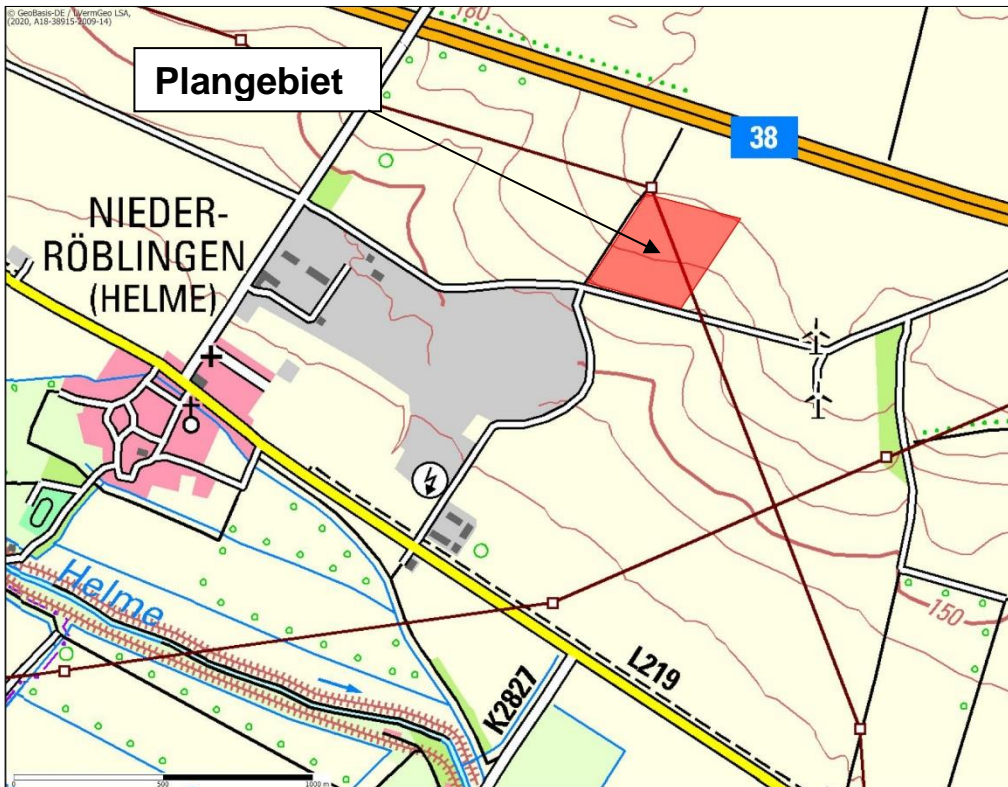


# STADT ALLSTEDT/ OT NIEDERRÖBLINGEN Bebauungsplan Nr. 39 „Im Röblinger Felde am Weinberge“



© MLU LSA ([www.mlu.sachsen-anhalt.de](http://www.mlu.sachsen-anhalt.de))  
© GeoBasis-DE /LVermGeo LSA,  
[2020, A18-38915-2009-14]  
([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))

## Auftraggeber:

enen endless energy GmbH  
Herr Sven Löffler  
Bruder-Kremer-Straße 6 ·  
65549 Limburg a. d. Lahn

## Planverfasser:

Dipl.-Ing. Andrea Kautz  
Architekt für Stadtplanung  
Am Rosentalweg 10  
06526 Sangerhausen  
Tel. 03464 579022  
[architekt.andrea.kautz@t-online.de](mailto:architekt.andrea.kautz@t-online.de)

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 Solarpark „Im Röblinger Felde am Weinberge“ in der Stadt Allstedt, OT Niederröblingen

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1.	Ziel und Zweck der Planung	2
1.2.	Aufstellungsverfahren	3
2.	Ausgangssituation	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Vorhandene Nutzung	4
2.3	Eigentumsverhältnisse	4
2.4	Rechtsgrundlagen	4
2.5	Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne	4
2.5.1	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)	4
2.5.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)	7
2.5.3	Flächennutzungsplan (FNP)	9
3.	Planungsbericht	11
3.1	Städtebauliches Konzept	11
3.2	Planinhalt und Festsetzungen	12
3.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
3.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	12
3.2.3	Verkehrerschließung	13
3.2.4	Ver- und Entsorgung	13
3.2.5	Immissionsschutz	14
3.2.6	Natur und Landschaft	15
4.	Flächenbilanz	16
5.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	16
6.	Umweltbericht	16

### Anlagen:

Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dipl.-Ing. Katrin Schube Landschaftsarchitektin, November 2022

# 1. Einleitung

Niederröblingen, seit 01.01.2010 ein Ortsteil der Stadt Allstedt, befindet sich im Süden des Landkreises Mansfeld-Südharz in der Helmeniederung.

Zur Einheitsgemeinde Allstedt gehören weiterhin die Ortsteile Beyernaumburg, Emseloh, Einsdorf, Einzingen, Holdenstedt, Katharinenrieth, Liedersdorf, Mittelhausen, Nienstedt, Othal, Pölsfeld, Sotterhausen, Wolferstedt mit Klosternaundorf sowie der Ortsteil Winkel.

Das Gebiet der Einheitsgemeinde Allstedt umfasst mit allen Ortschaften eine Fläche von 150 km<sup>2</sup> und nimmt damit ca. 10 % des Flächenanteils des Landkreises Mansfeld-Südharz ein.

Die Flächen im Umfeld von Niederröblingen werden landwirtschaftlich genutzt.

## 1.1. Ziel und Zweck der Planung

Bei der Umsetzung der Klimaschutzziele kommt den Städten und Gemeinden mit relevantem Freiflächenanteil außerhalb der Agglomerationen und verdichteten Räume eine besondere Verantwortung zu, da davon ausgegangen werden muss, dass Städte und Agglomerationen ihre benötigten Strommengen aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht vollständig selbst erzeugen werden können. Es muss also davon ausgegangen werden, dass ein weiterer Zubau von Erzeugungskapazitäten im PV-Sektor auch auf dem Gebiet der Stadt Allstedt erforderlich ist.

Die Stadt Allstedt beabsichtigt im nordöstlichen Teil der Gemarkung Niederröblingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Solarparks zu schaffen.

Mit der Umsetzung der Planung soll ein Beitrag zur alternativen Energiegewinnung zugunsten der Ressourcenschonung an anderen Stellen geleistet werden. Aus Solarenergie wird elektrischer Strom erzeugt, der dann in das öffentliche Netz eingespeist wird und damit den Anteil an erneuerbarer Energie im bundesweiten Strommix erhöht.

Dabei sollen intensiv genutzte, landwirtschaftliche Flächen als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ festgesetzt werden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 11,2 Hektar.

