

# Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

## Begründung zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Agri Photovoltaik Deersheim“

Vorentwurf, Stand: August 2024

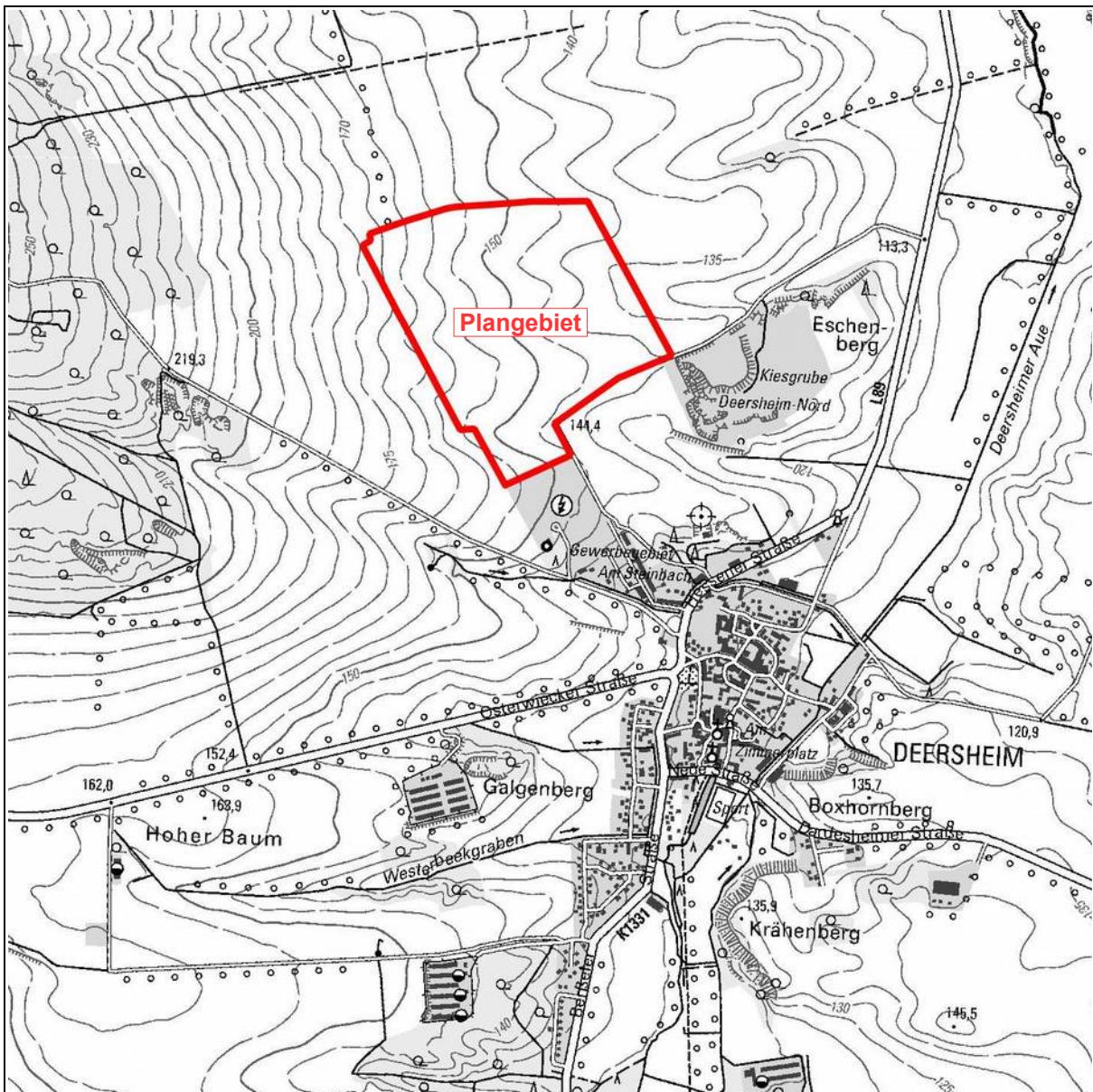


Abb. 1: Übersicht, [TK10 / 07/2024] © LVerMGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6024649/2011

Aufgestellt:

**Dipl. Ing. Frank Ziehe**

An der Petrikirche 4  
38124 Braunschweig

Büro Hessen:

Dipl. Ing. Frank Ziehe  
Teichstraße 1  
38835 Hessen (Stadt Osterwieck)

Tel.: 0531 480 36 30

Fax: 0531 480 36 32

Mobil: 0163 52 82 52 1

Email: [info@ag-ge.de](mailto:info@ag-ge.de)





**Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck**  
**Begründung zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift**  
**„Agri Photovoltaik Deersheim“**

Herausgeber: Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Aufgestellt: Dipl. Ing. Frank Ziehe

Stand: Vorentwurf

Hessen / Braunschweig im August 2024





## Inhaltsverzeichnis

<b>1.GRUNDLAGEN.....</b>	<b>7</b>
<b>2.ANLAß, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....</b>	<b>7</b>
2.1.Anlass der Planung.....	7
2.2.Allgemeine Ziele der Planung.....	8
2.3.Planungsrechtliche Ziele.....	10
2.4.Finanzielle Beteiligung von Kommunen.....	10
<b>3.LAGEBEDINGUNGEN.....</b>	<b>11</b>
3.1.Naturräumliche Lagebedingungen.....	11
3.2.Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck .....	12
3.3.Deersheim.....	13
3.4.Geltungsbereich.....	14
<b>4.STANDORTALTERNATIVEN.....</b>	<b>15</b>
<b>5.ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</b>	<b>15</b>
5.1.Landes- und regionalplanerische vorgaben .....	15
5.1.1.Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010).....	16
5.1.2.Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz).....	20
5.2.Schutzgebiete.....	23
5.3.Flächennutzungsplan.....	24
<b>6.EINZELFACHLICHE BELANGE.....</b>	<b>25</b>
6.1.Natur- und Landschaft.....	25
6.2.Umweltbericht.....	26
6.3.Artenschutz.....	26
6.4.Grundwasserschutz.....	26
6.5.Kulturdenkmale.....	26
6.5.1.Archäologische Kultur- und Flächendenkmale.....	26
6.5.2.Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale.....	27
6.6.Altlasten.....	27
6.7.Kampfmittel.....	27
6.8.Immissionsschutz.....	27
6.9.Vorbeugender Brandschutz.....	28
6.10.Löschwasserversorgung.....	31
6.11.Verkehrerschließung.....	32
6.12.Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur.....	32
6.13.Niederschlagswasser.....	33
6.14.Abfallentsorgung.....	33
<b>7.INHALT DER SATZUNG.....</b>	<b>34</b>
7.1.Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	34
7.2.Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 5 und 18 Abs. 1 BauNVO).....	34
7.3.Bauweise und Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	35
7.4.Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.....	35
7.5.Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	35
7.6.Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 1a BauGB).....	35
7.7.Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG).....	36
7.8.Örtliche Bauvorschriften (gem. § 85 Abs. 1 BauO LSA) .....	36
<b>8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE .....</b>	<b>37</b>





## 1. GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88),
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist,
- Verordnung (EU) 2022/2577 des Rates vom 22. Dezember 2022 zur Festlegung eines Rahmens für einen beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132).

## 2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### 2.1. Anlass der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes (BPlan) „Agri Photovoltaik Deersheim“ ist die Absicht der Einheitsgemeinde (EHG) Stadt Osterwieck, im Plangebiet eine Agri-Photovoltaikanlage (Agri-PV-Anlage) anzusiedeln. Diese Anlagen erlauben die Gewinnung von Solarenergie bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung der belegten Fläche. Vorhabenträger ist die SUNfarming Projekt GmbH, Gewerbegebiet zum Wasserwerk 11 in Erkner.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortschaft Deersheim im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage gehört, auch wenn es sich dabei um eine Agri-PV-Anlage handelt, bislang nur auf Flächen längs von Autobahnen oder Schienenwegen mit mindestens zwei Hauptgleisen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, zu den nach § 35 zulässigen Vorhaben.

Diese Rahmenbedingungen liegen im vorliegenden Agri-PV-Projekt nicht vor, so dass ein Bauleitplanverfahren erforderlich ist.

Mit der aktuellen EEG-Novelle wurde der Ausbau erneuerbarer Energie vom Gesetzgeber als von überragendem öffentlichen Interesse und wichtig für die öffentliche Sicherheit festgestellt (§ 2 EEG). Die EHG Stadt Osterwieck strebt demgemäß aktuell verstärkt die Förderung der regenerativen Energien in ihrem Gemeindegebiet an.

Daneben ist die EHG Stadt Osterwieck ebenso bestrebt, die Landwirtschaft als Wirtschaftsbereich der Urproduktion zur Herstellung pflanzlicher und tierischer Erzeugnisse und als prägende Nutzung der umgebenden Kulturlandschaft zu erhalten und zu fördern.

Agri-PV-Anlagen stehen im Einklang mit beiden Zielstellungen, da mit ihnen Solarenergie gewonnen wird und der Agrarstatus der belegten Flächen erhalten bleibt.

Durch eine bestehende und unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Freiflächen-PV-Anlage besteht zudem in der Umgebung schon eine gewisse bauliche Vorprägung aus dem Sektor der Gewinnung erneuerbarer Energien.



## 2.2. Allgemeine Ziele der Planung

Die Aufstellung des BPlanes „Agri Photovoltaik Deersheim“ dient der zusätzlichen Nutzung landwirtschaftlicher Flächen durch eine Agri-PV-Anlage nach DIN SPEC.

Eine DIN SPEC für die in Deutschland auf landwirtschaftlichen Flächen einsetzbaren Agri-Photovoltaikanlagen wurde unter Federführung des Deutschen Institut für Normung e.V., Berlin in 2021 erstmalig erarbeitet.

Im Konsortium arbeiteten neben den Ministerien, Landwirtschaftskammer, Verbände sowie Solarenergie-Unternehmen und Landwirte mit und entwickelten die aktuell vorliegende DIN SPEC 91434 „Agri-Photovoltaik-Anlagen Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung“ für Acker und Grünland. Speziell für Tierhaltung unter Agri-PV-Anlagen wird derzeit eine weitere DIN SPEC erarbeitet, bevor ab Herbst 2023 auch die Überarbeitung der DIN SPEC 91434 und Ergänzung um die Biodiversitäts-Photovoltaik nach DIN SPEC folgen wird. Die DIN SPEC-Normierung wurde im Rahmen der GAP-Neuregelungen (Gemeinsame Agrar Politik der Europäischen Union) sowie auch steuerrechtlich aufgenommen.

Im Plangebiet soll eine Doppelnutzung entstehen, bei der landwirtschaftliche Nutzung und solare Stromproduktion auf gleicher Fläche untergebracht sind.

Als landwirtschaftliche Nutzung ist Dauerweideland für Rinder u. ggf. andere Nutztiere zwischen und unter den Modultischen vorgesehen. Die landwirtschaftliche Nutzung kann auf mehr als 99 % der Fläche ausgeübt werden. Einschränkungen ergeben sich nur durch die Pfosten der aufgeständerten Agri-Photovoltaikanlage.

In diesem Projekt wird die auf Gewinn orientierte landwirtschaftliche Nutzung durch einen Betrieb der Landwirtschaft weiterhin vorrangig und dauerhaft ausgeübt.

Die landwirtschaftliche Hauptnutzung wird dauerhaft in einem Vertrag zwischen Vorhabenträger und Landwirt sowie als planerische Festsetzung Sondergebiet „Agri-PV“ gesichert. Zusätzlich erfolgt eine nachrangige Nutzung als Agri-Photovoltaik-Anlage nach DIN SPEC.

Zudem ist nach Ablauf der geplanten Nutzungszeit (ca. 40 Jahre) der Rückbau der Anlage vorgesehen, so dass dann wieder eine frei nutzbare Ackerfläche zur Verfügung steht.

Ziele für die Aufstellung des B-Plans sind der Klimaschutz, Tierwohl und Wassereinsparung, die Reduzierung der Treibhausgasemissionen und die bessere Befriedigung des großen Bedarfs an Energie aus regenerativen Quellen unter Beibehaltung der landwirtschaftlichen Produktion. Anlass dazu geben die technische Entwicklung der regenerativen Energieerzeugungsanlagen, die im Fall von Agri-PV zudem auf die Belange der Ertragssicherung und Biodiversitätssteigerung in der Landwirtschaft abzielen, und die Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Die Bundesregierung gibt mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, das Ziel vor: Ziel ist insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht.

Zur Erreichung des Ziels soll der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch im Staatsgebiet der Bundesrepublik Deutschland auf mindestens 80 Prozent im Jahr 2030 gesteigert werden. Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen **im überragenden öffentlichen Interesse** und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die **erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang** in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebaut werden.

