



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2026/02236**
Datum: 16.03.2026
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	14.04.2026	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Ordnung	16.04.2026	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.04.2026	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 223 Solarpark Osendorf - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 223 „Solarpark Osendorf“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3,4 ha.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Wenn ja, Stellenerweiterung:		Stellenreduzierung:
Familienverträglichkeit:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	
Gleichstellungsrelevanz:	<input type="checkbox"/> ja	

Klimawirkung:	<input checked="" type="checkbox"/> positiv	<input type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> negativ
---------------	---	--------------------------------	----------------------------------

Haushaltskonsolidierungsrelevant	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
----------------------------------	-----------------------------	--

Erläuterung:

Das ist ein Planverfahren.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 223 „Solarpark Osendorf“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1 Planungsanlass

Auf dem verfüllten Gelände des ehemaligen Braunkohletagebaus an der Straße der Bergarbeiter soll eine fest aufgeständerte Photovoltaik - Freiflächenanlage mit integriertem Grünstromspeicher nach Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) § 48, Absatz 1, Nr. 1 errichtet werden.

Der Stadt liegt ein entsprechender Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die zuvor genannte Teilfläche in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Die Grundeigentümerin des Flurstücks hat die Teilfläche sowie die Zufahrt an eine Betreibergesellschaft für Solaranlagen (im Folgenden „Investorin“ genannt) verpachtet und diese bevollmächtigt in Bezug auf die Entwicklung des Solarparks die Projektentwicklung zu übernehmen.

1.2 Planungserfordernis

Der ehemalige Braunkohletagebau befindet sich aus planungsrechtlicher Sicht im Außenbereich, so dass zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird.

Mit der Entscheidung des Bergamtes Halle vom 02.09.1993 (Aktenzeichen 4723/By./Wb) wurde die Auffüllung des Grundstückes des ehemaligen Braunkohletagebaus Ammendorf und des jetzigen Vorhabenbereichs mit unbelasteten Reststoffen und Erdaushub mit Herkunftsnachweis genehmigt. Mit Baugenehmigung der Stadt Halle (Saale) (Aktenzeichen 20309725) zur Endgestaltung des Tagebaus Ammendorf vom 08.01.2004 wurde der Eigentümerin die Errichtung einer Pferdekoppel genehmigt. Das Grundstück wurde als solche seither genutzt.

Das Flurstück 40/1, Flur 13 der Gemarkung Ammendorf war für das künftige Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bergbaufolgelandschaft Bruckdorf“ sichergestellt worden. Die Investorin hat die Herauslösung des Flurstücks aus dem LSG beantragt und mit Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 17.09.2025 wurde mitgeteilt, dass der Schutzstatus mit Auslaufen der einstweiligen Sicherstellung aufgehoben werden wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 13 der Gemarkung Ammendorf. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 40/1 von ca. 34.070 m² Größe. Des gesamte Flurstück 40/1 hat eine Fläche von 65.704 m². Das Plangebiet wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt, westlich grenzen gewerbliche Flächen u.a. die eines Metallbaubetriebes an.

Östlich der für den Solarpark vorgesehenen Teilfläche grenzt eine Waldfläche und südlich Grünfläche an.

Der Geltungsbereich umfasst die Lichtung der ehemaligen Auffüllfläche, welche mit einer Solaranlage bestellt werden soll. Die umgebenden bewachsenen Flächen des Flurstücks bleiben unberührt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Anlage 2 dargestellt.

3. Planungsziele und -zwecke

Ziel der städtebaulichen Planung soll die bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Sondergebietes „Solarpark“ - SO Solarpark - gemäß § 11 BauNVO sein.

Mit der Umsetzung der Planung soll ein Beitrag zur alternativen Energiegewinnung zugunsten der Ressourcenschonung an anderen Stellen geleistet werden. Aus Solarenergie wird elektrischer Strom erzeugt, der in einem Grünstromspeicher zwischengespeichert und dann in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Die fest aufgeständerte Photovoltaik-Freiflächenanlage wird im Endausbau eine Generatorleistung von voraussichtlich ca. 4,55 Megawatt aufweisen. Hierfür werden auf den in Ost - West ausgerichteten Modultischen Module installiert. Die Ost-West-Ausrichtung der PV-Freiflächenanlage führt zu einer gleichmäßigeren Stromproduktion über den Tag verteilt und vermeidet eine mittägliche Stromspitzenerzeugung, wodurch die Grünstromversorgung in den Morgen- und Abendstunden maximiert werden kann. Zusätzlich soll ein Grünstromspeicher mit 12 MWh zur Zwischenspeicherung des in der Anlage erzeugten Solarstroms in die Anlage integriert werden. Jährlich können von der Anlage ca. 4.200.000 kWh elektrische Energie erzeugt werden (das entspricht ca. 1.200 Vierpersonenhaushalten).