Der beschleunigte Ausbau der Erneuerbaren Energien dient der öffentlichen Sicherheit und stellt ein überragendes öffentliches Interesse dar. Der Ausbau der erneuerbaren Energien gehört zu den entscheidenden strategischen Zielen der europäischen und der nationalen Energie- und Klimapolitik.

Der weitere Ausbau der erneuerbaren Energien und die ambitionierte Steigerung der Energieeffizienz sind wesentliche Bestandteile des Energiekonzepts und der Beschlüsse der Bundesrepublik Deutschland zur Energiewende. Mittels entsprechender Maßnahmen und Ziele ist eine nachhaltige Energie- und Klimapolitik im Sinne des Klimaschutzes zu etablieren und somit ein Beitrag zur Umsetzung des Pariser Klimaabkommens zu leisten. Das besondere öffentliche Interesse am Ausbau der regenerativen Energie wird durch völker-, europa-, bundes- und landesrechtliche Vorschriften untersetzt und gesteuert. Dafür ist den räumlichen Erfordernissen für eine kostengünstige, sichere und umweltverträgliche Energieversorgung Rechnung zu tragen (§ 2 Abs. 2 Nr. 4 Satz 5 ROG). Zu den wichtigsten erneuerbaren Energieträgern, welche insbesondere die fossilen Energieträger Braun- und Steinkohle substituieren sollen, zählt neben der Windenergie (§ 4 Nr. 1 EEG 2021) vor allem die Solarenergie (§ 4 Nr. 3 EEG 2021).

Wie die Nutzung der konventionellen Energieträger ist auch die Nutzung von erneuerbaren Energien mit der Neuinanspruchnahme von Flächen sowie verschiedenen Nutzungskonkurrenzen verbunden. Für die Umsetzung der Klimaziele ist es jedoch erforderlich für die mit der Flächenkonkurrenz verbundenen Konflikte annehmbare Kompromisse zu finden.

Freiflächenphotovoltaikanlagen im Außenbereich, die in das öffentliche Stromnetz einspeisen, werden grundsätzlich nicht von den Privilegierungstatbeständen des § 35 Abs. 1 BauGB erfasst. Die Zulässigkeit gemäß § 35 Abs. 2 BauGB scheidet auf Grund der Beeinträchtigung öffentlicher Belange ebenfalls aus. Daher ist für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Freiflächenphotovoltaikanlagen, die im Außenbereich als selbständige Anlagen errichtet werden sollen, eine gemeindliche Bauleitplanung erforderlich.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung hergestellt werden.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Investor als Vorhabenträger, für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Planung und Erschließung entsprechend der Regelungen des Durchführungsvertrages innerhalb eines bestimmten Zeitraums zu realisieren.

Gemäß § 2 (4) BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bebauungsplans. Sein Ergebnis wird in der Abwägung berücksichtigt.

## 1.2. Aufstellungsverfahren

Die enen endless energy GmbH beantragte mit Schreiben vom 10.12.2021 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB. Zur Umsetzung der Planung wird die enen PV Freiflächen Projekte UG (hb) 2 & Co. KG Parks 4, Bruder-Kremer-Straße 6, 65549 Limburg a. d. Lahn, vertreten durch den Geschäftsführer Jürgen Mäurer, künftig als Vorhabenträger agieren.

Die Stadt Allstedt hat daraufhin in ihrer Sitzung am 21.02.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 Solarpark „Im Röblinger Felde am Weinberge“, OT Niederröblingen beschlossen.

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	21.02.2022
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB (öffentliche Auslegung)	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB	
Auslegungsbeschluss zum formellen Entwurf	
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	
In-Kraft-Treten des Bebauungsplans	

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Niederröblingen und wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingeschlossen. Im Süden und Westen des Plangebietes verlaufen landwirtschaftliche Wege, die im südlichen Teil, außerhalb des Plangebietes, von einer Obstbaumreihe und im westlichen Teil, auch außerhalb des Plangebietes, von Feldgehölzen begleitet werden. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Trafostation, von der aus in südöstliche Richtung eine Hochspannungsleitung über das Plangebiet führt. Nördlich verläuft in ca. 200 m Entfernung die Bundesautobahn BAB 38. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Schachthalde des ehemaligen Niederröblinger Bergwerks.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes liegt im nördlichen Teil bei ca. 192 m ü. b. NHN und fällt zum südlichen Plangebietsrand bis auf ca. 168 m ü. b. NHN.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Fläche des Flurbereinigungsverfahrens Niederröblingen (A38), Verfahrensnummer: 611-7 SGH 013.

Verfahrensziele:

- Verteilung des Landverlustes auf einen großen Kreis von Eigentümern

- Ordnung der ländlichen Grundstücke
- Arrondierung von Flurstücken gleicher Eigentümer
- Regelung der Bewirtschaftungs- und Pachtverhältnisse
- Verbesserung der örtlichen Infrastruktur
- Stärkung der ökologischen Verhältnisse
- Nachteile für allgemeine Landeskultur und Landentwicklung vermeiden bzw. mindern
- Minimierung unternehmensbedingter Nachteile
- Regelung von Landnutzungskonflikten.

Im Ergebnis des o. g. Flurbereinigungsverfahrens werden die bisherigen Flurstücke im Plangebiet: 59, 60, 61, 62, 69, 70, 77, 78, 93, 94 und 119 der Flur 5 zusammengelegt und neu bezeichnet.

Gemäß der künftigen Bezeichnung beinhaltet das Plangebiet dementsprechend das Flurstück 43 der Flur 8, Gemarkung Niederröblingen.

Der neue Rechtszustand im Flurbereinigungsverfahren tritt mit Ausführungsanordnung des Flurbereinigungsplanes ein. Dies wird erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Nach Bestandskraft der Ausführungsanordnung werden das Grundbuchamt und das Landesamt für Vermessung und Geoinformation um Berichtigung (Eintragung des Flurbereinigungsplanes) ersucht.

Die vorliegende Bauleitplanung wird vorbehaltlich der o. g. Eintragung bereits auf der künftigen Plangrundlage erarbeitet.

## **2.2 Vorhandene Nutzung**

Die Flächen im Plangebiet werden gegenwärtig ackerbaulich genutzt. Die Bewirtschaftung wird bis zur Errichtung des geplanten Solarparks fortgeführt.

Das Plangebiet wird von einer 110 KV-Leitung gequert.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Plangebiet werden im Rahmen der Besitzeinweisung im Zuge des o. g. Flurbereinigungsverfahrens einem Eigentümer zugeordnet, der hier als Landwirt die Flächen an den Vorhabenträger verpachtet, mit dem Ziel der Errichtung eines Solarparks.

