

VORENTWURF

Bebauungsplan Nr. 37

„Solarpark über der Schachtanlage Niederröblingen“
Stadt Allstedt OT Niederröblingen

Fassung vom 24.02.2023

BEGRÜNDUNG

Bauleitplanung:

Stadt Allstedt
Forststraße 9
06542 Allstedt



Projektentwicklung:

enviaTHERM GmbH
Niels-Bohr-Str. 2
06749 Bitterfeld-Wolfen



Kronos Solar Projects GmbH
Großer Brockhaus 1
04103 Leipzig



Planverfassende:

BPM Ingenieurgesellschaft mbH
Ammonstraße 70
01067 Dresden



Projekt-Nr.:

10-22-109

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis.....	3
1 Anlass und Planungsziele	4
1.1 Verfahren.....	5
1.2 Geltungsbereich, Lage und Abgrenzung.....	6
1.3 Übergeordnete Planungen	6
1.3.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)	7
1.3.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz).....	9
1.3.3 Flurbereinigungsverfahren	11
1.3.4 Flächennutzungsplanung	13
1.3.5 Naturschutz	13
1.3.6 Sonstige Bindungen / Planungen	13
2 Nutzungskonzept / Vorhabenbeschreibung.....	16
3 Inhalte des Bebauungsplans	18
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	18
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO).....	19
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22-23 BauNVO)	20
3.4 Erschließung.....	20
3.4.1 Verkehrstechnische Erschließung	20
3.4.2 Oberflächen- und Niederschlagswasser	21
3.4.3 Trinkwasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung	21
3.4.4 Stromversorgung und Netzeinspeisung	21
3.4.5 Brandschutz und Löschwasserversorgung	21
3.5 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	22
3.6 Befristung, Rückbau und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB).....	22
4 Auswirkungen der Planung und Standortwahl.....	24
5 Flächenbilanz	25
6 Rechtliche Grundlagen	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Liste der vorläufigen Flurstücksnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	12
Tabelle 2: Flächenbilanz	25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan - Einbindung des Plangebiets gemäß alter Flurbezeichnungen (vor der Flurbereinigung) ..	6
Abbildung 2: Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt - Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft	7
Abbildung 3: Auszug aus dem Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (2009)	9
Abbildung 4: Auszug aus der Hauptkarte des Entwurfs des Sachlichen Teilplanes "Erneuerbare Energien - Windenergienutzung" in der Beschlussfassung vom 06.07.2021	10
Abbildung 5: Auszug aus der Flurstücksstruktur der vorläufigen Besitzeinweisung gem. Flurbereinigungsverfahren Nr. 611-7 SGH 013	12
Abbildung 6: Lage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 Solarpark "Im Röblinger Felde am Weinberge" (Vorentwurf Nov. 2022)	14
Abbildung 7: Kartenausschnitt der Trassenkorridorsegmente	15
Abbildung 8: Geplante Verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets	20

1 Anlass und Planungsziele

Der Ausbau der erneuerbaren Energien gehört zu den entscheidenden strategischen Zielen der europäischen und der nationalen Energiepolitik. In Deutschland soll im Rahmen dessen der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stromes am Bruttostromverbrauch bis 2030 mindestens 65 % betragen und bis 2050 soll der komplette Bruttostromverbrauch in Deutschland treibhausgasneutral erzeugt werden (vgl. § 1 Abs. 2 und 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes 2021). Zudem wird die Nachfrage nach der Bereitstellung regionalen Grünstromes aus verschiedenen Gründen (z. B. Wasserstoff-Hochlauf gemäß Bundesstrategie, Dekarbonisierungsziele von Gewerbe und Industrie) weiter steigen. Bei der Umsetzung der Energiewende in Sachsen-Anhalt ist die Nutzung erneuerbarer Energie eine wichtige Säule der zukünftigen Energieversorgung. Ein Baustein zur Erreichung der sachsen-anhaltinischen Ausbauziele ist dabei, die Gewinnung von Solarenergie mittels Photovoltaikanlagen auf Freiflächen zusätzlich zu Anlagen auf Dächern bzw. an Gebäuden oder Lärmschutzwänden. Auch die Stadt Allstedt möchte einen Beitrag zur Erreichung der sachsen-anhaltinischen Ausbauziele durch die Nutzung regenerativer Energiequellen leisten und plant daher gemeinsam mit der envia THERM GmbH und der Kronos Solar Projects GmbH eine Freiflächen-Photovoltaikanlage im OT Niederröblingen.

Dafür hat der Stadtrat der Stadt Allstedt in seiner Sitzung am 21.02.2022 mit dem Beschluss-Nr. 169-25/2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Solarpark über der Schachtanlage Niederröblingen“ beschlossen.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber den Darstellungen im Aufstellungsbeschluss noch einmal angepasst und umfasst gemäß der neuen Besitzeinweisung nach Flurbereinigung die Flurstücke v56/1, v56/7, v56/13, v56/19, v67/1, v227/1, v56/2, v56/8, v56/14, v57/1, v69/2, v248/1, v56/3, v56/9, v56/15, v58/1, v69/5, v249/1, v56/4, v56/10, v56/16, v59/1, v69/6, v53/2, v56/5, v56/11, v56/17, v63/1, v69/7, v56/6, v56/12, v56/18, v65/1, v69/8 der Flur 8 und die Flurstücke v49/4, v50/1 und v50/2 der Flur 7. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 123,5 ha.

Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung und für den Betrieb eines Solarparks, einschließlich aller dafür notwendigen baulichen Haupt- und Nebenanlagen sowie Erschließungsflächen zur umweltgerechten Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energiequellen innerhalb des Stadtgebietes durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) im Sinne von § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“. Es soll somit eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zum Zwecke der Erzeugung und Einspeisung von Strom in das vorhandene Stromnetz der Stadt Allstedt in Sachsen-Anhalt entstehen. Da sich die Flächen teilweise innerhalb einer Potenzialfläche für ein Windvorranggebiet gemäß Teilfortschreibung des regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz, Sachlicher Teilplan „Erneuerbare Energien–Windenergienutzung“ (Entwurf) befinden, sollen die zukünftige Ziele der Regionalplanung entsprechend berücksichtigt werden. Die Vorhabenträgerinnen der envia THERM und Kronos Solar prüfen parallel zum Bebauungsplanverfahren potenzielle Standorte für Windkraftanlagen im Sinne der Vorrangfläche

VORENTWURF

Bebauungsplan Nr. 37 „Solarpark über der Schachtanlage Niederröblingen“,
Stadt Allstedt OT Niederröblingen – Fassung vom 24.02.2023



Windenergie. Eine Erweiterung des Solarparks um voraussichtlich drei Windkraftanlagen zu einem Hybridpark wird im Sinne der regionalplanerischen Ziele durch die Vorhabenträgerinnen angestrebt. Die Berücksichtigung des Vorranggebietes entspricht nicht der planungsrechtlichen Zulässigkeit im Rahmen des Bebauungsplanes nach § 30 BauGB. Die Zulassung der potenziellen WKA ist in einem gesonderten Genehmigungsverfahren auf Grundlage des Privilegierungstatbestandes gem. § 35 Abs. 1 BauGB herzustellen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch die Aufnahme der Sondergebietsfläche in den in Aufstellung befindlichen Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Allstedt.

Da sich die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB befindet, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Solarpark die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Darüber hinaus ergibt sich das städtebauliche Erfordernis aus der notwendigen Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange. Rechtsgrundlage für die Bauleitplanung ist § 1 Abs. 3 BauGB, wonach durch die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald die geordnete städtebauliche Entwicklung dies erfordert.

Es erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Entwurf, in welchem die voraussichtlichen Auswirkungen, welche bei der Durchführung des B-Planes auf die Umwelt entstehen, sowie anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der wesentlichen Zwecke des B-Planes ermittelt, beschrieben und im Hinblick auf ihre Erheblichkeit bewertet werden. Darüber hinaus erfolgt die Erstellung eines gesonderten Artenschutzfachbeitrages.

1.1 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Allstedt hat in seiner Sitzung am 21.02.2022 mit Beschluss-Nr. 169-25/2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 „Solarpark über der Schachtanlage Niederröblingen“ beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Allstedt hat in seiner Sitzung am mit Beschluss-Nr. den Verfahrenswechsel von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einem qualifizierten Bebauungsplan beschlossen.