Mit der Nutzung der Sonnenenergie möchte die EHG Stadt Osterwieck einen Beitrag zur Vermeidung von Treibhausgas-Emissionen leisten und gleichzeitig landwirtschaftliche Flächen im Plangebiet erhalten.



### Systemschnitte mit Beweidung durch Rinder oder Hühner

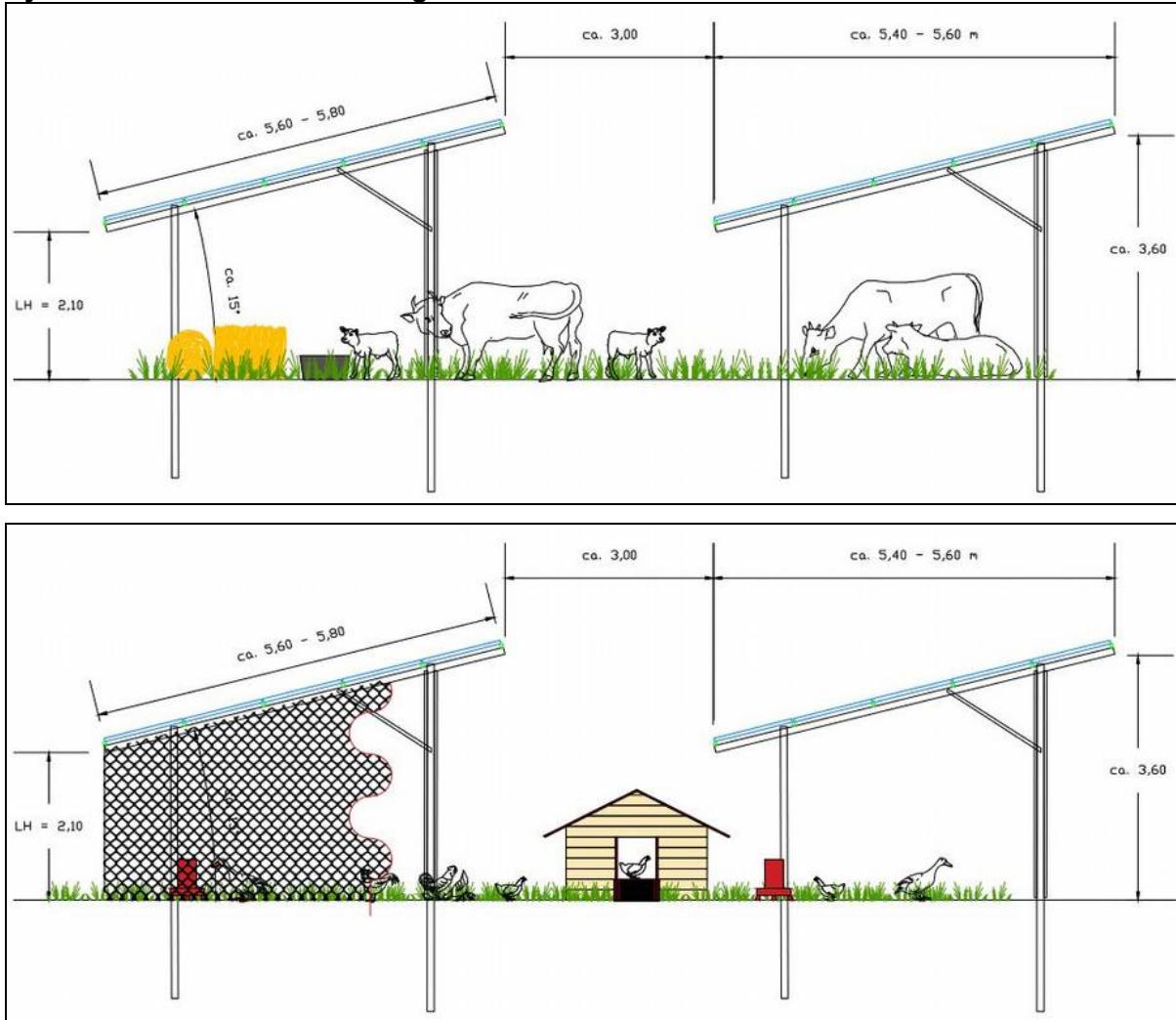


Abb. 2: Quelle: SUNfarming Agri-Solarkonzept nach „DIN SPEC 91434 Agri-Photovoltaik“, 1172023

### Beweidung Bestandsanlage von SUNfarming      Bewuchs unter und zwischen Modulen



Abb. 3: Quelle: SUNfarming Agri-Solarkonzept nach „DIN SPEC 91434 Agri-Photovoltaik“, 1172023



Abb. 4: Quelle: SUNfarming Agri-Solarkonzept nach „DIN SPEC 91434 Agri-Photovoltaik“, 1172023



## 2.3. Planungsrechtliche Ziele

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen mit der Aufstellung des vorliegenden BPlanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den gem. § 2 EEG und EU-Notfallverordnung gebotenen Ausbau der Gewinnung erneuerbarer Energien bei gleichzeitiger Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Daher wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 3. Änderung des FNP der EHG Stadt Osterwieck durchgeführt und dem Planungsziel entsprechend eine Sonderbaufläche der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ (APH) festgelegt. Mit dieser Zweckbestimmung wird auch sichergestellt, dass im Plangebiet nur Agri-PV entwickelt werden kann, keine klassische FFPVA.

Hieraus soll mit dem vorliegenden BPlan eine sonstiges Sondergebiet für Agri-PV entwickelt werden.

## 2.4. Finanzielle Beteiligung von Kommunen

*„Die angemessene Beteiligung ist ein zentraler Schlüssel für den weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien in Deutschland und Sachsen-Anhalt. Wenn Anwohner und Kommunen von neuen Windrädern und Solaranlagen in ihrer Nähe direkt profitieren, steigt auch die Akzeptanz.“*

Prof. Dr. Armin Willingmann, Energieminister des Landes Sachsen-Anhalt

Um die Akzeptanz von für die notwendige Energiewende unerlässlichen Projekten - wie zum Beispiel für die Entwicklung einer Agri-PV-Anlage im Plangebiet - zu erhöhen, hat der Gesetzgeber u.a. im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) eine Möglichkeit für Anlagenbetreiber geschaffen, die Kommune an diesen Projekten insbesondere finanziell zu beteiligen.

Im § 6 Abs. 1 EEG 2023 wird bestimmt, dass die Anlagenbetreiber die Gemeinden, die von der Errichtung ihrer Freiflächenanlage zur Nutzung der Solarenergie betroffen sind, finanziell beteiligen sollen – eine Sollbestimmung, die jedoch von den Kommunen als Trägerinnen der Planungshoheit wirksam durchgesetzt werden kann.

Die Höhe der finanziellen Beteiligung wird gem. § 6 Abs. 3 EEG mit 0,2 Cent pro Kilowattstunde (0,002 Euro pro Kilowattstunde) für die tatsächlich eingespeiste Strommenge quantifiziert.

Der Landtag des Landes Sachsen-Anhalt hat im April 2024 das Akzeptanz- und Beteiligungsgesetz zugunsten des Ausbaus erneuerbarer Energien auf den Weg gebracht. Insbesondere wird nach dessen Inkrafttreten die finanzielle Beteiligung der Kommunen verpflichtend für neue oder erneuerte Anlagen.

Damit können nicht zweckgebundene kommunale Einnahmen generiert werden. Diese kommen den Kommunen und den Bürgern zugute, die durch die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (FFPVA) direkt betroffen sind.

Weiter ist zu beachten, dass ausschließlich im ländlichen Raum die für die FFPVA benötigten Flächen zur Verfügung stehen - ein Vorteil gegenüber den dicht besiedelten städtischen Räumen.

Die finanzielle Beteiligung von Kommunen am Ausbau der erneuerbaren Energien stellt also eine Chance insbesondere für den bisher stark benachteiligten ländlichen Raum dar.



### 3. LAGEBEDINGUNGEN

#### 3.1. Naturräumliche Lagebedingungen

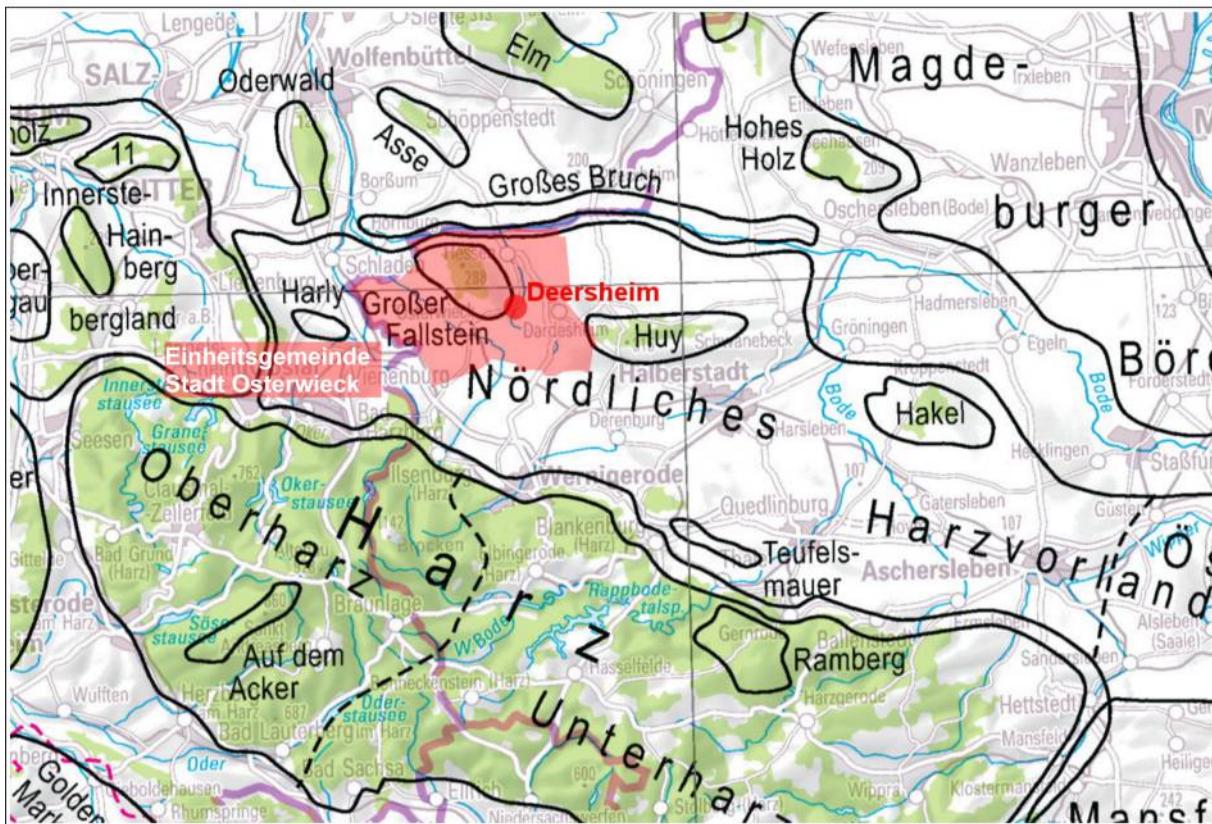


Abb. 5: Topograf. Karte 1:100.000 Landschaften - Harz, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt a. Main (2012)

Naturräumlich ist das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck überwiegend Teil der zum Norddeutschen Tiefland gehörigen Harzrandmulde. Unter der Harzrandmulde versteht man eine von Säcken (Harly, Fallstein, Huy) umrahmte Schichtrippelandschaft, die sich mit Höhenlagen zwischen 87 und 350 m ü. NHN unmittelbar an den Harz anschließt.

Langgestreckte Felszüge und mauerartige, vegetationslose Felswände wechseln sich mit sanft geschwungenen Ackermulden und Waldinseln ab, wobei die Waldinseln als eigene Landschaft ausgegrenzt wurden (s.u.). Die Landschaft wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben spielt auch die immer mehr zunehmende Erholungsnutzung eine wichtige Rolle. Geschützte Bereiche konzentrieren sich auf den Süden als Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Auch im Norden findet man mit den weit verbreiteten Trockenrasen- und Heidestandorten naturschutzfachlich wertvolle Bereiche<sup>1</sup>.

Nördlich zentral im Gemeindegebiet befindet sich der Fallstein. Er zählt zur Landschaft Harlyberg-Fallstein-Huyberg-Hakel-Blankenburger Erhebungen - vom Landschaftstyp her eine Gehölz- bzw. waldreiche ackergeprägte Kulturlandschaft.