## **2.4 Rechtsgrundlagen**

Die Bearbeitung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen in den derzeitigen Fassungen:

### **Bundesgesetze/ -verordnungen**

- Raumordnungsgesetz (ROG), Artikel 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV),
- Bundes-Naturschutzgesetz,
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

### **Landesgesetze/ -verordnungen in den derzeitigen Fassungen**

- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt,
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt,
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

## **2.5 Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne**

### **2.5.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)**

Im LEP-LSA sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Plangebiet festgeschrieben:

#### - Überregionale Entwicklungsachsen

In der Beikarte 1 zum LEP LSA 2010 werden die überregionalen Entwicklungsachsen und Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben dargestellt. Dementsprechend liegt das Plangebiet im Ländlichen Raum, entlang einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Gemäß Z 13 ist der ländliche Raum *„als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiterzuentwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.“*

Gemäß Z 16 LEP LSA 2010 dienen Entwicklungsachsen europäischer Bedeutung *„dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren. Der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raums sind zu sichern und eine angemessene Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen sowie die trans- und paneuropäischen Netze zu erreichen.“*

#### - Zentralörtliche Gliederung

Z 25: *„Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.“*

Z 26: *„In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.“*

Der Ortsteil Niederröblingen erfüllt keine zentralörtliche Funktion. Der Stadt Allstedt erfüllt die Funktion eines Grundzentrums. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Sangerhausen und Eisleben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des

#### - Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft „Östliches und südliches Harzvorland“

Z 129: *„Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“*

Gemäß Z 115 sind *„Photovoltaikfreiflächenanlagen 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.“*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 befindet sich innerhalb des o. g. Vorbehaltsgebietes. Die Planung wird von einem Landwirtschaftsunternehmen initiiert, welches zur wirtschaftlichen Stabilisierung des Unternehmens Alternativen zur konventionellen Landbewirtschaftung sucht. Eine wirtschaftliche Landbewirtschaftung ist nicht zuletzt auch infolge des Klimawandels und den damit verbundenen erschwerten Anbaubedingungen bzw. daraus resultierenden Ertragseinbußen immer schwieriger. Auf Grund von ausgeprägter Trockenheit infolge geringer Niederschläge sowie fehlendem Grundwasser konnten langjährig auf dem hängigen, von hohem Steingehalt bestimmten Standort nur geringe Erträge erzielt und daher langfristig nur ein geringer Deckungsbeitrag erwirtschaftet werden. Verglichen mit anderen Standorten der Region liegt hier die durchschnittliche Bodenwertzahl nur bei 43. Die Ertragsfähigkeit ist damit nur als „mittel“ einzustufen. Wegen der ausgeprägten Hangneigung sind die Flächen stark erosionsgefährdet und damit die Landbewirtschaftung erschwert.

Um dennoch die o. g. Aufgaben der Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft erfüllen zu können, sind tragfähige Konzepte erforderlich.

Die temporäre Nutzung von Anbauflächen für die Gewinnung alternativer Energie wird in diesem Zusammenhang als geeignete Maßnahme angesehen, die landwirtschaftliche Nutzung mit Maßnahmen des Klimaschutzes zu kombinieren.

Die Stadt Allstedt geht davon aus, dass die vorliegende Planung mit den genannten Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

#### Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild ist im Umfeld des Plangebietes bereits anthropogen überprägt. Südwestlich des Plangebietes dominiert die Schachthalde das Landschaftsbild, südlich daran angrenzend befindet sich eine Biogasanlage, nördlich verläuft die Autobahn A 38. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Windenergieanlagen. Das Plangebiet selbst wird von einer Hochspannungsleitung gequert. Mit der geplanten Photovoltaikfreiflächenanlage wird es zu weiteren Veränderungen des Landschaftsbildes kommen, die jedoch aufgrund des Standortes aus den benachbarten Ortslagen heraus nur eingeschränkt wahrgenommen werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden an dem zu betrachtenden Standort nicht erwartet.

#### Naturhaushalt:

Mit dem Bau der geplanten Photovoltaikfreiflächenanlage wird eine flächendeckende Vegetationsschicht installiert. Festsetzungen des Bebauungsplans, wie Abstand der Modulreihen, Abstand der Module zum Boden, Einzäunung usw. werden eine naturverträgliche Entwicklung des geplanten Solarparks unterstützen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass sich der ökologische Wert der Fläche im Zuge der Errichtung des Solarparks im Vergleich zur vormaligen Ackerland-Nutzung verbessern wird. So wird u. a. durch die veränderten Strukturen mit einer erhöhten Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt gerechnet.

#### baubedingte Störung des Bodenhaushalts

Bodenversiegelungen sind für den Solarpark nur sehr partiell erforderlich. Für die Module selbst sind aufgrund der Rammtechnik keinerlei Bodenbefestigungen vorgesehen. Der Flächenbedarf für die aus technischen Gründen erforderlichen baulichen Anlagen wird im konkreten Vorhaben bei ca. 100 m<sup>2</sup> liegen und beschränkt sich damit auf ein sehr geringes, unbedingt notwendiges Maß.

Der Boden wird zukünftig extensiv genutzt. Die extensive Nutzung wird zu einer deutlichen Reduzierung der Bodenerosion führen.

Mit der Errichtung der Photovoltaikfreiflächenanlage werden keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten sein.

*G 84 „Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.“*

*G 85 „Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden.“*

In der Stadt Allstedt sowie ihren Ortsteilen wurden in der Vergangenheit schon mehrere Photovoltaikfreiflächenanlagen auf Konversionsflächen errichtet. Zur Zeit stehen für den weiteren Ausbau der Solarenergie keine geeigneten Konversionsflächen zur Verfügung.

Die Stadt Allstedt ist bemüht, den vorn beschriebenen klimapolitischen Zielen folgend, innerhalb ihres Gemeindegebietes weitere Sondergebietsflächen für die alternative Energiegewinnung zur Verfügung zu stellen. Dafür müssen zwangsläufig auch Flächen in Betracht gezogen werden, bei denen im Ergebnis der Abwägung im Sinne des überragenden öffentlichen Interesses sowie der öffentlichen Sicherheit Kompromisse gefunden werden müssen. Die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für die alternative Energiegewinnung wurde dabei in die Standortsuche einbezogen.

Die Stadt Allstedt hat deshalb am 11.01.2022 einen Grundsatzbeschluss zur baurechtlichen und verwaltungsrechtlichen Unterstützung von Investitionsvorhaben „Erneuerbare Energien“ gefasst.

Darin werden Vorranggebiete Wassergewinnung, Natur und Umwelt, Landwirtschaft, Forst, Hochwasserschutz und Wind als Tabuflächen dargestellt. Dabei wird deutlich, dass ein Großteil des Gemeindegebietes bereits durch Vorranggebiete der Landes- und Regionalplanung sowie durch Schutzgebietsausweisungen belegt ist.