1.2 Geltungsbereich, Lage und Abgrenzung

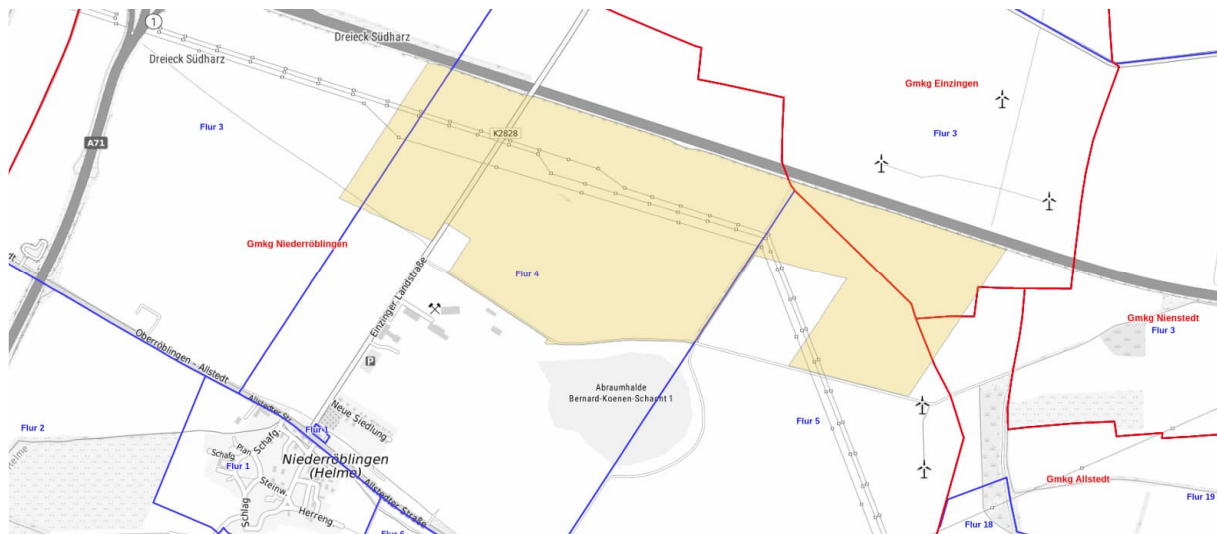


Abbildung 1: Lageplan - Einbindung des Plangebiets gemäß alter Flurbezeichnungen (vor der Flurbereinigung)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 liegt in der Stadt Allstedt, Ortsteil Niederröbblingen, im Landkreis Mansfeld-Südharz im Bundesland Sachsen-Anhalt. Allstedt liegt großräumig betrachtet an der nördlichen Grenze zu Thüringen, ca. 80 km westlich von Leipzig. Das Plangebiet liegt nordöstlich von Niederröbblingen (Helme) und nordwestlich von Allstedt. Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Norden durch die Bundesautobahn A38 und
- im Süden durch die Schachthalde der stillgelegten Schachtanlage „Bernhard-Koenen“ bei Niederröbblingen.
- Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich Ackerflächen.

Die Flächenverfügbarkeit des in Planung befindlichen Solarparks erlangen die Vorhabenträgerinnen durch Anpachten von den derzeitigen Eigentümern. Einen Überblick über die Lage des Plangebietes gibt Abbildung 1. Das Plangebiet ist abgesehen eines innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Privatgrundstücks (Eigentümergearten), sowie des bestehenden Umspannwerkes weitestgehend unbebaut und wird landwirtschaftlich als Intensivacker, derzeit für Mais und Winterraps, genutzt.

Die Flächen des festgelegten Geltungsbereichs bieten sich auf Grund der Vorbelastungen durch die unmittelbar angrenzende Autobahntrasse, einige Stromtrassen und die umliegenden Windräder hinsichtlich des Landschaftsbildes bevorzugt für eine Nutzung durch Photovoltaikanlagen an.

1.3 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind grundsätzlich den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 2 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) ist die Daseinsvorsorge nachhaltig zu sichern, ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum und Innovationen zu unterstützen, Entwicklungspotenziale zu sichern und die

VORENTWURF

Bebauungsplan Nr. 37 „Solarpark über der Schachtanlage Niederröblingen“,
Stadt Allstedt OT Niederröblingen – Fassung vom 24.02.2023

Ressourcen nachhaltig zu schützen sowie die räumlichen Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Energieversorgung und den Ausbau der erneuerbaren Energien zu schaffen.

1.3.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)

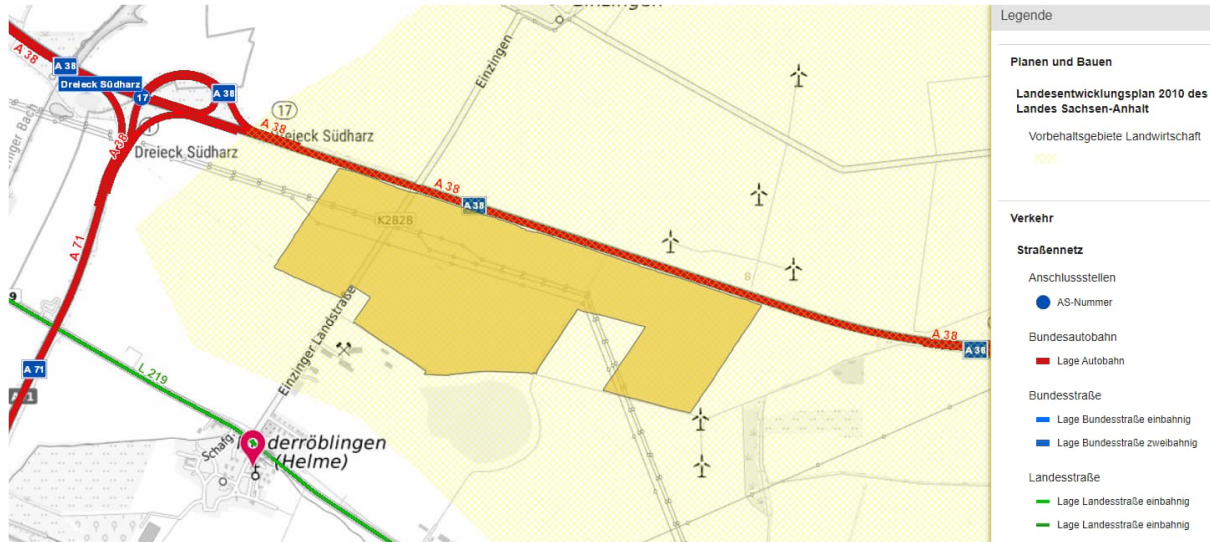


Abbildung 2: Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt - Vorbehaltsgebiet

Landwirtschaft | © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2023 | <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/nutzungsbedingungen.html>

Entsprechend den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt befindet sich der Geltungsbereich in einem ländlichen Raum innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft. „Östliches und südliches Harzvorland“ (G 122).

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.“

Die Errichtung großflächiger Solaranlagen ist in Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft nicht vorgesehen, jedoch sind die Belange im konkreten Einzelfall, die für oder gegen eine Errichtung sprechen, anhand der lokalen Standortfaktoren abzuwägen. An dieser Stelle ist auch die begrenzte Betriebsdauer von Photovoltaikanlagen zu berücksichtigen. Die zeitliche Befristung auf 20 Jahre plus 2 x 5 Jahre ermöglicht eine spätere Verwendung der Fläche für die ursprünglich vorgesehene Nutzung. Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze der Raumordnung zu bewerten. Ihnen ist im Rahmen der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen und Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen (§ 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ROG). Dies hat aber auch zur Folge, dass das festgelegte Vorbehaltsgebiet in der Abwägung durch einen noch höher zu bewertenden Belang wie hier den Ausbau der erneuerbaren Energien voranzubringen überwunden werden kann. Zudem besagt G 2, dass „durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung [...] die Nutzung regenerativer Energien und

nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft [weiterzuentwickeln sind]. Dazu werden hinsichtlich der Energieversorgung im LEP 2010 Sachsen-Anhalt folgende Ziele definiert:

„Es ist sicher zu stellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.“ (Z 103)

„Photovoltaikfreiflächenanlagen sind 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.“ (Z 115)

Hinzu kommen folgende im LEP formulierten Grundsätze: „Der Einsatz für mehr lokal abgesicherte Netze und kleinere Anlagen zur lokalen Absicherung der Energiegewinnung soll weiter vorangetrieben werden.“ (G 74) „Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen.“ Die Regionalen Planungsgemeinschaften sollen [...] unterstützen, dass der Anteil der erneuerbaren Energien in Form von Windenergie und zunehmend von Biomasse, Biogas, Solarenergie, Wasserkraft und Geothermie am Energieverbrauch [...] ausgebaut werden kann. (G 77).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 grenzt nördlich fast unmittelbar an die A 38. Flächen, die im Sinne des § 37 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe c) bzw. des § 48 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe c Doppelbuchstabe aa EEG bis zu 200 Meter längs von Autobahnen oder Schienenwegen liegen (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn aus), sind aus raumordnerischer Sicht geeignete Flächen für die Errichtung und Nutzung von Freiflächenphotovoltaikanlagen. Seit dem 11.01.2023 sind gemäß den Regelungen im „Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht“ PV-Freiflächenanlagen mit einem maximalen Abstand von 200 m vom äußeren Fahrbahnrand privilegiert.