Bei dieser Landschaft handelt es sich um einen Verbund aus einander ähnlichen Einzellandschaften - in diesem Fall bewaldeten Sattelstrukturen/"Waldinseln", die sich über die Harzrandmulde bzw. das nördliche Harzvorland erheben. Die Landschaft umfasst den Harlyberg mit einer Höhe bis zu 256 m, den Fallstein mit 288 m, den Hakel mit 245 m und das Gebiet um den Huyberg mit Höhen zwischen 150 bis 315 m ü. NN.

Die Säcke werden forstwirtschaftlich genutzt. Alle genannten Waldinseln mit ihren naturnahen Waldbeständen sind für ihre artenreiche und schutzwürdige Vogelwelt bekannt und deshalb von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung. Fallstein, Huy und Quedlinburger Sattel

<sup>1</sup>Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25.01.2023: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/harzrandmulde>



werden fast vollständig von LSGen eingenommen, während der Hakel großflächig als NSG geschützt wird. Der Fallstein zeichnet sich durch seine geschlossenen Rotbuchen-Bestände und geophytenreiche Bergahorn-Eschen-Wälder aus<sup>2</sup>.

Im Norden des Gemeindegebiets befindet sich die Landschaft des Großen Bruchs. Die 3-10 km breite Niederung liegt auf Höhen zwischen 83 und 115 m ü. NN in einem schmalen Talzug, der sich mit steilen Hängen 40 bis 50 m tief in die umgebende Hochfläche einsenkt. Morphogenetisch handelt es sich um einen Teil eines saalezeitlichen Urstromtals.

Der Talboden ist mit Auelehm bedeckt. Z.T. findet man aber auch Niedermoorböden mit Torfmächtigkeiten bis zu 1,5 m. Das Große Bruch wird durch die intensive Landwirtschaft und durch den Kali- und Braunkohlenbergbau landschaftlich sehr stark geprägt. Das Große Bruch wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, hierbei steht die intensive Grünlandnutzung an erster Stelle. Das Große Bruch steht fast auf der gesamten Fläche als LSG unter Schutz<sup>3</sup>.

### 3.2. Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

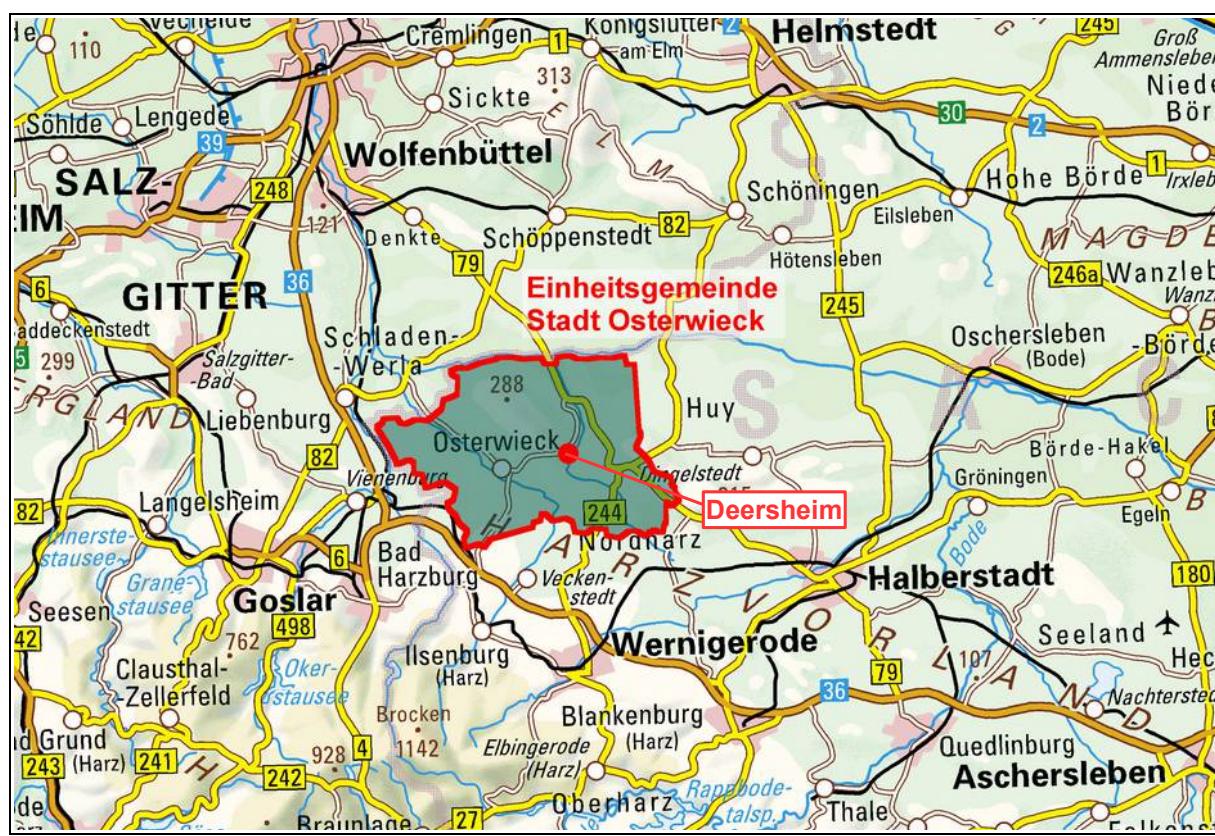


Abb. 6: [DTK1000 / 07/2024 © LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011]

Die EHG Stadt Osterwieck liegt im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt und hat 10.898 Einwohner (Stichtag 31.12.2023).

Die Landeshauptstadt Magdeburg liegt in ca. 80 km, die Kreisstadt Halberstadt in ca. 24 km Entfernung.

Die EHG Stadt Osterwieck ist über die Bundesstraßen 79 und 244 sehr gut in das bundesweite Straßennetz eingebunden. Über die B244 und Landesstraßen erreicht man direkt die BAB 36.

Die Ortschaft Deersheim befindet sich östlich-zentral im Gemeindegebiet.

<sup>2</sup>Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25.,01.2023:

<https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/harlyberg-fallstein-huyberg-hakel-blankenburger-erhebungen>

<sup>3</sup>Webseiten d. Bundesamtes für Naturschutz am 25.,01.2023: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/grosses-bruch>



### 3.3. Deersheim

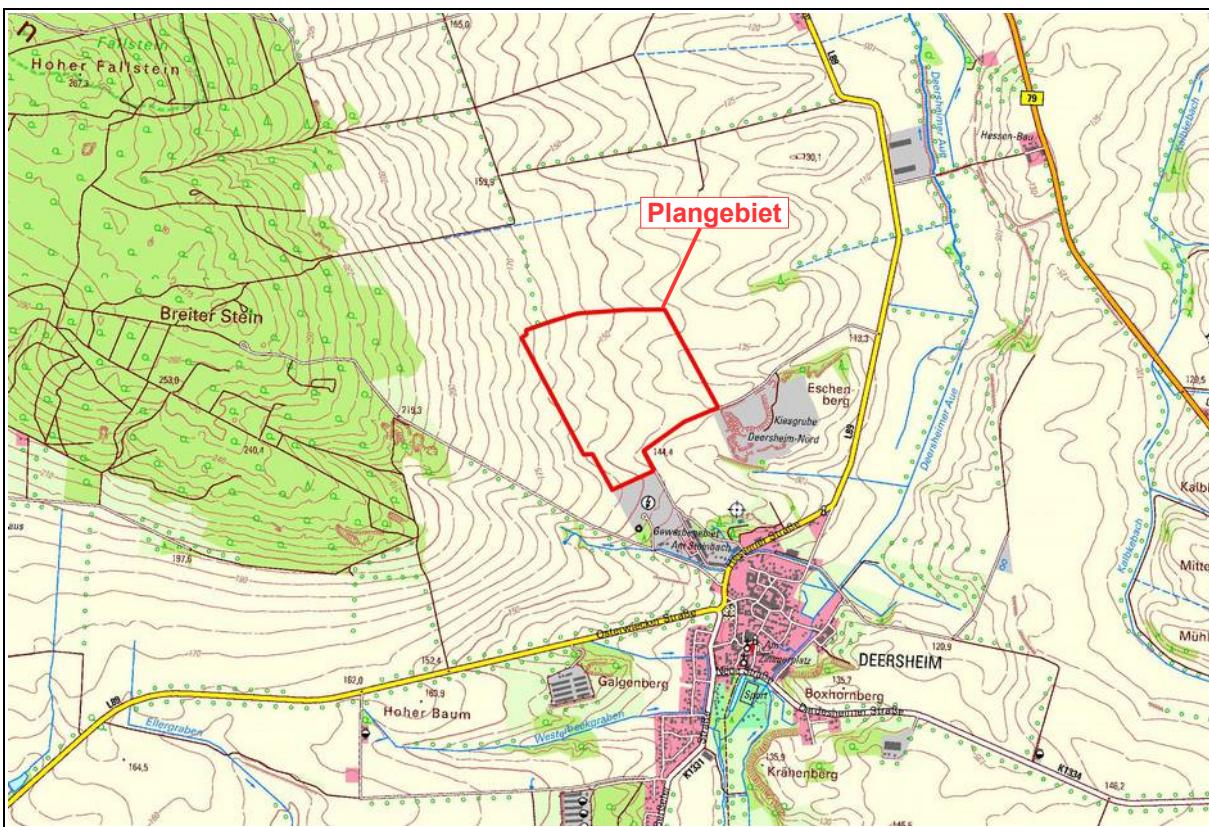


Abb. 7: [TK25/07/2024] © LVerMGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6024649/2011

Deersheim liegt am Südosthang des Großen Fallsteins und nördlich des Wäldchens Seberlaholz / Bexheimer Holz.

Das Fließgewässer Aue passiert den Ort im Osten. Sanfte Hügel mit Äckern und baumbestandenen Grünflächen umgeben die ländlich geprägte Gemeinde. Zentral gelegen befindet sich der Dorfteich.

Deersheim ist eine Ortschaft der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck und hat ca. 800 Einwohner. Nachbarorte sind Hessen (4 km), Dardesheim (4 km), Berßel (4 km) und der Hauptort Stadt Osterwieck (5 km).

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage.



### 3.4. Geltungsbereich



Quelle: [DOP / ALK / 07/2024] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-18384/2009

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Ortslage Deersheims in der Feldmark. Er ist überwiegend von intensiv genutzten Ackerflächen umgeben. Ca. 500 m westlich befindet sich das Waldgebiet des Großen Fallstein.

Im Süden schließt eine bereits vorhandene FFPVA an, die sich ihrerseits bis zum Ortsrand erstreckt.

An der Südostecke des Plangebietes grenzen Teilflächen der Kiesgrube Deersheim Nord am Eschenberg an.

Der Geltungsbereich wird über einen von Süden, von der „Hessener Straße“ abzweigenden öffentlichen Fahrweg erschlossen. Dieser verläuft entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze weiter nach Nordosten.

Das Plangebiet stellt ebenfalls eine intensiv genutzte Ackerfläche dar.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Deersheim, Flur 3 und belegt die Flurstücke 26 und 504/29 ganz sowie die Flöurstücke 104/2, 133, 250/118, 404, 407/104 und 434/120 teilweise.

Er hat eine Größe von ca. 493.645 m<sup>2</sup> (rd. 49,4 ha). Das Gelände steigt sanft nach Westen von ca. 132,5 m ü. NHN auf 175 m. ü. NHN an.



#### 4. STANDORTALTERNATIVEN

Planungsziel ist die Errichtung einer Agri-PV-Anlage im Geltungsbereich.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Energie- und Klimakrise und den daraus resultierenden Ausbauzielen zu erneuerbaren Energien der Bundesregierung - Verstromung bis zum Jahr 2025 zu 40 bis 45 % aus erneuerbaren Energien, bis 2030 bis zu 80% - ist es notwendig, den Ausbau der erneuerbaren Energiegewinnung auch aus Sonnenenergie zügig voranzutreiben.

Dies wird im § 2 des 2023 novellierten Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) deutlich, der die besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien hervorhebt. Dort wird ausgeführt, dass die Errichtung und der Betrieb von Anlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient.

**Gem. § 2 EEG sind die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen einzubringen, bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist.**

Im Gemeindegebiet der EHG Stadt Osterwieck ist bisher nur eine FFPVA vorhanden. Diese grenzt südöstlich an das Plangebiet an und hat eine Größe von ca. 5,6 ha.

Im wirksamen FNP der EHG Stadt Osterwieck ist außer der südlich angrenzenden Fläche der vorhandenen FFPVA (Sonderbaufläche Photovoltaik - SPH) bisher nur eine Sonderbaufläche (S) der Zweckbestimmung Erneuerbare Energien (EE) dargestellt – im Südwesten der Ortschaft Zilly in Kombination mit der Zweckbestimmung Tierhaltung (TH). Hier sind auf den Dachflächen der Ställe PV-Anlagen umgesetzt worden.