Darüber hinaus ist ein Großteil der Flächen, auf Grund der in der Region allgemein vorherrschenden guten Bodenqualitäten, als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um dennoch Flächenpotenziale für die alternative Energiegewinnung zur Verfügung stellen zu können, werden bei der Standortwahl solche Standorte bevorzugt, die in ihrer Landbewirtschaftung eingeschränkt sind (siehe oben), bzw. bei denen das Landschaftsbild bereits durch anthropogene Nutzungen vorgeprägt ist (siehe oben).

Der hier zur Diskussion stehende Standort erfüllt diese Kriterien (siehe auch Punkt 2.5.3).

Das Plangebiet wird von keinem rechtskräftigen Vorranggebiet und von keinem Schutzgebiet berührt. Zusätzlich bietet der Standort den Vorteil, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet eine Einspeisemöglichkeit für den Solarstrom besteht und damit kaum Trassenbau notwendig ist, so dass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden können. Gleichzeitig ermöglicht die kurze Entfernung zum nächsten Netzeinspeisepunkt die Erzeugung von elektrischem Strom mit niedrigen Gestehungskosten, die zu niedrigen Strompreisen im Verkauf führen.

Infolgedessen hat der Stadtrat am 21.02.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

## **2.5.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)**

Für das Plangebiet sind folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung zu berücksichtigen:

### **- Entwicklungsachsen**

*„Entwicklungsachsen sind durch eine Bündelung von Verkehrs- und technischer Infrastruktur und eine unterschiedlich dichte Folge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet. Sie sind vor allem für die überregionale, die länderübergreifende und die transeuropäische Verbindung von Wirtschaftsräumen von Bedeutung.“*

Das Plangebiet wird von Entwicklungsachsen mit europäischer Bedeutung sowie überregionalen Achsen mit Landesbedeutung gequert.

Die Stadt Allstedt geht davon aus, dass die vorliegende Planung mit den Zielvorgaben bezüglich der Entwicklungsachsen vereinbar ist.

### **- Zentralörtliche Gliederung**

*„Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.“*

Allstedt wird in der Planungsregion des REPHarz als Grundzentrum ausgewiesen. Der Ortsteil Niederröblingen erfüllt keine zentralörtliche Funktion.

Die Stadt Allstedt geht davon aus, dass die vorliegende Planung mit der zentralörtlichen Gliederung vereinbar ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des

### **- Vorbehaltsgebietes für Wassergewinnung „Rhöngebiet bei Allstedt“ (4.5.2)**

*„Vorbehaltsgebiete für Wassergewinnung werden festgelegt, um die öffentliche Wasserversorgung langfristig sichern zu können. In diesen Gebieten ist bei Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen dem Vorbehalt Wassergewinnung ein besonderes Gewicht beizumessen.“*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des o. g. Vorbehaltsgebietes für Wassergewinnung. Die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage ist mit relativ geringen Bodenversiegelungen verbunden. Die Versiegelung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Ramppfosten für die Gestellsysteme sowie erforderliche Nebenanlagen mit kleinen Grundflächen. Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin ungehindert auf dem Grundstück versickern können. Immissionen



mit Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind nicht zu erwarten. Veränderungen der Erdoberfläche und damit der schützenden Deckschichten sind im Rahmen der Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage nicht vorgesehen. Insofern geht die Stadt Allstedt davon aus, dass die vorliegende Planung mit dem Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung vereinbar ist.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet im

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Südliches Harzvorland“ (4.5.4.)

*„In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“*

Analog zur o. g. Argumentation bezüglich des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft „Östliches und südliches Harzvorland“ des LEP LSA geht die Stadt Allstedt davon aus, dass die Planung mit dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Südliches Harzvorland“ vereinbar ist.

- Regional bedeutsame Trassen und Leitungen (4.9.1.)

*Das Plangebiet wird von einer 110-KV-Leitung gequert.*

*„Das Netz der regional- und überregional bedeutsamen elektrischen Leitungen, inklusive der dazugehörigen Umspannwerke, ist anforderungsgerecht und umweltgerecht zu erhalten und nach dem geltenden Stand der Technik auszubauen, so dass u. a. eine ausreichende Versorgung der Region mit Energie gewährleistet ist.“*

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind keine Veränderungen an der vorhandenen 110-kV-Leitung vorgesehen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine Konflikte bezüglich der aufgeführten regionalplanerischen Ziele zu erwarten sind.

Weiterhin sind folgende Grundsätze der Regionalplanung zu berücksichtigen:

*„Die Energieversorgung soll sicher, kostengünstig sowie umwelt- und sozialverträglich auf der Grundlage eines breiten Angebotes von Energieträgern gestaltet werden.*

*Die Nutzung regenerativer und CO<sub>2</sub>-neutraler Energieträger und Energieumwandlungstechnologien wie Solarthermie, Photovoltaik, Wasserkraft, Windenergie, Biomasse und Geothermie soll gefördert werden. (LEP LSA 4.10.5.)*

*Standorte für die Nutzung erneuerbarer Energien sollen so gewählt werden, dass regionale Gegebenheiten und Potenziale berücksichtigt werden und Konflikte mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie mit anderen Raumnutzungen vermieden werden. Bei der Abwägung ist dem Landschaftsbild und der Erholungsfunktion der Landschaft ein besonderer Stellenwert beizumessen. Die Errichtung großflächiger Photovoltaikanlagen im Außenbereich soll vorwiegend an vorhandene Konversionsflächen aus wirtschaftlicher und militärischer Nutzung, Deponien und anderen, durch Umweltbeeinträchtigungen belastete Freiflächen gebunden werden.“*

Den o. g. Ausführungen entsprechend, geht die Stadt Allstedt davon aus, dass der Errichtung der geplanten Photovoltaikfreiflächenanlage im Zuge der Abwägung mit anderen Belangen zur Würdigung des überragenden öffentlichen Interesses und der öffentlichen Sicherheit bei der Nutzung erneuerbarer Energien der Vorrang einzuräumen ist.

Im Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Harz „Sachlicher Teilplan „Erneuerbare Energien – Windenergienutzung“ wird ein Teil des Plangebietes (nördlich der 110 kV-Leitung) als Prüfflächenkomplex 14 „Sotterhausen-Nienstedt-Einzingen“ zur Erweiterung des gemäß REP2009 ausgewiesenen Vorranggebietes für Windenergienutzung „Sotterhausen“ untersucht.

Sofern es zur Ausweisung des in Aufstellung befindlichen Vorranggebietes zur Nutzung der Windenergie an diesem Standort kommt, geht die Stadt Allstedt davon aus, dass die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen ergänzend zu den Windenergieanlagen diesem Ziel der Regionalplanung nicht entgegensteht. Die von dem in Aufstellung befindlichen ca. 114 ha großen Vorranggebiet betroffene Fläche nimmt mit ca. 3 ha nur einen sehr geringen Anteil der Gesamtfläche ein. Sie befindet sich in Randlage, unmittelbar angrenzend an eine Hochspannungsfreileitung.