Mit Ackerzahlen von 45-54 ist die Bodenfruchtbarkeit im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs nur als „mittel“ zu bewerten. Auf Grund des Oberflächengefälles, der ackerwirtschaftlichen Nutzung und des nur geringen Infiltrationspotenzials des Bodens besteht zudem eine erhöhte Erosionsgefahr durch Niederschläge. Vorbelastungen des Bodens bestehen einerseits durch die flächenhafte ackerwirtschaftliche Nutzung (derzeit für Mais und Winterraps) und andererseits durch vergleichsweise kleinteilige Versiegelungen im Bereich von Verkehrswegen, des bestehenden Umspannwerkes, der Gartenbebauung und der Mastfundamente der Hochspannungsfreileitungen. Altlastenstandorte sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Schachthalde der ehemaligen Schachtanlage „Bernhard-Koenen“ bei Niederröblingen, die als Altlastenverdachtsfläche eingestuft ist. Von den insgesamt ca. 123,5 ha werden etwa 98 % ackerwirtschaftlich genutzt. Die restlichen Flächen entfallen auf Straßen, Wirtschaftswege, Infrastruktur, private Gartenflächen und

VORENTWURF

Bebauungsplan Nr. 37 „Solarpark über der Schachanlage Niederröblingen“,
Stadt Allstedt OT Niederröblingen – Fassung vom 24.02.2023

lineare Gehölzbiotope. Eine *Zerschneidung der landwirtschaftlichen Nutzflächen* erfolgt bereits durch die Einziger Landstraße sowie die vorhandenen ausgebauten Wirtschaftswege und die den Geltungsbereich querenden Hochspannungsfreileitungen.

Mit Verweis auf die mittlere Bodengüte und –Qualität auf den Flächen des Geltungsbereichs und die damit verbundenen verhältnismäßig geringen Erträge sowie der aufgeführten diversen Vorbelastungen aufgrund des südöstlich und nordöstlich angrenzenden Windparks, der angrenzenden Autobahn im Norden und der Schachthalde im Süden zuzüglich der Hochspannungsfreileitungen in Verbindung mit der befristeten Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen für die Gewinnung erneuerbarer Energien kann nach aktuellem Kenntnisstand von den Grundsätzen (Vorbehaltsgebiet) der Raumordnung legitimerweise abgewichen und von der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung ausgegangen werden.

Die Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts wurden in den mit den Unterlagen des Vorentwurfs vorliegenden Umweltinformationen betrachtet und bewertet. Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die hier vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar ist. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung werden im Fortgang des Verfahrens entsprechende Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter, auch das Schutzgut Boden entwickelt, um vermeidbaren Beeinträchtigungen entgegenzuwirken.

1.3.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)

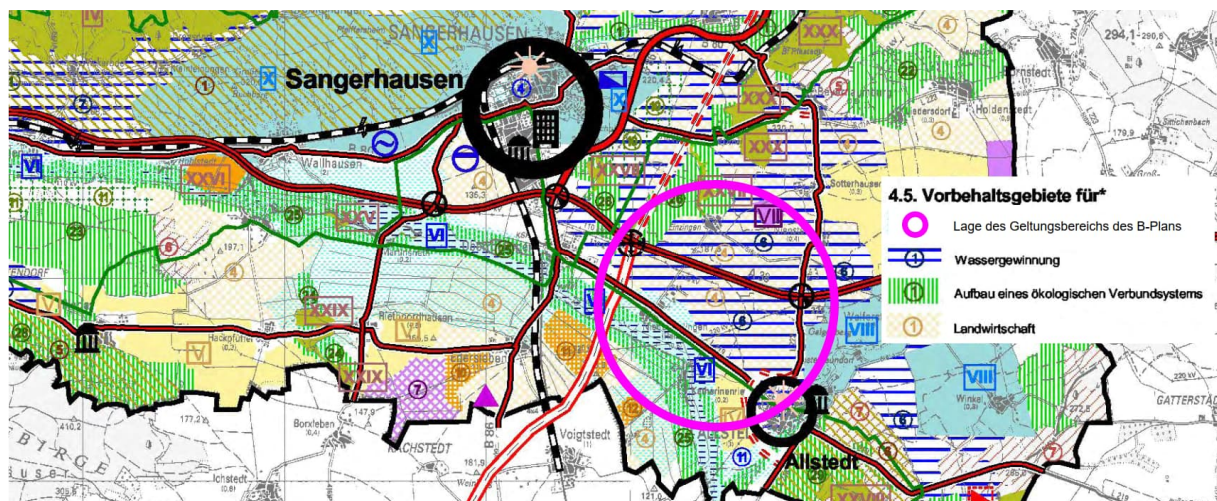


Abbildung 3: Auszug aus dem Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (2009)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Regionalen Entwicklungsplanes Planungsregion Harz (2009). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im REP Harz (2009) als Vorbehaltsgebiete für Wassergewinnung und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

VORENTWURF

Bebauungsplan Nr. 37 „Solarpark über der Schachtanlage Niederröblingen“,
Stadt Allstedt OT Niederröblingen – Fassung vom 24.02.2023

Demnach ist in den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Die 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. [...] In den Vorbehaltsgebieten mit derzeit nicht genutzten Wasservorkommen sind die fachtechnischen Voraussetzungen zur Gewährleistung einer Not- bzw. Ersatzwasserversorgung der Bevölkerung vorzuhalten.



Abbildung 4: Auszug aus der Hauptkarte des Entwurfs des Sachlichen Teilplanes "Erneuerbare Energien - Windenergienutzung" in der Beschlussfassung vom 06.07.2021

Im Jahr 2021 erfolgte eine Teilfortschreibung des regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz, Sachlicher Teilplan „Erneuerbare Energien–Windenergienutzung“, welcher sich derzeit noch im Entwurf befindet. Darin wird der östliche Teil des Geltungsbereichs teilweise durch die Flächendarstellung als Vorranggebiet zur Nutzung der Windenergie Nr. VI Sotterhausen-Einzingen erfasst. Da es sich hier um ein laufendes Aufstellungsverfahren handelt sind Änderungen am Zuschnitt der Gebiete zur Nutzung der Windenergie im weiteren Verfahren nicht auszuschließen. Die noch unbestätigte Planung der Potenzialfläche für WEA „Sotterhausen-Niederröblingen“ wurde im Rahmen des Vorentwurfs des hier vorliegenden Bebauungsplanes bereits berücksichtigt und als nachrichtliche Darstellung unter Vorbehalt in die Planzeichnung übernommen.

Der REP Harz (2009) formuliert folgenden Grundsatz in Bezug auf Solar-Freiflächenanlagen:

5.9 G 4: „Die Standortwahl für die Nutzung der erneuerbaren Energien soll unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten und Potenziale so erfolgen, dass Konflikte mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie mit anderen Raumnutzungen vermieden werden. Bei der Abwägung sind das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft besonders zu berücksichtigen. Die Errichtung großflächiger Photovoltaik-

Freiflächenanlagen im Außenbereich soll an vorhandene Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung, Deponien und anderen, durch Umweltbeeinträchtigungen belastete Freiflächen gebunden werden."