Neben dem erfolgreichen Windpark Druiberg in Dardesheim ist im Gemeindegebiet bisher nur die an das Plangebiet angrenzende FFPVA vorhanden.

Um die von der Bundesregierung vorgegebenen Ziele zum Ausbau der erneuerbaren Energien erreichen zu können, ist es notwendig, weitere Flächen hierfür planungsrechtlich zu sichern.

Das Plangebiet bietet sich hierfür zum einen an, weil seine Umgebung bereits entsprechend vorgeprägt ist. Zum anderen kann auf die Fläche zugegriffen werden, weil der Eigentümer, ein Landwirt, ebenfalls Interesse an der Entwicklung erneuerbarer Energien an dieser Stelle hat. Das Plangebiet steht, weil eine Agri-PV-Anlage entwickelt werden soll, auch weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Nach Ablauf der Nutzungsdauer erfolgt ein vollständiger Rückbau der Anlage, wodurch das Plangebiet dann wieder ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht.

Aus den genannten Gründen und aufgrund des Gebotes der vorrangigen und zügigen Entwicklung von Flächen für die Gewinnung erneuerbarer Energien gem. § 2 EEG sind derzeit keine besser geeigneten Standortalternativen zum Plangebiet erkennbar.

#### 5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

##### 5.1. Landes- und regionalplanerische vorgaben

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des LSA (LEP-LSA) vom 12.03.2011 und der aus dem Landesentwicklungsplan entwickelte Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) in der Fassung vom 09.03.2009 geben die Erfordernisse der Raumordnung und der Regionalplanung vor.

Gemäß § 4 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) festgelegt.



Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Auf der Ebene der Regionalplanung ist der Regionale Entwicklungsplan Harz (REPHarz) maßgebend.

### 5.1.1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)

Auszug LEP 2010 mit Lage des Plangebietes



Abb. 8: aus der Zeichnerischen Darstellung des LEP 2010, Kartengrundlage: [ALKIS /TK10 01/2010] © LVerGeo LSA (www.l-vermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-18384/2009

Im LEP 2010 wurden für die zu betrachtenden Teilbereiche folgende Festlegungen getroffen:

#### Zentralörtliche Gliederung (Kap. 2 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, Pkt. 2.1 LEP 2010)

Die Ortschaft Deersheim hat keine zentralörtliche Funktion. In den nichtzentralen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (LEP 2010, Ziff. 2.1, Z 26). Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist es jeder Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, weiterzuentwickeln.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage Deersheims. Es ist überwiegend umgeben von Ackerflächen, grenzt aber im Süden an eine bestehende FFPVA und im Südosten schließen Teilflächen der Kiesgrube Deersheim Nord am Eschenberg an.

Der Geltungsbereich wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich als Intensivacker genutzt. Aus der Errichtung einer Agri-PV-Anlage, welche die landwirtschaftliche Nutzung und die Gewinnung erneuerbarer Energien kombiniert, ist kein Konflikt mit den Grundsätzen und Zielen zur Zentralörtlichen Gliederung zu erwarten.

#### Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur (Kap. 3 LEP 2010)

##### Energie (Ziffer 3.4 LEP 2010)

Die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien entspricht den landesplanerischen Zielstellungen im Land Sachsen-Anhalt. Nach dem Ziel Z 103 des LEP 2010 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.

Durch das Planungsziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Agri-PV-Anlage zu schaffen, trägt die vorliegende Planung zur Erreichung des Ziels Z 103 durch Bereitstellung erneuerbarer Energien (Solarstrom) bei.

Gemäß Grundsatz G 84 des LEP-LSA 2010 sollen Photovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.

Per Definition handelt es sich bei Konversionsflächen um Flächen, deren ökologischer Wert infolge der ursprünglichen Nutzung schwerwiegend beeinträchtigt ist. Kriterien für das Vorliegen einer schwerwiegenden Beeinträchtigung sind vorwiegend die Existenz von Altlasten, Kampfmitteln, Bodenversiegelungen und starke Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Die Entwicklung von Agri-PV ist auf Konversionsflächen jedoch nicht möglich, da diese Flächen aufgrund der hier immanenten schwerwiegenden Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen für die Landwirtschaft ungeeignet sind. Daher kann der Grundsatz G 84 auf Agri-PV-Anlagen nicht sinnvoll angewendet werden.

Weiterhin ist das Gebot der vorrangigen Berücksichtigung der Belange der Gewinnung erneuerbaren Energien gem. § 2 EEG in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies ist auch auf den Grundsatz G 84 anzuwenden, da Grundsätze der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1 ROG der Abwägung unterliegen.

Aus den genannten Gründen ist der Grundsatz G 84 für die vorliegende Planung nicht anzuwenden.

Im Hinblick auf Photovoltaikfreiflächenanlagen bestimmt Ziel Z 115 des LEP 2010, dass im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung dieser Anlagen insbesondere auf ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushaltes zu prüfen ist.

### **Landschaftsbild**

In der Landschaft führen sichtbare Freiflächenphotovoltaikanlagen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes.

Da es sich bei den Anlagen um landschaftsfremde Objekte handelt, ist regelmäßig von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen, auch wenn Einzelne den Anblick eines Solarparks aufgrund persönlicher Einstellungen auch als positiv empfinden mögen.

Es ist festzustellen, dass vor allem die folgenden Faktoren zur Wirksamkeit von Solarparks im Landschaftsbild beitragen:

- Erkennbarkeit von auffälligen Einzelobjekten,
- Sichtbarkeit einzelner Anlagenteile,
- Größe der Anlage im Blickfeld,
- Lage zur Horizontlinie,
- teilweise Sichtverschattungen,
- Vorbelastungen durch andere anthropogene Landschaftselemente.

Wenn vom Beobachtungspunkt die Moduloberfläche sichtbar ist, erscheint die Anlage mit einer größeren Helligkeit und abweichenden Farbe im Landschaftsbild.

Bei unbeweglichen Konstruktionen wie im vorliegenden Fall tritt die größte Wirkintensität auf der Modulvorderseite auf. Aus anderen Richtungen sind dagegen insbesondere die Tragekonstruktionen sichtbar, welche jedoch einen deutlich geringeren Anteil am Blickfeld einnehmen und bei nicht reflektierenden Konstruktionen nicht so auffällig sind.

Auf den Modulrückseiten sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oft gering und aus weiterer Entfernung nicht mehr feststellbar.



Die geplante Anlagenpositionierung ist wie folgt:

- Lage in Talräumen:  
Der Sichtraum ist auch bei fehlender Abpflanzung auf die Größe des Talraums beschränkt, da die nächstgelegenen Höhenzüge den Sichtraum in der Regel begrenzen.

Nachstehend ist die Tallage exemplarisch im Bild dargestellt:

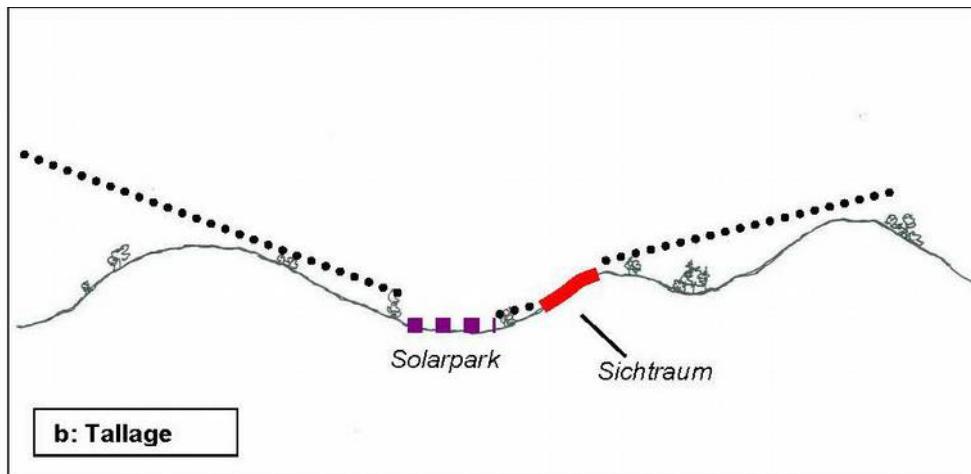


Abb. 9: Bildquelle: Conterra Planungsgesellschaft mbH Goslar

Die Reichweite des Sichtraums ist stark vom Relief und von der Lage der Anlage im Relief abhängig. Der Anteil der geplanten Agri-PV-Anlage im Blickfeld ist durch die relative horizontale und vertikale Ausdehnung der Anlage im Blickfeld quantifizierbar. Ausschlaggebend für die wahrgenommene Größe der Anlage ist der maximal erkennbare Umriss der Anlage. Dabei ist in der Regel die Ausdehnung in horizontaler Richtung erheblich größer als diejenige in vertikaler Richtung. Eine nennenswerte vertikale Ausdehnung führt aber zu einer flächigen Ansicht der Anlage, während eine Anlage mit einer geringen vertikalen Ausdehnung eher als lineares Element wahrgenommen wird. Flächig sichtbare Anlagen sind wesentlich auffälliger als nur linear sichtbare Anlagen. Die vertikale Ausdehnung hat entsprechend einen wichtigen Einfluss auf das Ausmaß der Landschaftsbildveränderung.

Die künftige Agri-PV-Anlage liegt am Südwesthang des Großen Fallstein zwischen ca. 132,5 und 175 m. ü. NHN. Das Plangebiet kann daher am ehesten der Lage c – Hanglage gem. vorstehender Grafik zugeordnet werden.

Der Standort grenzt bereits eine FFPVA an, die sich bis an den nördlichen Rand der Ortslage Deersheims erstreckt. An der Südostgrenze des Plangebietes befinden sich Flächen des Kiesgrube Deersheim Nord am Eschenberg an. Daher ist bereits eine erhebliche Vorbelaufung der umgebenden Landschaft durch anthropogene Landschaftselemente gegeben.

Nachstehend werden die relevanten Ortslagen und Straßenverläufe in der Umgebung hinsichtlich einer möglichen Wahrnehmbarkeit der Anlage von dort betrachtet:

*südlich*

- Ortslage Deersheim, ca. 110 - 120 m ü. NHN, ca. 500 m entfernt  
von hier aufgrund der Topografie, Sichtverschattungen aus Baustrukturen der Ortslage sowie dichter Gehölzstrukturen nördlich der „Hessener Straße“ nicht sichtbar  
daher keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten,

*östlich*

- Hessener Straße / L 89, ca. 110 - 112 m ü. NHN, ca. 250-1100 m entfernt  
nahezu vollständige Sichtverschattung durch die zwischen Plangebiet und Straße gelegenen Feldgehölze und Erhebungen: Eschenberg mit ca. 132 m.ü NHN und Höhenzug am



nordöstlichen Ortseingang Deersheims mit ca. 135 m ü NHN,  
Anlage allenfalls sehr kurz im Talbereich zwischen den vorgenannten Hügeln sichtbar,  
daher keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten,

*nördlich*

- Ortslage Hessen, zwischen ca. 110 und 120 m ü. NHN, ca. 1,8 km entfernt  
vollständige Sichtverschattung durch zwischen dem Plangebiet und dem Ortsrand von Hessen gelegene Höhenzüge / Hügel (Weißberg ca. 135 m, Sudberg ca. 130 m und Vier-telbeek ca. 130 m), von hier keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild wahrnehmbar,

*westlich:*

- Großer Fallstein (Waldgebiet), auf ca. 200 – 288 m ü. NHN, ca. 500 m entfernt  
Plangebiet aufgrund der Waldgehölze nur vom Waldrand (ca. 200 m ü. NHN) sichtbar, aufgrund der Ausrichtung der Modulvorderseiten nach Süden ist von Westen überwiegend die Tragkonstruktion von der Seite sichtbar - daher eher geringe Wirkung im Landschaftsbild,  
keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten,

Wegen des Reliefs und der Gehölz- und Baustrukturen im Umfeld des Plangebietes kann ausgeschlossen werden, dass die Module in der Horizontlinie erscheinen, was die Wirkintensität deutlich erhöhen würde.

Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, soll auf die Ausführung von blickdichten Einfriedungen verzichtet sowie reflektionsarme Oberflächen vorgeschrieben werden. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen.

Aufgrund der Topografie und der Lagebedingungen kann erwartet werden, dass die Agri-PV-Anlage keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausübt.

**Natur- und Bodenhaushalt**

Die Aufständerung der Agri-PV-Anlage ermöglicht eine versiegelungssarme Installation der gesamten Anlage. Die landwirtschaftliche Nutzung kann auf mehr als 99% der Fläche weitergeführt werden. Die tatsächliche Versiegelung durch Rammpfosten, Zaunpfosten und Trafos beträgt ca. 154 m<sup>2</sup>. Die Fläche des SO „Agri-PV“ hat eine Größe von 482.424 m<sup>2</sup>. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach den Vorgaben des BBodSchG sowie des BauGB entsprochen.

