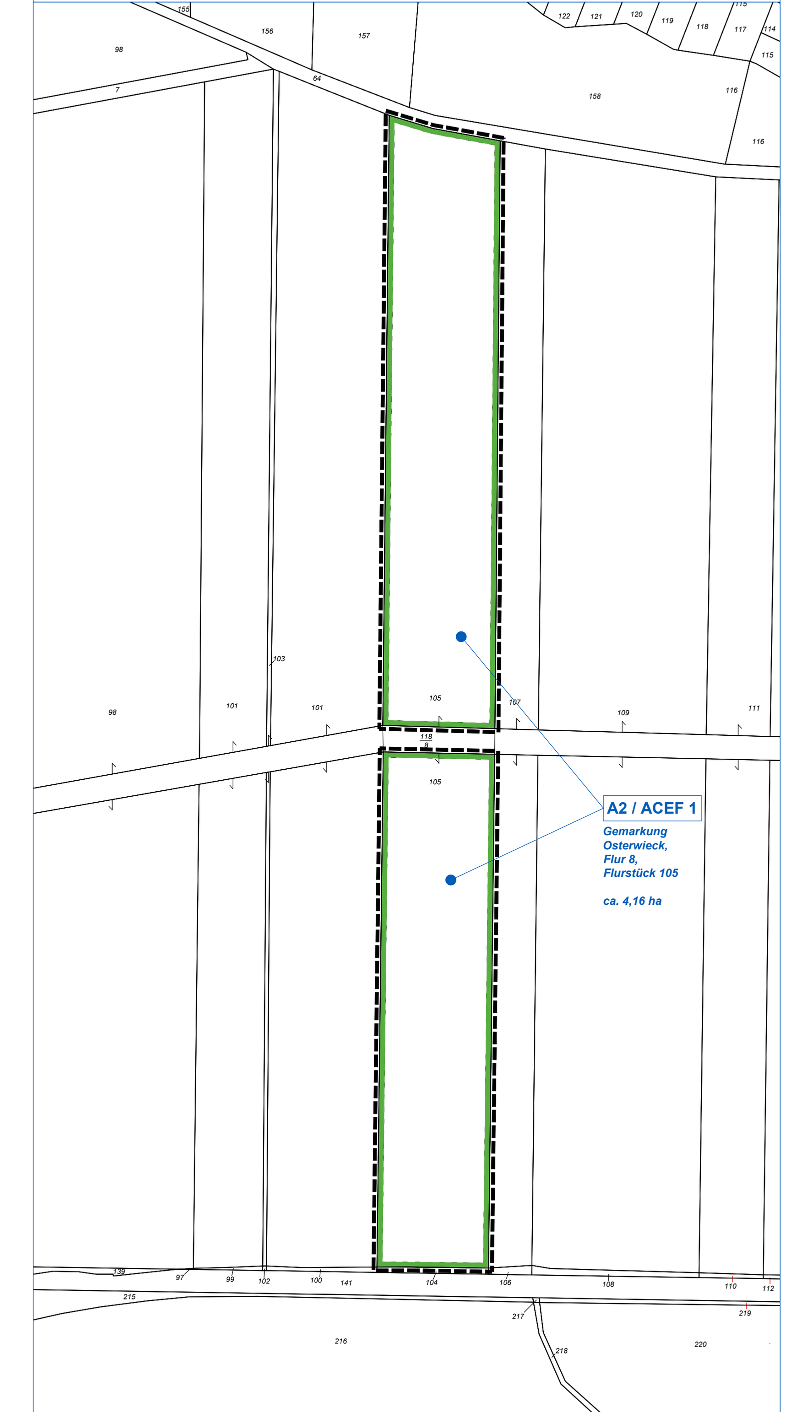
PLANZEICHNUNG (Teil A) M 1:1.000



Plangrundlage:
DXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfaeltigung erteilt vom Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck. [ALK / 03/2026] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011

