PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000

Plangrundlage:
DXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt vom Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck [ALK: (S3/2026) © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)] A18/1-6024649/2011

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

ZEICHERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

SO – Agrivoltaik — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: "Agri-Photovoltaik"

Batteriespeicher — Teilbereich, Zweckbestimmung "Batteriespeicher"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)

GRZ 0,60 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

OK 4 m — maximale Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

UK M 2,1 m — minimaler lichter Abstand Unterkante Module zur Geländeoberfläche gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zweckbestimmung:
M1 — Maßnahmenfläche M1 - Wildkorridor
M2 — Maßnahmenfläche M2 - Gehölzstreifen

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung Geltungsbereich

Fläche für Geh- und Fahrrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten Leitungsträger, Anlagenbetreiber, Versorgungsträger und Rettungsfahrzeuge

Zufahrtsbereich Grundstück (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

LW — Löschwasserentnahmestelle mit min. 96 m³ (z.B. Zisterne, Löschwasserkissen)

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung Teilbereiche innerhalb des Sondergebietes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13.2.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs.6 BauGB)

Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Fallstein" (LSG0027HBS)

ANGABEN BESTAND

103 — Abgrenzungen Flurstücke und Flurstücksnummern

Flur 10, Flur 5, Flur 7 — Grenze der Flur und Flurnummern

Gasleitung - 1998 stillgelegt

7000 — Lagefestpunkt der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts (§ 5 VermGeoG LSA)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL C)

§ 1 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Sondergebiet "Agri-PV"
Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets "Agri-PV" (SO Agri-PV) ist die Unterbringung einer Agri-Photovoltaikanlage, in der die erwerbsorientierte landwirtschaftliche Nutzung und die solare Stromproduktion auf gleicher Fläche umgesetzt werden sowie die Speicherung der erzeugten Elektroenergie.

1) Im SO Agri-PV sind folgende Nutzungen zulässig:
- landwirtschaftliche Nutzung zum Erwerbszweck,
- Photovoltaik-Anlagen nach DIN SPEC 91434, die eine integrierte landwirtschaftliche Nutzung zwischen den Modulreihen und unter den Modulen zulassen (Agri-Photovoltaik),
- Nebenanlagen und –gebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen [z.B. Trafostationen, Funk- und Kameramasten, (unterirdische) Kabelleitungen],
- Zufahrten, Wartungsflächen und Einfriedungen.

2) Ausschließlich im Teilbereich der Zweckbestimmung "Batteriespeicher" innerhalb des SO Agri-PV sind zulässig:
- Batteriespeicher und zugehörige Nebenanlagen

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16-19 BauNVO)

1) Grundflächenzahl und Grundfläche (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
a) Die im Sondergebiet SO Agri-PV maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht der zeichnerischen Festsetzung in der Planzeichnung (GRZ 0,60).
b) Die im Teilbereich der Zweckbestimmung "Batteriespeicher" innerhalb des SO Agri-PV zulässigen Batteriespeicher dürfen maximal eine Grundfläche von 5.000 m² Größe überdecken.
c) Die für die Ermittlung der Grundflächenzahl der Agri-Photovoltaikanlage maßgebliche Grundfläche ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Photovoltaik-Module.

2) Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Im Sondergebiet SO Agri-PV wird 4 m als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.
Der lichte Abstand zwischen der Photovoltaik-Modul-Unterkante und der Geländeoberfläche muss mindestens 2,1 m betragen.
Abweichend sind im SO Agri-PV 10 Funk- und Kameramasten mit Funkantenne mit Höhen von maximal 8 m zulässig.

§ 3 - Bezugspunkte zur Ermittlung der Bauhöhen
(§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauO LSA)
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage. Die Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf den obersten Punkt von Bauteilen der baulichen Anlage.
Unterer Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 3 BauO LSA.

§ 4 - Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Für Photovoltaik-Module sind als abweichende Bauweise Längen baulicher Anlagen von mehr als 50 m zulässig. Photovoltaik-Module dürfen ohne seitliche Abstände errichtet werden.