Die bisherige Funktion im Boden- und Naturhaushalt wird durch die geplante Nutzung als Agri-PV-Anlage nicht wesentlich beeinträchtigt. Im Bereich der aktuell intensiv bewirtschafteten Ackerflächen im Plangebiet ist eine Verbesserung von Bodenfunktionen zu erwarten.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen zum Ziel Z 115 des LEP 2010 und der Prüfung des Plangebietes auf die Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushaltes kann festgestellt werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden (LEP 2010 G 85).

Da im Plangebiet eine Agri-PV-Anlage errichtet werden soll, die es ermöglicht, im Plangebiet die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin vorrangig und dauerhaft auf mehr als 99% der Fläche auszuüben (siehe Pkt. 2.2 - Allgemeine Ziele der Planung), wird die Zielstellung des Grundsatzes G 85 infolge der Planung nicht beeinträchtigt.

Weiterhin ist das überragende öffentliche Interesse am Ausbau der erneuerbaren Energien, ihre Bedeutung für die öffentliche Sicherung und das Gebotes der vorrangigen Berücksichtigung der Belange erneuerbarer Energien in der Schutzwertabwägung gem. § 2 EEG 2023 zu berücksichtigen.

Die Belange des Grundsatzes G 85 und des Ausbaus der Gewinnung erneuerbarer Energien können durch die Errichtung einer Agri-PV-Anlage in Einklang gebracht werden.



## Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur (Kap. 4 LEP 2010)

Neben der zeichnerischen Ausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen werden im LEP 2010 grundsätzlich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums festgelegt.

Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Auf die für die vorliegende Planung bedeutsamen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des LEP 2010 wird im folgenden eingegangen.

### Vorranggebiete

Das Plangebiet wird nicht von Vorranggebieten des LEP2010 berührt.

### Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ (Pkt. 4.2.1 LEP 2010)

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ ist den Belangen der Landwirtschaft hier erhöhtes Gewicht beizumessen. Planungsziel ist die Errichtung einer Agri-PV-Anlage, die auf dem überwiegenden Anteil der Fläche (95%) die landwirtschaftliche Nutzung zulässt (Dauerweideland für Rinder u. ggf. andere Nutztiere zwischen und unter den Modultischen).

In diesem Projekt wird die auf Gewinn orientierte landwirtschaftliche Nutzung durch einen Betrieb der Landwirtschaft weiterhin vorrangig und dauerhaft ausgeübt (siehe auch Pkt. 2.2 - Allgemeine Ziele der Planung). Eine wesentliche Beeinträchtigung der Vorbehaltsnutzung Landwirtschaft infolge der Planung ist deshalb nicht zu erwarten.

Weitere, für das Plangebiet relevante Aussagen werden im LEP 2010 nicht getroffen.

## 5.1.2. Regionaler Entwicklungsplan Harz (REPHarz)

Auszug REPHarz mit Lage des Plangebietes



Abb. 10: Zeichnerische Darstellung des REPHarz, [TÜK / 02/2008 © LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)]

Gem. REPHarz sind nachstehende Grundsätze und Ziele im Planungsgebiet zu beachten.



## Allgemeine Grundsätze der Raumordnung (Pkt. 3 REPHarz)

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Planungsregion mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren ist gem. Grundsatz G 2-1 zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten. Gemäß Grundsatz G 2-2 ist eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Die Festlegungen zielen vor allem auf die Siedlungskonzentration und den damit verbundenen Freiraumschutz ab.

Es werden durch die geplante Agri-PV-Anlage temporär Ackerflächen belegt. Nach Ende des Nutzungszeitraums wird die Anlage vollständig rückgebaut und der Bereich steht wieder ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundsätze der Raumordnung ist nicht zu erkennen. Ergänzend sei auf das Gebot der vorrangigen Entwicklung erneuerbarer Energien gem. § 2 EEG 2023 verwiesen.

## Sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ (Teilfortschreibung des REPHarz)

Halberstadt als Mittelpunkt mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist ca. 19 km (Stadtmitte) entfernt, das Mittelpunkt ist Quedlinburg ca. 12 km. Das nächstgelegene Grundzentrum in Teilung ist die Stadt Osterwieck in ca. 5 km Entfernung. Dardesheims in ca. 4 km Entfernung gehört zum Grundzentrum in Teilung Dingelstedt-Badersleben-Dardesheim.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich nördlich der nicht zentralen Ortschaft Deersheim. Aus der Errichtung von Agri-PV ist kein Konflikt mit den Grundsätzen und Zielen zur Zentralörtlichen Gliederung zu erwarten.

## Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Neben der zeichnerischen Ausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen werden auch im REPHarz grundsätzlich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums festgelegt.

Vorranggebiete als Ziele der Raumordnung sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, wenn sie mit der Vorrangfestlegung nicht vereinbar sind.

In Vorbehaltsgebieten als Grundsätze der Raumordnung ist den bestimmten Vorbehaltfestlegungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Auf die für die vorliegende Planung bedeutsamen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des REPHarz wird im folgenden eingegangen.

### Vorranggebiete (Pkt. 4.3 REPHarz)

#### Vorranggebiet Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ um Halberstadt (Pkt. 4.3.4 REPHarz)

Der überwiegende, östliche Teil der Fläche des Plangebiets liegt innerhalb des Vorranggebiet Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“ um Halberstadt.

Infolge der Planung soll eine Agri-PV-Anlage errichtet werden, die wie schon vorstehend im Pkt. 5.1.1 zum LEP 2010 beschrieben, auf dem überwiegenden Anteil der Fläche (> 99%) die landwirtschaftliche Nutzung zulässt (Dauerweideland für Rinder u. ggf. andere Nutztiere zwischen und unter den Modultischen). Damit stellt die Landwirtschaft auch weiterhin die vorrangige Nutzung im Plangebiet dar.

Konflikte mit den Grundsätzen und Zielen des Vorranggebietes Landwirtschaft sind daher nicht zu erwarten (siehe auch Pkt. 2.2 - Allgemeine Ziele der Planung).

#### Vorranggebiet Rohstoffgewinnung (>15 ha im Tagebau) XVII „Kiessand Deersheim“ (Pkt. 4.3.5 REPHarz)

Im Südosten im Grenzbereich zur dortigen Kiesgrube Deersheim Nord überschneidet das Vorranggebiet (VRG) Rohstoffgewinnung XVII „Kiessand Deersheim“ geringfügig (ca. 0,5 ha).

Die VRG für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit erkundeten Rohstofflagerstätten, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll (Grundsatz G2, Pkt. 4.3.5 REPHarz).



In diesen VRG stellt der Abbau von Rohstoffen das überwiegende öffentliche Interesse dar. Diese Bereiche sind von Nutzungen freizuhalten, die den Abbau wesentlich erschweren oder verhindern würden (Ziel Z 2. Pkt. 4.3.5 REPHarz).

Das VRG deckt das Betriebsgelände der bestehenden Kiesgrube Deersheim Nord sowie darüberhinausgehende Flächen ab, welche überwiegend intensiv als Ackerflächen genutzt werden. Der Tabelle im Begründungsteil des REPHarz zum Pkt. 4.3.5 - Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung ist zu entnehmen, dass das VRG Kiessand Deersheim auf der bergrechtlichen Bewilligung Deersheim-Nord und Altem Gewinnungsrecht beruht.

Es wird eingeschätzt, dass die Vorrangfestlegung bzw. die bergrechtliche Bewilligung mit der Planung in Einklang gebracht werden können.

Die geplante Agri-PV-Anlage stellt eine temporäre Nutzung dar. Die technische und wirtschaftliche Lebensdauer der Module und der gesamten Agri-PV-Anlage beträgt mindestens 40 Jahre.

Nach Ablauf der geplanten Nutzungszeit/Ende des Pachtvertrags ist der vollständige Rückbau der Agri-PV-Anlage vorgesehen. Der Rückbau umfasst die Demontage der PV-Module, der Modultische und Kabel sowie der Wechselrichter und Trafos und der damit verbundenen Flächenbefestigungen sowie sämtlicher weiterer vorhabenbezogener baulicher Anlagen (z.B. Löschwasserbehälter).<sup>4</sup>

Sollte der Kiesabbau nach Ende des Nutzungszeitraums der Agri-PV-Anlage so ausgeweitet werden, dass das Plangebiet berührt würde, sind keinerlei Einschränkungen der Vorrangfestlegung Rohstoffgewinnung zu erwarten, da die Anlage dann bereits nicht mehr vorhanden sein wird.

Es ist aus den vorgenannten Gründen nicht zu erwarten, dass infolge der Umsetzung der vorliegenden Planung der Abbau von Kies wesentlich erschwert oder gar verhindert würde. Die Vorrangfestlegung des VRG Rohstoffgewinnung XVII „Kiessand Deersheim“ wird infolge der Planung nicht beeinträchtigt.

### **Vorbehaltsgebiete (Pkt. 4.5 REPHarz)**

#### Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Fallstein-Huy“ (Pkt. 4.5.3 REPHarz)

In seinem westlichen Teil befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (VBG ÖVS) „Fallstein-Huy“.

Gem. Grundsatz G1 zum Pkt. 4.5.3 REPHarz werden zur Vermeidung von Isolationseffekten zwischen Biotopen oder ganzen Ökosystemen die Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ÖVS festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten zum Aufbau eines ÖVS ist gem. Ziel Z3 zum Pkt. 4.5.3 REPHarz den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Das Plangebiet selbst belegt intensiv genutzte Ackerflächen ohne Gehölzbestand. Gehölzverluste infolge der Planung sind daher nicht zu erwarten. Der zu erwartende Aufwuchs zwischen den Modulreihen ist naturschutzfachlich positiv zu bewerten.

Weiterhin soll im Süden des Plangebietes eine Grünfläche als Korridor zwischen der bestehenden FFPVA und der geplanten Agri-PV-Anlage umgesetzt werden, um die Barrierewirkung für Wild zu minimieren. Die Fläche wird gegenüber der bisherigen intensiven Ackernutzung naturschutzfachlich aufgewertet.

Über die örtliche Bauvorschrift wird weiterhin festgelegt, dass die notwendige Einfriedung min. 20 cm Bodenfreiheit einhalten muss, um die Durchlässigkeit für Kleintiere und Niederdorfwild zu gewährleisten.

Daher wird die Funktion der Vernetzung von Biotopen oder Ökosystemen durch die Entwicklung der Agri-PV-Anlage im Plangebiet eher positiv beeinflusst.

Eine Beeinträchtigung der Grundsätze und Ziele des Vorbehaltsgebietes ÖVS „Fall-

<sup>4</sup>Projektbeschreibung SUNfarming Projekt Nr. 959 - Deersheim Nord, Sachsen-Anhalt, 19.03.2024



stein-Huy“ ist nicht zu erwarten.

### Sachlicher Teilplan „Erneuerbare Energien – Windnutzung“ in Aufstellung

Neben den Zielen der Raumordnung, für die es eine Beachtenspflicht gibt, sind sowohl die Grundsätze der Raumordnung als auch die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstiger Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Harz führt derzeit das Verfahren zur Teilstreifschreibung des REPHarz 2009 um den Sachlichen Teilplan (STP) „Erneuerbare Energien - Windnutzung“ durch. Mit der Teilstreifschreibung liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind.

Relevant für die vorliegende Planung sind die im Pkt. 3.4 „Regionalplanerische Steuerung großflächiger Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ des STP aufgeführten, in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung:

Gem. Ziel Z 21 sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen.

Bei erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter sind raumbedeutsame Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf den betroffenen Flächen auszuschließen.

Die Vorgaben des Ziels Z 21 sind aus dem LEP 2010, Ziel Z 115 übernommen worden. Die entsprechende Prüfung der Planung wurde im vorigen Pkt. 5.1.1 - Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) mit positivem Ergebnis durchgeführt. Es sei an dieser Stelle daher auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Gem. Ziel Z 22 sind raumbedeutsame Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft des REPHarz nicht zulässig.

Das Plangebiet liegt innerhalb des VRG Landwirtschaft „Nördliches Harzvorland“.

Laut Begründung zum Ziel Z 22 im STP Erneuerbare Energien-Wind sind die VRG und VBG Landwirtschaft von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten, weil diese die Erträge aus landwirtschaftlicher Produktion wesentlich schmälern oder die landwirtschaftliche Bodennutzung unmöglich machen würden. Da jedoch eine Agri-PV-Anlage mit vorrangiger landwirtschaftlicher Nutzung auf dem überwiegenden Anteil der Fläche (> 99%) errichtet werden soll, wird die landwirtschaftliche Produktion weder wesentlich beeinträchtigt, noch die landwirtschaftliche Bodennutzung unmöglich gemacht. Somit steht die vorliegende Planung dem Ziel Z 22 nicht entgegen.