Eine solche, durch anthropogene Nutzungen vorbelastete Fläche liegt in diesem Fall vor (vgl. 1.3.1). Potenzielle Konflikte mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes können vermieden bzw. vermindert und ausgeglichen werden. Aufgrund der Topographie (wellige Landschaft), der vorhandenen Autobahn im Norden und dem Gelände der Schachthalde Niederröblingen im Süden ist von einer eingeschränkten Sichtbarkeit der technischen Anlage und damit geringen Störwirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen und auch die durch überbaubare Flächen beplante vorhandene Biotopausstattung mit der überwiegend ackerbaulichen Nutzung übernimmt keine Funktionen besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert sich weder mit Schutzgebieten, noch hat dieser eine relevante Bedeutung für den Tourismus oder die Erholung. Vergleichbare Standorte mit entsprechender Flächengröße, Entwicklungsmöglichkeit und Verkehrsanbindung sind in der näheren Umgebung innerhalb des Stadtgebiets nicht vorhanden bzw. kurz- bis mittelfristig nicht verfügbar.

Mit dem Grundsatzbeschluss der Stadt Allstedt zur baurechtlichen und verwaltungsrechtlichen Unterstützung der Investitionsvorhaben „Erneuerbare Energien“ (Beschluss Nr. 173-25/2022) hat der Stadtrat sich bereits dazu bekannt, den Ausbau der erneuerbaren Energien aktiv voranzubringen. Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes liegt dabei zum überwiegenden Teil in einer gemäß Anlagenkarte (zum Beschluss) möglichen Fläche. Grundsätzlich stehen auch danach Vorranggebiete als Ziele der Raumordnung einer Zielnutzung Photovoltaik entgegen. Gleichzeitig stehen durch eine hohe Dichte an verschiedenen Vorrang- und Schutzgebieten nur wenige potenzielle Standorte für PV zur Verfügung, weshalb die für oder gegen eine Errichtung sprechenden Belange im hier vorliegenden konkreten Einzelfall anhand der lokalen Standortfaktoren abwägbar sind.

Die Berücksichtigung des Vorranggebiets erfolgt durch die Einbindung ebd. in den Geltungsbereich und der direkten Projektentwicklung des, in diesem Teil des Geltungsbereichs möglichen Windenergieanlagen (WEA). Die Anzahl der möglichen WEA ergibt sich aus den einzuhaltenden Abständen zwischen den WEA und der angrenzenden A 38, deren Randstreifen nicht mit WEA bebaut werden darf, während die Bebauung mit Photovoltaikanlagen (PVA) im 200 m Randstreifen der Autobahn wiederum privilegiert ist. Der Vorrang der Windenergie wird im betreffenden Teil des Bebauungsplans (SO 3, SO 4 und SO 5) durch textliche und zeichnerische Festsetzungen gesichert. Somit wäre eine parallele Nutzung der Flächen durch Windkraft und Photovoltaik im Sinne eines Hybridparks grundsätzlich möglich und den Zielen der Raumordnung entsprochen.

1.3.3 Flurbereinigungsverfahren

Alle von der Planung berührten Flurstücke liegen innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Niederröblingen (A38) mit der Verfahrensnummer: 611-7 SGH 013.

VORENTWURF

Bebauungsplan Nr. 37 „Solarpark über der Schachtanlage Niederröbblingen“,
Stadt Allstedt OT Niederröbblingen – Fassung vom 24.02.2023

Der Flurbereinigungsplan liegt im Entwurf vor und befindet sich gegenwärtig im Stadium der Genehmigung. Die (künftigen) Flurstücke mit Stand der vorläufigen Besitzeinweisung wurden vom Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten des Landes Sachsen-Anhalt zur Verfügung gestellt.

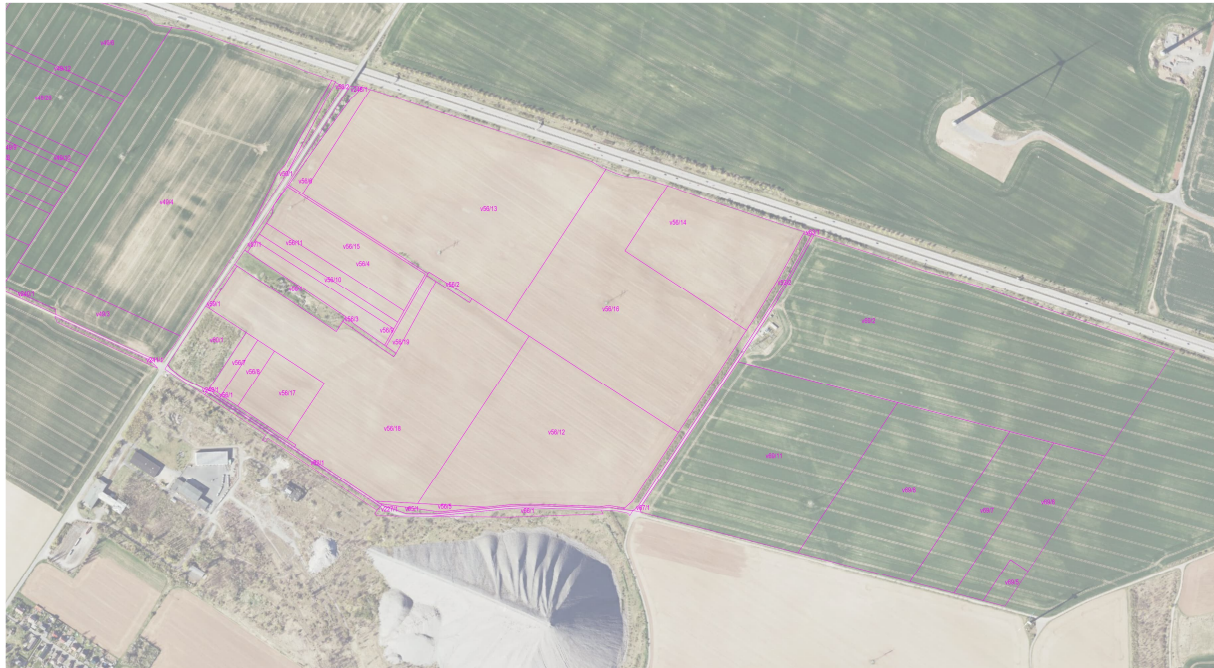


Abbildung 5: Auszug aus der Flurstücksstruktur der vorläufigen Besitzeinweisung gem. Flurbereinigungsverfahren Nr. 611-7 SGH 013 | Quelle: Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes umfasst demnach die folgenden Flurstücke der Gemarkung Niederröbblingen:

Tabelle 1: Liste der vorläufigen Flurstücksnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Flur 7	Flur 8					
v49/4	v56/1	v56/7	v56/13	v56/19	v67/1	v227/1
v50/1	v56/2	v56/8	v56/14	v57/1	v69/2	v248/1
v50/2	v56/3	v56/9	v56/15	v58/1	v69/5	v249/1
	v56/4	v56/10	v56/16	v59/1	v69/6	v53/2
	v56/5	v56/11	v56/17	v63/1	v69/7	
	v56/6	v56/12	v56/18	v65/1	v69/8	

Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens nach § 87 FlurbG Niederröbblingen (A38) umfasst der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes auch Maßnahmen des Wege- und Gewässerplans (Plan nach §41 FlurbG). Im Bereich nordwestlich der Halde wurden Erosionsschutzmaßnahmen (Maßnahmen L39-L41) mit Erschließung angelegt. Die Maßnahmen sind vermessen und in der Flurstücksstruktur der vorläufigen Besitzeinweisung als Flurstücke ausgewiesen. Die Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes als private Grünflächen mit bindenden und zu erhaltenden Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB berücksichtigt.

VORENTWURF

Bebauungsplan Nr. 37 „Solarpark über der Schachtanlage Niederröblingen“,
Stadt Allstedt OT Niederröblingen – Fassung vom 24.02.2023



Rechtlich verbindlich ist gegenwärtig das der vorläufigen Besitzeinweisung zugrundeliegende Kartenwerk und den dazugehörigen Kompensationsmaßnahmen. Mit der Ausführungsanordnung und dementsprechend der rechtsverbindlichen Festlegung der neuen Flurstücke wird in der ersten Jahreshälfte 2023 zu rechnen. Die Planung erfolgt auf Grundlage der zukünftigen Besitzeinweisung und Flurstücksbezeichnungen.

1.3.4 Flächennutzungsplanung

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet befindet sich auf der Fläche von drei unterschiedlichen Flächennutzungsplänen. Der größte Bereich wird im FNP der Stadt Allstedt / OT Niederröblingen abgedeckt, eine kleine Fläche im Südwesten vom FNP der Stadt Allstedt sowie eine weitere kleine Fläche im Nordwesten vom FNP der Stadt Allstedt / OT Nienstedt. Flächendeckend befindet sich der Geltungsbereich innerhalb einer Fläche für Landwirtschaft und wird auch von weiteren Flächen für Landwirtschaft umgeben.

