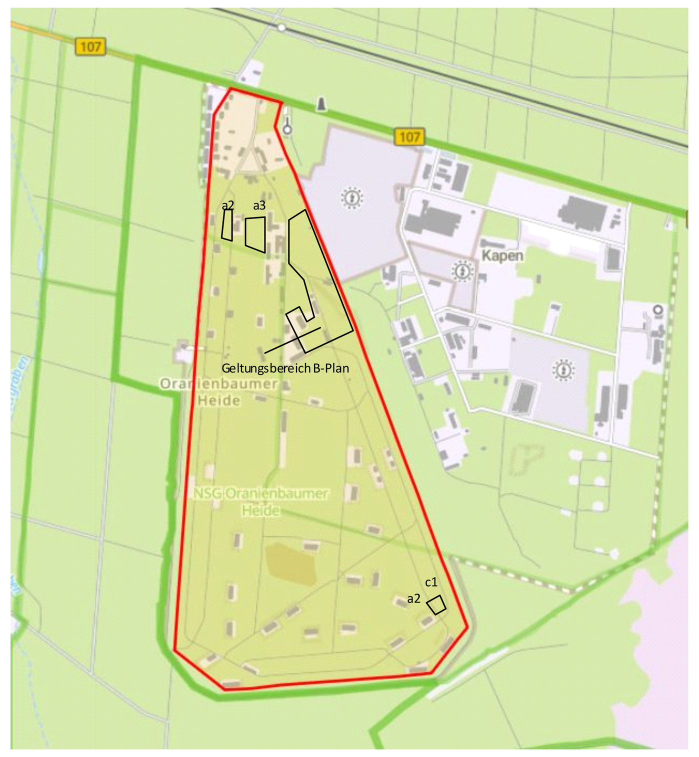
Waldumbaumaßnahme: 0,6 ha mulchen, pflügen und pflanzen

Zusammenfassung:

Fläche a2 (Norden):	0,8 ha
Fläche a3 (Norden):	1,5 ha
Fläche a2 (Süden):	0,5 ha
Fläche c1 (Süden):	0,6 ha
Summe	3,4 ha

Die Festlegung der betreffenden Flächen wird vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer der Flächen geregelt, sobald der Stand des Verfahrens einen rechtssicheren Abschluss nach sich zieht. Der Vertrag wird spätestens zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Die Ausführung der Waldumbaumaßnahmen wird durch eine etablierte Fachfirma erfolgen. Eine Anfrage der Leistungen wurde bereits positiv bestätigt. Die Firma ist seit 25 Jahren in dieser Branche tätig.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes dunkelblau dargestellt und geplante Waldumbauflächen (hellblau) innerhalb des Flurstücks 2 (tlw.), Flur 12, Gemarkung Oranienbaum (rot gekennzeichnet), Quelle Sachsen-Anhalt viewer, www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de, Auszug vom 16.01.2023, o.M., genordet

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat in seiner Sitzung am 26.03.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage an der B 107" im Ortsteil Oranienbaum gefasst.
   Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, Nr. 11/2021 vom 03.11.2021 bekannt gemacht worden.

   Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

   Siegel Bürgermeister

2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichts in der Fassung Mai 2022 in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz vom 14.09.2022 bis 14.10.2022 frühzeitig unterrichtet worden. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
   Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, Nr.9 /2022 vom 07.09.2022 bekannt gemacht.

   Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

   Siegel Bürgermeister

3. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 08.09.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts Fassung Mai 2022 aufgefordert worden.

   Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

   Siegel Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplans „Freiflächen-photovoltaikanlage an der B 107" einschl. des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und der Anlage Fassung Dezember 2022 gebilligt und den Entwurf Fassung Dezember 2022 einschließlich der Begründung, des Umweltberichts des Arten-schutzrechtlichen Fachbeitrages und der Anlage für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarge-meinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

   Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

   Siegel Bürgermeister

5. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 11.04.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellung-nahme zum Entwurf und der Begründung ein-schließlich des Umweltberichts des Arten-schutzrechtlichen Fachbeitrages Fassung und der Anlage Fassung Dezember 2022 aufge-fordert worden.

   Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

   Siegel Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage an der B 107", Fassung Dezember 2022 bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie der Anlage haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023 während der Öffnungszeiten in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, Nr.04 /2023 vom 05.04.2023 bekannt gemacht.

   Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

   Siegel Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat in seiner Sitzung am 17.12.2024 die vorge-brachten Bedenken und Anregungen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger abgewogen.

   Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

   Siegel Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat in seiner Sitzung am 17.12.2024 den Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage an der B 107" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie der Anlage gebilligt.

   Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

   Siegel Bürgermeister

9. Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.04.2025 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss, Beschluss –Nr. 035/2024 aus der öffentlichen Sitzung vom 17.12.2024 aufgehoben.

   Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

   Siegel Bürgermeister

10. Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.04.2025 den 2. Entwurf des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage an der B 107" einschl. des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und der Anlage Fassung März 2025 gebilligt und den Entwurf Fassung März 2025 einschließlich der Begründung, des Umweltberichts des Arten-schutzrechtlichen Fachbeitrages und der Anlage für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB bestimmt.

    Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

    Siegel Bürgermeister

11. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 02.06.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und der Anlage Fassung März 2025 aufgefordert worden.

    Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

    Siegel Bürgermeister

12. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage an der B 107", Fassung März 2025 bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie der Anlage wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2025 bis einschließlich 07.07.2025 im Internet eingestellt und haben zusätzlich während der Öffnungszeiten in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, Nr. 06/2025 vom 04.06.2025 bekannt gemacht.

    Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

    Siegel Bürgermeister

13. Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat in seiner Sitzung am 07.10.2025 die vorge-brachten Bedenken und Anregungen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

    Siegel Bürgermeister

14. Der Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz hat in seiner Sitzung am 07.10.2025 den Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage an der B 107" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutz-rechtlichen Fachbeitrages sowie der Anlage gebilligt.

    Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

    Siegel Bürgermeister

15. Die Satzung zum Bebauungsplan „Freiflächen-photovoltaikanlage an der B 107" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz OT Oranienbaum bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie der Anlage werden hiermit ausgefertigt.

    Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

    Siegel Bürgermeister

16. Die Satzung des Bebauungsplans „Freiflächen-photovoltaikanlage an der B 107" der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, OT Oranienbaum und die Begründung einschließlich des Umweltberichts, des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und der Anlage sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Oranienbaum-Wörlitz, Nr. 01 /2026 vom 07.01.2026 bekannt gemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltend-machung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Ab-wägung sowie auf die Rechtsfolgen innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungs-planes (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

    Stadt Oranienbaum-Wörlitz, den

    Siegel Bürgermeister

PRÄAMBEL
Satzung der Stadt Oranienbaum-Wörlitz über den Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage an der B 107", OT Oranienbaum.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 8 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), dass zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, wird durch Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Oranienbaum-Wörlitz und nach öffentlicher Bekanntmachung folgende Satzung über das Gebiet „Freiflächenphotovoltaikanlage an der B 107", OT Oranienbaum, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Teil A Planzeichnung Maßstab 1:2.000
Planzeichenerklärung

Teil B Textliche Festsetzungen
Nachrichtliche Übernahmen

Bebauungsplan Nr. 14/2021 "Freiflächenphotovoltaikanlage an der B 107"

Stadt Oranienbaum-Wörlitz
Ortsteil Oranienbaum
Landkreis Wittenberg

Ausfertigung gemäß Satzungsbeschluss BV 105/2025 vom 07.10.2025

Maßstab: 1:2000

0 10 20 100 200 m

Landschaftsarchitektur Stadt * und Dorfplanung Aschersleben Dipl.-Ing. N.Khurana Landschaftsarchitektin
ASD
Lindenstrasse 22 Aschersleben 06449
Telefon: (0 34 73) 91 21 17
Telefax: (0 34 73) 91 21 18

H/B = 897 / 1233 (1.11m²) Allplan 2011