Gem. Ziel Z 23 sind den bauleitplanerisch gesicherten Industriegebieten der Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe des REPHarz raumbedeutsame Photovoltaikfreiflächenanlagen ausgeschlossen. Diese Vorgabe trifft auf das Plangebiet nicht zu.

Weitere konkrete Vorgaben für das Planungsgebiet werden seitens der Regionalplanung nicht getroffen.

### Fazit

Wie ausgeführt, ist davon auszugehen, dass der vorliegende Bebauungsplan mit den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben in Einklang zu bringen ist. Die Planung folgt somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Vorgaben der Raumordnung.

## 5.2. Schutzgebiete

Der westliche Teil des Plangebietes (ca. 23 ha, knapp die Hälfte der Fläche) liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Fallstein“ (LSG0027HBS).

Zur Umsetzung der Planung muss für den Geltungsbereich eine Befreiung / Ausnahmege-nehmigung von den Vorgaben des LSG erwirkt oder das Plangebiet aus dem Landschafts-



schutzgebiet herausgelöst werden.

Welche der beiden Möglichkeiten in Betracht kommen, muss im Verlauf des Verfahrens mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Harz abgestimmt werden.

### 5.3. Flächennutzungsplan

#### Darstellung

im wirksamen FNP EHG Stadt Osterwieck

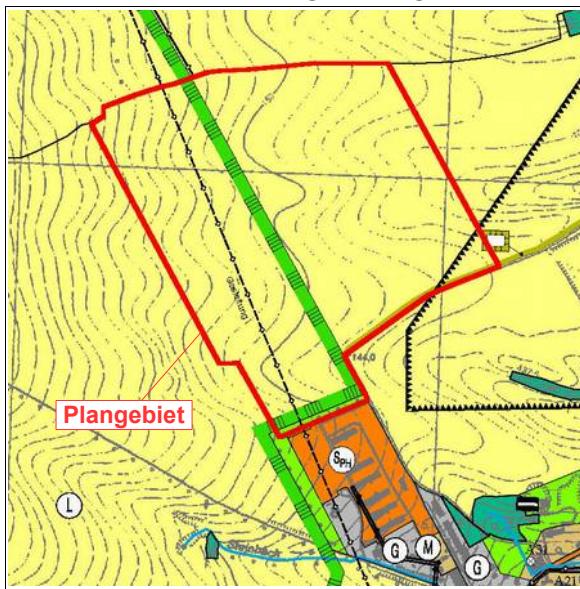


Abb. 11: Ausschnitt wirksamer FNP EHG Stadt Osterwieck

#### Darstellung 3. Änderung

des FNP EHG Stadt Osterwieck

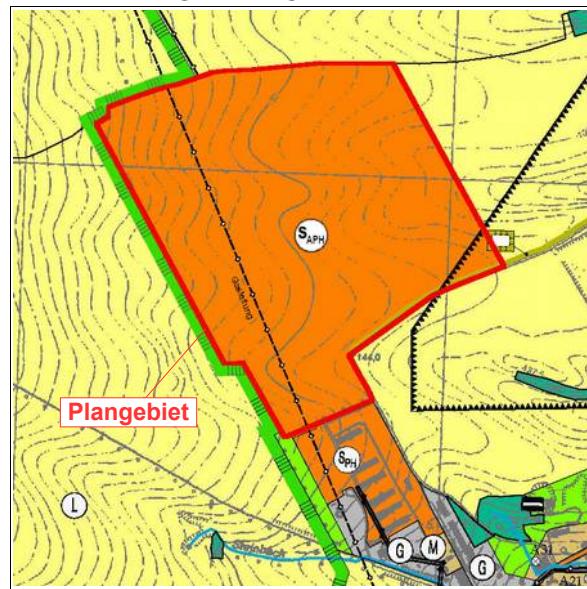


Abb. 12: Ausschnitt mit 3. Änderung FNP

Der wirksame FNP stellt für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Daher wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des vorliegenden BPlanes die 3. Änderung des FNP der EHG durchgeführt.

Die bisherige Darstellung der Flächen, die für die Agri-PV-Anlage genutzt werden sollen, wird in der 3. Änderung in eine Sonderbaufläche (S) der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ (APH) überführt.

Je nachdem, ob eine Befreiung / Ausnahme von den Vorgaben des LSG oder eine dauerhafte Herauslösung erfolgt, wird die Darstellung der Abgrenzung des LSG erhalten oder dessen neue Abgrenzung nachrichtlich übernommen. In der obigen Darstellung der 3. Änderung des FNP (Bild rechts) wurde exemplarisch die neue Abgrenzung des LSG abgebildet.

Im Falle der Befreiung / Ausnahme bliebe die bestehende Darstellung der Abgrenzung des LSG erhalten (Bild links).

Alle sonstigen Darstellungen bleiben unverändert.

Damit werden i.S.d. Entwicklungsgebotes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes an dieser Stelle geschaffen.



## 6. EINZELFACHLICHE BELANGE

### 6.1. Natur- und Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich nördlich von Deersheim. Der östliche Teil liegt innerhalb des LSG „Fallstein“. Hierfür wird begleitend zur Bauleitplanung eine Befreiung / Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des LSG oder die Herauslösung aus dem LSG beantragt. Es befinden sich weder Naturdenkmale noch geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet.

Der Geltungsbereich belegt landwirtschaftlich genutzte Flächen. Deren Gebietsausprägung wird durch die Planungsziele in Richtung eines Sondergebiets „Agri-Photovoltaik“ verändert.

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a) BauGB werden im zum Entwurf zu erarbeitenden Umweltbericht insbesondere in der Eingriffsbilanzierung betrachtet und durch festzusetzende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe c) BauGB sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe d) BauGB und ihre Wechselwirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe i) BauGB sind aufgrund der schon vorhandenen Gebietsausprägung ebenfalls nicht absehbar.

Aufgrund der Spezifik einer Agri-PV-Anlage mit minimalen Bodeneingriffen (Pfahlgründungen) sind keine wesentlichen Wirkungen auf die Fläche zu erwarten.

Eine Erhöhung von Emissionen aus Verkehr, Erschließung und Versorgung ist infolge des Betriebes der Anlage ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Plangebiet kann an die relevanten öffentlichen Netze angeschlossen werden. Aufgrund der angestrebten Nutzung als Agri-PV-Anlage sind Belange der ordnungsgemäßen Entsorgung von Abfällen und Abwässern gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe e) BauGB im Regelbetrieb nicht zu beachten, während der Bauphase ist jedoch dafür Sorge zu tragen.

Die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB werden durch die Planung gefördert.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei Neu- und Umbauten gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe f) BauGB wird durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geregelt und ist für die angestrebte Nutzung nicht von Belang.

Der Geltungsbereich wird von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen des Abfall- und Immissionsschutzrechts, nicht tangiert.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da der Geltungsbereich nicht davon berührt wird.

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, werden von der Planung nicht berührt (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe h) BauGB).

Für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben ist - unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - aller Wahrscheinlichkeit nach keine Anfälligkeit der für schwere Unfälle oder Katastrophen vorhanden. Infolge der Planung sind aller Voraussicht nach keine wesentlichen entsprechenden Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6. Buchstaben a)-d) und i) BauGB zu erwarten.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB im Geltungsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt.



## 6.2. Umweltbericht

Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes wird der Verpflichtung gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB Rechnung getragen.

Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die planerischen Auswirkungen des aufgestellten Bebauungsplanes zu bewerten und Hinweise zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Kompensation zu geben.

Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung und ggf. daraus abzuleitende Festsetzungen werden nach der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf erarbeitet.

## 6.3. Artenschutz

Zum Artenschutz werden ebenfalls erst im Umweltbericht ausführliche Aussagen getroffen.

### **Grundsätzlich ist zum Artenschutz gem. BNatSchG folgendes zu beachten:**

Bauvorhaben bedingen Eingriffe in den Vegetationsbestand. Hiermit können zur Brutzeit potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten zerstört werden. Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG soll daher die Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeiten, in den Monaten ab Juli bis Ende Februar erfolgen.

Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten, z.B. Zauneidechsen, aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze geschützter Arten angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ebenfalls unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Der Bauherr ist verpflichtet, darüber auch die von ihnen beauftragte Firma in Kenntnis zu setzen.

Plangebietspezifisch sind aller Wahrscheinlichkeit Feldhamster und Feldlerche zu berücksichtigen.

## 6.4. Grundwasserschutz

Bei Ausführung von Nasstragos im Plangebiet ist zu beachten, dass diese Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen i. S. des § 52 Abs. 1 WHG darstellen.

Die Anlage ist so zu planen und zu errichten, dass austretende wassergefährdende Stoff zurückgehalten werden können (§ 17 AwSV). Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind ab der Gefährdungsstufe B (§ 39 AwSV) gemäß § 40 AwSV formal anzeigepflichtig und vor der Inbetriebnahme von einem Sachverständigen für wassergefährdende Stoffe technisch zu überprüfen.

## 6.5. Kulturdenkmale

### **6.5.1. Archäologische Kultur- und Flächendenkmale**

Im Geltungsbereich sind der EHG Stadt Osterwieck keine archäologischen Kultur- bzw. Flächendenkmale gem. § 2 Abs. 3 und 4 DSchG ST bekannt.

Unabhängig davon sind die bauausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.

Nach § 9 Abs. 3 DSchG ST sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Vor Tiefbauarbeiten sind dann Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz (gem. § 14 Abs. 9 DSchG ST) erforderlich. Baumaßnahmen können erst begonnen werden, wenn eventuell erforderliche archäologische Dokumentationsarbeiten abgeschlos-



sen sind.

Art, Dauer und Umfang der archäologischen Dokumentation sind von den vorgesehenen Bodeneingriffen abhängig und rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege des Landes Sachsen-Anhalt (LDA) abzustimmen.

### **6.5.2. Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale**

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmale, Denkmalbereiche und Kleindenkmale gem. § 2 Abs. 1, 2 und 3 DSchG ST bekannt.

### **6.6. Altlasten**

Im Plangebiet ist kein Altlastenverdacht bekannt.

Infolge der Nutzung als Agri-PV-Anlage sind durch Pfahlgründungen für Modultische, Einfriedungen und Nebenanlagen Bodeneingriffe zu erwarten.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren.

Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

### **6.7. Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich besteht kein Verdacht des Vorhandenseins von Kampfmitteln.

Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

#### **Hinweis:**

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA S. 240) sind gem. § 8 Nr. 1 und 2 KampfM-GAVO die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

### **6.8. Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen werden die unmittelbar angrenzenden und die in der weiteren Umgebung liegenden, das Plangebiet betreffenden Nutzungen betrachtet. Zudem ist in den Betrachtungen zum Immissionsschutz maßgeblich, ob sich das Vorhaben in die im Gebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen einfügt.

#### **Bestand**

Das Plangebiet stellt derzeit eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche dar. Auch angrenzend sind überwiegend Ackerflächen vorhanden – bis auf die bestehende FFPVA im Süden und



die Kiesgrube Deersheim Nord an der Südostecke des Plangebietes. Schutzbedürftige Wohnnutzungen finden sich erst in der Ortslage Deersheim in ca. 500 m Entfernung im Südosten.

### **Planung**

Planungsziel ist es, eine Agri-PV-Anlage zu errichten.

### **Beurteilung**

Aus der Umsetzung der Agri-PV-Anlage sind keine Immissionen aus Lärm, Staub oder Gerüchen zu erwarten. Relevante Immissionen, die von der Anlage ausgehen können, sind eventuelle Lichtimmissionen / Blendwirkungen auf den Modulvorderseiten. Diese werden jedoch durch den Einsatz von Antireflexionsbeschichtungen wirksam reduziert (Stand der Technik, Standard bei Anlagen von SUNfarming).

### Landwirtschaftliche Flächen

Aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung ist temporär mit landwirtschaftlichen Emissionen (z.B. Staub, Feinpartikel) zu rechnen. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung und die geplante Agri-PV-Anlage einander immissionsschutzrechtlich wesentlich beeinträchtigen werden.

### Kieswerk Deersheim Nord

Wechselseitige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

### Wohnnutzungen und Straßenverläufe in der gemischt genutzten Baufläche der Ortslage

Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Wohnnutzungen in Deersheim oder auf Verkehrs wegen infolge von Blendwirkungen sind nicht zu erwarten, da aufgrund der Topografie, Sichtverschattungen aus Baustrukturen sowie dichter Gehölzstrukturen nördlich der „Hessener Straße“ die Anlage vom Ort her nicht sichtbar ist. Weiterhin ist zu beachten, dass es ab einem Abstand ab 100 m zur PVA nicht zu einschränkenden Blendungen kommen kann. Zudem wird durch die Festsetzungen einer örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) die Verwendung von entspiegelten Solarmodulen vorgegeben. Dies entspricht dem Stand der Technik und minimiert mögliche Blendwirkungen weitgehend.