Bei Wahrung der entsprechenden Abstandsflächen wäre diese Fläche ohnehin nur sehr eingeschränkt nutzbar, so dass die Stadt Allstedt den Interessen des Landeigentümers folgend, die Errichtung eines Solarparks zur Gewinnung alternativer Energie an dieser Stelle favorisiert.

### 2.5.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Niederröblingen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der seit seiner Bekanntmachung am 01.09.1999 rechtswirksam ist. Das Plangebiet wird darin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Seit dem 01.01.2010 gehört Niederröblingen als Ortsteil zur Einheitsgemeinde Stadt Allstedt. Die Zuständigkeit für die Aufstellung eines Gesamtflächennutzungsplans liegt damit bei der Stadt Allstedt. Der Aufstellungsbeschluss für den Gesamtflächennutzungsplan wurde am 31.07.2017 (Beschl.-Nr. 239-31/2017) gefasst, die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 16.08. bis 18.09.2017 statt.

Im Gebiet der Einheitsgemeinde Allstedt gibt es mehrere Standorte mit Freiflächenphotovoltaikanlagen. Die Standorte, für die bereits eine Bauleitplanung stattgefunden hat, sind im Entwurf des Flächennutzungsplans als sonstige Sonderbauflächen mit dem Zusatz Photovoltaik/Solar dargestellt:

- Solarpark Allstedter Birkenhof, ca. 9,63 ha,
- Solarpark Wolferstedt, ca. 4,5 ha,
- Photovoltaik-Bereich ehemaliger Flugplatz-Teilflächen 1-4, ca. 60 ha
- Photovoltaik-Katharinenrieth, ca. 12,2 ha

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Allstedt ein „Städtebauliches Konzept zur Photovoltaiknutzung“ (Allstedt, 01.11.2011) aufgestellt. Darin werden im Ergebnis der Potenzialflächenanalyse folgende Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Konversion herausgearbeitet, die künftig für die Entwicklung von PV-Projekten in Frage kommen:

#### a) Verkehrliche Konversion

- keine Flächen vorhanden

#### b) Wohnungsbauliche Konversion

- keine Flächen vorhanden

#### c) Wirtschaftliche Konversion

- Folgende Gewerbegebiete kommen für die Nutzung mit PV grundsätzlich in die Bewertung:

##### Allstedt:

- Sophienstraße

Der Teil des Gewerbegebietes, welcher mit PV nutzbar wäre, besteht weitestgehend aus Bauräumen, welche vor der Nutzung abgerissen werden müssten.

Ehemalige Malzfabrik – Das Areal gehört zum Gewerbegebiet „Sophienstraße“ und müsste vor einer Folgenutzung mit PV-Anlagen abgerissen werden.

##### Katharinenrieth

- Kiesgrube Katharinenrieth (Sangerhäuser Kieswerk)

Die Fläche wird komplett mit PV genutzt.

##### Wolferstedt

- ehemalige Hühnerfarm

Die Fläche wird komplett mit PV genutzt.

#### d) Militärische Konversion

- ehemaliger Militärflugplatz Allstedt, jetzt Sonderlandeplatz „Allstedter Heide“

Für das Areal bestehen drei rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungspläne, in denen jeweils Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Solarpark festgesetzt werden, die teilweise umgesetzt wurden. In allen drei Plangebieten ist jeweils derselbe Vorhabenträger für deren Umsetzung verantwortlich, so dass die Flächen für die vorliegende Planung nicht zur Verfügung stehen.

- ehemalige Radarstation (jetzt Birkenhof am Hutsberg)

Die verfügbare Fläche wird komplett mit PV genutzt.

Im o. g. Konzept hat die Stadt Allstedt alle bekannten und relevanten Flächen bei der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes erfasst. Flächen an Autobahnen, Bahnstrecken, aus verkehrlicher und wohnungsbaulicher Konversion zur Nutzung mit PV-Anlagen sind im Gebiet der Stadt Allstedt nicht relevant und werden auch in den kommenden Jahren keine Relevanz haben. Damit sind in der Stadt Allstedt ca.100,3 ha für die PV-Nutzung vorgesehen bzw. zwischenzeitlich belegt.

Für die ehemals bebauten Flächen der Schachanlage Niederröblingen findet derzeit eine Planung zur Errichtung eines Solarparks statt.

Um dennoch weitere Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien in der Stadt Allstedt zur Verfügung stellen zu können, hat die Stadt Allstedt am 11.01.2022 einen Grundsatzbeschluss zur baurechtlichen und verwaltungsrechtlichen Unterstützung von Investitionsvorhaben „Erneuerbare Energien“ gefasst. Die Stadt Allstedt geht davon aus, dass zur Umsetzung der Klimaschutzziele der Bundesregierung sowie insbesondere auch für die Gewährleistung der erforderlichen Energiesicherheit und Energiesouveränität Deutschlands auch bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Der o. g. Grundsatzbeschluss beinhaltet ein Planungsangebot für geeignete Flächen zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien. Darin werden Vorranggebiete Wassergewinnung, Natur und Umwelt, Landwirtschaft, Forst, Hochwasserschutz und Wind als Tabuflächen dargestellt.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 Solarpark „Im Röblinger Felde am Weinberge“ wird von keinem rechtskräftigen Vorranggebiet berührt.

Der Standort bietet durch seine unmittelbare Nähe zu einem Netzverknüpfungspunkt sowie mit der nach Süden ausgerichteten Hangneigung gute Voraussetzungen für die Errichtung eines Solarparks.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass auf dem Standort in der Vergangenheit keine auskömmliche Landbewirtschaftung stattfinden konnte. Die Ertragsfähigkeit des Bodens ist auf Grund der anhaltenden Trockenheit sowie wegen fehlendem Grundwasser im Vergleich zu anderen Standorten in der Region unterdurchschnittlich. Die Hanglage mit der daraus resultierenden Erosionsgefahr sowie auch ein hoher Steingehalt erschweren die Landbewirtschaftung.

Die temporäre Nutzung von Anbauflächen für die Gewinnung alternativer Energie wird in diesem Zusammenhang als geeignete Maßnahme angesehen, die landwirtschaftliche Nutzung mit Maßnahmen des Klimaschutzes zu kombinieren.

Es ist vorgesehen, die Plangebietsfläche in den aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ aufzunehmen.