§ 5 - Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO)
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z.B. Zäune, Wartungsflächen, Wege, Stellplätze), sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 6 - Zulässige und unzulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO)
1) Die zulässige Grundfläche darf überschritten werden durch die Grundflächen von
- Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
2) Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden durch die Grundflächen von
- Anlagen zur Erzeugung oder zur Speicherung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie.

§ 7 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 1a BauGB)
1) Gründung der Photovoltaik-Module und der Einfriedungen:
Für Photovoltaik-Module und Einfriedungen sind massive Gründungen (z.B. Betonfundamente) unzulässig.
Für die Gründung der Photovoltaik-Module und Einfriedungen ist das Einrammen oder Einschrauben zu bevorzugen. Das Bohren von Fundamentlöchern ist auf ein Minimum zu beschränken und nur dann zulässig, wenn der Bodenaufbau ein Einrammen oder Einschrauben nicht zulässt.
2) Sicherung von Ölunfällen
Transformatoren sind in flüssigkeitsdichten, feuerfesten Wannen aufzustellen.
3) Versickerungsfähige Befestigung
Sämtliche Wege, Zufahrten,Stellflächen oder sonstige Befestigungen sind ausschließlich in gas- und wasserdurchlässige Bauweise auszuführen.
4) Beleuchtung
Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist unzulässig (Schutz nachtaktiver Tiere).

§ 8 - Löschwasserversorgung (§ 9 Abs. 12 BauGB)
1) Dezentrale Löschwasserentnahmestelle
Es ist in dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich ein Löschwasserbehälter (z.B. Zisterne oder Löschwasserkissen) mit einem Gesamtfassungsvermögen von mindestens 96 m³ herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Der Löschwasserbehälter ist ständig mit insgesamt mindestens 96 m³ Wasser gefüllt und zur Entnahme von Wasser im Brandfall bereit zu halten. Hierzu gehört auch eine frostfreie Ausführung.
Der Löschwasserbehälter ist spätestens mit Inbetriebnahme von im Geltungsbereich zulässigen baulichen Anlagen zu befüllen und in Betrieb zu nehmen.
Der Löschwasserbehälter muss durch Rettungsfahrzeuge anfahrbar sein. Zugehörige Zufahrten und Standflächen so auszuführen und zu befestigen, dass sie für die Rettungsfahrzeuge bei jeder Witterung erreichbar sind.
2) Nachweis der Löschwasserversorgung
Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung mit Standort und Ausführung des Löschwasserbehälters ist in den sonstigen Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

§ - 9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 1a BauGB)
1) Maßnahme M1 - Wildkorridor
Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist ein Wildkorridor für wildlebende Großsäuger zu entwickeln. Auf der Fläche wird mesophles Grünland mit anteligen Baum-Strauchgruppen (200 m²) etabliert.
a) Im Bereich der Maßnahme M1 ist die Selbstbegrünung aus dem im Boden vorhandenen Samenvorrat zu ermöglichen.
b) Es sind verteilt über die Fläche 10 Strauchgruppen anzulegen.
Die Grundfläche jeder Strauchgruppe muss zwischen 20 m² und 25 m² liegen.
Es sind je Strauchgruppe mindestens 3 unterschiedliche Straucharten zu verwenden. Eine der verwendeten Straucharten in jeder Strauchgruppe muss zu den heimischen Dornstraucharten gehören (z.B. Schlehe, Weißdorn).
Je Strauchgruppe ist ein Feldahorn (Acer Campestre) zu pflanzen.
c) Die für die Selbstbegrünung vorgesehenen Flächen zwischen den Strauchgruppenmüssen in unregelmäßigen Abständen durch manuelle Mahd gepflegt werden.
Die Mahd hat abschnittsweise Mitte Juli und in der Zeit von Oktober bis Februar zu erfolgen und nicht flächendeckend.
Die Mahd ist mit manuellen Mähwerkzeugen auszuführen. Die Mahd mit rotierenden, landwirtschaftlichen Mähwerkzeugen (Kreiselmäher o.ä.) ist zum Schutz vorkommender Kleintiere unzulässig.
Alternativ zur Mahd ist die Beweidung möglich.