Seit dem 01.01.2010 gehört Niederröblingen als Ortsteil zur Stadt Allstedt. Die Zuständigkeit für die Aufstellung eines Gesamtlächennutzungsplans liegt bei der Stadt Allstedt. Gegenwärtig wird ein Flächennutzungsplanentwurf erarbeitet, in dem die von der vorliegenden Planung betroffenen Flächen gemäß Aufnahmebeschluss der Stadt Allstedt (Beschlussnummer: 265-35/2017) als zu entwickelnder PV-Freiflächenstandort aufgenommen werden. Die Verwaltung wurde beauftragt alle Maßnahmen zur Umsetzung durchzuführen.

Der Bebauungsplan kann demnach aus den zukünftigen Darstellungen des FNP entwickelt werden.

1.3.5 Naturschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand und gemäß den Ausführungen in den Umweltinformationen sind nationale Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht oder sonstige Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen. Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau der Bundesautobahn A 38 sowie des Flurbereinigungsverfahrens nach § 87 FlurbG Niederröblingen werden im Bebauungsplan berücksichtigt. (Vgl. Umweltinformationen)

1.3.6 Sonstige Bindungen / Planungen

Bebauungsplan Nr. 39

Nordwestlich der Sonderbaufläche SO 5 grenzt auf dem Flurstück mit der vorläufigen Flurstücksbezeichnung v69/11 unmittelbar der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Im Röblinger Felde am Weinberge“ an den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 37 an. Auf der Fläche des Nachbarbebauungsplanes plant die enen endless energy GmbH ebenfalls einen Solarpark durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Solarpark“.



Abbildung 6: Lage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 Solarpark "Im Röblinger Felde am Weinberge" (Vorentwurf Nov. 2022)

Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die beiden Planungen miteinander vereinbar sind.

Gashochdruckleitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Gashochdruckleitung TN 476.05 (DN 150/DP 16) - die Bestandspläne wurden dazu bereits übergeben und in der Planzeichnung durch nachrichtliche Übernahme berücksichtigt. Im Geltungsbereich befindet sich zusätzlich eine stillgelegte Leitung. Für diese Gashochdruckleitungen betragen die zu berücksichtigenden Schutzstreifenbreiten 4,0m (jeweils 2,0m rechts und links der Trasse). Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Die "Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Gasanlagen" werden im Rahmen der Projektentwicklung beachtet. (1)

110-kV-Freileitung

Die exakte Lage der 110-kV-Freileitung Oberröblingen – Heldrungen der MITNETZ Strom GmbH durch die Übergabe der Leitungsbestände der MITNETZ Strom GmbH steht noch aus. Eine Planauskunft auf Anfrage zur Leitungsauskunft vom 23.01.2023 wurde noch nicht gegeben.

Netzanbindung Südharz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Solarpark über der Schachtanlage Niederröblingen" der Stadt Allstedt beeinträchtigt das 50Hertz-Vorhaben „Netzanbindung Südharz“, das die Netzverstärkung der vorhandenen 220-kV-Freileitung zwischen den Umspannwerken Schraplau/Obhausen (Querfurt), Wolframshausen und Vieselbach zum Ziel hat. Konkret soll die bestehende 220-kV-Freileitung durch einen 380-kV-Freileitungsneubau mit höherer Übertragungskapazität ersetzt werden. Die geplante 380-kV-Freileitung Schraplau/Obhausen-Wolframshausen-Vieselbach (Netzanbindung Südharz) ist seit

VORENTWURF

Bebauungsplan Nr. 37 „Solarpark über der Schachtanlage Niederröblingen“,
Stadt Allstedt OT Niederröblingen – Fassung vom 24.02.2023

2015 als Vorhaben Nr. 44 im Bundesbedarfsplan (Anlage zu § 1 Abs. 1 Bundesbedarfsplangesetz - BBPlG) enthalten. Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BBPlG sind damit für dieses Vorhaben die energiewirtschaftliche Notwendigkeit und der vordringliche Bedarf zur Gewährleistung eines sicheren und zuverlässigen Netzbetriebs gesetzlich festgestellt. Nach Satz 2 ist das Vorhaben zudem aus Gründen eines überragenden öffentlichen Interesses und im Interesse der öffentlichen Sicherheit erforderlich.

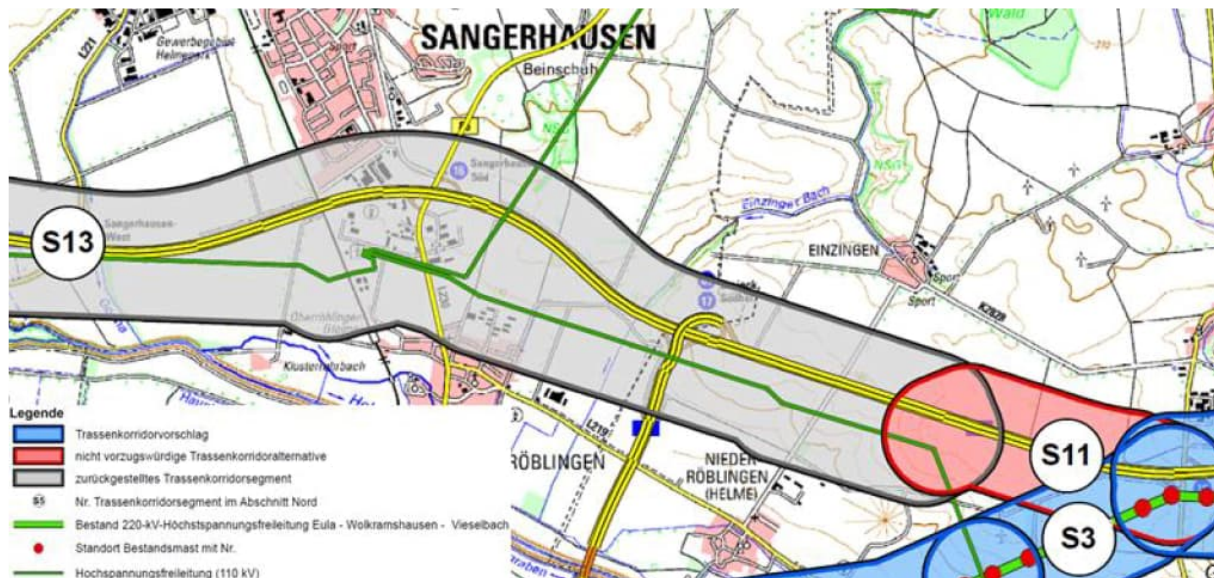


Abbildung 7: Kartenausschnitt der Trassenkorridorsegmente

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt in Abschnitt Nord die Trassenkorridorsegmente S11 und S13. Im Ergebnis des Trassenkorridorsegment- und Trassenkorridorvergleichs befinden sich die Segmente S11 und S13 in Bündelung mit der A38 nicht im sogenannten Vorschlagskorridor. Gemäß dem Ende Januar 2021 von der Bundesnetzagentur festgelegten Untersuchungsrahmen sind die Trassenkorridorsegmente S11 und S13 dennoch als Alternative Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Bundesfachplanung nach § 8 NABEG und der anschließenden Entscheidung zur Bundesfachplanung nach § 12 NABEG.

Am 21.02.2023 hat bereits ein Austausch zwischen den Vorhabenträgerinnen des Solarparks und 50 Hertz zum Planungsstand der Netzanbindung Südharz, Abschnitt Nord und den Auswirkungen der beiden Planungen stattgefunden. Eine Entscheidung über den Trassenkorridor der Bundesnetzagentur ist Ende März 2023 zu erwarten.

2 Nutzungskonzept / Vorhabenbeschreibung

Die Vorhabenträgerinnen der Kronos Solar Projects GmbH und envia THERM GmbH planen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Solarpark über der Schachtanlage Niederröblingen“ die Realisierung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PVA) auf einer Fläche von insgesamt ca. 123,5 ha mit fest installierten Modulen zur Einspeisung von Strom in das öffentliche Netz. Die durch die PVA "produzierte" elektrische Energie wird im näheren Umfeld des Geltungsbereichs in das öffentliche Netz eingespeist. Ob hierfür ein kundeneigenes Umspannwerk, welches auf der Fläche des Geltungsbereiches realisierbar wäre, erforderlich wird, ist aktuell noch in Bewertung durch den zuständigen Netzbetreiber.