Wesentliche Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Nutzungen durch Blendwirkungen sind aufgrund der vorstehend geschilderten topografisch-landschaftlichen Lagebedingungen und der in der ÖBV festgelegten Maßnahmen nicht zu erwarten.

### Fazit

Immissionschutzrechtlich sind infolge der Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da diese aufgrund ihrer Lage von Bereichen mit schutzbedürftigen Nutzungen aus nicht sichtbar ist. Durch die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift wird auch planungsrechtlich sichergestellt, dass eine wesentliche Beeinträchtigung von immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen infolge der Planung nicht zu erwarten ist.

## **6.9. Vorbeugender Brandschutz**

### Grundsätzlich ist folgendes zu beachten:

Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind. Eine Prüfung zum baulichen Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

Bei Objekten mit einer Entfernung von > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen. Die Bewegungsflä-



che muss eine Größe von mindestens 12 m x 7 m haben.

Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für die Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein, sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten.

Alle notwendigen Flächen für die Feuerwehr gem. § 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den sonstigen Bauvorlagen nachzuweisen.

Die Bau- und Erschließungsflächen sind so festgesetzt, dass Zu- und Durchfahrten für Rettungsfahrzeuge gem. der relevanten Richtlinien (Kurvenausbildung, Fahrwegbreiten) ebenso wie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge im Plangebiet gewährleistet werden können.

Insbesondere ist der Zufahrtsbereich so dimensioniert, dass hier Wendemöglichkeit sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche zur Löschwasserentnahme parallel Platz finden. Die gesamte Anlage kann über eine an den Rändern verlaufende Umfahrung erreicht werden. Die Umfahrung hat eine Mindestbreite von 5 m, so dass Begegnungsverkehr und auch das Aufstellen von Rettungsfahrzeugen grundsätzlich überall möglich ist.

Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr, Zufahrten sind durch Schilder gem. DIN 4066-D1 mit der Aufschrift „Feuerwehrzufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

Sperrvorrichtungen (z.B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrzufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.

Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen. Dies erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Insbesondere sind hier auch die Flächen für die Feuerwehr nachzuweisen.

#### Hinsichtlich der Spezifität von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist zu beachten:

In der DIN 4102 sind die Brandschutzbestimmungen für Bauteile und Baustoffe und somit auch für Photovoltaik-Module geregelt. Photovoltaik-Module aus den Materialien Silizium, Glas und Aluminium werden als „nicht brennbar“ (Baustoffklasse A) klassifiziert.

Photovoltaikfreiflächenanlagen stehen mit in Reihe geschalteten Modulen bei Lichteinfall jedoch ständig unter Spannung. Sie können zwar vom Netz genommen, nicht aber spannungsfrei geschaltet werden. Daher birgt die Feuerbekämpfung mit Wasser grundsätzlich die Gefahr eines elektrischen Schlags.

#### **Schutzziele**

Folgende Schutzziele im Sinne des Brandschutzes sind für die geplante Agri-PV-Anlage maßgeblich:

- Errichtung der baulichen Anlage auf eine Weise, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird,
- Verhinderung der Brandausbreitung auf angrenzende, benachbarte Grundstücke / Ackerflächen (Nachbarschaftsschutz) und
- Sicherung der Durchführung wirksamer Löscharbeiten (Zugang Feuerwehr usw.).



Folgende Installationshinweise für PV-Freiflächenanlagen werden entsprechend der Schutzziele in der Ausführung beachtet:

Brandlasten und Brandgefahren sollen minimiert werden:

- Fachgerechter Aufbau der gesamten Anlage gemäß VDE-Richtlinien,
- Möglichkeiten zur Netzabschaltung (Durchführung von Löschmaßnahmen),
- Leitungen mit Schutz vor mechanischen Beschädigungen, z.B. bei Grasschnitt, verlegen,
- Ordnungsgemäße Anschlüsse in Trafo und Wechselrichter mit Schutz vor mechanischen Beschädigungen,
- erd- und kurzschlussichere Installation für die Gleichstromseite eine vornehmen.
- zu starken Bewuchs unter der PV-Anlage vermeiden (regelmäßige Beweidung / Mahd),
- anfallenden Grasschnitt von der Anlage entfernen,
- geeignetes Material für die Unterkonstruktion verwenden,
- nach der Installation keine Brandlasten auf dem Gelände zurücklassen (Kartonagen, Verpackungsmaterial usw.).

Freiflächenanlagen sind abgeschlossene elektrische Betriebsstätten und dementsprechend vor dem Zugriff durch Unbefugte zu sichern. Im Brandfall können unterwiesene Einsatzkräfte Zutritt erhalten. Die Trafo- und Wechselrichterstationen sind vom direkten Zugriff durch Einsatzkräfte ausgenommen und mit Warnhinweisen auszustatten (Warnung vor gefährlicher elektrischer Spannung).

Das Plangebiet wird von Süden über einen von der „Hessener Straße“ abzweigenden öffentlichen Fahrweg erreicht. Diese Zufahrtmöglichkeit kann auch von Einsatz- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr genutzt werden.

Im Falle eines Brandes würde die Feuerwehr die Agri-PV-Anlage kontrolliert abbrennen lassen und ein Übergreifen des Brandes auf die umliegenden Ackerflächen, das Gelände der angrenzenden FFPVA und die Kiesgrube Deersheim Nord verhindern.

Für den Brandfall im Trafo, der Übergabestation oder den Wechselrichtern: Übergabe eines Pulverlöschers oder anderen Löschertypes nach Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem zuständigem Landkreis - z.B. eines Löschers vom Typ P60.

Die Gefahr des Entzündens der Module sowie der Gestelle besteht wie schon erwähnt nicht.

Innerhalb der Trafostationen befindet sich Öl, von dem im Hinblick auf eine mögliche Entzündung eine Brandgefahr ausgehen kann. Die Brandlast der übrigen in den Wechselrichterbzw. Trafostationen eingebauten Anlagenteile (Wechselrichter etc.) ist gering, so dass für diese Anlagenteile von einer insgesamt geringen Brandintensität auszugehen ist.

Hierdurch ist Ausbreitung eines potenziellen Brandes nach außen auf die umgebenden Flächen (Acker) ist nicht zu erwarten. Im Falle eines Brandes kann die Station kontrolliert abbrennen, ohne dass ein Übergreifen der Flammen auf benachbarte Bereiche zu erwarten ist.

Die örtliche Feuerwehr wird mit Fertigstellung der Anlage mit den Anlagenbestandteilen vertraut gemacht und in die Örtlichkeit sowie die für eine Brandbekämpfung relevanten Bestandteile der Anlage eingewiesen.

Für die Agri-PV-Anlage wird ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 (Textteil u. a. mit Ansprechpartner im Gefahrenfall, Übersichtsplan mit Kennzeichnung der FW-Zufahrt, der Wechselrichter, Schaltstellen (Freischaltelemente, Feuerwehrschatzter) und Trafostationen usw.) erstellt und mit der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde abgestimmt.

Darüber hinaus gilt:

Für das Wartungspersonal ist eine Betriebsanweisung / Brandschutzordnung zu erstellen.

Zum Schutz der Anlage vor äußerlichen Brandeinwirkungen sowie von der Anlage selbst ausgehende Brandgefahren ist ein brandlastfreier Streifen von 5,0 m zur Anlage sicher zu



stellen. Dies wurde mit der Festsetzung der min. 5 m breiten Umfahrung an den Rändern der Anlage planungsrechtlich umgesetzt.

Die Brandlasten innerhalb der Anlage sind zu minimieren, z.B. durch regelmäßige Beweidung bzw. Mahd inkl. Beräumen des Grasschnittes usw. Leitungsführungen sind durch entsprechende Maßnahmen vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

Das Objekt ist mit entsprechenden Hinweisschildern auszurüsten, insbesondere Hinweise auf die elektrische Anlage sowie die Kennzeichnung der Schaltstellen. Das Objekt ist gegen unbefugtes Betreten zu sichern und als Gefahrenanlage zu kennzeichnen. Des Weiteren sind die technischen Normen sowie die Schriften „Brandschutzwere Planung, Errichtung und Instandhaltung von PV-Anlagen“ und „Photovoltaikanlagen, technischer Leitfaden“ zu beachten.

## 6.10. Löschwasserversorgung

Aufgrund der verwendeten Baumaterialien, welche eine sehr geringe Brandlast aufweisen, ist die Wahrscheinlichkeit eines Brandfalles von PV-Anlagen als niedrig einzuschätzen (siehe Pkt. 6.9). Dennoch sind Störfälle durch Kurzschluss als Brandursache nicht völlig auszuschließen.

Die spezifischen Besonderheiten einer Photovoltaikanlage machen eine Brandbekämpfung mit Löschwasser jedoch nur bedingt möglich. Als Hauptgefährdung für Feuerwehreinsatzkräfte ist in erster Linie die Gefahr durch elektrischen Schlag zu nennen.

Das künftige PV-Anlage ist über einen öffentlichen Fahrweg, der von der öffentlichen „Hessener Straße“ abweigt, für die Feuerwehr zu erreichen. Über die innerbetrieblichen Verkehrswege können alle Anlagenteile erreicht werden.

Auf dem Gelände werden keine Aufenthaltsräume im Sinne des Bauordnungsrechts errichtet. Lediglich zu Wartungsarbeiten, die normalerweise in größeren Zeitabständen durchgeführt werden, werden sich zeitweise Personen im Plangebiet aufhalten. Zur Sicherstellung der eigenen Sicherheit werden immer zwei Personen mit der Wartung und Instandhaltung der Anlagenteile beauftragt.

Brandschutztechnisches Schutzziel ist die Verhinderung der Brandausbreitung auf die umgebenden Ackerflächen (Ödlandbrand), die Gelände der angrenzenden FFPVA und der Kiesgrube sowie auf Gebäude der Ortslage. Das Ereignis eines Ödlandbrandes ist äußerst selten, aber nicht auszuschließen. Für die Erstbrandbekämpfung werden Feuerlöscher an einer zentralen Stelle bevorratet.

### Löschwasserentnahmestellen

Falls keine zentrale Löschwasserentnahmestelle (z.B. Hydrant) im vorgegebenen Umkreis vorhanden ist, muss die Löschwasserversorgung mittels min. einer dezentralen Löschwasserentnahmestelle (z.B. Brunnen, Löschwasserkissen oder -zisterne) mit einem Fassungsvermögen von insgesamt mindestens 96 m<sup>3</sup> sicher gestellt werden.

Die Entnahmestelle muss innerhalb der Vorhabenfläche anfahrbar sein.

Zugehörige Zufahrten und Standflächen so auszuführen und zu befestigen, dass sie für die Rettungsfahrzeuge bei jeder Witterung erreichbar sind. Eine detaillierte Abstimmung hierzu mit der örtlichen Feuerwehr ist im Rahmen der Ausführungsplanung durchzuführen.

Zur Sicherstellung der Versorgung mit Löschwasser im Geltungsbereich ist - falls kein Hydrant genutzt werden kann - entsprechend dezentral eine Löschwasserentnahmestelle zu errichten, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Löschwasserentnahmestelle ist ständig mit mindestens 96 m<sup>3</sup> Wasser gefüllt und zur Entnahme von Wasser im Brandfall bereit zu halten. Hierzu gehört auch eine frostfreie Ausführung.

Die Löschwasserentnahmestelle ist spätestens mit Inbetriebnahme der Agri-PV-Anlage oder ihrer Nebenanlagen zu befüllen und in Betrieb zu nehmen.



Der Standort für die dezentrale Löschwasserentnahmestelle ist im Zufahrtsbereich der Anlage in der Planzeichnung festgesetzt. Die konkrete Ausführung ist in den sonstigen Bauvorlagen darzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens konkret nachzuweisen.

## 6.11. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt im Süden von dem von der „Hessener Straße“ abzweigenden öffentlichen Fahrweg aus erschlossen. Damit ist der Anschluss an den öffentlichen Straßenraum sichergestellt.

Aufgrund der angestrebten Nutzung ist mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Agri-PV-Anlage wird in etwa 1-2 mal im Jahr zu Wartungszwecken und zur Kontrolle angefahren. Die Verkehrsinfrastruktur wird hierfür als ausreichend dimensioniert angesehen.

## 6.12. Technische, ver- und entsorgende Infrastruktur

Das Plangebiet kann an die zum Betrieb benötigten zentralen Ver- und Entsorgungsnetze, insbesondere für Elektroenergie, angeschlossen werden.

### Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH,  
Technik Niederlassung Ost PTI24  
Huyländstraße 18,  
38820 Halberstadt

Die Telekom ist grundsätzlich nicht verpflichtet, das Sondergebiet an ihr öffentliches Telekommunikationsnetz anzuschließen.

Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Telekom erforderlich.

### Registrierung bei der Bundesnetzagentur

Betreiber von Photovoltaikanlagen sind nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) und der darauf erlassenen Anlagenregisterverordnung unter anderem verpflichtet, Standort und Leistung dieser Anlagen der Bundesnetzagentur zu melden.

Die Registrierung von Photovoltaikanlagen mit Ausnahme von Freiflächenanlagen erfolgt über das PV-Meldeportal der Bundesnetzagentur. Sofern die Registrierung nicht erfolgt, reduziert sich der Anspruch auf finanzielle Förderung für die betreffende Anlage nach dem EEG auf null, was mit erheblichen finanziellen Auswirkungen verbunden sein kann.

Erfolgt dennoch eine Beteiligung der Bundesnetzagentur muss die o. g. Meldung unabhängig davon zusätzlich erfolgen.

Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise finden sich auf der Internetseite der Bundesnetzagentur

- [www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung](http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung)

Für Rückfragen steht die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter den Telefonnummern 030 224 80 -0 oder -439 zur Verfügung.



## 6.13. Niederschlagswasser

Gemäß der allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Diese Anforderung wird mit einer Versickerung oder Rückhaltung / Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers von bebauten und befestigten Flächen erfüllt.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 Abs. 2 WHG). Eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach- oder Wegeflächen anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll (§ 46 Abs. 2 WHG i. V. m. § 69 Abs. 1 WG LSA). Der Grundstückseigentümer ist nach § 79b WG LSA zur Niederschlagswasserbeseitigung verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde / Abwasserverband den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt.

Infolge der Umsetzung der Planung wird es im Bereich der Agri-PV-Anlage aller Voraussicht nach nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Bodenversiegelung kommen, da die Modullemente für Photovoltaik nur punktuell gegründet werden, so dass ablaufendes Niederschlagswasser – abhängig von der Versickerungsfähigkeit des Bodens – grundsätzlich versickert werden kann.

Die tatsächliche Versiegelung erfolgt in folgendem Umfang:

- gesamte versiegelte Fläche: ca. 154,00 m<sup>2</sup> (0,10 %)
- durch Rammpfosten: ca. 31,00 m<sup>2</sup>
- durch Zaunpfosten : ca. 4,00 m<sup>2</sup>
- durch Trafos: ca. 119,00 m<sup>2</sup>

Die Agri-PV-Anlage wird zudem bauseits mit einem Regenwasserverteilsystem ausgestattet. Dieses sorgt für eine flächige „Beregnung“ und Verteilung zwischen den Modulen und verhindert Erosion<sup>5</sup>.

## 6.14. Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (Abfallentsorgungssatzung) in der zurzeit gültigen Fassung.

Die Abfallentsorgung findet gemäß der zuvor genannten Satzung am Straßenrand der öffentlichen Straßen – hier die „Hessener Straße“ – statt.

Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10), das zuletzt durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324) geändert wurde, ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur Entsorgung der Abfälle dem Bauherrn.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. Bsp. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Um eine möglichst hochwertige Verwertung anzustreben, sind diese nicht zu vermischen, sondern getrennt voneinander zu erfassen und zu entsorgen.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. Bsp. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren.

<sup>5</sup>Quelle: SUNfarming Agri-Solaranlagen Detailbeschreibung, Stand November 2023



Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist die Untere Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzugeben. Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung - NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i.d.g.F einzuhalten.

Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.

## 7. INHALT DER SATZUNG

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

#### Sondergebiet (SO) „Agri-PV“ gem. § 11 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird den Planungszielen entsprechend ein sonstiges Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO, Zweckbestimmung „Agri-PV“ festgesetzt.

Das SO "Agri-PV" dient der Unterbringung einer Agri-Photovoltaikanlage, die landwirtschaftliche Nutzung und solare Stromproduktion auf gleicher Fläche zulassen. Im SO „Agri-PV“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Photovoltaik-Anlagen, die eine integrierte landwirtschaftliche Nutzung zwischen den Modulreihen zulassen,
- Nebenanlagen und -gebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z.B. Stromspeicher-Container, Trafostationen, Kameramasten, (unterirdische) Kabelleitungen),
- Zufahrten, Wartungsflächen und Einfriedungen,
- landwirtschaftliche Nutzung.

Diese Festsetzungen dienen dazu, die angestrebten Nutzungen zweifelsfrei festzulegen und so Nutzungskonflikte zu vermeiden.

### 7.2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 5 und 18 Abs. 1 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

Als grundlegendes Maß der baulichen Nutzung wird für die SO „Agri-PV“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 festgesetzt. Damit wird eine Modulfläche erreicht, die die Anforderung der Wirtschaftlichkeit erfüllt, ausreichende Abstandsflächen der Module untereinander und zu angrenzenden nutzungen gewährleistet und Anlagen für Erschließung und Wartung ermöglicht. Die erreichbare bauliche Dichte wird als städtebaulich verträglich angesehen.

#### Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Um eine zweifelsfreie Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne der hinreichenden Klarheit der Festsetzung sicher zu stellen, wird bestimmt, dass die hierfür maßgebliche Grundfläche sich aus der senkrechten Projektion der äußeren Abmessungen der Modultische ergibt.

#### Höhe der baulichen Anlagen im SO "Agri-PV" (§§ 16 und 18 BauNVO)

Um marktübliche und technisch – insbesondere für die Wartung – geeignete Modulhöhen zu ermöglichen, wird als maximal mögliche Höhe der Module 4 m festgesetzt und ein lichter Abstand zwischen der Modulunterkante und der Geländeoberfläche von mindestens 2,1 m vorgegeben. Die Mindesthöhe vom Boden muss eingehalten werden, um die Vorgaben der DIN SPEC für eine Agri-PV-Anlage zu erfüllen.

#### Bezugspunkte zur Ermittlung der Bauhöhen (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauO LSA)

Zur zweifelsfreien Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet werden obere und untere Bezugspunkte festgesetzt.



Um die Höhe unabhängig von der Form der baulichen Anlage vorzugeben, wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Oberkante bezieht sich auf den obersten Punkt von Bauteilen der Modulkonstruktion. Dieser Punkt kann z.B. auch die Oberkante eines Trägers sein, der aus statisch konstruktiven Gründen über die Anlage hinausragt.

Als unterer Bezugspunkt wird die Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 3 BauO LSA nachrichtlich übernommen.

Zur notwendigen Wartung und Fernüberwachung werden abweichend maximal 10 Kamerasäulen mit Funkantennen mit einer Höhe von jeweils maximal 5 m zugelassen.

### **7.3. Bauweise und Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### Baugrenzen

Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die Befahrung der Anlage mit Fahrzeugen der Feuerwehr sichergestellt ist. Es wurden die vorgegebenen Fahrbahnbreiten und Schleppkurven der Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr zugrunde gelegt.

#### Bauweise

Aufgrund der Spezifik einer Agri-PV-Anlage mit Modultischreihen, die regelhaft länger als 50 m sind, wird in den SO „Agri-PV“ abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

### **7.4. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Zur Sicherung der Erschließung werden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger, Anlagenbetreiber, Versorgungsträger und Rettungsfahrzeuge festgesetzt.

Die Zufahrt befindet sich im Süden des Plangebietes und wird entsprechend festgesetzt. Hier schließt der von der „Hessener Straße“ abzweigende öffentliche Fahrweg an.

Die Fläche des Zufahrtsbereichs wird so ausgebildet, dass hier ausreichend Platz für das Rangieren von Wartungs- und Rettungsfahrzeugen zur Verfügung steht. Insbesondere können Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr hier wenden und andere gleichzeitig eine Aufstellfläche nutzen. Im Bereich der Aufstellfläche wird eine Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung gestellt (Zisterne oder Löschwasserkissen).

An den Zufahrtsbereich angebunden ist die Umfahrung der Anlage. Sie umrundet in einer Mindestbreite von 5 m die gesamte Anlage. Von der Umfahrung aus erreicht man alle Wartungswege zwischen den Modulfeldern. Einmündungen und Kurven sind so dimensioniert, dass sie auch von Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr genutzt werden können.

### **7.5. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### Private Grünfläche als Wildkorridor

Im Süden des Plangebietes wird am Übergang zur bestehenden FFPVA eine 50 m breite private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche soll als Wildkorridor fungieren, eine Entwicklung zu Dauergrünland ist nicht beabsichtigt.

### **7.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 1a BauGB)**

Um die tatsächliche Versiegelung auf ein Mindestmaß i.S.d. gebotenen schonenden Umganges mit Grund und Boden sind massive Gründungen (z.B. Betonfundamente) Photovoltaik-Module und Einfriedungen sind unzulässig. Demgemäß ist auch für die Gründung der Photovoltaik-Module und Einfriedungen das Einrammen zu bevorzugen. Das Bohren von



Fundamentlöchern ist auf ein Minimum zu beschränken und nur dann zulässig, wenn der Bodenaufbau ein Einrammen nicht zulässt.

Um Kontaminationen durch Ölunfälle vorzubeugen, sind Transformatoren in flüssigkeitsdichten, feuerfesten Wannen aufzustellen.

Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung unzulässig.

#### Maßnahme M1 – Herstellung Wildkorridor

Auf der vorstehend beschriebenen Grünfläche werden überlagernd Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Es ist angestrebt, diese Fläche zwischen der bestehenden und geplanten Photovoltaikanlage als Wildkorridor zu entwickeln. Dauergrünland soll nicht entstehen.

Detaillierte Festsetzungen erfolgen nach Erarbeitung des Umweltberichtes zum Entwurf.

#### Flächen unter den Solarmodulen

Zur Pflege, Sicherung der Funktionsfähigkeit des Agri-PV-Anlage und zur Entwicklung einer naturschutzfachlich wertvollen extensiv genutzten Wiese müssen die unversiegelten Flächen unter und zwischen den Solarmodulen in unregelmäßigen Abständen durch Beweidung oder manuelle Mahd gepflegt werden.

Beweidung und ggf. Mahd erfolgen im Zuge der geplanten landwirtschaftlichen Nutzung.

Detaillierte Festsetzungen erfolgen auch hierzu nach Erarbeitung des Umweltberichtes zum Entwurf.

### **7.7. Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG)**

Eventuell notwendige Maßnahmen zum Artenschutz werden im Umweltbericht zum Entwurf erarbeitet und dann entsprechend festgesetzt.

Aufgrund der bestehenden Ausprägung des Plangebietes als intensiv genutzte Ackerfläche, wird erwartet, dass insbesondere Aussagen zum Feldhamster und zur Feldlerche getroffen werden müssen. Ggf. werden eine VASB-Maßnahme zum Artenschutz Feldhamster und eine CEF - Maßnahme zum Artenschutz Feldlerche notwendig.

### **7.8. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 85 Abs. 1 BauO LSA)**

#### Solarmodule

Entspiegelte Solarmodule entsprechen dem Stand der Technik. Damit können Blendwirkungen so stark reduziert werden, dass wesentliche Beeinträchtigungen durch unerwünschte Reflexionen in die umliegende Landschaft vermieden werden.

Daher wird festgelegt, dass nur Module mit Anti-Reflexionsschicht zulässig sind, die Blendwirkungen weitgehend minimieren.

#### Einfriedungen

Die baulichen Einfriedungen (z.B. Zäune) dürfen i.S.d. Schutzes des Landschaftsbildes nicht blickdicht ausgeführt werden. Zulässig sind insbesondere Maschendraht- und Drahtgitterzäune. Diesem Ziel dient auch eine Höhenbegrenzung auf 2,5 m inklusive Übersteigeschutz. Die Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm gewährleisten, um eine Sperrwirkung z.B. für Kleinwild zu vermeiden.

Weiterhin wird festgelegt, dass bei Verwendung von Stacheldraht nur Ausführungen mit kreisrunden Draht-Querschnitten zulässig sind. Stacheldraht mit flachen Querschnitten – insbesondere sogenannter Nato-Draht – sollen nicht zulässig sein. Damit können Verletzungen von Vögeln vermieden werden, die sich aller Voraussicht nach auf dem Draht niederlassen werden.



## 8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Sondergebiet (SO) Agri-PV	ca.	482.424 m <sup>2</sup>	=	98%
Private Grünflächen	ca.	11.221 m <sup>2</sup>	=	2%
Plangebiet gesamt	ca.	493.645 m <sup>2</sup>	=	100%

### Aufgestellt:

Dipl. Ing. Frank Ziehe  
Hessen, im August 2024