2) Maßnahme M2 - Gehölzstreifen
Auf den mit M2 gekennzeichneten Fläche sind Gehölzstreifen aus heimischen Sträuchern zu entwickeln. Es sind die Straucharten aus der Artenliste Sträucher zu verwenden.
Der Gehölzstreifen ist wie folgt zu gestalten:
- 2-reihige, gegeneinander versetzte Pflanzung,
- Reihenabstand: 1,5 m,
- Pflanzabstand in der Reihe: 1,5 m
Auf den nicht bepflanzten Bereichen um und unter den Gehölzen wird artenreiches Grünland durch Selbstbegrünung aus dem im Boden vorhandenen Samenvorrat entwickelt.

3) Artenlisten Gehölze

Sträucherhen
(Wuchshöhe 1,5 - 7m)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
Gruppe Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna agg.)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Wein-Rose (Rosa rubiginosa)

Mittelgroße Bäume II. Ordnung
(Wuchshöhe von 15 – 20 m)
Feld-Ahorn (Acer Campestre)

4) Herkunft Pflanzgut und einzuhaltende Pflanzqualitäten für alle Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich
a) Zur Pflanzung ist ausschließlich gebietsheimisches, standortgerechtes Pflanzgut zu verwenden.
Ein Herkunftsnachweis ist erforderlich. Der Geltungsbereich befindet sich auf der Schwelle zwischen den Vorkommensgebieten 2 „ostdeutsches Tiefland" und 4 „westdeutsches Bergland" entsprechend dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze", BMU 2012).
Die Gehölze sind aus anerkannten Baumschulen zu beziehen.
b) Folgende Pflanzqualitäten sind einzuhalten:
Sträucher: verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm
Bäume: verpflanzt, Stammumfang von 12–14 cm, gemessen in 1 m Höhe

5) Ausführung, Pflege und Schutz von Gehölzpflanzungen
a) Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen
Die Pflanzmaßnahmen bzw. die Selbstbegrünung sind spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober - März) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet vorzunehmen bzw. zuzulassen.
b) Pflegemaßnahmen
Nach der Ausführung von Pflanzarbeiten sind die Fertigstellungspflege (1. Standjahr) und eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege inklusive Schutz vor Wildschäden auszuführen:
1. Pflanzung im Herbst (nach Baubeginn)
2. Pflege im 1. Standjahr (Fertigstellungspflege)
3. Pflege im 2. Standjahr (Entwicklungspflege)
4. Pflege im 3. Standjahr (Entwicklungspflege)
5. Pflege im 4. Standjahr (Entwicklungspflege)
Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen gem. der vorgegebenen Artenlisten in den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen.
c) Schutzmaßnahmen
Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.
Insbesondere in den Bauphasen sind ggf. betroffene Baum- oder Strauchpflanzungen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beanspruchungen zu schützen.
Der Wurzelraum ist vor Befahrungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

§ 10 - Maßnahmen zum Artenschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 39 und 44 BNatSchG)
Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie zum Ausgleich für Habitatverluste wurden – auch artenübergreifend - folgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erarbeitet und entsprechend festgesetzt:

1) VASB 1 – Bauzeitenregelung/Zeitvorgaben für die Baufeldfreimachung
a) Zum Schutz der im Plangebiet potenziell brütenden Vogelarten haben die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG zu erfolgen.
b) Alle sonstigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (z.B. Errichtung von Baustraße und Lagerflächen, Entfernung der Krautschicht, Abschieben des Oberbodens/Erdarbeiten etc.) sind auf einen wenig sensiblen Zeitraum außerhalb der Hauptbrutzeit von 15. März bis 15. Juli zu beschränken.
c) Ausnahmen den genannten Vermeidungsmaßnahmen sind in begründeten Fällen möglich. Sie bedürfen der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde und können mit weiteren Forderungen beauflagt werden.