FLÄCHE FÜR EXTERNE MAßNAHMEN (Teil B) M 1:2.000



Plangrundlage:
DXF-Daten aus der ALK, Erlaubnis zur Vervielfaeltigung erteilt vom Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck. [ALK / 03/2026] © 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)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

SO AGRI-PV — 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

A2 / ACEF 1 — Externe Ausgleichsmaßnahme

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. 192 m^3 (z.B. Zisterne)

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

123 — Abgrenzungen Flurstücke und Flurstücksnummern

Flur 10 / Flur 3 — Grenze der Flur und Flurnummern

Gasleitung - 1998 stillgelegt

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

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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL C)

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

Sondergebiet "Agri-PV"
Das Sondergebiet "Agri-PV" (SO Agri-PV) dient der Unterbringung einer Agri-Photovoltaikanlage, in der als Hauptnutzung die erwerbsorientierte Landwirtschaft als ackerbauliche Nutzung ausgübt wird und als Nebennutzung die solare Elektroenergiegewinnung auf gleicher Fläche erfolgt sowie ergänzend eine räumlich und funktional mit der Agri-Photovoltaikanlage verbundene Speicheranlage betrieben wird. Grundlage sind die Vorgaben der DIN SPEC 91434:2021-05.
Die erwerbsorientierte landwirtschaftliche Nutzung ist dauerhaft während der gesamten Standzeit der Agri-Photovoltaik-Anlage auszuüben.

1) Im SO Agri-PV sind folgende Nutzungen zulässig:

- als Hauptnutzung die erwerbsorientierte Landwirtschaft als ausschließlich ackerbauliche Nutzung auf mindestens 85% der Fläche des SO Agri-PV gemäß DIN SPEC 91434:2021-05,
- als Nebennutzung auf der selben Fläche Photovoltaik-Anlagen nach den Vorgaben der DIN SPEC 91434:2021-05, die eine integrierte landwirtschaftliche Nutzung zwischen den Modulreihen und unter den Modulen zulassen (Agri-Photovoltaik-Anlage),
- Nebenanlagen und -gebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen [z.B. Trafostationen, Funk- und Kameramasten, (unterirdische) Kabelleitungen] und
- Zufahrten, Wartungsflächen und Einfriedungen.

2) Ausschließlich im Teilbereich der Zweckbestimmung "Speicheranlagen für Elektroenergie" innerhalb des SO Agri-PV sind zulässig:

- Speicheranlagen für Elektroenergie, die räumlich und funktional mit der Agri-Photovoltaik-Anlage zusammenhängen 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 "Speicheranlagen für Elektroenergie" innerhalb des SO Agri-PV zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen dürfen maximal eine Grundfläche von 5.000 m^2 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 vor 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
Im in der Planzeichnung festgesetzten Bereich ist ein Löschwasserreservoir (z. B. Zisterne oder vergleichbare bauliche Anlage) herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Löschwasserreservoir muss ein Gesamtfassungsvermögen von mindestens 192 m^3 aufweisen.

Das Löschwasserreservoir ist ständig mit der vorgenannten Wassermenge gefüllt bzw. zur kontinuierlichen Entnahme im Brandfall bereitzuhalten. Hierzu gehört auch eine frostfreie Ausführung.

Das Löschwasserreservoir ist spätestens mit Inbetriebnahme der im Geltungsbereich zulässigen baulichen Anlagen betriebsbereit herzustellen und in Betrieb zu nehmen.

Das Löschwasserreservoir muss durch Rettungsfahrzeuge anfahrbar sein. Zugehörige Zufahrten und Standflächen sind so auszuführen und zu befestigen, dass sie für die Rettungsfahrzeuge erreichbar sind.

Erfolgt die Wasserbereitstellung stattdessen über eine kontinuierliche Förderung (z. B. Hydrant, Brunnen), ist eine gesicherte Förderleistung von mindestens 96 m^3/h bzw. 1600 l/min über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden nachzuweisen.