Die allgemeine Rechtsprechung verweist darauf, dass § 8 BauGB idealtypisch vorsieht, dass ein Bebauungsplan aus einem bereits vorhandenen Flächennutzungsplan entwickelt wird. Dieselbe inhaltliche Abstimmung ist aber auch möglich, wenn die beiden Pläne gleichzeitig erstellt werden. Daher erklärt § 8 Abs. 3 BauGB die parallele Aufstellung für möglich.

„Anwendungsvoraussetzung der Regelung in § 8 Abs. 3 BauGB ist, dass ein Flächennutzungsplan vorhanden ist. Ob das Bebauungsplan- oder Flächennutzungsplanverfahren zuerst begonnen worden ist, ist dabei gleichgültig. Es kann zuerst das Flächennutzungsplanverfahren eingeleitet und dann von dem Bebauungsplanverfahren "eingeholt" und - nach näherer Maßgabe des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB- gar "überholt" worden sein, es kann aber sich aus Anlass oder im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ein Änderungsbedarf hinsichtlich des Flächennutzungsplans herausgestellt haben. Ausschlaggebend dafür, ob ein Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB vorliegt, ist allein, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen gewollt ist und dass die einzelnen Abschnitte der beiden Planverfahren zeitlich und im jeweiligen

Fortgang derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich ist.“ (F. Ley in: Bauplanungsrecht, <http://www.lexsoft-desk.de/>)

Insofern wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan Nr. 39 im Parallelverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Allstedt im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB erarbeitet wird.

### **3. Planungsbericht**

#### **3.1 Vorhabenbeschreibung**

Im Plangebiet soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO für die Nutzung erneuerbarer Energien entstehen. Ziel ist die Errichtung und der Betrieb eines Solarparks zur Erzeugung elektrischer Energie.

Es ist vorgesehen, zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie die PV-Module mit einem Neigungswinkel von ca. 15-25° in parallelen Reihen, geländebegleitend nach Süden ausgerichtet, aufzustellen. Das Gestellsystem ist nicht beweglich.

Zur Aufständigung der Modultische werden zuerst Leichtmetallpfosten bis in eine Tiefe von maximal 2 Metern in den Boden gerammt. Durch die gewählte Bauweise (Rahmen der Metallpfosten) beträgt der Versiegelungsanteil weniger als 1 Prozent des gesamten Sondergebiets. Auf den Metallpfosten wird eine Leichtmetallkonstruktion befestigt auf der anschließend die Module montiert werden. Die Höhe der Modultische wird etwa 3,5 Meter betragen. Die PV-Module werden an der Unterseite zu Strängen untereinander verkabelt. Diese werden gebündelt zu den Wechselrichterstationen geführt. Kabel, die für den Anschluss an die Wechselrichter- und Trafostationen sowie für den Anschluss an das regionale Versorgungsnetz erforderlich werden, werden im Boden mit einer Mindestdiefe von 0,8 m und einer maximalen Tiefe von etwa 1,5 m und mit sofortiger Verfüllung des Grabens verlegt. Der Reihenabstand der Modultische (Pfosten zu Pfosten) wird ca. 3,5 m betragen. Die geplante Leistung der Freiflächenphotovoltaikanlagen im Plangebiet wird ca. 11 MWp erreichen.

Die in der Regel nicht begehbaren Trafostationen in Fertigteiltbauweise werden mittels Betonfundament im Boden verankert. Zur besseren Versorgungssicherheit werden zusätzlich im Plangebiet Batteriespeicher vorgesehen.

Die Errichtung der inneren Zuwegungen zur Erschließung der technischen Anlagen erfolgt entweder in geschotterter Bauweise oder als verdichtete Fahrspur im Grünland. Entlang der Grenzen des Sondergebietes wird aus Versicherungsgründen eine geschlossene Einfriedung errichtet.

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes wird von der Einziger Landstraße aus über vorhandene öffentliche Wirtschaftswege erfolgen. Innerhalb des Plangebietes werden Betriebs- bzw. Wartungswege als wasserdurchlässige Flächen angelegt.

Die Ausgestaltung der Freiflächenphotovoltaikanlagen (Kabelkanäle, Fundamente für Trafostationen usw.) wird so erfolgen, dass das anfallende Niederschlagswasser ungehindert versickern kann. Die geschlossene Vegetationsschicht unter und zwischen den Modulen wird die mit der Hanglage verbundene Erosionsgefahr reduzieren.

Der Versiegelungsanteil wird mit der geplanten Bauweise sehr gering ausfallen, so dass die Bodenfunktionen weitestgehend erhalten bleiben.

Mit der geplanten extensiven Nutzung der Flächen im Solarpark wird im Unterschied zu der bisherigen intensiven genutzten Agrarflächen die Strukturvielfalt sowie die Entstehung neuer Lebensräume gefördert.

Zur Einhaltung naturschutzrechtlicher, immissionsschutzrechtlicher und sonstiger Anforderungen werden im weiteren Verfahren vertiefende Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst und sofern erforderlich, als Festsetzungen in die Bauleitplanung übernommen werden.

Der geplante Netzanschlusspunkt wird unmittelbar an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes, im Bereich der vorhandenen Trafostation liegen.

## 3.2 Planinhalt und Festsetzungen

### 3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als Sondergebiet mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

*TF 1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ festgesetzt.*

*TF 1.2 In dem sonstigen Sondergebiet sind zulässig:*

- *Photovoltaikfreiflächenanlagen zur Stromerzeugung sowie*
- *Nebenanlagen in Form von Verkabelungen, Trafo- und Wechselrichterstationen und anderen notwendigen Schalteinrichtungen,*
- *Anlagen zur Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,25 m. Die Einfriedung hat so zu erfolgen, dass ein Abstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante von mindestens 15 cm vorhanden ist.*

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die bebaubaren Flächen ausschließlich für die Errichtung des geplanten Solarparks genutzt werden und damit das Ziel der alternativen Energiegewinnung an diesem Standort umgesetzt werden kann.

Die aufgeführten zulässigen Nutzungsarten sollen die technische Funktionsfähigkeit des Solarparks gewährleisten. Die Festsetzung der maximalen Höhe der Einfriedungen soll die Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes minimieren. Die Festsetzung eines Mindestabstands zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante von 15 cm stellt sicher, dass vielen Kleintieren ein Durchschreiten des Zaunes ermöglicht wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die zulässige Grundflächenzahl sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Zusätzlich wird der Mindestabstand zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Photovoltaik-Module festgesetzt. Zur Umsetzung des Planungsziels, Elektroenergie aus Solarenergie zu erzeugen, ist eine effektive Nutzung des Standortes erforderlich. Um dennoch genügend Raum für die Entwicklung der Vegetation zu behalten, wird die Grundflächenzahl auf 0,7 begrenzt. Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modultische maßgebend.