2) VASB 2 – Optimiertes Bewirtschaftungsregime, Kartierung des Feldhamsters und ggf. Umsiedlung unmittelbar vor Baubeginn
a) Um eine Ansiedelung des Feldhamsters zu vermeiden, ist eine Vergrämung der Art durch den Anbau von als Lebensraum ungeeigneten Feldfrüchten wie Zuckerrüben oder Raps oder durch die Anlage und regelmäßige Pflege von Schwarzbrachen („nicht hamstergerechte Bewirtschaftung") umzusetzen.
b) Unmittelbar vor Baubeginn ist eine Begutachtung der Eingriffsfläche (Acker) hinsichtlich des Vorkommens des Feldhamsters durch eine fachkundige Person wie folgt vorzunehmen:
- gleichzeitige Begehung mit mehreren erfahrenen Bearbeitern, die jeweils einen Streifen von etwa 2 m bis 10 m Breite langsam abschreiten und nach Kleinsäugerbauen, Fallröhren und Fraßplätzen Ausschau halten.
- Eventuell angetroffene Hamsterbaue sind photographisch zu dokumentieren, ihre Lage kartographisch festzuhalten und die ermittelten Daten in Erhebungsbögen einzutragen (GPS-Koordinaten, Baumerkmale etc.).
3) VASB 3 – Vermeidung von baubedingten Risiken
a) Fallenwirkungen durch Baugruben sind zu vermeiden (z.B. Abdeckung, geeignete Einfriedung).
b) Durch das bedarfsweise Einsetzen einer Umweltbaubegleitung nach Baufortschritt ist ein artenschutzkonformer Bauablauf zu gewährleisten.

§ 11 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
ACEF 1 - Produktionsintegrierte Maßnahmen in den Hanslebener Bergen und Erhalt und Entwicklung wertvoller Trocken- und Magerbiotope sowie artenreicher Grünlandera/f der Pauiskopfwarte
zum naturschutzfachlichen Ausgleich und zur Erhöhung des Angebotes geeigneter Nistplatzstrukturen und Nahrungshabitate
Mit den Aufwertungsmaßnahmen sind Aufwertung der Flächen um 339.251 Wertpunkte zu erzielen. Die Maßnahme ACEF 1 wird auf 2 Teilflächen ausgeführt.:
1) Hanslebener Berge
Auf einer Fläche von 13,2 ha erfolgt die durch extensive Bewirtschaftung und Entwicklung eines Extensivackers zur Förderung gefährdeter Ackerwildkräuter in den Hanslebener Bergen.
Die Maßnahme ist Teil der Aufwertungsmaßnahme „Produktionsintegrierte Kompensation (PIK) in den Hanslebener Bergen" (Stand: 11.03.2021) der Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt, An der Alten Tonkuhle 1, Wanzleben.
Die Maßnahmefläche belegt Ackerflächen in den Hanslebener Bergen östlich der Kreisstraße K 1322.
Beschreibung der Maßnahme:
- Bewirtschaftung der Extensiväcker ab dem ersten Jahr mit folgenden Bewirtschaftungsvorgaben:
- Doppelter Reihenabstand bzw. Reduktion der Aussaatmenge des Getreides um 60 %,
- keine Herbizide, Pflanzenschutzmittel,Halmstabilisatoren; ausschließlich organische Erhaltungsdüngung,
- Verringerung der Bewirtschaftungsgänge für den Schutz bodenbrütender Feldvögel.
Zielbiotop:
- Biotoptyp AE - extensiv genutzter Acker.
2) Pauiskopfwarte
Auf einer Fläche von ca. 1,2 ha wird artenreiches Grünland entwickelt. Der über Maßnahmen zu entwickelnde Lichtacker bzw. das kurzrasige Grünland bietet ein optimales Habitat für Vogelarten der Offenland-Ökosysteme wie die Feldlerche.
Beschreibung der Maßnahme:
- langfristige Aufwertung der Flächen durch Entwicklung und Erhalt arten- und blütenreicher Trocken- und Magerrasen sowie Grünlandbiotope im Gebiet durch Entbuschung und regelmäßige biotoptypengerechte Beweidung mit Schafen und Ziegen (1-3 Weidegänge pro Jahr).
Zielbiotope:
- 6210-LRT 6210-Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien; RHB-Halbtrockenrasen; GMA-Mesophiles Grünland

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (TEIL D)

1. Solarmodule (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)
Es sind ausschließlich Solarmodule mit einer Anti-Reflexionsbeschichtung zulässig, die Blendwirkungen weitgehend minimieren.