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 mesophiles Grünland mit anteiligen Baum-Strauchgruppen (200 m^2) 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 m^2 und 25 m^2 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 abschnittweise 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 Flächne 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

Straucharten (Wuchshöhe 1,5 - 7m)	*Mittelgroße Bäume II. Ordnung (Wuchshöhe 15 - 20 m)*
Kornelkirsche (Cornus mas)	Feld-Ahorn (Acer Campestre)
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)	

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 Baugeginn)
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)

A1 - Produktionsintegrierte Maßnahmen in den Harslebener Bergen und Erhalt und Entwicklung wertvoller Trocken- und Magerbiotope 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 A1 wird auf folgender Fläche ausgeführt.:

Harslebener Berge
Auf einer Fläche von ca. 3,2 ha ha erfolgt durch extensive Bewirtschaftung die Entwicklung eines Extensivackers zur Förderung gefährdeter Ackerwildkräuter in den Harslebener Bergen.
Die Maßnahme ist Teil der Aufwertungsmaßnahme „Produktionsintegrierte Kompensation (PiK) in den Harslebener Bergen" (Stand: 11.03.2021) der Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt, An der Alten Tonkuhle 1, Wanzleben.
Die Maßnahmenfläche belegt Ackerflächen in den Harslebener 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.

A2 / ACEF 1 - Erhöhung des Angebotes geeigneter Nistplatzstrukturen und Nahrungshabitate innerhalb einer externen Fläche
Durch Umsetzung der in der Fläche für externe Maßnahmen festgesetzten Ausgleichsmaßnahme A2 / ACEF 1 werden artspezifisch geeignete Habitate für die Feldlerche in Ackerlebensräumen angelegt.
Die Maßnahmenfläche befindet sich nördlich der Landesstraße L89 und belegt in der Gemarkung Osterwieck, Flur 8 das Flurstück 105.

Für die Maßnahme sind folgende Bedingungen einzuhalten.
- Für die detaillierte Umsetzungsplanung wird ein Bewirtschaftungsplan vorgelegt.
- Für die fach- und termingerechte Umsetzung ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.
- Die Maßnahme ist im zeitlichen Vorlauf 2 Jahre vor Beginn der Bauarbeiten zur Agri-PV-Anlage funktionsfähig fertigzustellen.
- Die Durchführung der Maßnahme erfolgt während der gesamten Laufzeit der Anlage bzw. während des Erfordernisses der CEF-Maßnahme.
- Die Entwicklung und der Nachweis des Erfolgs der Maßnahmen wird durch ein geeignetes Fachbüro / eine fachlich qualifizierte Person über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren überwacht bis zum Nachweis der Sicherung der ökologischen Kontinuität für die Feldlerche (CEF)
- Das Monitoring erfolgt sowohl auf der Eingriffsfläche als auch auf der externen Maßnahmefläche. Die Monitoringergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- In Abhängigkeit vom Erfolg der Wiederbesiedlung auf der Vorhabenfläche bzw. der Neubesiedlung auf der externen Maßnahmefläche sind die CEF-Maßnahmen anzupassen.

Die Maßnahme beinhaltet 2 Teilmaßnahmen:

Anlage von Brache- und Blühflächen auf insgesamt 20.800 m^2
- Blühflächen aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzenden selbstbegrünenden periodisch umzubrechenden Brachenflächenstreifen.
- Einsaat einer zertifizierten standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation.
- Reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand belassen.
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung vor dem 15.08., danach Schröpfungsschnitt oder Mulchmahd und Abräumen des Schnitt-/Mulchmaterials zur Erhaltung Feldlerchenhabitat.
- Mindestdauer Blühstreifen 2 Jahre auf derselben Fläche ,danach alternierender Flächenwechsel mit extensiven Getreidestreifen (siehe nachstehende Teilmaßnahme).
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie die mechanische Unkrautbekämpfung sind unzulässig.