Um ein gegenseitiges Verschatten zu vermeiden, verbleiben zwischen den zeilenförmig errichteten Modultischen Zwischenräume, die nicht mit Photovoltaikmodulen überdeckt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 3,5 m begrenzt. Wegen der unterschiedlichen vorhandenen Geländeebenen innerhalb des Plangebietes werden die Bauflächen in 7 Teilgebiete unterteilt. Die in den Teilgebieten angegebenen Höhen der baulichen Anlagen als Höchstmaße beziehen sich auf die jeweils in den Teilgebieten vorhandenen Geländehöhen und werden in m über NHN angegeben. In diese Festsetzung eingeschlossen sind sämtliche bauliche Anlagen.

Die Festsetzungen sollen die geländebegleitende Aufstellung der Photovoltaik-Module regeln und gleichzeitig bewirken, dass sich die baulichen Anlagen weitestgehend in das vorhandene Landschaftsbild einfügen.

*TF 1.3 Ausgehend von den in den Nutzungsschablonen für das jeweilige Teilgebiet festgesetzten Höchstmaßen der Höhe baulicher Anlagen sind die Photovoltaikfreiflächenanlagen so zu errichten, dass ein Mindestabstand zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Photovoltaikmodule von 0,8 m nicht unterschritten wird.*

Die Festsetzung des Mindestabstands zwischen Geländeoberkante und der Unterkante der Photovoltaikmodule soll gewährleisten, dass sich im Bereich der unbefestigten Flächen unter den Solarplatten eine Vegetationsschicht entwickeln wird, die extensiv genutzt werden kann.

### 3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen, die die maximal nutzbare Fläche umschließen.

*TF 2. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.*

Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, den Versiegelungsgrad auf die mit der festgesetzten Grundflächenzahl zulässigen Größe zu beschränken. Mit der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl würde ein größerer Bedarf an Ausgleichsflächen erforderlich werden. Auch hier steht eine effektive Nutzung des Standortes im Vordergrund, um wertvolle Bodenressourcen an anderer Stelle zu schützen.

### **3.2.3 Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Sondergebietsstandortes an das öffentliche Straßennetz wird von der Einziger Landstraße aus über vorhandene Wirtschaftswege, die das Plangebiet südlich und westlich tangieren, erfolgen. Zur rechtlichen Sicherung dieser Anbindung an diese kommunale Straße werden rechtzeitig die entsprechenden Regelungen mit der Stadt Allstedt vereinbart.

Innerhalb des Plangebietes werden keine Verkehrsflächen festgesetzt, da sich die Wege der Zweckbestimmung des Sondergebiets unterordnen. Der Betrieb der Anlage erfolgt vollautomatisch. Ein Anfahren der Anlage vornehmlich mit Kleintransportern bzw. PKW ist, außer während der Bauzeit des Solarparks (ca. 3-6 Monate), nur zur Wartung bzw. bei Reparaturen erforderlich. Die daraus resultierende Belastungszahl umfasst ca. 10 Fahrzeuge pro Jahr bei maximal 2 Fahrzeugen pro Tag.

Betriebs- bzw. Wartungswege innerhalb der Sondergebietsflächen werden als wasserdurchlässige Flächen angelegt. Ihre Trassierung ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Die Fahrwege werden mit einer lichten Breite der Durchfahrten von 5,0 m so dimensioniert, dass deren Nutzung durch die Feuerwehr möglich ist.

### **3.2.4 Ver- und Entsorgung**

Die Durchführung der Erschließung erfolgt in Verantwortung des Vorhabenträgers entsprechend der Regelungen im Durchführungsvertrag.

#### Energieversorgung

Die Anbindung der PV-Anlage an das öffentliche Energienetz (die geplante Einspeisung) erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber, der envia Netz.

Der Netzanschlusspunkt wird an der nordwestlichen Plangebietsgrenze liegen.

#### Wasserversorgung/ Entwässerung

Der geplante Solarpark benötigt weder Trinkwasser, noch produziert dieser Abwasser. Damit ist weder ein Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Trinkwasserversorgung noch ein Anschluss an die Abwasserentsorgung erforderlich.

#### Löschwasserversorgung

Bei Photovoltaikfreiflächenanlagen besteht grundsätzlich nur eine geringe Brandlast. Die Anlagen bestehen aus nicht brennbaren Gestellen, den Solarpaneelen und Kabelverbindungen. Bei den Wechselrichtern und Trafostationen in Kompaktbauweise ist die Brandgefahr ebenfalls sehr gering. Um dennoch im Havariefall den Einsatz vor Ort zu ermöglichen, wird der zuständigen Feuerwehr ein Lageplan mit Darstellung der Anlagenteile, der Leitungsführungen sowie der Standorte der Wechselrichter und Transformatoren übergeben. Die Zufahrten zum Solarpark werden so gestaltet, dass sie als Brandschutzzufahrt genutzt werden können. An den Eingangstoren werden Schlüsseldepots für die Feuerwehr installiert.

Ein anlagenbezogenes Brandschutzkonzept ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Baugenehmigungsverfahren zu erarbeiten.

#### Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück weiter breitflächig versickern, flächenhafte Versiegelungen sind mit der Errichtung des Solarparks nicht geplant.

#### Müllentsorgung

Eine Müllentsorgung ist nicht erforderlich.

### 3.2.5 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB u. a. die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

*Da es nicht auszuschließen ist, dass es trotz aller dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsminderung beim Betrieb emittierender Anlagen in der unmittelbaren Umgebung dieser Anlagen zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche kommen kann, wenn der Abstand zwischen Emissionsquellen und schutzbedürftigen Gebieten zur Herabsetzung der Immissionen in diesen Gebieten nicht ausreicht, kommt einem ausreichendem Abstand solcher Anlagen zu Wohngebieten in der Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zu. („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlass)“ gem. RdErl. MBl. LSA. 2015, 758)*

Detaillierte Angaben bezüglich der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind im Umweltbericht enthalten.

Demzufolge ist davon auszugehen, dass von den Sondergebietsflächen, in denen die PV-Anlagen errichtet werden sollen, keine Emissionen ausgehen, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen werden.

Mit Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub oder Geruch ist lediglich während der Bauphase zu rechnen, die sich auf einen Zeitraum von etwa 3 bis 6 Monaten beschränkt.