Die Vermarktung der elektrischen Energie erfolgt vorwiegend unabhängig von den staatlich geregelten Einspeisevergütungen aus dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), eigenständig durch die Vorhabenträgerinnen am freien Markt. Die Flächenverfügbarkeit des in Planung befindlichen Solarparks erlangen die Vorhabenträgerinnen durch Anpachten von den derzeitigen Eigentümern.

Die PVA besteht aus mehreren Komponenten, welche mittels mechanischer oder elektrischer Verbindungen die Gesamtanlage ergeben. Die Unterkonstruktion wird im konkreten Fall als starres System ausgelegt. Die Gründung des Bauwerks erfolgt vorzugsweise durch Ramppfosten, welche in das Erdreich gerammt werden. Die Eindringtiefe ergibt sich aus der Ableitung von, im Vorfeld durchzuführenden Auszugsversuchen, jedoch kann von einer Tiefe zw. 1,5 m bis 2,0 m ausgegangen werden (Erfahrungswerte, abhängig von den Bodenbeschaffenheiten). Auf die Ramppfosten werden Träger und Pfetten montiert, welche als Unterkonstruktion für die PV-Module dienen. Die sich daraus ergebenden Reihen werden in einem Abstand von mindestens 2 m zueinander errichtet. Die Module werden in einem Winkel von ca. 20° und einer Ausrichtung nach Süden (180°) netzartig horizontal und vertikal in Reihen angeordnet. Der Abstand zwischen Modulunterkante zur jeweiligen Geländeoberkante beträgt mindestens 0,8 m. Die Gesamthöhe der Anlagen (OKmax) wird eine Höhe von 4 m über der natürlichen Geländeoberkante (GOK) nicht überschreiten. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, die den für die Überdeckung mit Modulen zulässigen Flächenumfang (Modulüberdeckung) sowie die Versiegelung durch bauliche Haupt- und Nebenanlagen festlegt. Eine Versiegelung durch interne Verkehrswege ist nicht vorgesehen. Durch die Verwendung von Ramppfählen und die Aufstellung von kompakten, nicht begehbaren Trafostationen sowie eventuellen Energie-Speichern finden nur punktuell und vereinzelt Versiegelungen statt. Die flächenhafte Versickerung des gesamten Oberflächenwassers vor Ort wird damit gewährleistet/ermöglicht. Sowohl unterhalb der Module als auch zwischen den Modulreihen ist eine Begrünung in Form von Extensiv-Grünland vorgesehen. Die Erschließung soll über die angrenzenden Straßen und bereits bestehende Wirtschaftswege erfolgen. Zur Sicherung der Anlagen wird innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik ein umlaufender Zaun inkl. Übersteigschutz mit einer Maximalhöhe von 2,5 m errichtet. Der Zugang zum Betriebsgelände erfolgt voraussichtlich über doppelflügelige Toranlagen.

VORENTWURF

Bebauungsplan Nr. 37 „Solarpark über der Schachtanlage Niederröblingen“,
Stadt Allstedt OT Niederröblingen – Fassung vom 24.02.2023



Die Errichtung der PVA ist auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche geplant. Die kalkulierte Betriebszeit der Anlage beträgt 20 Jahre ab Inbetriebnahme mit einer möglichen Verlängerung der Nutzungsdauer um zweimal fünf Jahre. Die geplante Ausführung der PV-Anlage ermöglicht einen vollständigen und schadlosen Rückbau, um die Flächen nach Betriebsende wieder ihrer vorherigen Nutzung zuzuführen.

Aufgrund der den Geltungsbereich querenden Leitungstrassen sowie Hochspannungsleitungen werden voraussichtlich von Überbauung freizuhalten Schutzstreifen erforderlich. Die nachrichtliche Übernahme der Leitungslage sowie erforderlicher Schutzstreifen erfolgt nach der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der Qualifizierung zum Entwurf und nach Vorgabe der Leitungsbetreibenden. Die PV-Freiflächenanlage wird entsprechend der Leitungsverläufe sowie Eigentumsverhältnisse und Vorhabenträgern in mehreren Baufeldern realisiert.

Etwaige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen des B-Planverfahrens mit den zuständigen Behörden abgestimmt und vorzugsweise auf der Planfläche durchgeführt.

3 Inhalte des Bebauungsplans

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

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Photovoltaikanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „**Photovoltaikanlage**“ (PVA). Das Sondergebiet gliedert sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse, Bestandswege und Grünflächen in fünf Sonderbauflächen **SO 1, SO 2, SO 3, SO 4** und **SO 5**. Die durch die Kronos Solar Projects GmbH zu entwickelnden Sonderbauflächen SO 2, SO 4 und SO 5 umfassen von den insgesamt 123,5 ha Geltungsbereich 76,7 ha. Die durch die envia THERM GmbH zu entwickelnden Sonderbauflächen SO 1 und SO 3 umfassen 41,8 ha des Geltungsbereichs.

Innerhalb der Sonderbauflächen SO 1 und SO 2 ist die Errichtung aller freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikanlagen zulässig, welche gemäß den Anforderungen der bestehenden elektrotechnischen Normen geplant und errichtet werden können. Dasselbe gilt für Sonderbauflächen SO 3, SO 4 und SO 5 unter der Bedingung, dass der Errichtung, Nutzung und Wartung von Windenergieanlagen (WEA) im Sinne der Ausweisungen von Vorranggebieten zur Nutzung von Windenergie des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Harz einschließlich aller erforderlichen betriebs-, bau- und anlagebedingten Flächenbeanspruchungen uneingeschränkt Vorrang gegenüber der zulässigen Nutzung Photovoltaik einzuräumen ist. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Vorranggebiet zur Nutzung der Windenergie Nr. VI Sotterhausen-Einzingen überschneidet, soll der Vorrang von Windenergieanlagen nach Vorgaben der Regionalplanung in diesem Gebiet entsprechend berücksichtigt werden. Die Vorhabenträgerinnen der envia THERM und Kronos Solar prüfen parallel zum Bebauungsplanverfahren potenzielle Standorte für Windkraftanlagen im Sinne der Vorrangfläche Windenergie. Eine Erweiterung des Solarparks um voraussichtlich drei Windkraftanlagen zu einem Hybridpark wird im Sinne der regionalplanerischen Ziele durch die Vorhabenträgerinnen angestrebt.

Zur Gewährleistung der Sicherheit der Anlage, sind nur solche Photovoltaikanlagen zulässig, welche gemäß den Anforderungen der bestehenden elektrotechnischen Normen geplant und errichtet werden können. In den SO 1-5 sind alle für die Errichtung und den Betrieb der PVA nachweislich erforderlichen baulichen sowie technischen Haupt- und Nebenanlagen allgemein zulässig. Davon eingeschlossen sind u.a.:

- Kompakt- und Trafostationen,
- Energiespeicher,
- Umspannwerk,
- Wechselrichter und Verkabelungen,
- für die Brandsicherung notwendige Anlagen und Löschwasservorrichtungen,

- Wartungsflächen,
- Zaunanlagen und Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2,5 m,
- der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienende Nebenanlagen,
- die Verlegung von Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im gesamten Plangebiet.

Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ermöglichen einen ausreichenden Spielraum bei der Auswahl der PV-Anlagentypen. Bebauungspläne, die speziell für Freiflächen-PV-Anlagen aufgestellt werden, sollten sich grundsätzlich auf das minimale Maß der notwendigen Festsetzungen beschränken, um größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, damit die Flächen ideal zur Produktion von Solarstrom genutzt werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Sonderbauflächen SO 1-5 bestimmt den Flächenanteil, welcher grundsätzlich durch Photovoltaikmodule überdeckt oder durch sonstige bauliche Anlagen und Einrichtungen überbaut werden darf und beträgt gemäß der Eintragung in die Nutzungsschablone **0,8 (GRZ)**.