Anlage von Getreidestreifen auf insgesamt 20.800 m^2 mit reduzierter Saatgutmenge oder doppeltem Saatreihenabstand
- Die Ansaatdichte ist auf 60% zu reduzieren oder der Reihenabstand zu verdoppeln. Somit gelangt Licht auf den Ackerboden und der Wuchs von Ackerwildkräutern wird gefördert.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie die mechanische Unkrautbekämpfung sind unzulässig.

Alle Maßnahmen lassen sich in den landwirtschaftlichen Produktionsprozess integrieren und werden daher auch als sogenannte PIK-Maßnahmen (Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen) bezeichnet.

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.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans "Agri-Photovoltaik Deersheim" wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2026 bis 24.08.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich hat der Entwurf im Zeitraum vom 24.07.2026 bis 24.08.2026 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 28.07.2026 bis 28.08.2026 beteiligt.

7. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans "Agri-Photovoltaik Deersheim" wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2026 bis 12.10.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut verkürzt im Internet veröffentlicht. Zusätzlich hat der Entwurf im Zeitraum vom 25.09.2026 bis 12.10.2026 erneut verkürzt öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeit erhielt während der Dauer der Veröffentlichung Gelegenheit, Stellungnahmen abzugeben. Die Abgabe von Stellungnahmen wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf die geänderten Teile der Planung und ihre möglichen Auswirkungen beschränkt.

8. Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans "Agri-Photovoltaik Deersheim" wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2026 bis 12.10.2026 erneut beteiligt. Die Abgabe von Stellungnahmen wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf die geänderten Teile der Planung und ihre möglichen Auswirkungen beschränkt.

9. Die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat mit Beschluss des Stadtrats vom .... den Bebauungsplan "Agri-Photovoltaik Deersheim" als Satzung beschlossen.

Osterwieck, den ....
(Siegel)

....
Bürgermeister

10. 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

11. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Agri-Photovoltaik Deersheim" wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB in der Ilsezeitung 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

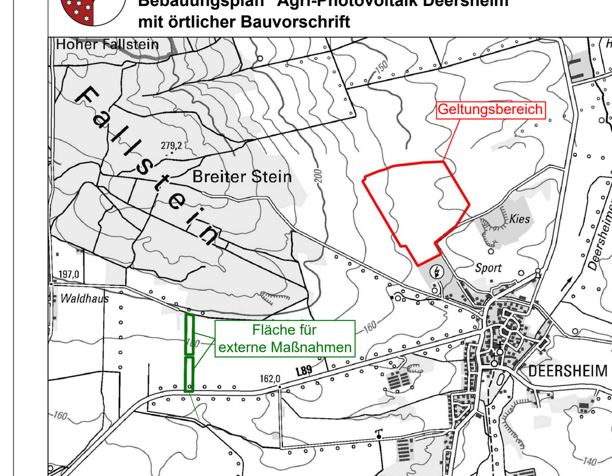
PRÄAMBEL

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 beschlosssen.

Osterwieck, den .... (Siegel)

....
Bürgermeister

Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck
überarbeiteter Entwurf zum Bebauungsplan "Agri-Photovoltaik Deersheim" mit örtlicher Bauvorschrift



[TK25 / 03/2026] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6024649/2011,
Erlaubnis zur Vervielfaeltigung erteilt vom Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt gem. Vertragsvereinbarung mit der Stadt Osterwieck Geobasisdaten: ©LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / 10008

Planverfasser			Gezeichnet: Zi
Dipl. Ing. Frank Ziehe An der Petrikirche 4 38106 Braunschweig	Büro Hessen: Dipl. Ing. Frank Ziehe Teichstraße 1 38835 Hessen	Tel.: 0531 480 36 30 Fax: 0531 480 36 32 Mobil: 0163 52 82 52 1 Email: info@ag-ge.de	Datum: September 2026 Geprüft: Ju Rev.-Nr.: 28