Auswirkungen von elektrischen oder magnetischen Feldern sind nur in sehr geringem Ausmaß und nur in unmittelbarer Umgebung der Wechselrichter und der Trafostationen zu erwarten. Auf Grund der Standortwahl für die Trafostationen ist eine Beeinträchtigung umliegender, schutzbedürftiger Nutzungen ausgeschlossen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung, bestehend aus den Betriebswohnungen der Biogasanlage Niederröblingen befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung, südlich der Schachthalde. Die Ortslage Niederröblingen wird vollständig von der Schachthalde abgeschirmt. Die nächstgelegene Wohnbebauung des Ortsteils Katharinenrieth befindet sich ca. 1,800 m südlich der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage. Dazwischen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die L 219. Da die Ortslage Katharinenrieth in nördliche Richtung von der Helme mit ihrem ausgeprägten Gehölzbestand eingegrenzt wird, besteht aus der unmittelbaren Ortslage heraus keine direkte Sichtbeziehung zum Plangebiet. Die nächstgelegene Wohnbebauung der Stadt Allstedt befindet sich in ca. 2.300 m Entfernung, ca. 40 m tiefer gelegen als das Plangebiet. Dazwischen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Dementsprechend wird im Umweltbericht festgestellt, dass eine Beeinträchtigung von Anwohnern durch Blendwirkungen, ausgehend vom geplanten Solarpark, nicht zu erwarten sind. Gleiches gilt für die in der Nachbarschaft vorhandenen öffentlichen Straßen. Nähere Ausführungen dazu sind im Umweltbereich enthalten.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass vom geplanten Solarpark, der nach dem gegenwärtigen Stand der Technik errichtet wird, keine Emissionen ausgehen, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen benachbarter schutzwürdiger Bereiche führen.

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 Seveso II-RL1 in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Diese Regelung dient, sofern sie den Schutz vor schweren Unfällen bzw. deren Auswirkungen betrifft, der Umsetzung von Art. 12 Abs. 1 UAbs. 2 Seveso II-RL.

Es wird davon ausgegangen, dass Belange, die den Schutz vor schweren Unfällen bzw. deren Auswirkungen betreffen und damit der Umsetzung von Art. 12 Abs. 1 UAbs. 2 Seveso II-RL dienen, durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ festgesetzt. Diese besondere Nutzungsart sieht weder Wohnungen noch sonstige bauliche Anlagen zum Aufenthalt von Personen oder andere der o. g. schutzbedürftigen Nutzungen vor.

Aus diesem Grund werden mit der Umsetzung der vorliegenden Planung keine Konflikte in Bezug auf mögliche vorhandene oder geplante Störfallbetriebe erwartet.

### **3.2.6 Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und das Ergebnis der Prüfung im Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht ist nach § 2a Nr. 2 BauGB ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans (siehe Anlage 1).

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die mit dem Bau des Solarparks verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden können.

Bei Berücksichtigung naturschutzfachlicher Aspekte wird mit einer Aufwertung der Fläche gerechnet. Besonders hervorzuheben ist, dass durch die geplante Umwandlung der intensiv genutzten Ackerfläche in artenreiche Wildkräuterwiesen dem Verlust an Nahrungshabitaten entgegengewirkt wird. Mit der Entwicklung neuer pestizid- und düngerfreien Nahrungs- und Lebensräume, insbesondere für Insekten und Vögel wird ein Beitrag für die Artenvielfalt geleistet.

Die geplante Entwicklung der artenreichen Grünlandflächen und die geplanten Strauch- sowie die Strauch-Baumpflanzungen dienen der Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tieren und des Landschaftsbildes sowie im weitesten Sinne des Menschen.

Dementsprechend sind die folgenden Festsetzungen, den Empfehlungen des Umweltberichts folgend, zu beachten:

*TF 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)*

*TF 3.1 Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel*

*Um Konflikte mit den vorkommenden Brutvogelarten zu vermeiden, ist die Bauausführung auf die Zeiten außerhalb der Brutzeiten (15. März bis 15. August) festgelegt. Alternativ wird eine gutachterliche Begehung maximal 2 Tage vor Inanspruchnahme einer Fläche festgesetzt, deren Ergebnis schriftlich zu dokumentieren ist. Werden Bruten festgestellt, ist nur unter Hinzuziehung der zuständigen Naturschutzbehörde zu entscheiden.*

*TF 3.2 Auf allen Flächen innerhalb der TG 1 bis TG 7 wird extensives Grünland angelegt.*

*Verwendung gebietsheimische, regionale Saatgutmischung für artenreiche Flächen. Ein-saat der Flächen zeitnah nach Fertigstellung der Bodenprofilierung. Davon ausgenommen sind Wartungswege, die als Schotterrasenwege anzulegen sind.*

*TF 3.3 Pflanzgebot: Entwicklung einer Strauchpflanzung gemäß Planeintrag (PG1)*

*Strauchpflanzungen aus überwiegend einheimischen Straucharten. Die Pflanzenauswahl erfolgt nach der Pflanzliste Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt (VGK2) Die Pflanzung ist fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Umsetzung im Zuge der Baumaßnahmen.*

*Zielbiotop nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt: HHA Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten.*

*Pflanzqualitäten: Sträucher mind.: 3xv. Str. / 3-5 Triebe / Höhe 60-100 cm*

*TF 3.4 Pflanzgebot: Entwicklung einer Baum-Strauchpflanzung gemäß Planeintrag (PG2)*



*Innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsfläche PG2 ist eine Baum-Strauchhecke aus überwiegend einheimischen Arten anzupflanzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt nach der Pflanzliste „Gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt“ (VGK2). Die Pflanzung ist fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Umsetzung im Zuge der Baumaßnahmen.*

*Pflanzqualitäten: Sträucher mind.: 3xv. Str. / 3-5 Triebe / Höhe 60-100 cm, Bäume mind. 3xv. mDb Stammumfang 14-16 cm, je 300 m<sup>2</sup> ist ein Baum zu pflanzen*

#### TF 3.5 Maßnahmegebot: Anlage von extensivem Grünland (MG 1)

*Innerhalb der festgesetzten Maßnahmegebotsfläche MG 1 ist unter Verwendung von gebietsheimischem, regionalen Saatgutmischungen für artenreiche Flächen extensives Grünland anzulegen. Einsaat der Flächen zeitnah nach Fertigstellung der Bodenprofilierung. Davon ausgenommen sind Wartungswege, die als Schotterrasenwege anzulegen sind.*

Neben den o. g. Auswirkungen werden die grünordnerischen Maßnahmen auch zur Minderung der Wind- und Wassererosion im Plangebiet beitragen.

## 4. Flächenbilanz

Plangebietsfläche (gesamt)	111.631 m <sup>2</sup>
davon Sondergebietsfläche	95.212 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	24 m <sup>2</sup>
private Grünflächen	16.395 m <sup>2</sup>

## 5. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der entsprechenden Fachgutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Die Übernahme weiterer Kosten, insbesondere die Kosten der Baumaßnahme inklusive Erschließung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, wird im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Allstedt und dem Vorhabenträger geregelt.

## 6. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Der daraus angefertigte Umweltbericht ist Teil der Begründung – siehe Anlage 1.

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Andrea Kautz, Architektin für Stadtplanung, November 2022