Die Sonderbauflächen SO 1 bis SO 5 „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ umfassen entsprechend der Flächenbilanz (Kapitel 5) insgesamt 118,6 ha. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 resultiert eine maximal mit PV-Modulen und baulichen Haupt- und Nebenanlagen überbaubare Grundstücksfläche von 94,9 ha, von welcher der Hauptanteil zwar mit Modulen überbaut, jedoch nicht versiegelt wird. In der Regel liegt der Versiegelungsgrad für Photovoltaikanlagen bei < 1 % der Fläche. Die Errichtung der PV-Module führt im Bereich der Verankerungen durch Verdrängung zu punktuellen Verlusten der Bodenfunktionen und zu Flächenversiegelungen im Bereich der Nebenanlagen, welche es im Rahmen der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Für die Dimensionierung der Baukörper werden maximal zulässige Höhen der baulichen Anlagen über der Bezugshöhe festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal **4 m Höhe (OKmax) über der vorhandenen Geländeoberkante (GOK)** vor Geländeregulierung für jede der insgesamt fünf Sonderbauflächen (SO 1-SO 5) festgesetzt. Die festgesetzte maximale Höhe (OKmax) schließt untergeordnete technisch notwendige Anlagenteile oder Dachaufbauten wie Blitzschutzanlagen, o.ä. mit ein. Da das Gelände in der bestehenden Nutzung eine weitestgehend ebene Ackerfläche darstellt, ist nach aktuellem Kenntnisstand keine signifikante Geländebegradigung bzw. sonstige Anpassung für die Aufstellung der Photovoltaikmodule erforderlich.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22-23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch **Baugrenzen** in der Planzeichnung festgesetzt. Unter den Modulen und zwischen den Modulreihen werden die vormaligen Ackerflächen zu extensivem Grünland entwickelt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist für die Dauer des Bestehens der Photovoltaikanlage ausschließlich in Form extensiver Grünlandnutzung möglich. Im Falle eines Rückbaus der technischen Anlage stünden die Flächen ohne bebauungsbedingte Störung des Bodens wieder uneingeschränkt einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Der Abstand zwischen Modulunterkante zur jeweiligen Geländeoberkante beträgt mindestens 0,8 m und entspricht somit den naturschutzfachlichen Empfehlungen zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Befeuchtung für den Bewuchs im Bereich der überstellten Flächen. Im Rahmen der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen wird zur Gewährleistung einer Passage für Kleintiere, eine Bodenfreiheit von **mindestens 0,15 m** zwischen der Zaununterkante und der Geländeoberkante festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Einzäunung der Anlagen keine Barrieren für Kleinsäuger und Amphibien darstellen.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrstechnische Erschließung

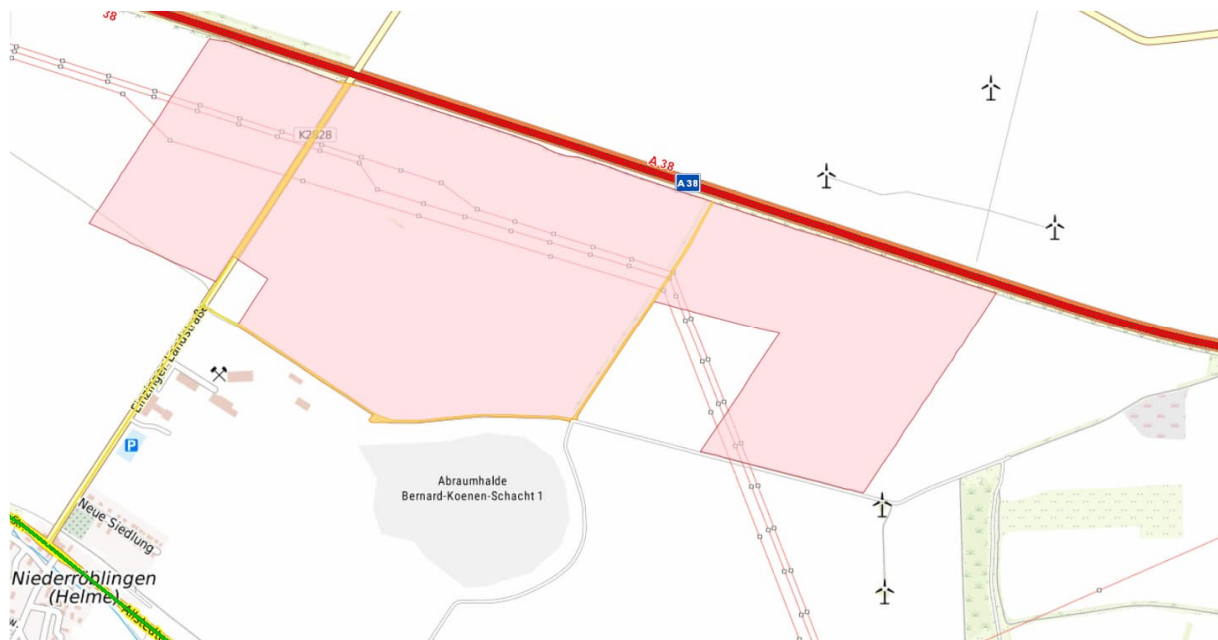


Abbildung 8: Geplante Verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets | © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2023 | <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/nutzungsbedingungen.html>

Die Erschließung ist über die angrenzenden Straßen und bereits bestehende Wirtschaftswegen die Einziger Landstraße sowie die Straße Am Schacht gesichert. Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende südliche Straße ist öffentlich gewidmet. Eine Versiegelung durch interne Verkehrswege ist

nicht vorgesehen. Um zusätzliche Bodenversiegelungen dennoch auf das notwendige Maß zu beschränken, sind Flächenbefestigungen und Flächenversiegelungen gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 8 im Sinne der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise (bspw. Schottertragschicht oder mit Rasengittersteinen) zulässig.

3.4.2 Oberflächen- und Niederschlagswasser

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser ist gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 7 auf dem bestehenden Gelände vor Ort flächenhaft zu versickern. Durch die Verwendung von Ramppfählen und die Aufstellung von kompakten, nicht begehbaren Trafostationen sowie eventuellen Energie-Speichern finden nur punktuell und vereinzelt Versiegelungen statt. Die flächenhafte Versickerung des gesamten Oberflächenwassers vor Ort wird damit gewährleistet/ermöglicht. Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser fließt an der unteren Kante sowie an den Seiten ab und versickert im Untergrund. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über die natürliche Versickerung in den anstehenden Untergrund. Neu anzulegende Wege erhalten eine wasserdurchlässige Tragschicht, so dass zusätzliche Versickerungsanlagen nicht erforderlich sind.

3.4.3 Trinkwasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung

Für das geplante Vorhaben sind weder eine Trinkwasser- noch Brauchwasserversorgung erforderlich. Schmutzwasser sowie Abfall fallen durch den Betrieb der Photovoltaikanlage nicht an.

3.4.4 Stromversorgung und Netzeinspeisung

Die durch die PVA "produzierte" elektrische Energie wird im näheren Umfeld des Geltungsbereichs in das öffentliche Netz eingespeist. Ob hierfür ein kundeneigenes Umspannwerk, welches auf der Fläche des Geltungsbereiches realisierbar wäre, erforderlich wird, ist aktuell noch in Bewertung durch den zuständigen Netzbetreiber.

3.4.5 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Die Photovoltaikanlagen bestehen aus weitgehend nicht brennbaren Materialien, so dass hier lediglich eine sehr geringe bis keine Brandgefahr besteht, dasselbe gilt für die geplanten Wechselrichter und Trafostationen. Für den allgemeinen Brandschutz gelten die Anforderungen und Regeln für Einsätze an elektrischen Anlagen.

Die Befahrbarkeit für Löschfahrzeuge ist zu gewährleisten. Zu- und Durchfahrten innerhalb der Anlage müssen mind. 3 m betragen und die Kurvenradien der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Der Brandschutz einschließlich der Versorgung mit Löschmitteln ist im Rahmen der jeweils nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage entsprechender projektbezogener Brandschutzkonzepte nachzuweisen und zu sichern.

3.5 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Für die Belange des Umweltschutzes erfolgte die Erarbeitung der Umweltinformationen als Vorentwurf zum späteren Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Entwurf, in welchem die voraussichtlichen Auswirkungen, welche bei der Durchführung des B-Planes auf die Umwelt entstehen, sowie anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der wesentlichen Zwecke des B-Planes ermittelt, beschrieben und im Hinblick auf ihre Erheblichkeit bewertet werden. Die Umweltinformationen sind Teil des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 37 und zugehörigen Begründung.

Auf den Sondergebietsflächen SO 1-5 ist unterhalb und zwischen den Modulreihen Extensiv-Grünland zu entwickeln und dauerhaft (für den gesamten Zeitraum der Flächennutzung als PV-Anlage) freizuhalten und zu pflegen. Zur Gewährleistung einer Passage für Kleintiere, wird zudem eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m zwischen der Zaununterkante und der Geländeoberkante in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzt.