2. Einfriedungen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA
2.1 Blickdichte bauliche Einfriedungen sind unzulässig.
Zulässig sind insbesondere Maschendrahtzäune und Drahtgitterzäune.
2.2 Bauliche Einfriedungen dürfen höchstens eine Höhe von 2,5 m inklusive Übersteigschutz erreichen.
Bauliche Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm einhalten.
Die Einfriedung ist mit einem nach unten glatten Zaunabschlusses herzustellen.
2.3 Bei Verwendung von Stacheldraht sind ausschließlich Ausführungen mit kreisrunden Draht-Querschnitten zugelassen.
Stacheldraht mit flachen Querschnitten (z.B. Nato-Draht) ist nicht zulässig.

HINWEISE

1. Befreiung des Vorhabens von den Bauverboten im Landschaftsschutzgebiet
Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Fallstein" (Gebietsnummer LSG0027HBS).
Für diesen Bereich wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Harz eine Befreiung des Vorhabens von den Bauverboten innerhalb des LSG "Fallstein" in Aussicht gestellt. Die Befreiung wird nach Durchführung der Beteiligungen zum Entwurf gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erwartet, bevor der Satzungsbeschluss gefasst wird.
Nach erteilter Befreiung wird diese unter Angabe des Aktenzeichens hier auf der Planzeichnung vermerkt. Der Satzungsbeschluss kann erst nach erteilter Befreiung des Vorhabens von den Bauverboten des LSG "Fallstein" gefasst werden.

2. Einhaltung der DIN SPEC 91434
Die DIN SPEC 91434 wird von der DIN Media GmbH nach Registrierung kostenfrei zur Verfügung gestellt unter: https://www.dinmedia.de
Die DIN SPEC 91434 steht ausschließlich digital zur Verfügung.
Die Übereinstimmung der künftigen Agri-PV–Anlage mit den technischen Vorgaben der DIN SPEC 91434 ist in der Genehmigungsplanung im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

3. Stillgelegte Gasleitung
Der Verlauf einer alten Gasversorgungsleitung, die seit ca. 1998 stillgelegt ist, wurde aus den vom Leitungsträger Halberstadtwerke übersandten Unterlagen als Bestand übernommen.
Eine Einschränkung der Bebauung durch das Vorhandensein dieser Leitung gibt es nicht.
In Betrieb befindliche Gasversorgungsleitungen bzw. -anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4. Lagefestpunkt der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA, §5)
Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich ein gesetzlich geschützter Lagefestpunkt der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA, §5). Es besteht grundsätzlich Erhaltungspflicht.
Unvermeidbare Veränderungen oder Zerstörungen dieses Festpunktes durch konkrete Maßnahmen sind dem LVermGeo Magdeburg, Dezernat 43, E-Mail: nachweis.ffp@sachsen-anhalt.de rechtzeitig vorab zu melden.
Die Koordinaten und die Beschreibungen des Punktes können hier ebenso abgefordert werden.
Bei Eigentümerwechsel von Flurstücken, auf denen sich Festpunkte befinden, sind die neuen Eigentümer über das Vorhandensein der Festpunkte zu informieren.

5. Niederschlagswasserentsorgung
Die schadlose Niederschlagswasserentsorgung ist im Baugenehmigungsverfahren anhand der konkreten Bauvorlagen nachzuweisen. Hierbei sind insbesondere die spezifischen Unterschiede von Agri-PV-Anlage und Batteriespeicher zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