Der Netzverknüpfungspunkt zum Netz der Stadtwerke Halle befindet sich unmittelbar auf der Straße der Bergarbeiter an der vorhandenen Mittelspannungsleitung.

Ein Antrag bei der Netz Halle GmbH zur Reservierung der Einspeisekapazität wurde gestellt.

Der Vorhabenbereich entspricht den Anforderungen des EEG 2023, § 48, Absatz 1, Nr. 1, wenn die Anlage auf, an oder in einem Gebäude oder einer sonstigen baulichen Anlage angebracht ist und das Gebäude oder die sonstige bauliche Anlage vorrangig zu anderen Zwecken als der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie errichtet worden ist. Der Gesetzgeber knüpft dabei an die Definitionen der Musterbauordnung und der Landesbauordnungen an. Eine bauliche Anlage sei jede mit dem Erdboden verbundene, aus Bauteilen und Baustoffen hergestellte Anlage. Darunter fallen zum Beispiel Aufschüttungen, Lagerplätze und Deponieflächen. Die Kategorisierung berechtigt die Investorin, am Freiflächenausschreibungsverfahren (FFAV) für Solaranlagen bei der Bundesnetzagentur zur Erringung eines Vergütungszuschlages für den einzuspeisenden Strom teilzunehmen.

Die Nutzung der ehemaligen Auffüllfläche folgt auch der bisher verfolgten Strategie der Stadt Halle, Flächen zur Gewinnung von Sonnenenergie nicht auf hochwertigen Ackerböden zu schaffen, sondern bereits vorgenutzte Flächen wie Halden oder Kippen zu nutzen, welche für kaum andere Nutzungen geeignet sind.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Straße der Bergarbeiter, an die das Flurstück 40/1 direkt angrenzt. Im Solarpark selbst sind keine straßenerschließungstechnischen Maßnahmen vorgesehen. Lediglich eine Zufahrt (Servicegang) aus wasserdurchlässigem Schotterrasen wird angelegt.

Zum Schutz der Anlage gegenüber Fremdeinwirkungen von außen werden Zaun- und Toranlagen (2 m hoch mit Übersteigschutz) sowie ggf. weitere Nebenanlagen wie Diebstahlschutz- oder Überwachungssysteme errichtet. Die verwendeten Zaunstahlpfosten werden ohne Betonfundamente durch Rammen gegründet.

Die Solarmodule sind auf sogenannten Modultischen befestigt. Die Gründung dieser erfolgt in der Regel über eine direkte Rammung der Tischstützen ins Erdreich, es erfolgt keine Beton-Fundamentierung und somit auch kein Eingriff in den Boden sowie

Bodenaushub. Die Modultische werden 2,75 m in der Höhe nicht überschreiten und sind nach Osten und Westen mit 15° Neigung ausgerichtet.

Auf dem Gelände werden zusätzlich Transformator-Stationen (ca. 2,2 m x 3 m) errichtet, die den erzeugten Solarstrom für die Einspeisung auf Mittelspannung transformieren und Schaltanlagen aufnehmen. Die Übergabestation (ca. 3,5 x 1,5 m) zur Übergabe des erzeugten Stroms an das Netz des Netzbetreibers MITNETZ wird ebenfalls errichtet. Die Stationen werden als fertige Einhausungen aus Beton geliefert und erfordern lediglich zur Gründung eine Befestigung des Untergrundes mit Schotter.

Nahe der Zufahrt sollen zusätzlich BESS-Container (ca. 6m x 2,4 m) als Grünstromspeicher errichtet werden, die den in der PV-Freiflächenanlage erzeugten Solarstrom speichern. Die Fundamentierung für die Container wird als fertige Einheit aus Beton geliefert. Zusätzlich werden Wechselrichterbänke mit Wechselrichtern für die Umwandlung und Speicherung des erzeugten Stroms aufgestellt. Der Stromspeicher nimmt dabei nur einen Bruchteil der Gesamtfläche des Geltungsbereiches ein.

Die derzeitige landwirtschaftliche Verpachtung endet zum 31.12.2025. Die Beweidung der Flächen soll nach Errichtung der PV-Freiflächenanlage zur Pflege der Grundstücksflächen mit Schafen fortgeführt werden. Dazu wird ein langfristiger Beweidungsvertrag mit einer örtlichen Schäferei abgeschlossen werden.

Die vorhandenen angrenzenden Waldflächen im Osten und Grünflächen im Süden sowie die Eingrünung im Randbereich nördlich des Plangebietes sollen erhalten bleiben. Die mit dem geplanten Eingriff in Natur und Landschaft notwendige Kompensation soll als Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet erfolgen und entsprechend planungsrechtlich festgesetzt werden. Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird ein Umweltbericht nach den Vorschriften des BauGB erarbeitet.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Planverfahren soll auf der Grundlage des § 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf in Form einer Offenlage und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage) durchgeführt werden.

5. Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet befindet sich in dem lt. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt festgelegten Oberzentrum Halle. Der aktuelle regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle trifft für das Plangebiet keine speziellen Festlegungen.

In den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Standortpotentiale und der technischen Infrastruktur ist unter *Punkt 3.4 Energie* u.a. folgender Grundsatz formuliert:

G 77 Die Regionalen Planungsgemeinschaften sollen im Rahmen ihrer Koordinierungsaufgaben unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten unterstützen, dass der Anteil der erneuerbaren Energien in Form von Windenergie und zunehmend von Biomasse, Biogas, Solarenergie, Wasserkraft und Geothermie am Energieverbrauch entsprechend dem Klimaschutzprogramm und dem Energiekonzept des Landes ausgebaut werden kann.

In den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Freiraumkultur ist unter *Punkt 4.1.4 Klimaschutz, Klimawandel* u.a. folgender Grundsatz formuliert:

G 101 Für die Gewinnung regenerativer Energien sollen Flächen gesichert und freigehalten werden. Ziel ist es dabei, den Außenbereich in seiner Funktion vor allem für die Landwirtschaft, zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt und die Erholung zu erhalten und das Landschaftsbild zu schonen.

Das Vorhaben entspricht dem im Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Halle (2010) formulierten Leitbild 1 „Wachstum und Innovation“ und dem dort formulierten Ziel der Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit durch u.a. die verstärkte Hinwendung zu erneuerbaren Energien in der Produktion und in der Nutzung sowie den Ausbau der Solarenergie in der Produktion und Forschung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist das Plangebiet als „Fläche für den Wald“ mit der „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei den besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien erforderlich sind“ dargestellt. Die tatsächliche bisherige Nutzung der für den Solarpark vorgesehenen Fläche ist das oben beschriebene Weideland (Pferdekoppel). Damit entwickelt sich der Plan gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan, so dass dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden muss.

Das Flurstück 40/1, Flur 13 der Gemarkung Ammendorf war als Teil des künftigen Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Bergbaufolgelandschaft Bruckdorf“ sichergestellt worden. Auf Antrag der Investorin und nach Abwägung der weiteren eingegangenen Stellungnahme wurde das Flurstück aus dem zukünftigen LSG herausgelöst. Es wird somit nicht mehr Teil des LSG sein, welches voraussichtlich Anfang 2026 endgültig unter Schutz gestellt werden wird.

Der Landschaftsplan (Vorentwurf) schlägt als Maßnahme die Entwicklung gestufter Gehölz- und Waldränder im Übergang zum östlich angrenzenden Wald, welcher überwiegend unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, sowie eine Gehölzeingrünung des Siedlungsrandes am Westrand des Plangebietes vor.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Planung wurde am 19.02.2026 dem Jour Fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Als Beitrag zur alternativen Energiegewinnung dient das Vorhaben dem Klimaschutz und ist damit auch familienfreundlich. Durch die Einordnung auf dem Kippengelände abseits der Erholungsbereiche werden Belange der Familienverträglichkeit nicht beeinträchtigt.

7. Klimawirkung

Das Plangebiet liegt in einem Kaltluftabflussgebiet. Die angrenzenden Gewerbeflächen werden als Gewerbe-/ Industrieklima eingestuft. Allerdings liegt hier keine starke Wärmeinsel vor, welche weiter südlich in der Ortslage Osendorf, die von der Kaltluft kaum mehr erreicht wird, einzuordnen ist. Daher ist die Minderung der Ausgleichsfunktion der Kaltluftentstehungsfläche nur von lokal begrenzter Wirkung. Die Frisch- und Kaltluftversorgung der Innenstadt ist nicht betroffen.

Im Rahmen des am 02.12.2025 stattgefundenen Scopingtermins wurde seitens des Teams Klimaschutz der Solarpark als gering klimawirksam und mit dem Klimaschutzkonzept der Stadt Halle verträglich eingeschätzt.

8. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung ergeben sich keine negativen finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Investorin getragen.

9. Pro und Contra

Pro:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, einen positiven Beitrag zur alternativen Energiegewinnung zu leisten. Gleichzeitig ergibt sich mit der Planung eine andere geeignete Folgenutzung für den verfüllten ehemaligen Braunkohletagebau.

Contra:

Das Plangebiet war zur Unterschutzstellung des Landschaftsschutzgebietes „Bergbaufolgelandschaft Bruckdorf“ sichergestellt worden. Zum Zweck der Errichtung des Solarparks soll die Fläche nicht mehr Teil des Landschaftsschutzgebietes werden.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 223
 „Solarpark Osendorf“