Für die Ermittlung des Eingriffes sowie der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung entsprechend des „Bewertungsmodells Sachsen-Anhalts“ vorgenommen. Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen lassen sich daher noch nicht beziffern. Die Ergebnisse der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden in den Umweltbericht übernommen.

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung werden in Verbindung mit dem geplanten Artenschutzfachbeitrag, der naturschutzfachlichen Eingriffsbewertung, der Bearbeitung des Umweltberichtes sowie nach Erfordernis weiterer Fachgutachten geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen festgelegt, um nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu begrenzen.

3.6 Befristung, Rückbau und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert das regionalplanerisch definierte Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie dem Vorranggebiet zur Nutzung der Windenergie Nr. VI Sotterhausen-Einzingen. Die Überlagerungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt keine vollflächige Versiegelung des Bodens, sondern eine temporäre Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche als Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einem gesicherten Standort für eine Windkraftanlage. Innerhalb der, in der Planzeichnung entsprechend dargestellten Sonderbauflächen SO 3, SO 4 und SO 5 ist die Errichtung, Nutzung und Wartung von Windenergieanlagen (WEA) im Sinne der Ausweisungen von Vorranggebieten zur Nutzung von Windenergie des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Harz uneingeschränkt Vorrang gegenüber der zulässigen Nutzung Photovoltaik einzuräumen. Bei der Nutzung durch Freiflächenphotovoltaik im Sinne der Textlichen Festsetzung Nr. 11 sind alle erforderlichen betriebs- und anlagebedingten Flächeninanspruchnahmen und Korridore, einschließlich Baustelleneinrichtungen der WEA, durch eine dauerhafte oder temporäre Freihaltung zu berücksichtigen. Nach Ende der

VORENTWURF

Bebauungsplan Nr. 37 „Solarpark über der Schachtanlage Niederröblingen“,
Stadt Allstedt OT Niederröblingen – Fassung vom 24.02.2023



Nutzungsdauer kann ein vollständiger Rückbau inklusive Kabel und Fundamente sehr rasch und unkompliziert erfolgen.

Die Berücksichtigung der Ziele der Regionalplanung stellt keine Windkraftanlagenplanung im Rahmen des Bebauungsplanes dar. Mit der nachrichtlichen Übernahme der potenziellen Standorte für drei WKA werden die Ziele und Vorgaben der Regionalplanung im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Berücksichtigung des Vorranggebietes entspricht nicht der planungsrechtlichen Zulässigkeit im Rahmen des Bebauungsplanes nach § 30 BauGB. Die Zulassung der potenziellen WKA ist in einem gesonderten Genehmigungsverfahren auf Grundlage des Privilegierungstatbestandes gem. § 35 Abs. 1 BauGB herzustellen.

Die vorgesehene Betriebszeit beträgt 20 Jahre zzgl. 2-maliger Verlängerungsmöglichkeit um jeweils 5 Jahre, also insgesamt maximal 30 Jahre. Der Bebauungsplan sieht vor, dass die festgesetzte bauliche Nutzung (SO PVA) nach dem Ablauf der festgelegten Betriebszeit (30 Jahre) und einer Außerbetriebnahme der PV-Anlagen alle baulichen Anlagen samt Nebenanlagen innerhalb eines Jahres vollständig zurückgebaut werden. Als Folgenutzung nach dem Rückbau der PVA werden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die bedingten und befristeten Festsetzungen ermöglichen es, die vorgesehene Nutzung als Freiflächen-PVA zur Rechtskraft zu bringen und im vorgesehenen Zeitrahmen (Betriebszeit) auszuüben.

4 Auswirkungen der Planung und Standortwahl

Nach aktuellem Kenntnisstand und Auswertung der vorhandenen Daten lässt sich aussagen, dass mit Realisierung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Schutzgüter Wasser/Wasserhaushalt, Boden/Fläche, Luft/Klima und Mensch/Gesundheit keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Überschneidungen mit benachbarten Planungen und damit verbundene noch ausstehende Entscheidungen sind nach aktuellem Kenntnisstand im Rahmen der Qualifizierung zum Entwurf miteinander vereinbar. Den Zielen der Raumordnung wird entsprochen und die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung in der Planung gebührend berücksichtigt. Aufgrund der den Geltungsbereich querenden Leitungstrassen sowie Hochspannungsleitungen werden voraussichtlich von Überbauung freizuhalten Schutzstreifen erforderlich. Die nachrichtliche Übernahme der Leitungslage sowie erforderlicher Schutzstreifen erfolgt nach der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der Qualifizierung zum Entwurf und nach Vorgabe und in Abstimmung mit den Leitungsbetreibenden.

Für die Schutzgüter Landschaft/Landschaftsbild/Erholung, Kultur-/Sachgüter und biologische Vielfalt/Flora/Fauna/Biotop ist eine abschließende Bewertung noch nicht möglich, da noch Grundlagen ermittelt werden und separate Bewertungen notwendig sind. Grundsätzlich wird das Vorhaben als mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaft vereinbar eingeschätzt, wenngleich entsprechende naturschutzfachliche Maßnahmen erforderlich werden können. Eine abschließende Zusammenfassung der Umweltauswirkungen wird mit der Bearbeitung des Entwurfs und dem dazugehörigen Umweltbericht erarbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 ist über das öffentliche Verkehrsnetz bereits verkehrsgünstig erschlossen und durch die Autobahn A38, den Windpark und die Hochspannungsfreileitungen bereits vorbelastet. Aufgrund der Topografie (wellige Landschaft), der vorhandenen Autobahn im Norden und dem Gelände der Schachthalde Niederröblingen im Süden ist von einer eingeschränkten Sichtbarkeit der technischen Anlage und damit geringen Störwirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen. Der Geltungsbereich überlagert sich nicht mit Schutzgebieten und die vorhandene Biotopausstattung mit der überwiegend ackerbaulichen Nutzung übernimmt keine Funktionen besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft oder ist von besonderer Bedeutung für den Tourismus oder die Erholung.

Es wurde geprüft, ob die Planungsziele alternativ an anderen Standorten umgesetzt werden könnten. Vergleichbare Standorte mit entsprechender Flächengröße, Entwicklungsmöglichkeit und Verkehrsanbindung sind in der näheren Umgebung innerhalb des Stadtgebiets nicht vorhanden bzw. nicht kurz- bis mittelfristig verfügbar.

5 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst 123,5 ha. Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 37 „Solarpark über der Schachanlage Niederröblingen“ gliedern sich wie folgt auf:

Tabelle 2: Flächenbilanz

	Flächenanteil (in ha)	Anteil in %
Sonstige Sondergebiete (SO1-5) (§ 11 BauNVO) – Zweckbestimmung Photovoltaik	118,6	96
davon Kronos Solar Projects GmbH	76,7	
davon envia THERM GmbH	41,8	
davon mit PV-Modulen und baulichen Haupt- und Nebenanlagen überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	94,9	
Private Grünflächen	3,5	3
Flächen mit Bindungen und Erhalt von Bepflanzungen aus dem Flurbereinigungsverfahren und dem A38-Bau	2,6	
Verkehrsflächen	1,4	1
Geltungsbereich insgesamt	123,5	100

6 Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist,
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist,
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist,
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist,
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 71a eingefügt durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV. NRW. S. 50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96),
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt** gemäß § 5 Abs. 3 Satz 1 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466),
- **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz)** in der Fassung vom 03.09.2009,
- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)** vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).

7 Verweise

1. **Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH.** *Leitungsauskuft MITNETZ GAS - Gashochdruckleitung.* Stellungnahme TG-T100158 vom 24.01.2023.
2. **Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt.** *Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt.* 2010.
3. **Regionale Planungsgemeinschaft Harz.** *Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz . Quedlinburg : s.n., 2009.*
4. —. *Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien - Windenergienutzung - Entwurf.* Quedlinburg : s.n., 2021.
5. **Amt für Landwirtschaftliche Flurneuordnung und Forsten Süd.** *Flurneuordnungsverfahren Niederröblingen (A38) - Karte zum Plan nach § 41 FlurbG, Blatt 1.* Stand: 2. Änderung vom 24.02.2016.
6. **BPM Ingenieure GmbH.** *Umweltinformationen in der Fassung vom 24.02.2023.*
7. **Gemeinde Niederröblingen.** *Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederröblingen.* Stand: März 1999.