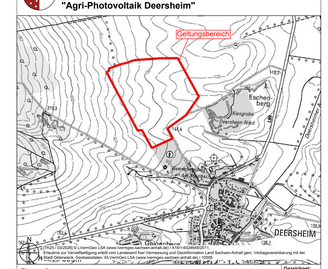
1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom 11.04.2024 gem. § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Agri-Photovoltaik Deersheim" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Agri-Photovoltaik Deersheim" hat in der Zeit vom 14.03.2025 bis 14.04.2025 in Form einer öffentlichen Auslage der Unterlagen stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Agri-Photovoltaik Deersheim" hat in der Zeit vom 26.02.2025 bis 14.04.2025 stattgefunden.
4. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat in der Sitzung vom ..... die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans "Agri-Photovoltaik Deersheim" beschlossen.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans "Agri-Photovoltaik Deersheim" wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich hat der Entwurf im Zeitraum vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeit erhielt während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Gelegenheit, Stellungnahmen abzugeben.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Agri-Photovoltaik Deersheim" wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
7. Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan "Agri-Photovoltaik Deersheim" als Satzung beschlossen.
Osterwieck, den .....
(Siegel)
.....
Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan "Agri-Photovoltaik Deersheim", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der Fläche für Externe Maßnahmen (Teil B), den Textlichen Festsetzungen (Teil C) und der Örtlichen Bauvorschrift (Teil D) wird hiermit ausgefertigt.
Osterwieck, den .....
(Siegel)
.....
Bürgermeister
9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Agri-Photovoltaik Deersheim" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB in der Ibezeibung bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan "Agri-Photovoltaik Deersheim" ist damit in Kraft getreten.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB und weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.
Osterwieck, den .....
(Siegel)
.....
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Der Bebauungsplan "Agri-Photovoltaik Deersheim" dient der Entwicklung von Agri-Photovoltaik auf einer Außenbereichsfläche in der Gemarkung Deersheim.
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, wurde durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck in der Sitzung vom ..... der Bebauungsplan "Agri-Photovoltaik Deersheim" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der externen Ausgleichsmaßnahme (Teil B), den Textlichen Festsetzungen (Teil C) und der Örtlichen Bauvorschrift (Teil D) als Satzung beschlossen.
Osterwieck, den .....
(Siegel)
.....
Bürgermeister

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck

Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Agri-Photovoltaik Deersheim"


Geltungsbereich
Eschenberg
Hengstberg
Hengstberg-Alt
Deersheim
DEERSHEIM
Deersheimer
Bahnhof
Deersheimer Bahn
Flur 10
Flur 5
Flur 7
Flur 2
Flur 1
Flur 3
Flur 4
Flur 6
Flur 8
Flur 9
Flur 11
Flur 12
Flur 13
Flur 14
Flur 15
Flur 16
Flur 17
Flur 18
Flur 19
Flur 20
Flur 21
Flur 22
Flur 23
Flur 24
Flur 25
Flur 26
Flur 27
Flur 28
Flur 29
Flur 30
Flur 31
Flur 32
Flur 33
Flur 34
Flur 35
Flur 36
Flur 37
Flur 38
Flur 39
Flur 40
Flur 41
Flur 42
Flur 43
Flur 44
Flur 45
Flur 46
Flur 47
Flur 48
Flur 49
Flur 50
Flur 51
Flur 52
Flur 53
Flur 54
Flur 55
Flur 56
Flur 57
Flur 58
Flur 59
Flur 60
Flur 61
Flur 62
Flur 63
Flur 64
Flur 65
Flur 66
Flur 67
Flur 68
Flur 69
Flur 70
Flur 71
Flur 72
Flur 73
Flur 74
Flur 75
Flur 76
Flur 77
Flur 78
Flur 79
Flur 80
Flur 81
Flur 82
Flur 83
Flur 84
Flur 85
Flur 86
Flur 87
Flur 88
Flur 89
Flur 90
Flur 91
Flur 92
Flur 93
Flur 94
Flur 95
Flur 96
Flur 97
Flur 98
Flur 99
Flur 100
Flur 101
Flur 102
Flur 103
Flur 104
Flur 105
Flur 106
Flur 107
Flur 108
Flur 109
Flur 110
Flur 111
Flur 112
Flur 113
Flur 114
Flur 115
Flur 116
Flur 117
Flur 118
Flur 119
Flur 120
Flur 121
Flur 122
Flur 123
Flur 124
Flur 125
Flur 126
Flur 127
Flur 128
Flur 129
Flur 130
Flur 131
Flur 132
Flur 133
Flur 134
Flur 135
Flur 136
Flur 137
Flur 138
Flur 139
Flur 140
Flur 141
Flur 142
Flur 143
Flur 144
Flur 145
Flur 146
Flur 147
Flur 148
Flur 149
Flur 150
Flur 151
Flur 152
Flur 153
Flur 154
Flur 155
Flur 156
Flur 157
Flur 158
Flur 159
Flur 160
Flur 161
Flur 162
Flur 163
Flur 164
Flur 165
Flur 166
Flur 167
Flur 168
Flur 169
Flur 170
Flur 171
Flur 172
Flur 173
Flur 174
Flur 175
Flur 176
Flur 177
Flur 178
Flur 179
Flur 180
Flur 181
Flur 182
Flur 183
Flur 184
Flur 185
Flur 186
Flur 187
Flur 188
Flur 189
Flur 190
Flur 191
Flur 192
Flur 193
Flur 194
Flur 195
Flur 196
Flur 197
Flur 198
Flur 199
Flur 200
Flur 201
Flur 202
Flur 203
Flur 204
Flur 205
Flur 206
Flur 207
Flur 208
Flur 209
Flur 210
Flur 211
Flur 212
Flur 213
Flur 214
Flur 215
Flur 216
Flur 217
Flur 218
Flur 219
Flur 220
Flur 221
Flur 222
Flur 223
Flur 224
Flur 225
Flur 226
Flur 227
Flur 228
Flur 229
Flur 230
Flur 231
Flur 232
Flur 233
Flur 234
Flur 235
Flur 236
Flur 237
Flur 238
Flur 239
Flur 240
Flur 241
Flur 242
Flur 243
Flur 244
Flur 245
Flur 246
Flur 247
Flur 248
Flur 249
Flur 250
Flur 251
Flur 252
Flur 253
Flur 254
Flur 255
Flur 256
Flur 257
Flur 258
Flur 259
Flur 260
Flur 261
Flur 262
Flur 263
Flur 264
Flur 265
Flur 266
Flur 267
Flur 268
Flur 269
Flur 270
Flur 271
Flur 272
Flur 273
Flur 274
Flur 275
Flur 276
Flur 277
Flur 278
Flur 279
Flur 280
Flur 281
Flur 282
Flur 283
Flur 284
Flur 285
Flur 286
Flur 287
Flur 288
Flur 289
Flur 290
Flur 291
Flur 292
Flur 293
Flur 294
Flur 295
Flur 296
Flur 297
Flur 298
Flur 299
Flur 300
Flur 301
Flur 302
Flur 303
Flur 304
Flur 305
Flur 306
Flur 307
Flur 308
Flur 309
Flur 310
Flur 311
Flur 312
Flur 313
Flur 314
Flur 315
Flur 316
Flur 317
Flur 318
Flur 319
Flur 320
Flur 321
Flur 322
Flur 323
Flur 324
Flur 325
Flur 326
Flur 327
Flur 328
Flur 329
Flur 330
Flur 331
Flur 332
Flur 333
Flur 334
Flur 335
Flur 336
Flur 337
Flur 338
Flur 339
Flur 340
Flur 341
Flur 342
Flur 343
Flur 344
Flur 345
Flur 346
Flur 347
Flur 348
Flur 349
Flur 350
Flur 351
Flur 352
Flur 353
Flur 354
Flur 355
Flur 356
Flur 357
Flur 358
Flur 359
Flur 360
Flur 361
Flur 362
Flur 363
Flur 364
Flur 365
Flur 366
Flur 367
Flur 368
Flur 369
Flur 370
Flur 371
Flur 372
Flur 373
Flur 374
Flur 375
Flur 376
Flur 377
Flur 378
Flur 379
Flur 380
Flur 381
Flur 382
Flur 383
Flur 384
Flur 385
Flur 386
Flur 387
Flur 388
Flur 389
Flur 390
Flur 391
Flur 392
Flur 393
Flur 394
Flur 395
Flur 396
Flur 397
Flur 398
Flur 399
Flur 400
Flur 401
Flur 402
Flur 403